FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

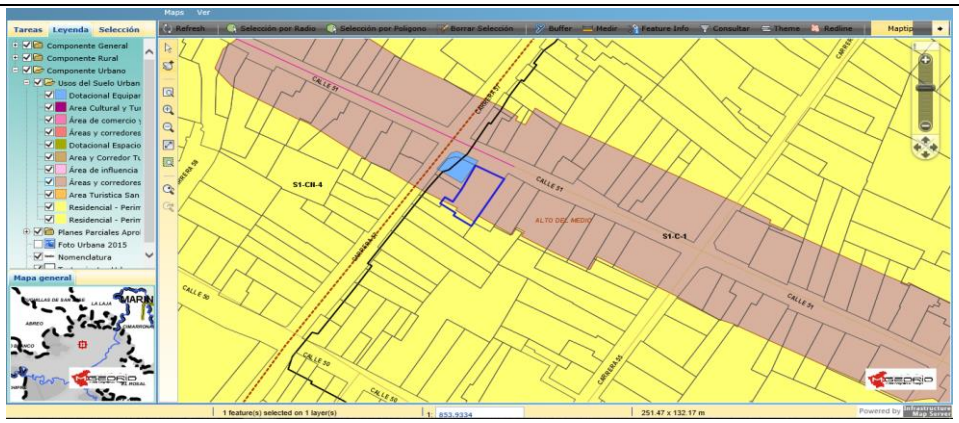
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**José Julian Mesa Posada**	**AVALUO No.**	**61**
FECHA DE LA VISITA	**29 de enero del 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0071-2017**
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 51 # 55-63**	MANZANA	15
BARRIO	**Alto del Medio**	COMUNA / VEREDA	13
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO			
USO ACTUAL	**Iglesia**	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	Áreas y corredores de comercio y servicios de cobertura barrial
USO COMPLEMENTARIO	Vivienda
OTROS USOS PERMITIDOS	Comercio minorista y servicios basicos a la comunidad
USOS RESTRINGIDOS	Talleres, comercio al por mayor, hoteles, actividades financierass, depositos
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 %	1,5 % de área construida
RETIRO VIA	15 metros	ALTURA	3	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES	Ninguna				
FUENTE:	POT acuerdo 056 del 2011				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Sector alto del medio al interior, sector popular de poco desarrollo, fusiona el comercio a nivel barrial.

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julian Mesa Posada	**AVALÚO No.**	61
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0071-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Calle 51 # 55-63		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
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:		**LOTE TIPICO:**			**FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:**	
PLANA < 3%		FRENTE	8			
SUAVE 3-5%	X	FONDO	25			
MEDIA 5-10%		**ÁREA**	200	m^2	RECTANGULAR	x
FUERTE 10-25%		**RELACIÓN FRENTE-FONDO:**			IRREGULAR	
ESCARPADA >25%		1	:	0,32		

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
Ubicación
Normatividad

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Calle 51 # 55-63	61	$ 590.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califíquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Descríbalas)** **CALIFICACIÓN** 2,5

Mediana posibilidad de comercialización, el mercado objetivo serían los mismos pobladores del barrio, ha sido un sector deprimido y estigmatizado.

OBSERVACIONES FINALES

Las muestras encontradas en el mercado re corrigen por un factor de oferta o negociación y por un factor de ubicación y poco comercial con respecto a las ofertas de mercado.

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 36 - calle 52 hasta Quebrada Arriba

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 COMERCIALIZACIÓN	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 Julian Mesa Posada	**AVALÚO No.**	61
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0071-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Calle 51 # 55-63		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. UBICACIÓN	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
CR 51 CON CR 57	$ 465.500.000	780	0,95	1,00	$ 596.794,87	Casa Lote misma ubicación	Propietario
CR 54 N° 51-42	$ 176.700.000	280	0,95	0,60	$ 631.071,43	Casa Lote Mejor ubicación y comercial	Propietario
CR 54 N° 49-35	$ 68.400.000	122	0,95	0,60	$ 560.655,74	Casa Lote Mejor ubicación y comercial	Propietario
PROMEDIO					$ 596.174,01		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					$ 35.211,95		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					6%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					€ -0,08		
LÍMITE SUPERIOR					$ 631.385,96		
LÍMITE INFERIOR					$ 560.962,06	**VALOR ADOPTADO**	$ 590.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.