FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

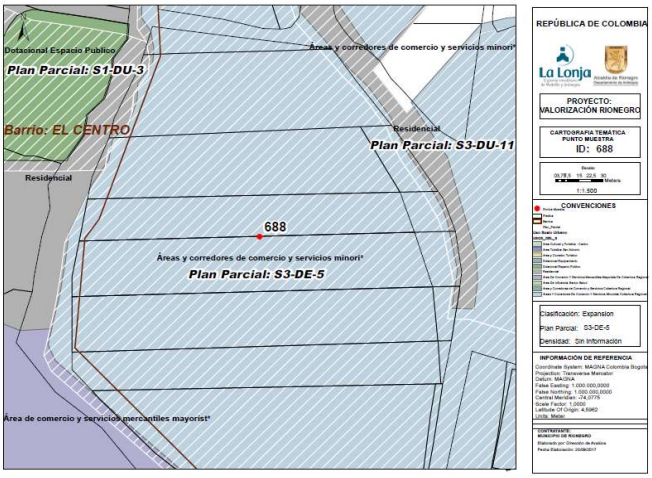
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**José Julián Mesa Posada**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-988 2017**
FECHA DE LA VISITA	**13 de Agosto del 2017**	**CODIGO PUNTO**	**688**
FECHA DEL INFORME	**19 de septiembre del 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Vía el Tranvía, Inmunizadora**	MANZANA	N/A
BARRIO		COMUNA / VEREDA	Vereda El Carmin
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	6° 9'29.77"N- 75°21'57.60"O		
USO ACTUAL	**Bodegas**	TRANSPORTE PÚBLICO	Si

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	x	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S3-DE-5
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Áreas y corredores de comercio y servicios minirista cobertura sectorial, industria, comercio
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Residencias, moteles, zonas de camping, actividades legislativas, parques de diversión, salas de cremación, vivienda bifamiliar
FUENTE	POT Acuerdo 056 del 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	90 viviendas por hectarea	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÒN	40%
CESION A %	N/A	CESION B %	1% del AB (nuevas unidades)	CESION C %	1% de área construida
PATIO/SOLAR	N/A				
AFECTACIONES	Retiro al Rionegro	RETIRO VIAL	40 metros		
FUENTE:	POT Acuerdo 056 del 2011				

ALTURA: ALTURA SEGÚN NORM 5 niveles — PISO(S) 5 niveles — ALTURA PREDOMINANTE 2 niveles — PISO(S 2 niveles

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

Sector de plana, con vocación industrial y comercial

José Julián Mesa P.

NOMBRE DEL AVALUADOR **José Julián Mesa Posada**
RNA No. 3420

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-988 2017
FECHA DEL INFORME	19 de septiembre del 2017	**CÓDIGO**	688
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Via el Tranvía, Inmunizadora		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	x	VIALES	x	1	
ALCANTARILLADO	x	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	x	RETIRO QUEBRADA	x	3	x
ALUMBRADO	x	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	x	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL	x	AMBIENTALES	x	6	
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	x	DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	40
FONDO	200
ÁREA	8.000 m2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	x

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	2
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

OTRO ___ CUÁL? DESCR ___

*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:

Topografía
Vias de acceso
Ubicación del punto dentro del sector
Potencial de desarrollo
Normatividad urbanistica
Oferta y demanda por linmuebles similares en el sector
Áreas de Lote tipo en el sector

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Via el Tranvía, Inmunizadora	688	$ 350.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) **CALIFICACIÓN** 3

Observaciones Finales

Luego de clasificadas las muestras, corregidas por un factor de comercialización y descontadas las construcciones se adopta un valor por metro cuadrado de $350.000, redondeando el promedio en miles.
El promedio puede ser adoptado como el valor más probable de mercado por ser el coeficiente de variación menor a 7,5%

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
José Julián Mesa Posada
RNA No. 3420

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	x	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÓN	SI		NO	x
SERVICIOS PUBLICOS	SI		NO	x	MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI		NO	x

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	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-988 2017
FECHA DEL INFORME	19 de septiembre del 2017	**CODIGO**	$ 688,00
DIRECCIÓN APROXIMADA	Via el Tranvía, Inmunizadora		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
A054	Via el Tranvia	4.464.000.000	12.400,00	360.000	Lote via el tranvia, lado de bomba	Aviso
A055	Via el Tranvia	2.240.000.000	6.400,00	350.000	Lote via el trvia Belén por Pintuco	Inmobiliaria
A056	Via Belén	4.950.000.000	14.500,00	341.379	Lote via el Tranvia	Inmobiliaria

PROMEDIO	$ 350.460		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 9.319		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,66%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	$ 0,22		
LÍMITE SUPERIOR	$ 359.778,63		
LÍMITE INFERIOR	$ 341.140,91	**VALOR ADOPTADO**	$ 350.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3420