FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

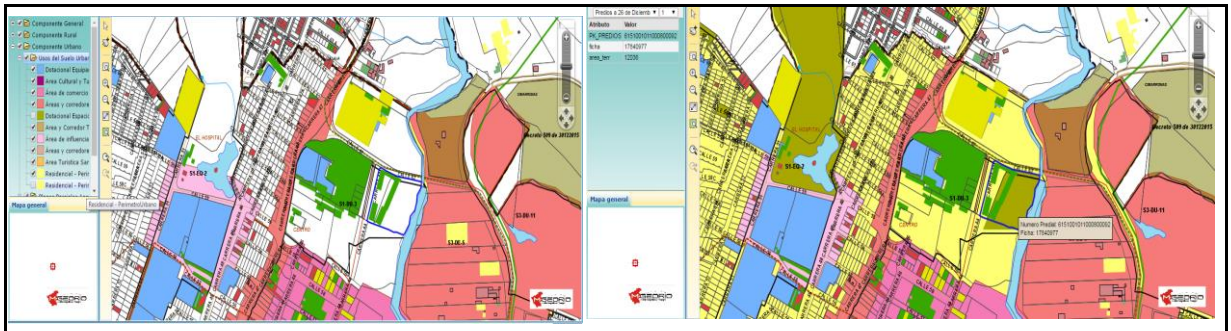
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO**	**AVALUO No.**	**PUNTO 43**
FECHA DE LA VISITA	**18 DE ENERO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0053-2017**
FECHA DEL INFORME	**15 DE FEBRERO DE 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**CALLE 62 X CARRERA 44**	MANZANA	NO APLICA
BARRIO	**CENTRO**	COMUNA / VEREDA	NO APLICA
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	SECTOR GALERIA CALLE 62 CON CARRERA 44		
USO ACTUAL	**INSTITUCIONAL Y COMERCIAL**	TRANSPORTE PÚBLICO	BUENO SERVICIO INTERMUNICIPAL

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	X	EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	DESARROLLO URBANO POLIGONO S1-DU-3 DOTACIONAL
USO PRINCIPAL	Ciudadelas Educativas, Areas Dotacionales y de Esparcimiento
USO COMPLEMENTARIO	Servicios a la comunidad o institucionales, espacios públicos (parques y zonas verdes)
OTROS USOS PERMITIDOS	
USOS RESTRINGIDOS	
FUENTE	ACUERDO N°056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	No Aplica	INDICE DE CONSTRUCCION	No Aplica	INDICE DE OCUPACIÓN	No Aplica
CESION A %	Las previstas con el plan vial	CESION B %	10% de AB del predio	CESION C %	1% de Area Total Construida
RETIRO VIA	Arteria Mayor 40 metrios	ALTURA	No Aplica	PATIO/SOLAR	No Aplica
AFECTACIONES					
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 43

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: El punto de referencia hace parte de un área determinada como dotacional donde se especifica que sirve a sector Palacio de Justicia, casa de justicia y central Mayorista.
Tiene influencia de la vía N° 19: Glorieta Fiscalia (calle 62)- Vía Tranvia

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 43
FECHA DEL INFORME	15 DE FEBRERO DE 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0053-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	CALLE 62 X CARRERA 44		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		###	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	###	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		###	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		###	19
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES	X		
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	90
FONDO	92
ÁREA	12.036 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,97826087

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	4
IMPACTOS AMBIENTALES	3

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	
ENCUESTA*	X

OTRO ___ CUÁL? DESCRIBA ___

*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 tiene en cuenta la norma especifica del sector definido por el POT de 4,4 hectáreas, en el cual se pretende dejar espacio libre para dotación y esparcimento, definiendo claramente la influencia a un sector institucional en consolidación, como son el Transito, el Palacio de Justicia y la Casa de Justicia, y por otro la Central Mayorista. Se considera entonces que no se encontró mercado y es posible modelar un proyecto con su mejor uso, debe recurrirse a Encuesta a Expertos, considerandose igual valor que para el area contigua definida como Sector Suburbano , Equipamientos

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
CALLE 62 X CARRERA 44	CUARENTA Y TRES (43)	$ 175.000

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

Se considera que el punto de referencia tendría una influencia muy positiva de la obra, pero no afecta su comercialización

OBSERVACIONES FINALES

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

ANALISIS DE LA PREFACTIBILIDAD

Evalúe el beneficio potencial que aportaría la obra respecto al punto de avalúo **OBRA ANALIZADA:** Vía N° 19: Glorieta Fiscalia (calle 62)- Vía Tranvia

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

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

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

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

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 43
FECHA DEL INFORME	15 DE FEBRERO DE 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0053-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	CALLE 62 X CARRERA 44		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ENCUESTA

NOMBRE ENCUESTADO	NUMERO CELULAR	FECHA ENCUESTA	VALOR M²	OBSERVACIONES
WILSON LOPEZ	3137328932	07/02/2107	$ 175.000,00	Considera valoR entre $150 y $180 (miles)
JUAN CARLOS GONZALEZ	3136726137	07/02/2107	$ 180.000,00	Concepto sobre tierra de Jaime Gomez
APOLINAR ESTRADA	3155087381	07/02/2107	$ 180.000,00	Conoce oferta lote en sector contiguo

PROMEDIO	178333,3333		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2886,751346		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,732050808		
LÍMITE SUPERIOR	181220,0847		
LÍMITE INFERIOR	175446,582	**VALOR ADOPTADO**	$ 175.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

TABLA PARA CALCULO

FITTO Y CORVINI			EDAD	60
ESTADO DE CONSERVACIÓ	X	X²	VIDA ÚTIL	100
			COSTO	$
1	60,00	3600,00	48,00%	$
1,5	60,00	3600,00	48,01%	$
2	60,00	3600,00	49,35%	$
2,5	60,00	3600,00	52,15%	$
3	60,00	3600,00	57,42%	$
3,5	60,00	3600,00	65,13%	$
4	60,00	3600,00	75,21%	$
4,5	60,00	3600,00	87,12%	$

***Costos** https://es.scribd.com/document/332123026/Construdata-180
otras revistas especializadas

FORMATO PARA DESCONTAR LAS CONSTRUCCIONES DE LOS INMUE

DIRECCIÓN	VALOR INMUEBLE	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR m2 CONSTRUCCIÓN

VTB Valor de Terreno Bruto

$$VTB = \%AU^* \frac{(VTU-CU)}{(1+G)}$$

DONDE

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado.
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo.

VTB= -

VALORES

% AU=
Vtu=
g=
Cu=

AÑOS	
AÑOS	
896.000	***Costos**
465.930	
465.793	
453.854	
428.711	
381.552	
312.480	
222.142	
115.378	

EBLES

VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 TERRENO
$ -	#¡DIV/0!