FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

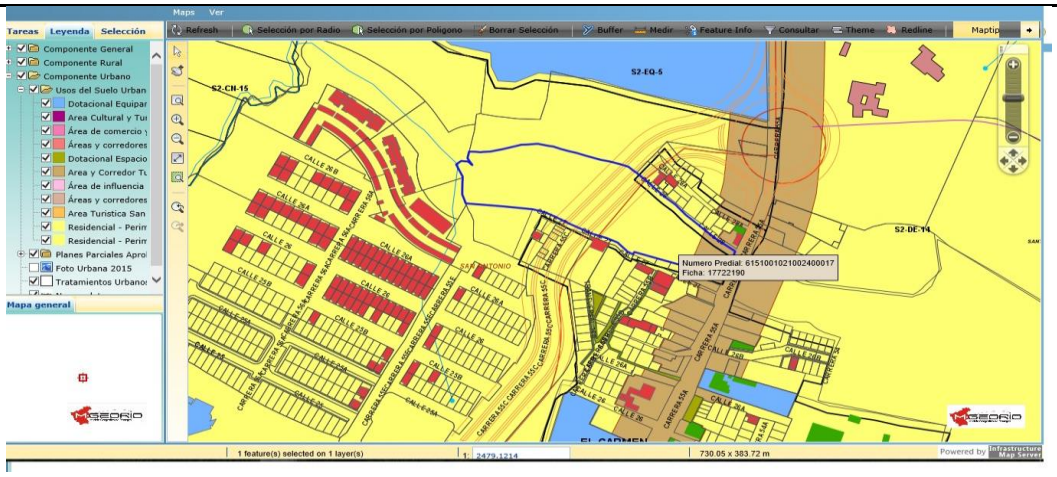
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**José Julián Mesa Posada**	**AVALUO No.**	**PUNTO 50**
FECHA DE LA VISITA	**29 de enero del 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0060-2017**
FECHA DEL INFORME	**14 de bebrero del 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Carrera 55A # 27-29**	MANZANA	24
BARRIO	**San Antonio de pereira**	COMUNA / VEREDA	21
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	Via principal entrada a San Antonio de Pereira		
USO ACTUAL	**Finca**	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)	S2-DU-7
USO PRINCIPAL	Área y corredor turistico de San Antonio- Urbano Residencial
USO COMPLEMENTARIO	Vivienda, educación
OTROS USOS PERMITIDOS	Comercio
USOS RESTRINGIDOS	Actividades financieras, administracion publica
FUENTE	POT Acuerdo 056 del 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	50	INDICE DE CONSTRUCCION	NO	INDICE DE OCUPACIÓN	40%
CESION A %	No Aplica	CESION B %	1% del Area bruta	CESION C %	1% del área construida
RETIRO VIA	10,5 metros	ALTURA	2	PATIO/SOLAR	4m2
AFECTACIONES	Proyecto vial Palos Verdes La Salle				
FUENTE:	POT, Acuerdo 056 de 2011				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Corredor turístico San Antonio, ideal para desarrollo de proyectos comerciales o servicios.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	PUNTO 50
FECHA DEL INFORME	14 de bebrero del 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0060-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 55A # 27-29		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	x	VIALES	x	###	
ALCANTARILLADO	x	SERVIDUMBRES		###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	x	RETIRO QUEBRADA		###	x
ALUMBRADO	x	INSTITUCIONALES		###	
TELEFONÍA	x	PATRIMONIALES		###	
GAS NATURAL	x	AMBIENTALES			
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		SERVIDUMBRE	
VIA DE SERVICIO URBANO	X		

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	7
FONDO	15
ÁREA	100 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,466666667

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2,5
POTENCIAL DE DESARROLLO	2,5
IMPACTOS AMBIENTALES	2

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? 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:

Área de lote tipico del sector
Ofertas de inmuebles comparables
Ventas de inmuebles comparables
Consulta a inmobiliarios del sector
Potencial de desarrollo
Comercialización
Posición en la cuadra (medianero o esquinero)
Normatividad

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Carrera 55A # 27-29	LPR-IAV-0060-2017	$ 1.811.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califíquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Descríbalas)** **CALIFICACIÓN** 4

Sector apetecido para inversionista por la posibilidad de construir locales comerciales sobre el corredor turístico San Antonio de Pereira, buenas posibilidades de comercialización.

OBSERVACIONES FINALES

Se tuvieron en cuenta lotes comparables al punto en estudio o zonas comprables sobre corredor comercial San Antonio de Pereira, se corrigieron la muestras (homogeneizaron) por área para lotes típicos de 100 metros, descuento de un 10% de las ofertas para un pago de contado y a las negociaciones no se le aplica factor de oferta, se corrige también por el número de esquinas que tenga la propiedad 0,5% por cada esquina y nuestro punto es medianero (sin esquinas)

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

ANALISIS DE LA PREFACTIBILIDAD

Evalúe el beneficio potencial que aportaría la obra respecto al punto de avalúo **OBRA ANALIZADA:** Vía N° 13. Kakaraka – Ipanema – Casa mía

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

MODIFICA LA MOVILIDAD	SI	X	NO		POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI		NO	X
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI	X	NO	
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	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	PUNTO 50
FECHA DEL INFORME	14 de bebrero del 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0060-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 55A # 27-29		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F.OFERTA	F. ÁREA	F. ESQUINA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Cr 55A	$ 13.000.000.000,00	6532	0,9	1,2	0,8	$ 1.719.534,60	Lote Manzana completa 4 esquinas	Propietario
Cr 55 A 26	$ 3.000.000.000,00	1500	0,9	1,1	0,9	$ 1.782.000,00	Lote 2 esquinas	Propietario
Cr 55 A 27 -11	$ 250.000.000,00	101	1	0,8	1	$ 1.980.198,02	Medianero, Negocio	Propietario
Cr 55A #27-69	$ 590.000.000,00	271	0,9	1	0,9	$ 1.763.468,63	2 esquinas.	Inmobiliario
PROMEDIO						$ 1.811.300,31		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						$ 136.094,21		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,5%		
LÍMITE SUPERIOR						$ 1.947.394,52		
LÍMITE INFERIOR						$ 1.675.206,11	**VALOR ADOPTADO**	$ 1.811.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.