FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

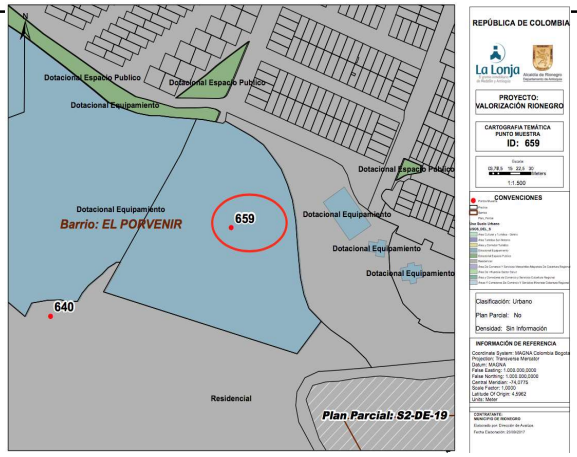
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	AVALUO No.	LPR-IAV-959 2017
FECHA DE LA VISITA	SEPTIEMBRE DEL 2017	CODIGO PUNTO	659
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	CL 40 N 63-COLEGIO DIVINO NIÑO	MANZANA	0
BARRIO	EL PORVENIR	COMUNA / VEREDA	EL PORVENIR
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855212	UTM Y	1,1715E+13	GEOG ESTE	0	0	0	GEOG NORTE	0	0	0
USO ACTUAL	CL 40 N 63-COLEGIO DIVINO NIÑO				TRANSPORTE PÚBLICO				SI			

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	X	EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S4-CN-1
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	DOTACION EQUIPAMENTO USO SOCIAL OBLIGADO
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	INDUSTRIA Y COMERCIO AL POR MAYOR
FUENTE	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70		INDICE DE CONSTRUCCION	0		INDICE DE OCUPACIÒN	70
CESION A %	22	CESION B %	32	CESION C %	1	PATIO/SOLAR	SI
AFECTACIONES	SI			RETIRO VIAL	NO		
FUENTE:	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 3(5)	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: SECTOR CONSOLIDADO COMO INSTITUCIONAL.

FIRMA
JUAN GONZALO MEJÍA D.
RNA No. 3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-959 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CÓDIGO**	659
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	CL 40 N 63-COLEGIO DIVINO NIÁO		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES	X	4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:	
PLANA < 3%	X
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	
FONDO	
ÁREA	12.834 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : #¡DIV/0!

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	3
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X
ENCUESTA*	

OTRO ☐ CUÁL? DESCRIBA 0

*En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

SE REALIZO CON EL METODO RESIDUAL.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
CL 40 N 63- COLEGIO DIVINO NIÁO	659	450.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) **CALIFICACIÓN** 5

Observaciones Finales: Según instrucciones de la Lonja de Medellín, en este avalúo solo se tiene en cuenta el entorno del punto asignado, sin valorar las afectaciones ni construcciones , solo se asigna al valor del suelo en el entorno.

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADOR JUAN GONZALO MEJIA D.

RNA No. **3492**

ANALISIS DEL PROYECTO

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

MODIFICA LA MOVILIDAD	SI		NO	X	POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI		NO	X
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI		NO	X	MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI	X	NO	
SERVICIOS PUBLICOS	SI		NO	X	MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI	X	NO	

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

MUY ALTO (5)		ALTO (4)		MEDIO (3)		BAJO (2)	X	MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-959 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CODIGO**	659
DIRECCIÓN APROXIMADA	CL 40 N 63-COLEGIO DIVINO NIÑO		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

MÉTODO RESIDUAL

DATOS		
Área Terreno Bruta		46.478
Afectaciones		-
Área Neta Urbanizable		46.478
Cesiones obligatorias	54%	25.098
Área útil		21.380
Índice de construcción		1
Índice de ocupación		1
Ocupación en planta		1
Área Construida		21.380
Altura permitida		2
Equipamiento comunal y circulaciones	10%	2.138
Área Vendible		19.242
Área por unidad de Vivienda		66
Numero de Unidades Privadas		325
Parqueaderos Privados		-
Parqueaderos Visitantes		-
VENTAS		
Valor M2 Ventas Unidades Privadas		1.260.000
Valor Unidad de Parqueaderos		-
Valor Total Ventas		24.244.783.920
COSTOS		
Valor M2 Costo de Directo de Construcción		-
Valor Total Costos Directos de Construcción		-
Costos Indirectos		-
Costos financieros		-
Utilidad	7%	1.697.134.874
Costos de Urbanismo	$ 35.000 x m2	1.626.730.000
Total Costos		3.323.864.874
RESIDUAL		
Valor Lote		20.920.919.046
Valor M2 Lote sobre área Bruta		450.125
Valor M2 Lote sobre área Neta		450.125

VALOR ADOPTADO M2	450.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3492