FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

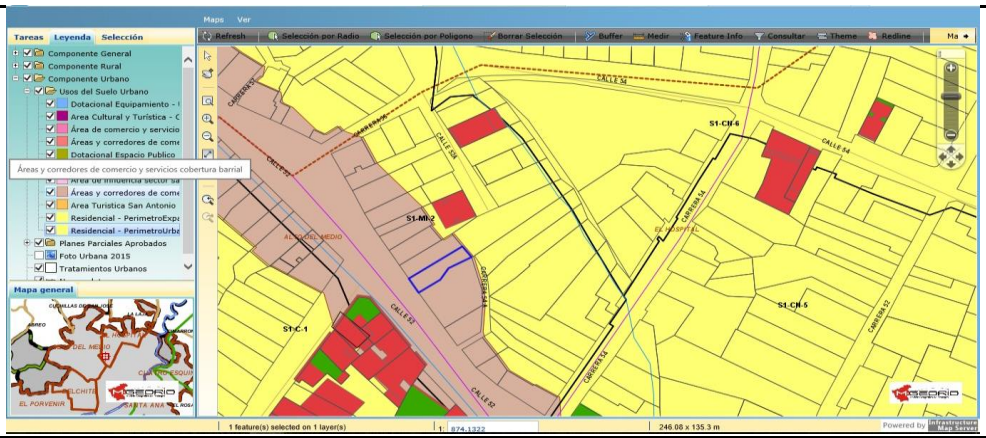
La Lonja
de Propiedad Inmobiliaria de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	AVALUO No.	# 63
FECHA DE LA VISITA	29 de enero del 2017	CODIGO PUNTO	LPR-IAV-0073-2017
FECHA DEL INFORME	16 de febreo del 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Calle 52 # 54A 34	MANZANA	44
BARRIO	Quebrada Arriba	COMUNA / VEREDA	12
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	Sobre la via principal de la quebrada Arriba		
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-MI-2
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	50	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	60 AN
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	1,5 % DE ÁREA NETA
RETIRO VIA	15 metros	ALTURA	2 ó 4 para VIS iniciativa de Admon Publica	PATIO/SOLAR	9m2
AFECTACIONES	Ninguna				
FUENTE:	POT acuerdo 056 del 2011				
OBSERVACIONES	Ideal para comercio minorista				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Sector popular ideal para locales comerciales debido al alto flujo peatonal que presenta el sector.

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	63
FECHA DEL INFORME	16 de febreo del 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0073-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Calle 52 # 54A 34		
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	x	SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	6	
FONDO	12	
ÁREA	120	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,5

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	x
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	2
IMPACTOS AMBIENTALES	1

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	x	OTRO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS		CUÁL? DESCRIBA	
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 52 # 54A 34	63	$ 1.280.000

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

Buenas posibilidades de comercialización por ser un sector altamente comercial por su alto flujo peatonal.

OBSERVACIONES FINALES

Las muestras encontradas en el mercado re corrigen por un factor de oferta o negociación, por un factor de ubicación al ser nuestro punto en estudio ideal para locales comerciales y se corrigen las muestras por factor de Área.

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		NO	x
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	x	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI	x	NO	
SERVICIOS PUBLICOS	SI	x	NO		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.**	63
FECHA DEL INFORME	16 de febreo del 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0073-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Calle 52 # 54A 34		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F, UBICACIÓN	F. ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Carrera 54 # 52-53	$ 420.000.000	310	0,95	1,1	1	1415806,452	Menos comercial	
Carrera 54	$ 2.000.000.000	2700	0,95	1,1	1,6	1238518,519	Lote mucho mas grande y menos comercial	
CR 54 N° 51-42	$ 310.000.000	300	0,95	1,3	1	1276166,667	Mucho menos comercial	
Carrera 54 # 54-64	$ 600.000.000	572	0,95	1,1	1,1	1205769,231	Lote mas grande y menos comercial	
PROMEDIO						$ 1.284.065		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						$ 92.417		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA						1,445534865		
LÍMITE SUPERIOR						$ 1.376.483		
LÍMITE INFERIOR						$ 1.191.648	**VALOR ADOPTADO**	$ 1.280.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.