FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

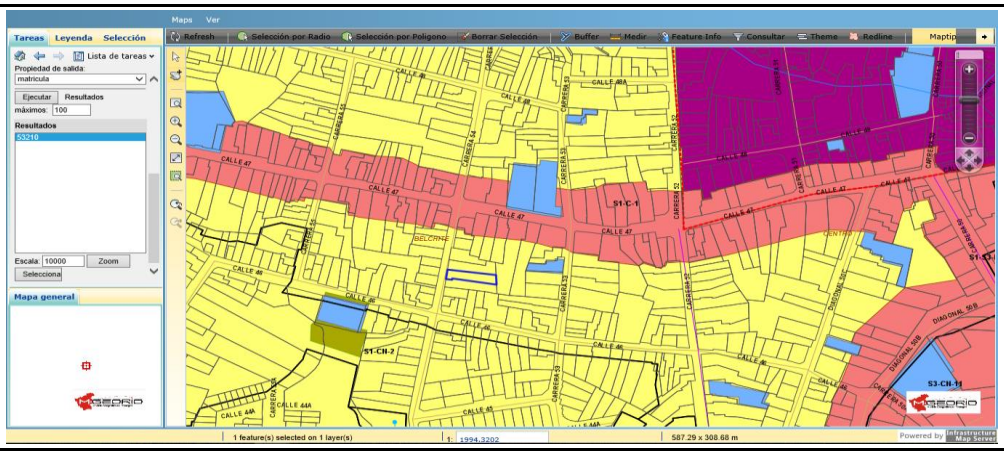
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	AVALUO No.	# 60
FECHA DE LA VISITA	29 de enero del 2017	CODIGO PUNTO	LPR-IAV-0070-2017
FECHA DEL INFORME	14 de frebrero de 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 54 # 46-30	MANZANA	7
BARRIO	Belchite	COMUNA / VEREDA	14
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO			
USO ACTUAL	VIVIENDA	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)	S1-C-1
USO PRINCIPAL	Urbano residencial, vivienda.
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista y usos complementarios a la vivienda.
OTROS USOS PERMITIDOS	vivienda y Comercio minorista para la comunidad
USOS RESTRINGIDOS	Industria, Talleres, hoteleria, bares o similares
FUENTE	POT acuerdo 056 del 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	70%
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	15% de Área construida
RETIRO VIA	10,5	ALTURA	3	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES	Ninguna				
FUENTE:	POT acuerdo 056 del 2011				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Punto en el sector del alto de la Capilla, residencial y organizado.

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	60
FECHA DEL INFORME	14 de frebrero de 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0070-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 54 # 46-30		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		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	
VIA DE SERVICIO URBANA	X		

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	8	
FONDO	25	
ÁREA	200	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,32

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.	VALOR METRO CUADRADO
Carrera 54 # 46-30	60	$ 922.000

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

Buenas posibilidades de comercialización, el sector es residencial, cerca al centro de Rionegro a centros comerciales y con un ben trasporte público

OBSERVACIONES FINALES

Las muestras encontradas en el mercado re corrigen por un factor de oferta o negociación y por un factor de ubicación.

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 34 - carrera 52 desde Fontibón hasta CC San Nicolas

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.**	60
FECHA DEL INFORME	14 de frebrero de 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0070-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 54 # 46-30		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	F. OFERTA	F. UBICACIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
CLL 47 # 57-11	0,95	1,1	$ 157.300.000,00	164	$ 959.146,34	Casa lote, ubicación menor	Propietario
CLL 40 # 54-50	0,95	1	$ 789.000.000,00	927	$ 851.132,69	Casa lote iguales caracteristicas	Inmobiliaria
Calle 48 # 53-26	0,95	1	$ 750.000.000,00	780	$ 961.538,46	Casa lote iguales caracteristicas	Inmobiliaria
Alto de La Capilla	0,95	1	$ 460.000.000,00	500	$ 920.000,00	Casa lote iguales caracteristicas	Inmobiliaria

PROMEDIO	$ 922.954		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 51.529		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,294442264		
LÍMITE SUPERIOR	$ 974.483		
LÍMITE INFERIOR	$ 871.426	**VALOR ADOPTADO**	$ 922.954

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.