FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

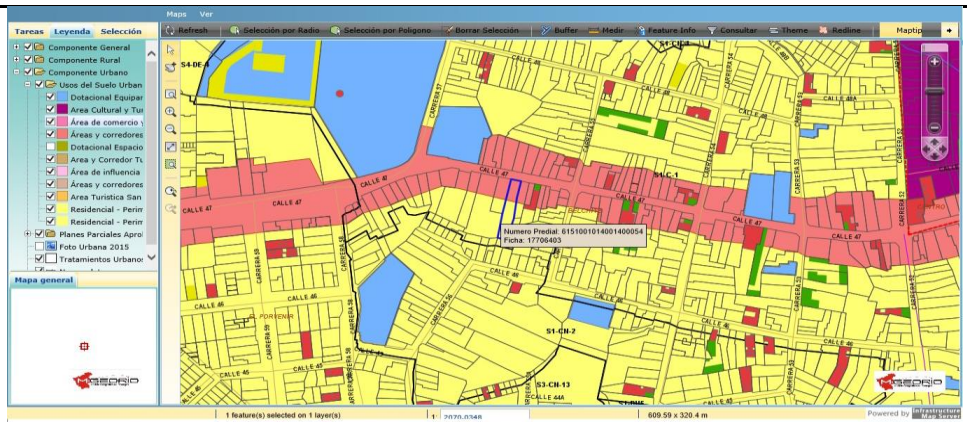
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	AVALUO No.	# 58
FECHA DE LA VISITA	29 de enero del 2017	CODIGO PUNTO	LPR-IAV-0068-2017
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Calle 47 # 55-47	MANZANA	14
BARRIO		COMUNA / VEREDA	14
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO			
USO ACTUAL	Vivienda	TRANSPORTE PÚBLICO	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	X	EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S1-C-1
USO PRINCIPAL	Área y corredor de comercio y servicios minorista cobertura sectorial
USO COMPLEMENTARIO	Residencial
OTROS USOS PERMITIDOS	Vivienda, comercio, industria manufacturera, transporte, actividades financieras
USOS RESTRINGIDOS	Latoneria y pintura, manteniniento y reparación de maquinaria, distribución de gas
FUENTE	POT Acuerdo 056 del 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30 viviendas por hectarea	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	70%
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	1,5 % de área construida
RETIRO VIA	10,5m metros	ALTURA	3 pisos	PATIO/SOLAR	9m2
AFECTACIONES	Ninguna				
FUENTE:	POT Acuerdo 056 del 2011				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Vía principal Alto de La capilla a La Altura de UNE en los últimos años se ha venido desarrollando el comercio en el sector.

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	58
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0068-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Calle 47 # 55-47		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	x	1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
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	
COLECTORA MENOR	x		

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	7
FONDO	30
ÁREA	200 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,233333333

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	x
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
IMPACTOS AMBIENTALES	1

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

*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 y ventas de inmuebles comparables
Si el inmueble tiene o no vocación comercial
Consulta a inmobiliarios del sector
Potencial de desarrollo
Comercialización
Posición en la cuadra (medianero o esquinero)
Normatividad

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No. 58	VALOR METRO CUADRADO
Calle 47 # 55-47	58	$ 984.000

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

El sector tiene unas buenas posibilidades de comercialización, por estar cerca al parque de Rionegro y centro comercial san Nicolás y es una vía ideal para el comercio y esto lo ven atractivo los inversionistas para desarrollar locales comerciales.

OBSERVACIONES FINALES

Las muestras encontradas en el mercado re corrigen por un factor de oferta o negociación y por un factor de vocación comercial que el punto en estudio una vocación comercial alta, el área tipica de los lotes en el sector es de 200m2.

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 38 - Carrera 56 - La Capilla calle 47

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	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)	X	MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	58
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0068-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Calle 47 # 55-47		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	F. Oferta	F. Comercio	VALOR TOTAL	ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
CLL 47 # 57-11	0,95	1,2	$ 148.200.000	164	$ 903.659	Sobre via 47, Casa Lote, no comercial	Propietario
CLL 46 # 54-50	0,95	1,2	$ 899.460.000	927	$ 970.291	Via no comercial, casa lote	Inmobiliaria
Calle 48 # 53-26	0,95	1,2	$ 855.000.000	780	$ 1.096.154	Esquina, lote, via no comercial	Propietario
CR 53 # 46	0,95	1	$ 1.425.000.000	1500	$ 950.000	lado de la bomba, comercial	Inmobiliaria
Alto de La Capilla	0,95	1,2	$ 524.400.000	500	$ 1.048.800	Casa lote, no comercial	Inmobiliaria
Alto de La Capilla	0,95	1,2	$ 171.000.000	182	$ 939.560	Casa lote, no comercial	Inmobiliaria

PROMEDIO	$ 984.744,01		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 72.866,67		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,756292302		
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.057.610,68		
LÍMITE INFERIOR	$ 911.877,34	**VALOR ADOPTADO**	$ 984.000,00

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.