FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

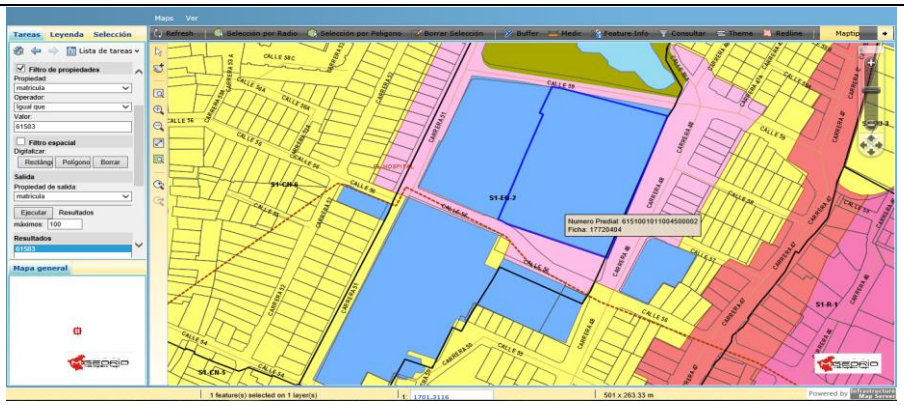
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**José Julian Mesa Posada**	**AVALUO No.**	**70**
FECHA DE LA VISITA	**29 de enero del 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0080-2017**
FECHA DEL INFORME	**18 de enero del 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Carrera 48 # 56-59**	MANZANA	45
BARRIO	**Hospital**	COMUNA / VEREDA	11
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO			
USO ACTUAL	**Hospital Regional**	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-CN-7 norma del sector no del equipamento
USO PRINCIPAL	Área de influencia sector Salud
USO COMPLEMENTARIO	Vivienda, Actividades de ciencia tecnología y servicios especializados
OTROS USOS PERMITIDOS	Usos orientados a incentivar los servicios de Salud, vivienda
USOS RESTRINGIDOS	Relacionados con el mantenimiento de vehículos, Bares o similares, actividades financieras
FUENTE	POT Acuerdo 056 del 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70 viviendas por hectarea	INDICE DE CONSTRUCCION		INDICE DE OCUPACIÓN	patios Y vacios
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	1,5 % del Área Construida
RETIRO VIA	10,5 metros	ALTURA	5	PATIO/SOLAR	9m2
AFECTACIONES					
FUENTE:	POT Acuerdo 056 del 2011				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Sector Hospital San Juan de Dios el primer nivel se puede aprovechar para locales y los niveles siguientes para vivienda o consultorios.

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julian Mesa Posada	**AVALÚO No.**	70
FECHA DEL INFORME	18 de enero del 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0080-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 48 # 56-59		
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	7
FONDO	22
ÁREA	150 m^2
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 0,318181818

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
IMPACTOS AMBIENTALES	1

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
Normatividad

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Carrera 48 # 56-59	70	$ 2.690.000

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

Buenas perspectivas de comercialización, es un sector donde se mezcla la vivienda y el comercio en los primeros pisos con servicios complementarios a la salud.

OBSERVACIONES FINALES

Para el cálculo del valor de los lotes en el sector se buscaron muestras de mercado en ofertas de comparables a estas se les descontaron las construcciones en caso de tenerlas y se les aplico un factor de descuento o negociación y una premio castigo dependiendo de la vocación comercial.

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 33 - Cruce calle 47 con carrera 47, Laureles

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 Julian Mesa Posada	**AVALÚO No.**	70
FECHA DEL INFORME	18 de enero del 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0080-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 48 # 56-59		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR TOTAL	F. OFERTA	F. COMERCIAL	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
CR 48 #54-33	160	$ 426.624.551	0,95	0,8	$ 2.666.403	COMERCIAL MEJOR QUE EL PUNTO	PROPIETARIO
CLL 56 #47-20	198	$ 570.000.000	0,95	1,2	$ 2.878.788	NO TAN COMERCIAL	PROPIETARIO
ESQUINA CR 48	99	$ 266.000.000	0,95	0,8	$ 2.686.869	COMERCIAL MEJOR QUE EL PUNTO	PROPIETARIO
CLL 58 # 47-31	150	$ 379.030.702	0,95	1,2	$ 2.526.871	NO TAN COMERCIAL	PROPIETARIO

PROMEDIO	$ 2.689.732,84		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 144.704,45		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,533490554		
LÍMITE SUPERIOR	$ 2.834.437,29		
LÍMITE INFERIOR	$ 2.545.028,39	**VALOR ADOPTADO**	$ 2.690.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.