



**ANÁLISIS DEL EL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN DE LAS
PROPIEDADES COMERCIALES EN LA AVENIDA 80 ENTRE LA CALLE 54A Y
LA CALLE 48 EN LA CIUDAD DE MEDELLIN**

Carlos David Largo Guzmán

Tatiana Marín Arias

Institución Universitaria Esumer

Facultad de Estudios Empresariales y de Mercadeo

Medellín

2020

**ANALISIS DEL EL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN DE LAS
PROPIEDADES COMERCIALES EN LA AVENIDA 80 ENTRE LA CALLE 54A Y
LA CALLE 48 EN LA CIUDAD DE MEDELLIN**

Carlos David Largo Guzmán

Abogado

Tatiana Marín Arias

Administradora comercial y de mercadeo

Trabajo de grado presentado como requisito para optar al título de:

Especialistas en valoración inmobiliaria

Tutor

Ing. Elkin Ruiz

Línea de Investigación

Finanzas

Institución Universitaria Esumer

Facultad de Estudios Empresariales y de Mercadeo

Medellín

2020

Agradecimientos y dedicatoria

Agradecemos la participación constante de nuestro asesor por su compromiso, orientación en la elaboración de este trabajo, fue muy aportante y evidentemente se esmeró por guiarnos de la manera adecuada; agradecemos a las entidades Acre propiedad Raíz, inmobiliaria Santillana, donde encontramos en sus fundadores un espacio valioso, en el que nos brindaron información de calidad, experiencia en el tema y datos históricos absolutamente aportantes al desarrollo de nuestro trabajo

Resumen

El propósito del presente trabajo es brindar a los lectores información de una zona específica en el municipio de Medellín, en la que se evalúa el factor de comercialización que es el mayor valor que adquieren las propiedades producto de modificaciones en el mercado que influyen directamente en el valor comercial de los bienes, se realiza un comparativo de varios tramos en la misma zona, identificando comportamientos completamente distintos por ubicaciones más apetecidas que otras por el mercado, se evidencian en el estudio las variables explicativas del comportamiento de las zonas estudiadas y las razones del valor actualmente adquirido por las propiedades estudiadas. El procedimiento propuesto pretendió captar e incorporar como parte del proceso de valoración tanto la información cuantitativa, asociada a los aspectos tangibles y físicos de los activos, como aquella información cualitativa o intangible vinculada al factor social

Palabras Clave: Valoración, tasación, valor comercial.

Abstract

The purpose of this work is to provide readers with information on a specific area in the municipality of Medellín, in which the commercialization factor is evaluated, which is the greatest value acquired by the properties resulting from changes in the market that directly influence the Commercial value of the goods, a comparison of several sections in the same area is performed, identifying completely different behaviors by locations more desired than others by the market, the explanatory variables of the behavior of the studied areas and the reasons for the study are evidenced in the study value currently acquired by the properties studied. The proposed procedure sought to capture and incorporate as part of the valuation process both quantitative information, associated with the tangible and physical aspects of the assets, as well as qualitative or intangible information linked to the social factor

Keywords: Valuation

Tabla de Contenido

Pág.

RESUMEN	1
ABSTRACT	2
Lista de Tablas	5
Lista de Gráfico	6
Lista de Imágenes	7
INTRODUCCIÓN	8
1. FORMULACIÓN DEL PROYECTO	9
1.1. Estado del Arte	9
1.2. Planteamiento del Problema	9
1.3. Tema	10
1.4. Idea	10
1.5. Antecedentes	10
1.6. Objeto de Estudio	12
2. OBJETIVOS	13
2.1. Objetivo General	13
2.2. Objetivos Específicos	13
3. JUSTIFICACIÓN	14
4. ALCANCE O DELIMITACIÓN	15
5. MARCO METODOLÓGICO	16
6. TIPO DE INVESTIGACIÓN	17
6.1. Método	17
6.2. Metodología	17
MUESTREO.	17
7. MARCO REFERENCIAL	19
7.1. Marco teórico	19
7.2. Marco conceptual	21
8. PLAN DE TRABAJO	23
8.1. Proceso llevado a cabo	24

8.2. Resultados	24
8.3. Análisis de los Resultados Cualitativos	25
8.4. Análisis de los Resultados Cuantitativos	29
8.4.1. Análisis tramo No. 1	29
8.4.2. Análisis tramo No. 2	29
8.4.3. Análisis tramo No. 3	29
8.4.2. Análisis tramo No. 4	30
8.5. Factor de Comercialización	30
CONCLUSIONES	31
ANEXOS	36
ANEXO.A. Encuesta de tipo educativo	36
ANEXO.B. Procedimientos realizados por tramo	37
A.1. Tramo No. 1	37
A.1.1. Muestra # 1 Carrera 81 # 54A – 29	38
A.1.2. Muestra # 2 Carrera 81 # 52 - 33	39
A.1.3. Muestra # 3 Carrera 80 # 50 – 143	40
A.1.4. Muestra # 4 Carrera 80#50-147	41
A.2. Tramo No. 2	42
A.2.1. Muestra No. 5 Carrera 81 # 48 – 69	43
A.3. Tramo No. 3	44
A.3.1. Muestra No. 6 Carrera 80 # 48b-22	45
A.3.2. Muestra No. 7 carrera 80 # 49a-60	46
A.4. Tramo No. 4	47
A.4.1. Muestra No. 8 Carrera 80 # 50-106	48
A.4.2. Muestra No. 9 carrera 80 # 52-88	49
A.5.3. Muestra No. 10 Carrera 80 # 53-36	50
ANEXO.C. Avalúo	51
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	72

Lista de Tablas

	Pág.
Tabla.1. Estado del Arte _____	9
Tabla.2. Resumen (Tabulación Tramo No. 1) _____	29
Tabla.3. Resumen (Tabulación Tramo No. 2) _____	29
Tabla.4. Resumen (Tabulación Tramo No. 3) _____	30
Tabla.5. Resumen (Tabulación Tramo No. 4) _____	30
Tabla.6. Comparativo de Cada Tramo _____	33
Tabla.7. Estudio de Mercado Predios Urbanos _____	34

Lista de gráfico

Pág.

Gráfica.1.	¿sabe que es el factor de comercialización? _____	25
Gráfica.2.	¿considera que el factor de comercialización se refleja en la carrera 80? _____	26
Gráfica.3.	¿cuál de los siguientes tramos considera que tiene un factor de comercialización más alto que el otro? _____	27
Gráfica.4.	¿que considera que influye para que el factor de comercialización sea más significativo en un tramo que en otro? _____	28

Lista de Imágenes

	Pág.
Imagen .1. Proceso _____	24
Imagen .2. Dirección de los inmuebles objetos de avalúos _____	56
Imagen .3. Comunas _____	57
Imagen .4. Servicio públicos _____	58
Imagen .5. Usos predominantes _____	59
Imagen .6. Normatividad urbana del sector _____	60
Imagen .7. Vías de acceso _____	63
Imagen .8. Otras características del sector _____	65
Imagen .9. Red peatonal _____	66

Introducción

La actividad valuatoria es generalmente apoyada en la resolución 620 de 2008 y decreto 1420 de 1998 que permiten estimar el valor de una propiedad en condiciones normales, pero hay casos atípicos en los cuales es fundamental el conocimiento y la experticia del evaluador, pues en varios predios o propiedades se pueden identificar comportamientos inusuales que requieren ser evaluados de forma distinta a la tradicional, teniendo en cuenta aspectos bastante influyentes en el valor comercial estimado, como lo es el factor de comercialización donde se identifica que hay unos comportamientos distintos en el mercado que deben ser evaluados a detalle, pues una propiedad construida exactamente en las mismas condiciones, los mismos materiales y con la misma distribución puede adquirir un valor diferente a otra y es allí donde entra este concepto para demostrar a que se deben dichos cambios. Es por esto que en el presente trabajo será adaptado a la carrera 80 entre las calles 54 A y 48 donde el factor de comercialización será analizado de manera concienzuda.

1. Formulación del Proyecto

1.1. Estado del Arte

Como consulta para el desarrollo de este proyecto se acudió a documentos y fuentes relacionadas con el objeto de estudio “el factor de comercialización de las propiedades comerciales en la avenida 80 entre la calle 54A y la calle 48 en la ciudad de Medellín” con el objetivo de evaluar e interiorizar conceptos y métodos de abordaje para el problema planteado.

Tabla.1. Estado del Arte

Analisis del objeto de estudio	Causas	Pronóstico	Control de pronóstico
un inmueble ubicado en varios sectores con el mismo tipo de construcción, edad y conservación pueden adaptarse a un valor completamente distinto, tema por el cual se aborda el factor de comercialización.	El factor de comercialización explica la variación de los precios de los inmuebles ubicados en esta zona que puede ser tomado en cuenta para seguir con el desarrollo económico del sector	Se pueden presentar variaciones muy significativas realizando comparativos de construcciones exactamente idénticas, ubicadas en distintos sectores	1. Debemos conocer la presencia del factor de comercialización 2. Debemos entender por que se da 3. Para tomar medidas de estabilización del mercado

Fuente: Elaboración propia

1.2. Planteamiento del Problema

Determinar el factor de comercialización de las propiedades comerciales en la avenida 80 entre la calle 54A y la calle 48 en la ciudad de Medellín

1.3. Tema

El factor de comercialización y su comportamiento en la avenida 80 entre la calle 54A y la calle 48 en la ciudad de Medellín

1.4. Idea

Se busca determinar el factor de comercialización generado en los locales comerciales en la avenida 80 entre las calles 54A y 48 en la ciudad de Medellín, con el fin de establecer si existe un aumento o disminución de la comercialización de estos inmuebles precisando la forma en el que este concepto influye en las transacciones realizadas en la zona

1.5. Antecedentes

En Colombia a la hora de valorar inmuebles acudimos a los métodos valuatorios definidos por la resolución 620 de 2008 y decreto 1420 de 1998 que nos permiten estimar el valor de un inmueble de acuerdo a la negociación que se pretende realizar en condiciones normales; los evaluadores son fundamentales en este proceso ya que sus conocimientos de experto y de acuerdo a las técnicas utilizadas por los mismos permiten estimar el valor de una propiedad ¿pero que si las técnicas utilizadas no son del todo eficientes? ¿Cómo darles explicación a valores de aumento o disminución de los inmuebles en diferentes sectores con iguales características? Por esta razón la avenida 80 entre las calles 54^a y 48 gozan de atención en la presente investigación ya que las características del sector con el paso del tiempo han ido evolucionando modificando en gran medida su uso residencial a uso comercial dándole un valor agregado a la zona, la avenida 80 se caracteriza en la actualidad

por su amplia oferta en bienes y servicios adaptables a las necesidades del mercado; tales como:

- Zonas bancarias
- Zonas de comidas
- Zonas de estética
- Zonas de amueblamiento para el hogar
- Zonas de servicios inmobiliarios

Sin embargo, sus estructuras continúan siendo casas, pero se han adaptado al mercado para cambiar únicamente su uso de residencial a comercial en su gran mayoría, a tal punto que los evaluadores han tenido diferencias en sus criterios para definir su valor comercial, algunos han optado por utilizar metodologías diferentes a la hora de su valuación. Bien lo propone el Doctor Borrero en su libro de "avalúos y garantías que el tercer componente fuera del terreno y la construcción es el factor de comercialización que permite determinar porque el valor comercial de un inmueble en las mismas condiciones ubicado en barrios diferentes poseen un valor totalmente distinto", esta zona de Medellín y sus características particulares permite identificar que existe un factor de comercialización que debe ser tenido en cuenta a la hora de las transacciones de mercado, el factor de comercialización ha sido abordado por el Doctor Borrero de manera doctrinal y de estudio aplicado pero a nivel de investigación para la ciudad de Medellín y en este caso para el sector avenida 80 entre las calles 54A y 48 en la ciudad de Medellín, no se ha determinado % que se tenga en cuenta a la hora de valorar ni calcular su valor.

1.6. Objeto de Estudio

Cuando determinamos el valor de propiedades en la avenida 80 entre las calles 54ª y 48 en la ciudad de Medellín, por el valor de su terreno y el costo de construcción posiblemente tengamos un valor aproximado de cuanto puedan valer estos inmueble, sin embargo estos dos componentes (terreno y construcción) no explican por qué un inmueble ubicado en varios sectores con el mismo tipo de construcción, edad y conservación valgan diferentes, por esta razón el factor de comercialización explica la variación de los precios de los inmuebles ubicados en esta zona que puede ser tomado en cuenta para seguir con el desarrollo económico del sector .

2. Objetivos

2.1. Objetivo General

Determinar el factor de comercialización generado en las propiedades comerciales en la avenida 80 entre las calles 54ª y 48 en la ciudad de Medellín.

2.2. Objetivos Específicos

- Determinar puntos estratégicos que se tomaran como muestras para realizar avalúos
- Realizar avalúos de la muestra por el método del costo reposición en el que obtendremos el valor físico de los inmuebles
- Agrupar la información obtenida mediante la investigación liquidando para cada inmueble el avalúo físico y comercial
- Entrevistar a los actores del mercado y expertos mediante encuestas sobre el posible factor de comercialización de la zona.
- Tabular los resultados producto de la investigación con el fin de determinar promedios y estadísticas del factor comercialización.
- Determinar el factor de comercialización avenida 80 entre las calles 54A y 48 en la ciudad de Medellín

3. Justificación

A lo largo de la historia el sector inmobiliario se ha tornado mucho más importante cada vez, atrayendo al mismo a gran parte de los mercados y la población, que se ven momento a momento más interesados en invertir en el medio por sus múltiples ventajas, entre ellas:

- La rentabilidad a largo plazo de las inversiones
- Ingresos económicos constantes
- Seguridad financiera
- Beneficios fiscales
- Valorización de los activos

Esto ha generado que los inmuebles sean acogidos de forma más rápida por el mercado y producto de este comportamiento nace un nuevo concepto completamente influyente en el valor comercial del bien llamado “Factor de comercialización”. Cabe aclarar también que pueden existir factores negativos que puedan intervenir en el valor del bien de forma negativa.

4. Alcance o Delimitación

En desarrollo del estudio, la investigación de campo será la herramienta más potente para medir los resultados referentes al factor de comercialización presenciado en la zona de estudio en la actualidad, realizando comparativos entre 4 tramos del sector estudiado.

5. Marco Metodológico

Teniendo en cuenta la visión holística de la valuación utilizado para esta investigación se utiliza el método de costo reposición (Interpretado en la resolución 620, en el artículo 3)¹ para determinar los valores de cada construcción de las muestras de cada sector objeto de estudio y determinando el valor de lote de cada uno de ellos a partir de las ofertas y transacciones realizadas en cada predio elevándola a una tasa del 6% que se determina para el sector (según lonja de propiedad raíz) con esto podremos determinar el valor de la tierra en cada uno de los sectores y posteriormente determinar el factor de comercialización en cada uno ellos frente a cada uno de los tramos comparables, adicionalmente la investigación posee un componente cuantitativo ya que el problema que se plantea requiere de datos cuantificables que permitan determinar el factor de comercialización adaptado en la zona y los comportamientos del mercado hacia este sector de estudio.

La investigación planteada también se abordará por medio de un estudio exploratorio con parte cualitativa, donde se llevarán a cabo encuestas a expertos que puedan servir como sustento y fuentes de valor de los valores obtenidos en el componente cuantitativo y expliquen en la medida de lo posible aquellos resultados. (Resolución Número 620 septiembre 23 de 2008)

6. Tipo de Investigación

El tipo de investigación desde el cual se abordará el problema en este estudio es el exploratorio con parte cualitativa y parte cuantitativa, por lo que se realizará un estudio al mercado para interpretar sus valores adoptados en la actualidad y se tabularán esos resultados para obtener el factor de comercialización que influye en su valor encontrando así encontraremos el componente cuantitativo, debido a la importancia de los datos cuantificables.

La investigación planteada también posee un componente cualitativo ya que el problema que se plantea requiere de información de comportamientos del mercado que se va obtener por medio de encuestas a expertos

6.1. Método

El método utilizado es el inductivo, pues se parte de lo específico para llegar a lo general, es decir, se toman los tramos y en cada uno las muestras pertinentes para desarrollar cada uno de los objetivos y obtener el resultado, a partir de allí obtenemos un diagnóstico general del factor de comercialización identificado en la zona intervenida.

6.2. Metodología

Muestreo. En el presente estudio se toman como muestra de cada tramo, los inmuebles que en la actualidad se encuentran en comercialización sea para venta o para arriendo, se parte

de la visita ocular de campo identificando cada inmueble, tomando en cuenta sus características y realizando respectivamente a partir de los datos entregados por el mercado su respectivo avalúo se obtendrá su valor tanto de construcción como de lote para cuantificarlos y compararlos posteriormente.

Técnicas y herramientas de recolección de la información

Fuentes primarias. Dentro de las actividades que se llevaron a cabo para la recolección de información de las fuentes primarias se utiliza la observación directa, investigación de campo y a partir de ahí se aplica la técnica valoratoria de costo reposición (Interpretado en la resolución 620, en el artículo 3) donde se debió determinar para cada muestra dependiendo del tramo donde se encuentra ubicado lo siguiente:

- Área de la construcción: determinado a partir de las ofertas de mercado e información suministrada por los actores del mismo.
- Área del lote: información suministrada por el municipio de Medellín donde se determina las áreas del lote de cada inmueble
- Calificación de las construcciones: se realiza a través del cálculo de conservación según tablas de fitto y corvini.
- Cálculo del valor de las construcciones: se realiza tomando valor de cada una de las construcciones de las muestras de mercado y asignándole un valor según tablas de (costo construcción VP 2019 Elkin Ruiz)
- Valor del lote: se toma a partir de encontrar el valor depurado de la venta o arrendamiento y elevaron a una tasa para encontrar el valor global y luego de restarle la construcción, dividirlo sobre los metros cuadrados de cada lote y encontrar su valor por metro cuadrado.
- Factor de comercialización: es la diferencia entre cada valor del terreno entre los tramos objetos de estudios.

Fuentes secundarias. En el desarrollo de la investigación del tema objeto de estudio se recurrirá a fuentes secundarias tales como: libros y entrevistas con experto sobre el sector.

7. Marco Referencial

7.1. Marco teórico

El presente trabajo de grado se soporta en el Método de Valoración costo reposición (Interpretado en la resolución 620, en el artículo 3) , acompañado de las transacciones y ofertas de mercado el cual tiene como objetivo la determinación del factor de comercialización que se presenta en el valor del terreno en el sector objeto de estudio , teniendo en cuenta los tipos, costos de reproducción, inmuebles muestras y la zona donde se encuentran así como las características que lo identifican , incorporando tanto aquellas variables cuantitativas como las variables cualitativas, o componentes subjetivos del valor, teniendo de presente la experticia de los evaluadores a la hora de calificar y determinar el valor de cada inmueble, Dentro del Método de costo reposición se debe determinar el valor del terreno para esto se utilizó una tasa (*tomada de la edición 177 análisis inmobiliario de la lonja, tasa de renta de los inmuebles en el valle de aburra*) a la cual se le aplica al valor integral de cada inmueble y posteriormente de encontrar el valor total de la construcción se le resta con el fin de determinar el valor del metro 2 del terreno.

Una vez determinado el valor del terreno por cada tramo investigado se debe calcular el factor de comercialización que en palabra del señor Oscar borrero quien es economista y consultor en temas de avalúo inmobiliario, plusvalía, estudios de mercado, factibilidad económica para proyectos inmobiliarios, transferencia de derechos de construcción, aplicación de planes zonales y reajuste del suelo, entre otros.

Actualmente se dedica a avalúos, asesoría inmobiliaria y consultoría urbana a entidades públicas y privadas a través de su firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda., en Bogotá. Es asesor, investigador y profesor a distancia del Programa para América Latina del Instituto Lincoln, en cursos sobre plusvalía del suelo y financiamiento urbano. También es profesor de la Universidad Javeriana, Universidad Nacional de Bogotá, Universidad Distrital y Universidad del Rosario.

Como investigador, desarrolló una metodología original para el estudio de oferta y demanda de viviendas, dirigió los estudios de valor del suelo urbano en Bogotá, Medellín, Cali y otras ciudades de Colombia, y promovió la creación del Registro Nacional de Avaluadores. Fue director del Centro Nacional de la Construcción de Colombia, presidente de la Asociación Gremial de Inmobiliarios y Avaluadores, y presidente de la Junta Directiva de la Cámara Colombiana de la Construcción.

El señor Borrero en su libro “avalúos de inmuebles y garantías” indica que es el 3 componente que se debe utilizar en la valoración de un inmueble ya que desde el año 1967 en Brasil se viene utilizando en la valoración por motivo de que los componentes tradicionales construcción y terreno no explican el valor de real de un inmueble, en la valoración de inmuebles en Colombia comúnmente los expertos presentan en sus valoraciones el valor de un inmueble en su construcción o en el terreno el factor de comercialización por esta razón inmuebles de idénticas características en lugares comunes y parecidas presentan valores distintos.

El presente proyecto de grado se tomaron muestras en la carrera 80 entre las calles 54^a y 48 delimitando una división consecuente en 4 tramos de estudio, que son los siguientes:

- Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54^a y 50 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín
- Tramo 2 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín
- Tramo 3 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín
- Tramo 4 Carrera 80 entre las calles 54^a y 50 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín

En los mencionados tramos se evidencia que los inmuebles tienen un valor distinto aunque comparten características similares no bastaba con realizar un avalúo tomando solo los componentes tradicionales de construcción y terreno para determinar su valor de tal forma que se tomaron todos los inmuebles muestras y se le calcularon el valor de la construcción al valor restante global será el asignado para el terreno, como el terreno en común de la zona comparte homogeneidad, topografía, características, morfología, vías de acceso, red hídrica similares no explican su diferencia de tal forma que la diferencia nos identificara el factor de comercialización entre el terreno de los diferentes tramos.

7.2. Marco conceptual

Para la adecuada interpretación de este proyecto, y como complemento al Marco Teórico, es preciso tener claridad de conceptos tales como factor de comercialización, tasa, valor integral por metro², valor de la construcción, valor integral del terreno, tramo, sector, carrera 80.

- Factor de comercialización: tercer componente en la valoración que explica el valor de los inmuebles ya que el terreno por si solo no explica el valor del inmueble.
- Valor integral por m²: valor total de venta o arriendo dividido los m² del inmueble.
- Valor de la construcción: valor del m² de la construcción * área de m² construidos.

- Valor integral del terreno: es la resta entre la oferta y el valor de la construcción.
- Tramo: franja de terreno que se divide para el presente estudio.
- Sector: conjunto de tramos
- Carrera 80: sector del municipio Medellín predominante comercial caracterizados por inmuebles de vivienda que han sido utilizados para el comercio.

8. Plan de Trabajo

Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín

Tramo 2 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín

Tramo 3 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín

Tramo 4 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín

El plan de trabajo constó de dos fases las cuales se reseñan a continuación:

Fase 1: entre el 1 de octubre y el 16 de octubre del año 2019, se consignaron las observaciones realizadas en el diario de campo, sobre la información comercial obtenida en el sector analizado, propiedades que actualmente se comercializan en la zona, para arriendo o para venta, durante la ejecución de esta fase también se tomaron evidencias fotográficas.

Fase 2: El día 10 de noviembre y 25 de noviembre se aplicó una encuesta a los expertos inmobiliarios de la zona para obtener información de fondo a cerca del comportamiento del mercado y el factor de comercialización presente con el fin de asegurar la confiabilidad de los resultados, se solicitaron también datos históricos de negociaciones de propiedades recientes que pudiesen ser comparables entre tramos para tabular esa información

8.1. Proceso llevado a cabo

Imagen .1. Proceso



Fuente: Elaboración propia

8.2. Resultados

La recolección de los datos fue aplicada al sector en mención donde identificamos las propiedades que actualmente se están comercializando tanto para venta como para arrendamiento,

El diseño de la encuesta se realizó utilizando la escala conocimientos de los expertos encuestados, consta de 4 preguntas y la información recopilada ha sido registrada para obtener los resultados:

1. ¿Sabe que es el factor de comercialización?

2. ¿Considera que el factor de comercialización se refleja en la carrera 80 entre las calles 54ª y 48 en la ciudad de Medellín?

3. ¿Cuál de los siguientes tramos considera que tiene un factor de comercialización más alto que el otro?

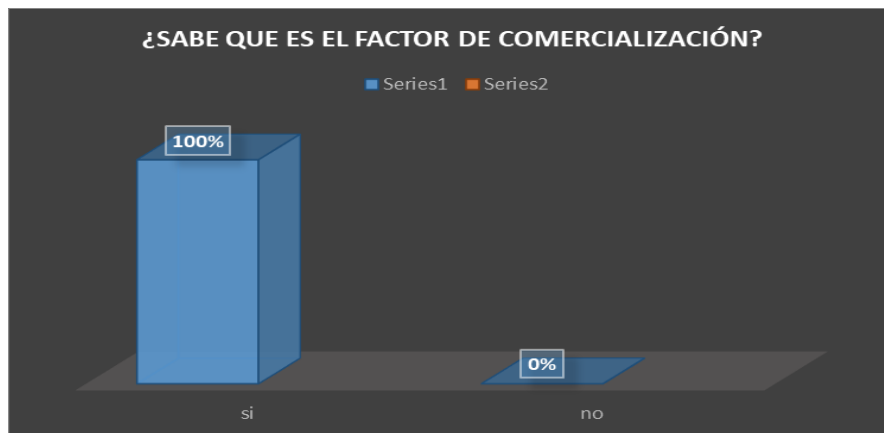
- Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín
- Tramo 2 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín
- Tramo 3 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín
- Tramo 4 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín

4. ¿Que considera que influye para que el factor de comercialización sea más significativo en un tramo que en otro?

Para el análisis de la información, se han cruzado los resultados de la encuesta con las observaciones consignadas.

8.3. Análisis de los Resultados Cualitativos

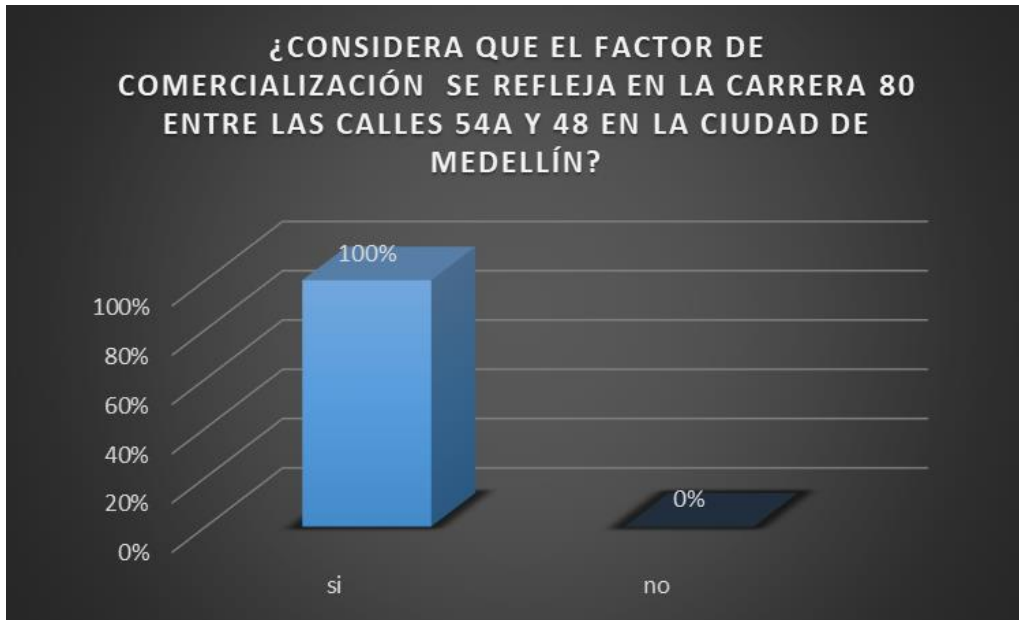
Gráfica.1. ¿Sabe que es el factor de comercialización?



Fuente: Elaboración propia

El 100% de los encuestados tiene conocimiento acerca del factor de comercialización, evidencian también la existencia del mismo dentro de la ciudad de Medellín

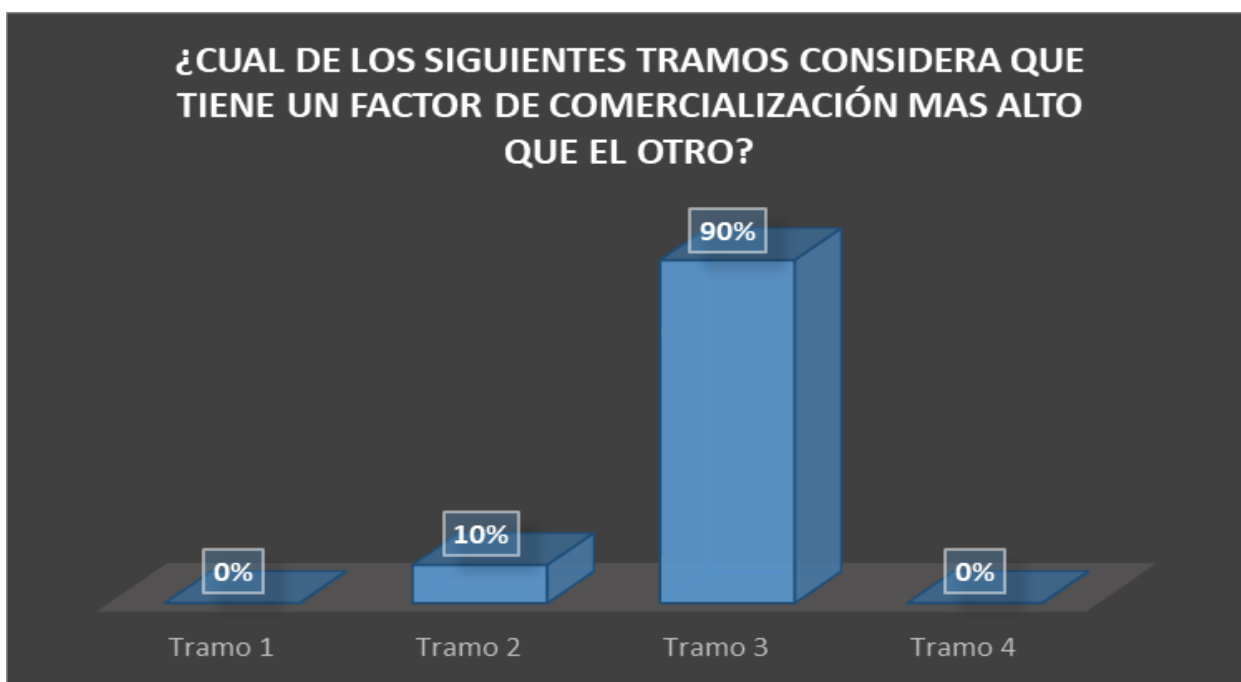
Gráfica.2. ¿Considera que el factor de comercialización se refleja en la carrera 80?



Fuente: Elaboración propia

El 100% de los encuestados reconoce que el sector de la 80 entre las calles 54 A y 48 posee un evidente factor de comercialización hace un buen tiempo, reconocen que se debe a los cambios del sector

Gráfica.3. ¿Cuál de los siguientes tramos considera que tiene un factor de comercialización más alto que el otro?



Fuente : Elaboración propia

Teniendo en cuenta que la división de los tramos está dada de la siguiente manera

Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín

Tramo 2 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín

Tramo 3 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín

Tramo 4 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín

Evidenciamos que el 10% de los encuestados considera que el tramo 2 que corresponde a Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín, tiene el factor de comercialización más alto que los demás. Frente a un 90% de los encuestados que considera que el factor de comercialización más alto se da en el tramo 3 entre la Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín

Gráfica.4. ¿Que considera que influye para que el factor de comercialización sea más significativo en un tramo que en otro?



Fuente (Desarrollo propio)

El 60% de los encuestados considera que la localización específica en el barrio es el elemento mas influyente para el factor de comercialización, el 20% de los encuestados consideran que la oferta y la demanda son a su vez también influyentes, el 10% considera

que es el valor de la tierra y el 10% restante considera que las condiciones de la economía y negocios también influyen

8.4. Análisis de los Resultados Cuantitativos

Tabular los resultados producto de la investigación con el fin de determinar promedios y estadísticas del factor comercialización.

8.4.1. Análisis tramo No. 1

Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín

Tabla.2. Resumen (Tabulación tramo No. 1)

TABULACION				
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				PROMEDIO TENTATIVO DEPURANDO LA
TRAMO	DIRECCIÓN	AREA LOTE	VALOR M2 LOTE	
TRAMO 1	Carrera 81 # 54A - 29	216,00	\$ 2.208.426	\$ 2.131.334
	Carrera 81 # 52 - 33	381,41	\$ 2.063.818	
	carrera 80#50-143	287,00	\$ 2.063.972	
	carrera 80#50-147	237,42	\$ 2.189.122	

8.4.2. Análisis tramo No. 2

Tramo 2 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín

Tabla.3. Resumen (Tabulación tramo No. 2)

TABULACION				
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				PROMEDIO TENTATIVO DEPURANDO LA
TRAMO	DIRECCIÓN	AREA LOTE	VALOR M2 LOTE	
TRAMO 2	Carrera 81 # 48 - 69	353,00	\$ 2.961.756	\$ 2.961.756

8.4.3. Análisis tramo No. 3

Tramo 3 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín

Tabla.4. Resumen (Tabulación tramo No. 3)

TABULACION				
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				PROMEDIO TENTATIVO DEPURANDO LA
TRAMO	DIRECCIÓN	AREA LOTE	VALOR M2 LOTE	
TRAMO 3	Carrera 80 numero 48b-22	223,00	\$ 4.340.209	\$ 4.402.754
	carrera 80 numero 49a-60	390,00	\$ 4.465.299	

8.4.2. Análisis tramo No. 4

Tramo 4 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín

Tabla.5. Resumen (Tabulación tramo No. 4)

TABULACION				
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				PROMEDIO TENTATIVO DEPURANDO LA
TRAMO	DIRECCIÓN	AREA LOTE	VALOR M2 LOTE	
TRAMO 4	carrera 80 numero 50-106	130,00	\$ 2.263.569	\$ 2.375.351
	carrera 80 numero 52-88	197,00	\$ 2.519.628	
	carrera 80 numero 53-36	280,00	\$ 2.342.857	

8.5. Factor de Comercialización

Determinar el factor de comercialización avenida 80 entre las calles 54A y 48 en la ciudad de Medellín

Factor de comercialización	
TRAMO 1 COMPARADO CON TRAMO 2	TRAMO 3 COMPARADO CON TRAMO 4
28%	46%

Factor de comercialización	
TRAMO 1 COMPARADO CON TRAMO 4	TRAMO 2 COMPARADO CON TRAMO 3
10%	33%

CONCLUSIONES

Realizamos una distribución de 4 tramos para ser analizados en su estructura, ubicación y comportamientos, donde se identifica en primera instancia la oferta y demanda del sector y sus características por tramo, adicionalmente se toman inmuebles medianeros y se deja por fuera de la muestra los inmuebles ubicados en la glorieta de la 80 creando una división entre tramos.

Al analizar cada tramo encontramos muestras bastantes similares en cada uno, pero con bastantes diferencias comparadas con los tramos aledaños tanto en los servicios que se prestan en cada uno y como en su destinación que se le están dando actualmente.

Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín, sus muestras son casas grandes que con el tiempo se han ido adecuando para uso comercial, donde predominan locales de ventas al detal y de servicios, aún conserva inmuebles destinados a vivienda, se observa inmuebles destinados a la venta de bebidas alcohólicas y su afluencia en la noche disminuye notablemente.

Tramo 2 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín, donde se encuentra una oferta reducida pues los inmuebles aquí son mucho más apetecidos que en el tramo 1, el sector tiene comportamientos un tanto distintos pues sus actividades se centran en dinamismos de servicios con mixtura de comercio, analizamos según las encuestas que los locales de servicio son más estables y esto hace que el flujo de personas y el flujo vehicular sea mucho mayor ,este tramo conecta con la estación floresta del metro y permite afluencia importante de personas constantemente.

Tramo 3 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín, es el tramo que según el estudio cualitativo y cuantitativo se identifica como el más rentable, más estable y con valores más altos, se evidencia en el análisis de campo que lo ocupan marcas de gran reconocimiento y posicionamiento y que cuentan con recursos financieros bastante sólidos , este tramo cuenta con gran demanda comercial toda

Facultad de Estudios Empresariales y de Mercadeo – Especialización Valoración Inmobiliaria

vez que los servicios prestados como los financieros, entretenimientos y de servicios son recurridos por las personas ,adicionalmente conecta con la estación floresta del metro y su variedad en los servicios que presta permite que hasta altas horas de la noche tenga afluencias de personas en el sector .

Tramo 4 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín, en este tramo se analiza que los inmuebles en su gran mayoría son ocupados por marcas comerciales, pero que también hay bastantes propiedades residenciales, lo que modifica completamente sus valores respecto a los otros tramos, la circulación de personas no es tan importante en la zona ya que es mas de tránsito a la espera de buses de servicio público que la busca de servicios.

Del cálculo por el método de costó reposición de las construcciones de todos los tramos se tiene un promedio por m² de construcción por valor de \$1.121.900 pesos, las construcciones se pueden clasificar en tipologías unifamiliares y bodegas con se encuentran utilizadas para usos comerciales.

El promedio de todos los tramos por m² del valor de la tierra equivale \$2.976.259 pesos, sin embargo, el tramo 4 presenta un valor de la tierra por m² de \$4.402.752 siendo el tramo con mayor valor y consolidación en su uso comercial en el sector.

El factor de comercialización más importante entre todos los tramos lo tiene el tramo 4 por lo narrado en las conclusiones anteriores y según los cálculos estadísticos acompañada de la información suministrada por el mercado, obteniendo los siguientes resultados comparando cada tramo:

Tabla.6. Comparativo de cada tramo

TABULACION				
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN				
TRAMO	DIRECCIÓN	AREA LOTE	VALOR M2 LOTE	PROMEDIO
TRAMO 1	Carrera 81 # 54A - 29	216,00	\$ 2.208.426	\$ 2.131.334
	Carrera 81 # 52 - 33	381,41	\$ 2.063.818	
	carrera 80#50-143	287,00	\$ 2.063.972	
	carrera 80#50-147	237,42	\$ 2.189.122	
TRAMO 2	Carrera 81 # 48 - 69	353,00	\$ 2.961.756	\$ 2.961.756
TRAMO 3	Carrera 80 numero 48b-22	223,00	\$ 4.340.209	\$ 4.402.754
	carrera 80 numero 49a-60	390,00	\$ 4.465.299	
TRAMO 4	carrera 80 numero 50-106	130,00	\$ 2.263.569	\$ 2.409.192
	carrera 80 numero 52-88	197,00	\$ 2.621.151	
	carrera 80 numero 53-36	280,00	\$ 2.342.857	
PROMEDIO				\$ 2.976.259

Factor de comercialización	
TRAMO 1 COMPARADO CON TRAMO 2	TRAMO 3 COMPARADO CON TRAMO 4
28%	45%

Factor de comercialización	
TRAMO 1 COMPARADO CON TRAMO 4	TRAMO 2 COMPARADO CON TRAMO 3
12%	33%

El sector de la avenida 80 y los tramos investigados presentan una tasa de rentabilidad según las fuentes de la lonja y expertos del 0.6% (**tomada de la edición 177 análisis inmobiliario de la lonja, tasa de renta de los inmuebles en el valle de aburra**)

Luego de depurada la información y consolidada se encuentra un valor físico de la construcción y comercial del terreno de cada uno de los inmuebles de la siguiente forma:

Ver tabla 7

Tabla.7. Estudio de mercado predios urbanos

INMUEBLES EN EL SECTOR																		
Tramo	No.	TIPO DE INMUEBLE	ASPECTO ACTUAL	DIRECCIÓN	VENTA	ARRIENDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	VALOR UNIDAD POR RENTA	CONSTRUCCIÓN							
											ÁREA CONST	AREA LOTE	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCION	VALOR APLICABLE LOTE	METRO CONSTRUIDA	METRO LOTE	VALOR RENTA INTEGRAL	VALOR INTEGRAL VENTA/M2
Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54# y 50 Sentido orientado occidente	1	Casa	Comercialización en Venta	Carrera 81 # 54A - 29	\$ 900.000.000		8%	\$ 830.070.000	\$ 830.070.000		230,0	216,00	\$ 353.050.000	477.020.000	1.535.000,0	2.208.426		\$ 3.609.000
	2	Casa	Comercialización en Arriendo	Carrera 81 # 52 - 33		\$ 6.188.000	5%	\$ 5.878.600	5.878.600	\$ 979.766.667	282,0	381,4	\$ 192.606.000	787.160.667	683.000,0	2.063.818	3.474.350	\$ 20.846
	3	Bodega < 3 metros	Transacción en venta	carrera 80#50-143	\$ 1.000.000.000		0%	\$ 1.000.000.000	\$ 1.000.000.000		430,0	287,00	\$ 407.640.000	592.360.000	948.000,0	2.063.972		\$ 2.325.581
	4	Casa	Comercialización en Arriendo	carrera 80#50-147		\$ 7.100.000	0%	\$ 7.100.000	\$ 7.100.000	\$ 1.183.333.333	436,0	237,4	\$ 663.592.000	519.741.333	1.522.000,0	2.189.122	2.714.067	\$ 16.284
Tramo 2 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido orientado occidente del municipio de Medellin	5	Casa	Comercialización en Arriendo	Carrera 81 # 48 - 69		\$ 9.000.000	0%	\$ 9.000.000	9.000.000	\$ 1.500.000.000	300,0	353,0	\$ 454.500.000	1.045.500.000	1.515.000,0	2.961.756	5.000.000	\$ 30.000
3 tramo de la floresta hasta colombia	6	Bodega < 3 metros	Transacción en arriendo	Carrera 80 # 48b-22		\$ 7.000.000	0%	\$ 7.000.000	7.000.000	\$ 1.166.666.667	200,0	223,0	\$ 198.800.000	967.866.667	994.000,0	4.340.209	5.833.333	\$ 35.000
	7	Bodega < 3 metros	Comercialización en Arriendo	carrera 80 # 49a-60		\$ 13.000.000	0%	\$ 13.000.000	13.000.000	\$ 2.166.666.667	400,0	390,0	\$ 425.200.000	1.741.466.667	1.063.000,0	4.465.299	5.416.667	\$ 32.500
4 tramo de colombia hacia el mediterraneo	8	Bodega < 3 metros	Transacción en arriendo	carrera 80 # 50-106		\$ 2.232.000	0%	\$ 2.232.000	2.232.000	\$ 372.000.000	82,0	130,0	\$ 77.736.000	294.264.000	948.000,0	2.263.569	4.536.585	\$ 27.220
	9	Bodega < 3 metros	Comercialización en Arriendo	carrera 80 # 52-88		\$ 4.000.000	3%	\$ 3.880.000	3.880.000	\$ 646.666.667	180,0	197,0	\$ 150.300.000	496.366.667	835.000,0	2.519.628	3.592.593	\$ 21.556
	10	Bodega < 3 metros	Transacción en arriendo	carrera 80 # 53-36		\$ 5.700.000	0%	\$ 5.700.000	5.700.000	\$ 950.000.000	250,0	280,0	\$ 294.000.000	656.000.000	1.176.000,0	2.342.857	3.800.000	\$ 22.800

ANEXOS

Anexo.A. Encuesta de tipo educativo

Encuesta de tipo educativo
<p>1. Sabe que es el factor de comercialización</p> <p>2. Considera que el factor de comercialización se refleja en la carrera 80 entre las calles 54ª y 48 en la ciudad de Medellín</p> <p>3. Cual de los siguientes tramos considera que tiene un factor de comercialización mas alto que el otro?</p> <ul style="list-style-type: none">• Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín• Tramo 2 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín• Tramo 3 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín• Tramo 4 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín <p>4. Que considera que influye para que el factor de comercialización sea más significativo en un tramo que en otro?</p>

Anexo.B. Procedimientos realizados por tramo

A.1. Tramo No. 1

Tramo	No.	TIPO DE INMUEBLE	ASPECTO ACTUAL	DIRECCIÓN	VENTA	ARRIENDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	VALOR UNIDAD POR RENTA
Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido oriente occidente	1	Casa	Comercialización en Venta	Carrera 81 # 54A - 29	\$ 900.000.000		8%	\$ 830.070.000	\$ 830.070.000	
	2	Casa	Comercialización en Arriendo	Carrera 81 # 52 - 33		\$ 6.188.000	5%	\$ 5.878.600	5.878.600	\$ 979.766.667
	3	Bodega < 3 metros	Transacción en venta	carrera 80#50-143	\$ 1.000.000.000		0%	\$ 1.000.000.000	\$ 1.000.000.000	
	4	Casa	Comercialización en Arriendo	carrera 80#50-147		\$ 7.100.000	0%	\$ 7.100.000	\$ 7.100.000	\$ 1.183.333.333

CONSTRUCCIÓN							
ÁREA CONST	AREA LOTE	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCION	VALOR APLICABLE LOTE	METRO CONSTRUIDA	METRO LOTE	VALOR RENTA INTEGRAL	VALOR INTEGRAL VENTA/M2
230,0	216,00	\$ 353.050.000	477.020.000	1.535.000,0	2.208.426		\$ 3.609.000
282,0	381,4	\$ 192.606.000	787.160.667	683.000,0	2.063.818	3.474.350	\$ 20.846
430,0	287,00	\$ 407.640.000	592.360.000	948.000,0	2.063.972		\$ 2.325.581
436,0	237,4	\$ 663.592.000	519.741.333	1.522.000,0	2.189.122	2.714.067	\$ 16.284

A.1.1. Muestra # 1 Carrera 81 # 54A – 29

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLAS DE FITTO Y CORVINI											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA PRIVADA	VALOR TOTAL INMUEBLE
CASA	25	100	25%	CLASE 2,5	22,43%	\$1.979.193,16	\$ 444.018	\$1.535.175,03	\$1.535.000,00	230	\$ 353.050.000,00



ASPECTOS ANALIZADOS	Carrera 81 # 54A - 29
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIFAMILIAR MEDIO BAJO
EDAD	25
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	2,5
VALOR DE REPOSICIÓN	\$ 1.979.193
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m²)	230
ÁREA LOTE	216,00
COSTO DIRECTO	\$ 1.774.262
MULTIPLICADO DE OTROS COSTOS (M)	1,1
COEFICIENTE DE ÁREA ÚTIL (K)	0,9

Consulta POT Acuerdo 048

Consulta **Detalle consulta urbano**

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Cesiones públicas en suelo urbano
- Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Proyectos viales
- Estacionamientos en suelo

DESCRIPCIÓN	VALOR
área de lote	216,4 m²

The image shows an aerial view of the property from a GIS application. A red rectangle highlights the lot area. The interface includes a search bar with 'Medellin', a 'Iniciar sesión' button, and various navigation icons like 'GUÍA', 'Mapas', and 'M5'.

A.1.2. Muestra # 2 Carrera 81 # 52 - 33

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLAS DE FITTO Y CORVINI											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA PRIVADA	VALOR TOTAL INMUEBLE
CASA	20	100	20%	CLASE 3	27,93%	\$ 948.006,59	\$ 264.760	\$ 683.246,36	\$ 683.000,00	282,00	\$ 192.606.000,00



ASPECTOS ANALIZADOS	Carrera 81 # 52 - 33
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIFAMILIAR TIPO 1
EDAD	20
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	3
VALOR DE REPOSICIÓN	\$ 948.007
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m²)	282
ÁREA LOTE	381,41
COSTO DIRECTO	\$ 860.570
MULTIPLICADO DE OTROS COSTOS (M)	1,1
COEFICIENTE DE ÁREA ÚTIL (K)	0,9

Mapas Medellín

Buscar en Mapas Medellín

Iniciar sesión

Consulta POT Acuerdo 048

Consulta

Detalle consulta urbano

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Cesiones públicas en suelo urbano
- Espacio público de

R 1

DESCRIPCIÓN	VALOR
área de lote	381,41 m²

1.1.1.

A.1.3. Muestra # 3 Carrera 80 # 50 – 143

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLAS DE FITTO Y CORVINI											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA PRIVADA	VALOR TOTAL INMUEBLE
CASA	30	100	30%	CLASE 2	21,53%	\$1.208.616,94	\$ 260.260	\$ 948.357,00	\$ 948.000,00	430,00	\$ 407.640.000,00



ASPECTOS ANALIZADOS	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	carrera 80#50-143
EDAD	BODEGA INF 3 METROS
VIDA ÚTIL	30
ESTADO DE CONSERVACIÓN	100
VALOR DE REPOSICIÓN	2
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m²)	\$ 1.208.617
ÁREA LOTE	430
COSTO DIRECTO	287,00
MULTIPLICADO DE OTROS COSTOS (M)	\$ 1.159.310
COEFICIENTE DE ÁREA ÚTIL (K)	1,1
	0,9

consulta POT Acuerdo 048

Consulta **Detalle consulta urbano**

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Cesiones públicas en suelo urbano
- Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Proyectos viales
- Estacionamientos en suelo urbano
- Normas volumétricas y de

R 1

DESCRIPCIÓN	VALOR
área de lote	287,98 m ²

A.1.4. Muestra # 4 Carrera 80#50-147

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLAS DE FITTO Y CORVINI											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA PRIVADA	VALOR TOTAL INMUEBLE
CASA	32	100	32%	CLASE 1,5	21,14%	\$1.930.368,23	\$ 408.076	\$1.522.292,25	\$1.522.000,00	436,00	\$ 663.592.000,00



ASPECTOS ANALIZADOS	carrera 80#50-147
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIFAMILIAR MEDIA MEDIA
EDAD	32
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	1,5
VALOR DE REPOSICIÓN	\$ 1.930.368
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m ²)	436
ÁREA LOTE	237,42
COSTO DIRECTO	\$ 1.774.262
MULTIPLICADO DE OTROS COSTOS (M)	1,1
COEFICIENTE DE ÁREA ÚTIL (K)	0,9

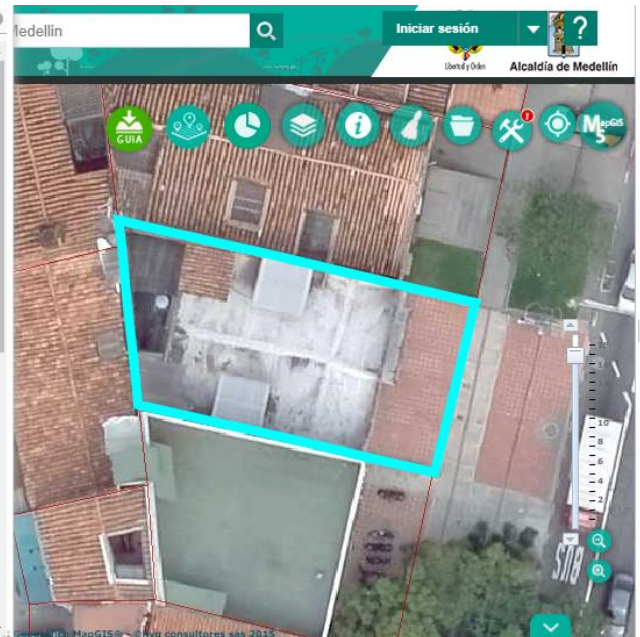
Consulta POT Acuerdo 048

Consulta **Detalle consulta urbano**

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Cesiones públicas en suelo urbano
- Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Proyectos viales
- Estacionamientos en suelo

R 1

DESCRIPCIÓN	VALOR
área de lote	237,42 m ²



A.2. Tramo No. 2

No.	TIPO DE INMUEBLE	ASPECTO ACTUAL	DIRECCIÓN	VENTA	ARRIENDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	VALOR UNIDAD POR RENTA
5	Casa	Comercialización en Arriendo	Carrera 81 # 48 - 69		\$ 9.000.000	0%	\$ 9.000.000	9.000.000	\$ 1.500.000.000

CONSTRUCCIÓN							
ÁREA CONST	AREA LOTE	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCION	VALOR APLICABLE LOTE	METRO CONSTRUIDA	METRO LOTE	VALOR RENTA INTEGRAL	VALOR INTEGRAL VENTA/M2
300,0	353,0	\$ 454.500.000	1.045.500.000	1.515.000,0	2.961.756	5.000.000	\$ 30.000

A.2.1. Muestra No. 5 Carrera 81 # 48 – 69

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLAS DE FITTO Y CORVINI											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA PRIVADA	VALOR TOTAL INMUEBLE
CASA	30	100	30%	CLASE 2	21,53%	\$1.930.368,23	\$ 415.680	\$1.514.688,53	\$1.515.000,00	300,00	\$ 454.500.000,00



ASPECTOS ANALIZADOS	
	Carrera 81 # 48 - 69
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MULTIFAMILIAR MEDIO BAJO
EDAD	30
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	2
VALOR DE REPOSICIÓN	\$ 1.930.368
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m²)	300
ÁREA LOTE	353
COSTO DIRECTO	\$ 1.723.511
MULTIPLICADO DE OTROS COSTOS (M)	1,1
COEFICIENTE DE ÁREA ÚTIL (K)	0,9

Consulta POT Acuerdo 048

Consulta Detalle consulta urbano

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Cesiones públicas en suelo urbano
- Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Proyectos viales
- Establecimientos en suelo

DESCRIPCIÓN	VALOR
área de lote	353,47 m²

A.3. Tramo No. 3

No.	TIPO DE INMUEBLE	ASPECTO ACTUAL	DIRECCIÓN	VENTA	ARRIENDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	VALOR UNIDAD POR RENTA
6	Bodega < 3 metros	Transacción en arriendo	Carrera 80 # 48b-22		\$ 7.000.000	0%	\$ 7.000.000	7.000.000	\$ 1.166.666.667
7	Bodega < 3 metros	Comercialización en Arriendo	carrera 80 # 49a-60		\$ 13.000.000	0%	\$ 13.000.000	13.000.000	\$ 2.166.666.667

CONSTRUCCIÓN							
ÁREA CONST	AREA LOTE	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCION	VALOR APLICABLE LOTE	METRO CONSTRUIDA	METRO LOTE	VALOR RENTA INTEGRAL	VALOR INTEGRAL VENTA/M2
200,0	223,0	\$ 198.800.000	967.866.667	994.000,0	4.340.209	5.833.333	\$ 35.000
400,0	390,0	\$ 425.200.000	1.741.466.667	1.063.000,0	4.465.299	5.416.667	\$ 32.500

A.3.1. Muestra No. 6 Carrera 80 # 48b-22

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLAS DE FITTO Y CORVINI											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA PRIVADA	VALOR TOTAL INMUEBLE
CASA	25	100	25%	CLASE 2	17,76%	\$1.208.616,94	\$ 214.598	\$ 994.018,54	\$ 994.000,00	200,00	\$ 198.800.000,00



ASPECTOS ANALIZADOS	
CARRERA	Carrera 80 # 48b-22
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	BODEGA MENOS 3 M
EDAD	25
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	2
VALOR DE REPOSICIÓN	\$ 1.208.617
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m ²)	200
ÁREA LOTE	223
COSTO DIRECTO	\$ 1.159.310
MULTIPLICADO DE OTROS COSTOS (M)	1,1
COEFICIENTE DE ÁREA ÚTIL (K)	0,9

The screenshot shows a web application interface for urban planning consultation. On the left, there is a sidebar with a list of consultation options under 'Detalle consulta urbano'. The main area displays a table with the following data:

DESCRIPCIÓN	VALOR
área de lote	223,05 m ²

The right side of the interface shows a map with a cyan rectangle highlighting a specific area. Below the map is a 'Tabla de Contenido' (Table of Contents) with various layers and filters, including 'Indígenas', 'Psicología', 'Sitios Prevención Atención Desastres', 'POT 48 Base', 'Nomenclatura', 'Lote', 'Limite Municipio', 'Comunas y Corregimientos', 'Barrios y Veredas', 'Red Hídrica', 'Lotes 2014', 'POT 48 Estructura Ecológica', and 'POT 48 Planificación Complementaria'. The bottom navigation bar includes icons for 'Medio Ambiente', 'Planación', 'Infraestructura', and 'Otras', along with the 'MEDELLIN' logo.

A.3.2. Muestra No. 7 carrera 80 # 49a-60

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLAS DE FITTO Y CORVINI											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA PRIVADA	VALOR TOTAL INMUEBLE
CASA	20	100	20%	CLASE 1,5	12,02%	\$1.208.616,94	\$ 145.302	\$1.063.314,60	\$1.063.000,00	400,00	\$ 425.200.000,00



ASPECTOS ANALIZADOS	
	carrera 80 # 49a-60
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	BODEGA MENOS 3 M
EDAD	20
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	1,5
VALOR DE REPOSICIÓN	\$ 1.208.617
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m²)	400
ÁREA LOTE	390
COSTO DIRECTO	\$ 1.159.310
MULTIPLICADO DE OTROS COSTOS (M)	1,1
COEFICIENTE DE ÁREA ÚTIL (K)	0,9

Consulta POT Acuerdo 048

Detalle consulta urbano

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Cesiones públicas en suelo urbano
- Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Proyectos viales

DESCRIPCIÓN	VALOR
área de lote	390,28 m²

A.4. Tramo No. 4

No.	TIPO DE INMUEBLE	ASPECTO ACTUAL	DIRECCIÓN	VENTA	ARRIENDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	VALOR UNIDAD POR RENTA
8	Bodega < 3 metros	Transacción en arriendo	carrera 80 # 50-106		\$ 2.232.000	0%	\$ 2.232.000	2.232.000	\$ 372.000.000
9	Bodega < 3 metros	Comercialización en Arriendo	carrera 80 # 52-88		\$ 4.000.000	3%	\$ 3.880.000	3.880.000	\$ 646.666.667
10	Bodega < 3 metros	Transacción en arriendo	carrera 80 numero 53-36		\$ 5.700.000	0%	\$ 5.700.000	5.700.000	\$ 950.000.000

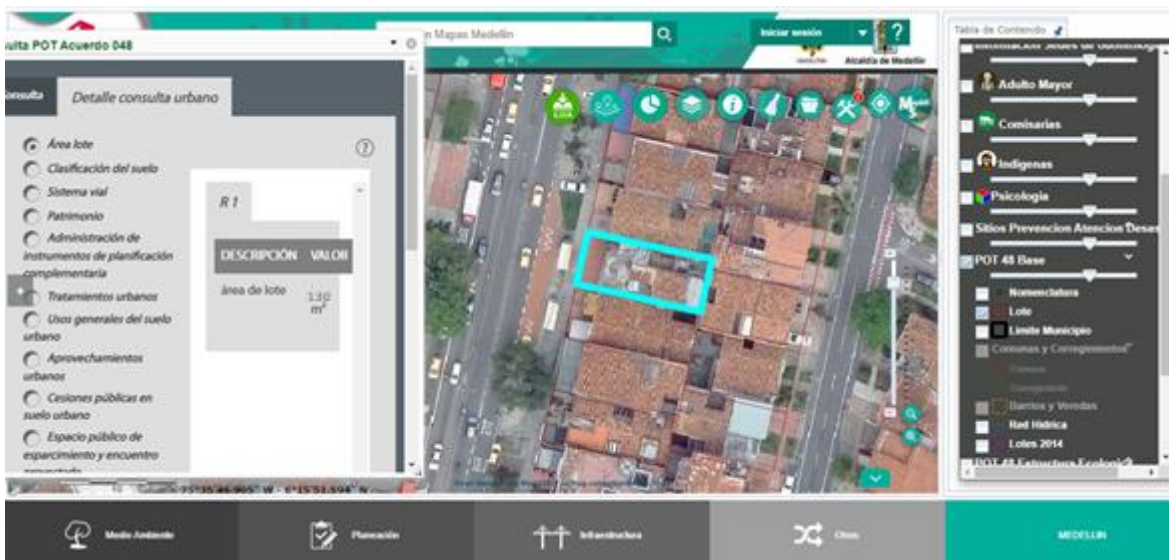
CONSTRUCCIÓN							
ÁREA CONST	AREA LOTE	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCION	VALOR APLICABLE LOTE	METRO CONSTRUIDA	METRO LOTE	VALOR RENTA INTEGRAL	VALOR INTEGRAL VENTA/M2
82,0	130,0	\$ 77.736.000	294.264.000	948.000,0	2.263.569	4.536.585	\$ 27.220
180,0	197,0	\$ 150.300.000	496.366.667	835.000,0	2.519.628	3.592.593	\$ 21.556
250,0	280,0	\$ 294.000.000	656.000.000	1.176.000,0	2.342.857	3.800.000	\$ 22.800

A.4.1. Muestra No. 8 Carrera 80 # 50-106

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLAS DE FITTO Y CORVINI											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA PRIVADA	VALOR TOTAL INMUEBLE
BODEGA MENOS 3 M	30	100	30%	CLASE 2	21,53%	\$1.208.616,94	\$ 260.260	\$ 948.357,00	\$ 948.000,00	82,00	\$ 77.736.000,00



ASPECTOS ANALIZADOS	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	BODEGA MENOS 3 M
EDAD	30
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	2
VALOR DE REPOSICIÓN	\$ 1.208.617
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m²)	82
ÁREA LOTE	130,00
COSTO DIRECTO	\$ 1.159.310
MULTIPLICADO DE OTROS COSTOS (M)	1,1
COEFICIENTE DE ÁREA ÚTIL (K)	0,9



A.4.2. Muestra No. 9 carrera 80 # 52-88

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLAS DE FITTO Y CORVINI												
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA PRIVADA	VALOR TOTAL INMUEBLE	
BODEGA INF 3 M	25	100	25%	CLASE 3	30,90%	\$1.208.616,94	\$ 373.422	\$ 835.195,40	\$ 835.000,00	180,00	\$ 150.300.000,00	



ASPECTOS ANALIZADOS	carrera 80 # 52-88
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	BODEGA MENOS 3 M
EDAD	25
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	3
VALOR DE REPOSICIÓN	\$ 1.208.617
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m ²)	180
ÁREA LOTE	197
COSTO DIRECTO	\$ 1.159.310
MULTIPLICADO DE OTROS COSTOS (M)	1,1
COEFICIENTE DE ÁREA ÚTIL (K)	0,9

Consulta POT Acuerdo 048

Consulta Detalle consulta urbano

- Área lote
- Clasificación del suelo
- Sistema vial
- Patrimonio
- Administración de instrumentos de planificación complementaria
- Tratamientos urbanos
- Usos generales del suelo urbano
- Aprovechamientos urbanos
- Cesiones públicas en suelo urbano
- Espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Proyectos viales
- Estacionamientos en suelo urbano
- Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano
- Restricción por amenaza y riesgo
- Restricción por retiros a rios y quebradas

DESCRIPCIÓN	VALOR
área de lote	197,99 m ²

A.5.3. Muestra No. 10 Carrera 80 # 53-36

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TABLAS DE FITTO Y CORVINI											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA PRIVADA	VALOR TOTAL INMUEBLE
MULTIFAMILIAR MEDIO BAJO	20	100	20%	CLASE 3	27,93%	\$1.632.038,54	\$ 455.797	\$1.176.241,18	\$1.176.000,00	250,00	\$ 294.000.000,00



ASPECTOS ANALIZADOS	carrera 80 # 53-36
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	MULTIFAMILIAR MEDIO BAJO
EDAD	20
VIDA ÚTIL	100
ESTADO DE CONSERVACIÓN	3
VALOR DE REPOSICIÓN	\$ 1.632.039
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m ²)	250
ÁREA LOTE	280
COSTO DIRECTO	\$ 1.441.929
MULTIPLICADO DE OTROS COSTOS (M)	1,1
COEFICIENTE DE ÁREA ÚTIL (K)	0,9

Anexo.C. Avaluó

AVALUÓ MASIVOS TRABAJO DE GRADO CORREDOR DE LA 80 SOLICITANTE

Institución Universitaria Esumer

DOCUMENTO DE IDENTIFICACION

Nit: 890.981.796 - 1

IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDA DAR A LA VALUACIÓN OBJETO DE LA VALUACION

El uso de la presente valuación es académico para obtener el título de especialistas en valoración inmobiliaria.

DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Institución Universitaria Esumer

RESPONSABILIDAD DE LA VALUACIÓN

Los evaluadores no se hacen responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a la propiedad evaluada o título legal de la misma.

Los evaluadores no revelaran información sobre la valuación a nadie distinta del encargado a menos de requerimiento judicial alguna.

IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

Las visitas de los inmuebles se realizan desde junio del 2019 hasta diciembre del 2019

Fecha de informe y aplicación del valor

El presente avaluó se realiza el 8/01/2020

BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

Bases de la valuación

Realizamos una distribución de 4 tramos para ser analizados en su estructura, ubicación y comportamientos, donde se identifica en primera instancia la oferta y demanda del sector y sus características por tramo, adicionalmente se toman inmuebles medianeros y se deja por fuera de la muestra los inmuebles ubicados en la glorieta de la 80 creando una división entre tramos.

Al analizar cada tramo encontramos muestras bastantes similares en cada uno, pero con bastantes diferencias comparadas con los tramos aledaños tanto en los servicios que se prestan en cada uno y como en su destinación que se le están dando actualmente.

- **Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54^a y 50 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín**, sus muestras son casas grandes que con el tiempo se han ido adecuando para uso comercial, donde predominan locales de ventas al detal y de servicios, aún conserva inmuebles destinados a vivienda, se observa inmuebles destinados a la venta de bebidas alcohólicas y su afluencia en la noche disminuye notablemente.
- **Tramo 2 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín**, donde se encuentra una oferta reducida pues los inmuebles aquí son mucho más apetecidos que en el tramo 1, el sector tiene comportamientos un tanto distintos pues sus actividades se centran en dinamismos de servicios con mixtura de comercio, analizamos según las encuestas que los locales de servicio son más estables y esto hace que el flujo de personas y el flujo vehicular sea mucho mayor ,este tramo conecta con la estación floresta del metro y permite afluencia importante de personas constantemente.
- **Tramo 3 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín**, es el tramo que según el estudio cualitativo y cuantitativo se identifica como el más rentable, más estable y con valores más altos, se evidencia en el análisis de campo que lo ocupan marcas de gran reconocimiento y posicionamiento y que cuentan con recursos financieros bastante sólidos , este tramo cuenta con gran demanda comercial toda vez que los servicios prestados

como los financieros, entretenimientos y de servicios son recurridos por las personas ,adicionalmente conecta con la estación floresta del metro y su variedad en los servicios que presta permite que hasta altas horas de la noche tenga afluencias de personas en el sector .

- **Tramo 4 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín**, en este tramo se analiza que los inmuebles en su gran mayoría son ocupados por marcas comerciales, pero que también hay bastantes propiedades residenciales, lo que modifica completamente sus valores respecto a los otros tramos, la circulación de personas no es tan importante en la zona ya que es mas de tránsito a la espera de buses de servicio público que la busca de servicios.

Definición y tipo de valor

Del cálculo por el método de costó reposición de las construcciones de todos los tramos se tiene un promedio por m² de construcción por valor de \$1.121.900 pesos, las construcciones se pueden clasificar en tipologías unifamiliares y bodegas con se encuentran utilizadas para usos comerciales.

El promedio de todos los tramos por m² del valor de la tierra equivale \$2.976.259 pesos, sin embargo, el tramo 4 presenta un valor de la tierra por m² de \$4.402.752 siendo el tramo con mayor valor y consolidación en su uso comercial en el sector.

El factor de comercialización más importante entre todos los tramos lo tiene el tramo 4 por lo narrado en las conclusiones anteriores y según los cálculos estadísticos acompañada de la información suministrada por el mercado, obteniendo los siguientes resultados comparando cada tramo:

TABULACION				
TRAMO	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN			PROMEDIO
	DIRECCIÓN	AREA LOTE	VALOR M2 LOTE	
TRAMO 1	Carrera 81 # 54A - 29	216,00	\$ 2.208.426	\$ 2.131.334
	Carrera 81 # 52 - 33	381,41	\$ 2.063.818	
	carrera 80#50-143	287,00	\$ 2.063.972	
	carrera 80#50-147	237,42	\$ 2.189.122	
TRAMO 2	Carrera 81 # 48 - 69	353,00	\$ 2.961.756	\$ 2.961.756
TRAMO 3	Carrera 80 numero 48b-22	223,00	\$ 4.340.209	\$ 4.402.754
	carrera 80 numero 49a-60	390,00	\$ 4.465.299	
TRAMO 4	carrera 80 numero 50-106	130,00	\$ 2.263.569	\$ 2.409.192
	carrera 80 numero 52-88	197,00	\$ 2.621.151	
	carrera 80 numero 53-36	280,00	\$ 2.342.857	
PROMEDIO				\$ 2.976.259

Factor de comercialización	
TRAMO 1 COMPARADO CON TRAMO 2	TRAMO 3 COMPARADO CON TRAMO 4
28%	45%

Factor de comercialización	
TRAMO 1 COMPARADO CON TRAMO 4	TRAMO 2 COMPARADO CON TRAMO 3
12%	33%

El sector de la avenida 80 y los tramos investigados presentan una tasa de rentabilidad según las fuentes de la lonja y expertos del 0.6% **(tomada de la edición 177 análisis inmobiliario de la lonja, tasa de renta de los inmuebles en el valle de aburra)**

Luego de depurada la información y consolidada se encuentra un valor físico de la construcción y comercial del terreno de cada uno de los inmuebles de la siguiente forma:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	ARRENDO	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	VALOR UNIDAD POR RENTA	CONSTRUCCION						
								AREA CONSTRUIDA	AREA LOTE	VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION	VALOR TOTAL LOTE	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR M2 LOTE	VALOR RENTA INTEGRAL
1	Casa - Venta	Carrera 81 # 54A - 29	\$ 900.000.000		\$ 830.070.000	\$ 830.070.000		230	216	\$ 353.050.000	\$ 477.000.000	\$ 1.035.000	\$ 2.308.426	\$ 3.609.000
2	Casa - Arriendo	Carrera 81 # 52 - 33	\$ 6.188.000	\$ 5.878.000	\$ 5.878.000	\$ 979.746.667		282	381	\$ 192.806.000	\$ 787.103.667	\$ 683.000	\$ 2.063.818	\$ 3.474.330
3	casa-venta transaccion-venta	carrera 80#50-143	\$ 1.000.000.000	\$ 1.000.000.000	\$ 1.000.000.000			430	287	\$ 407.640.000	\$ 592.360.000	\$ 948.000	\$ 2.063.972	\$ 2.325.581
4	casa-arriendo-venta	carrera 80#50-147	\$ 7.100.000	\$ 7.100.000	\$ 7.100.000	\$ 1.183.333.333		436	237	\$ 663.592.000	\$ 519.741.333	\$ 1.522.000	\$ 2.189.122	\$ 16.284
7	Casa - Arriendo	Carrera 81 # 48 - 69	\$ 9.000.000	\$ 9.000.000	\$ 9.000.000	\$ 1.500.000.000		300	353	\$ 454.500.000	\$ 1.046.500.000	\$ 1.515.000	\$ 2.961.756	\$ 30.000
8	casa-arriendo transaccion	Carrera 80 numero 48b-22	\$ 7.000.000	\$ 7.000.000	\$ 7.000.000	\$ 1.366.666.667		200	223	\$ 198.800.000	\$ 967.866.667	\$ 994.000	\$ 4.340.209	\$ 35.000
9	Arriendo	carrera 80 numero 49a-60	\$ 13.000.000	\$ 13.000.000	\$ 13.000.000	\$ 2.366.666.667		400	390	\$ 425.300.000	\$ 1.741.466.667	\$ 1.063.000	\$ 4.465.299	\$ 32.500
10	casa-arriendo transaccion	carrera 80 numero 50-106	\$ 2.232.000	\$ 2.232.000	\$ 2.232.000	\$ 372.000.000		82	130	\$ 77.796.000	\$ 294.264.000	\$ 948.000	\$ 2.263.569	\$ 27.220
14	casa-local	carrera 80 numero 52-88	\$ 4.000.000	\$ 4.000.000	\$ 4.000.000	\$ 656.666.667		180	197	\$ 150.300.000	\$ 516.366.667	\$ 855.000	\$ 2.621.151	\$ 22.222
15	casa-local transaccion	carrera 80 numero 53-36	\$ 5.700.000	\$ 5.700.000	\$ 5.700.000	\$ 950.000.000		250	280	\$ 294.000.000	\$ 656.000.000	\$ 1.176.000	\$ 2.342.857	\$ 22.800

IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Por tratarse de una valuación masiva para obtener el grado de especialista en valuación inmobiliaria y por la dificultad que se presenta en la zona para obtener información

detallada de cada inmueble se consulta a inmobiliarias del sector, se trabaja con datos del municipio de Medellín

(https://www.medellin.gov.co/MAPGISV5_WEB/mapa.jsp?aplicacion=0)

, visitas en campo para obtener la información pertinente de los puntos muestras para la valoración de la zona teniendo en cuenta los inmuebles que están vigentes para arriendo, venta o historial de transacciones recientemente realizadas.

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

PAIS DE UBICACIÓN

Colombia

DEPARTAMENTO

Antioquia

MUNICIPIO

Medellín

DIRECCION DE LOS INMUEBLES OBJETOS DE AVALUOS

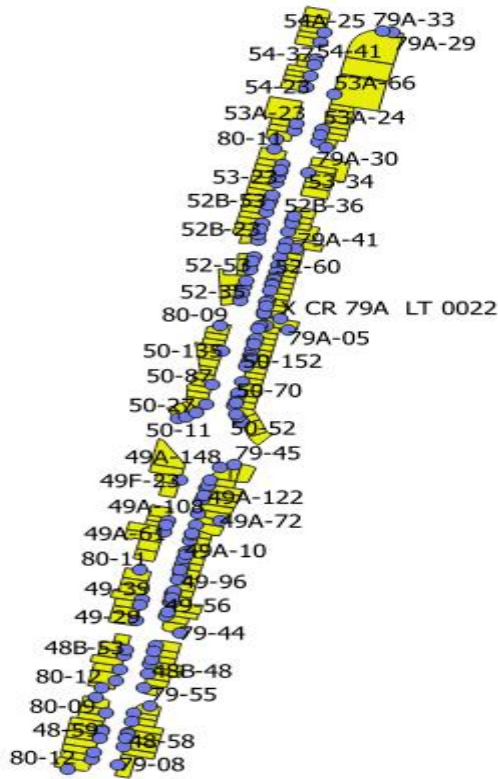
Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín

Tramo 2 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido oriente occidente del municipio de Medellín

Tramo 3 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín

Tramo 4 Carrera 80 entre las calles 54ª y 50 Sentido occidente oriente del municipio de Medellín

Imagen .2. Dirección de los inmuebles objetos de avalúos



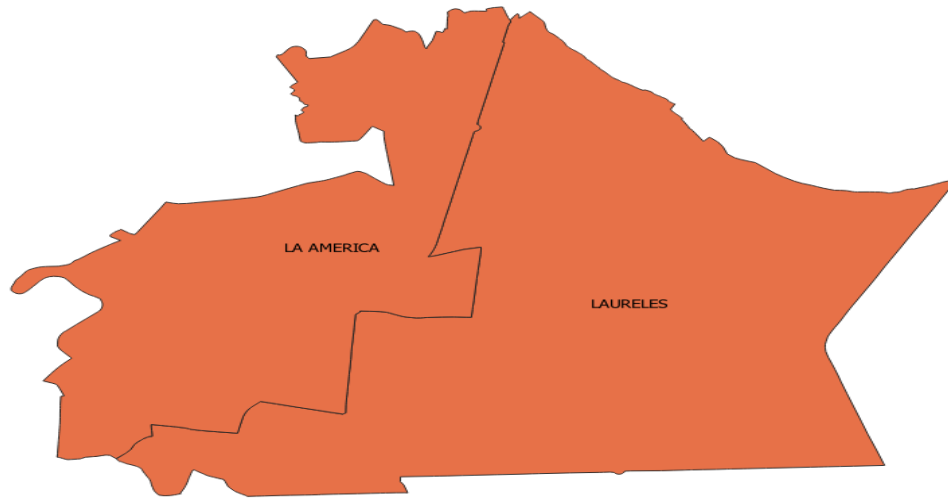
NOMBRE DEL BARRIO

Sector Colombia con la 80

Comunas

La América comuna 12-Laureles comuna 11

Imagen .3. Comunas



INFORMACION DEL SECTOR

LOCALIZACION

Comuna 12 Sector 4 la América

Comuna 11 sector 4 Laureles

SERVICIO PUBLICOS

El sector cuenta con todos os servicios públicos como energía, alcantarillado, gas y sistema de acueducto sin ninguna dificultad y en buen estado

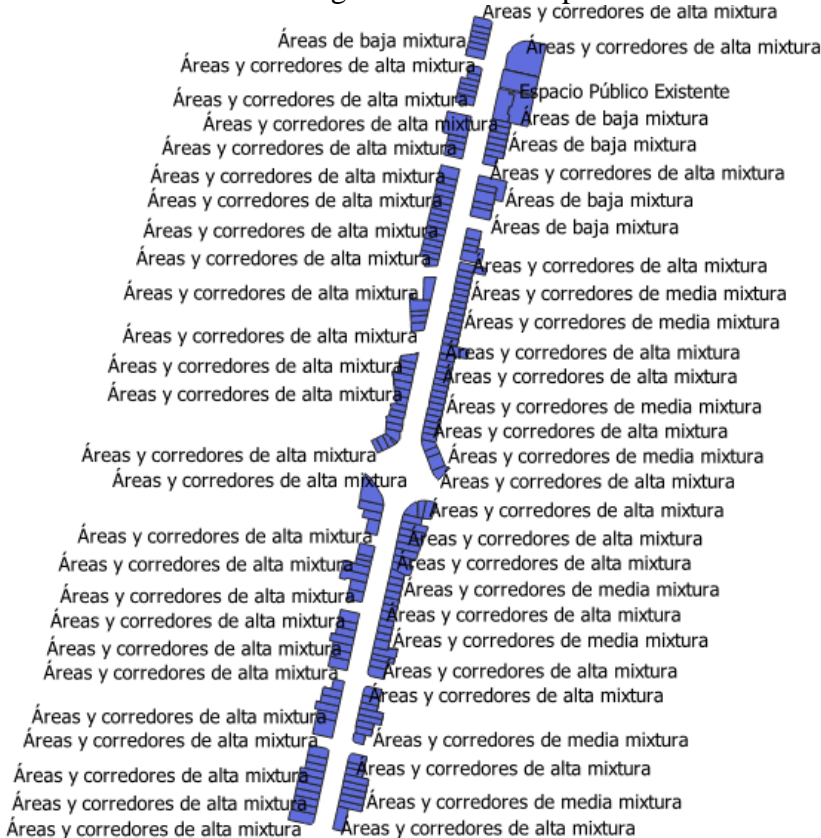
Imagen .4. Servicio públicos



Usos predominantes

El sector se identifica por ser un corredor de alta mixtura donde predomina el uso del suelo en función de las actividades económicas y la prestación de servicios públicos, con menores proporciones del uso residencial; generan atracción de población y de actividades económicas de escala zonal, de ciudad y metropolitana, estos ejes urbanos se ubican en vías arterias y vías transportes públicos.¹

Imagen .5. Usos predominantes

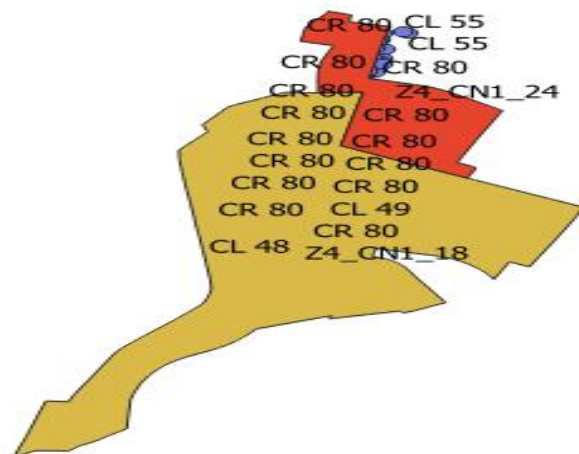


¹ Acuerdo 48 del 2014 del municipio de Medellín

Normatividad urbana del sector

El sector está comparto 2 tratamiento que se identifican con los códigos Z4_CN1_24 (hace parte del macroproyecto LA IGUANA) Y Z4_CN1_18 los cuales tienen las siguientes características:

Imagen .6. Normatividad urbana del sector



Áreas y se localizan en los presentes barrios:

Los polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 1 (CN1) son:

No	Código	Tipo	Área (ha)	Localización (Parte De Los Barrios O Sector)
1	Z2_CN1_20	CN1	23,106	La Pilarica
2	Z3_CN1_1	CN1	14,590	Guayaquil San Benito
3	Z3_CN1_2	CN1	45,971	Centro Tradicional
4	Z4_CN1_12	CN1	36,022	Conquistadores
5	Z4_CN1_13	CN1	31,690	Conquistadores
6	Z4_CN1_14	CN1	106,795	San Joaquín, Bolivariana, Lorena
7	Z4_CN1_15	CN1	124,247	Las Acacias, La Castellana, Simón Bolívar, Santa Teresita
8	Z4_CN1_18	CN1	108,068	Estadio, Calasanz, La Floresta, La América
9	Z4_CN1_24	CN1	23,140	Los Colores, Ferrini
10	Z4_CN1_25	CN1	15,499	Lorena, Los Pinos
11	Z4_CN1_27	CN1	24,461	Suramericana
12	Z4_CN1_28	CN1	5,739	Campo Alegre, El Danubio
13	Z6_CN1_5	CN1	24,844	Cristo Rey
14	Z6_CN1_6	CN1	61,448	Fátima, Rosales
15	Z6_CN1_8	CN1	26,390	La Palma
16	Z6_CN1_10	CN1	79,894	Miravalle, Los Almendros, Rosales
17	Z6_CN1_23	CN1	28,293	Granada
18	Z6_CN1_29	CN1	54,614	Cristo Rey, Campo Amor
19	SA_CN1_7	CN1	64,015	San Antonio de Prado
20	SA_CN1_22	CN1	140,561	San Antonio de Prado
TOTAL			1039,387	

Tienen los siguientes aprovechamientos y cesiones públicas:

Zona 4								
Polígono Código	Aprovechamientos			Cesiones Públicas				
	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura	Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos	
				Vivienda (m ² /habita nte por vivienda)	Otros Usos m ² / 100m ² para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	m ² / Vivienda	Otros usos % / IC
Z4 C2 5	220	-	5	4,0	7	18	1	1
Z4 C2 6	280	3,4	-	5,0	10	18	1	1
Z4 CN1 12	350	3,4	-	5,0	10	18	1	1
Z4 CN1 13	330	2,8	-	5,0	10	18	1	1
Z4 CN1 14	300	2,8	-	4,0	7	18	1	1
Z4 CN1 15	250	2,5	-	5,0	10	18	1	1
Z4 CN1 18	290	2,6	■	5,0	10	18	1	1
Z4 CN1 24	300	2,6	■	5,0	10	18	1	1
Z4 CN1 25	290	3,0	-	4,0	7	18	1	1
Z4 CN1 27	330	3,1	-	5,0	10	18	1	1
Z4 CN1 28	270	2,1	-	3,0	7	18	1	1
Z4 CN2 36	250	2,1	-	4,0	7,0	18	1	1
Z4 CN2 38	120	-	3	4,0	7,0	18	1	1
Z4 CN2 37	100	-	2	3,0	7,0	18	1	1
Z4 CN2 39	270	2,1	-	3,0	7,0	18	1	1
Z4 CN2 40	300	3,1	-	4,0	7,0	18	1	1
Z4 CN2 41	230	1,6	-	3,0	7,0	18	1	1
Z4 CN3 10	100	-	2	2,0	5,0	18	1	1
Z4 CN3 11	120	-	3	2,0	5,0	18	1	1
Z4 CN3 12	140	-	3	2,0	5,0	18	1	1
Z4 CN3 30	100	-	2	2,0	5,0	18	1	1

VÍAS DE ACCESO

En cuanto a las vías de acceso al sector objeto de estudios tenemos las siguientes vías que permiten la llegada a la zona objeto de estudio:

ELEMENTOS

Las vías gozan de andenes pavimentadas con un ancho y largo de 10*10 por motivos de los establecimientos comerciales que se encuentran en el sector para permitir parqueadero de vehículos particulares.

ESTADO DE CONSERVACION

Las vías del sector están en conservación CLASE 2 ya que las vías están en buen estado, pero necesitan algunas mejoras como lo son pavimentar los huecos que están en la calle y mejorar el circuito y fluidez vehicular.

AMOBAMIENTO URBANO

En cuanto a equipamiento el sector cuenta con buen equipamiento brindándole a sus residentes diversos servicios que les permite contribuir con el desarrollo social y económico del sector, entre los cuales encontramos:

Parroquia Emaús

Institución educativa la piedad

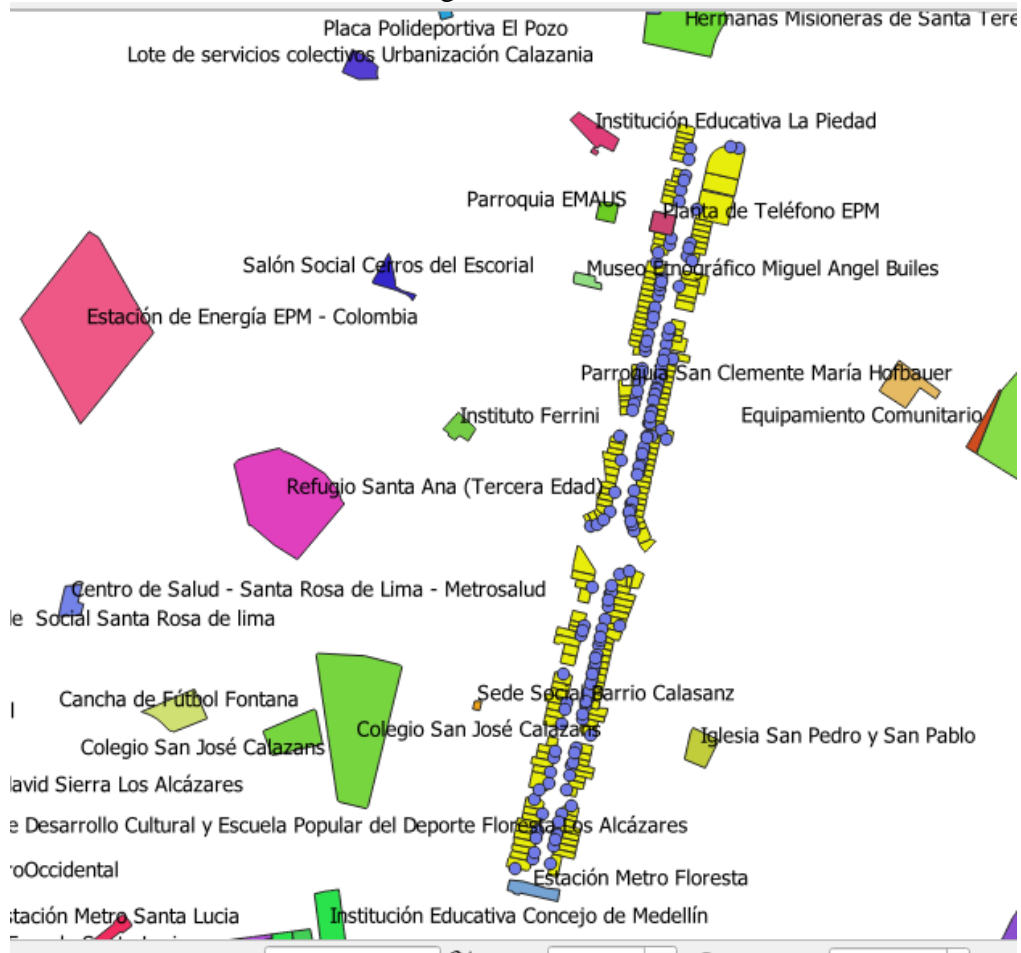
Planta de teléfono de EPM

Museo etnográfico Miguel Ángel Builes

Sede social barrio Calasanz

Estación del metro la floresta

Imagen .7. Vías de acceso



ESTRATO SOCIECONOMICO

La zona objeto de avalúo se encuentra en un estrato 3-4 respectivamente para la zona

TOPOGRAFIA

Plana

INFORMACION DEL SECTOR

La zona de valoración del encargo valuatorio inicialmente se constituían por unidades de vivienda de uso residencial pero al pasar del tiempo y por el corredor comercial en que se ha desarrollado la zona es de predominancia comercial de tal forma que las unidades de viviendas en algunos casos han sido modificadas pero para nuestro análisis solo estamos tomando aquellas casas que se han convertido en locales pero que en su origen eran vivienda de uso residencial, cada una de ellas será detallada en el archivo estadístico costo total de la construcción para cada tipo de edificación.

Sin embargo, encontramos que los inmuebles puntos muestras de la valoración masiva que se realiza son viviendas, casas con tipo de construcción unifamiliar no vis y locales comerciales

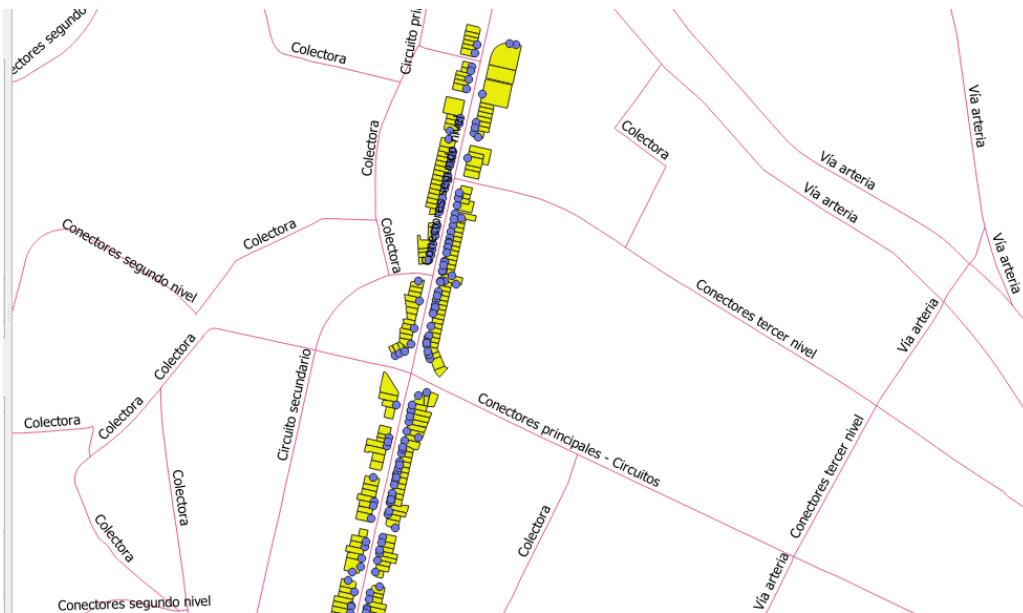
USO ACTUAL

La zona tiene un uso predominante comercial

UBICACIÓN

Los puntos muestras tomadas de los inmuebles de valoración están ubicados en lugares medianeros

Imagen .9. Red peatonal



DOCUEMNTOS JURIDICOS

Frente a las matrículas inmobiliarias, escrituras, fichas catastrales y demás documentos jurídicos se establece que por ser los avalúos con destino a un proceso de investigación para un trabajo de grado y al utilizar la valoración masiva de las ofertas disponibles en el momento del estudio no se requiere y todo se trabajara con la información consolidada en la página del municipio de Medellín.

(https://www.medellin.gov.co/MAPGISV5_WEB/mapa.jsp?aplicacion=0)

DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION

El presente trabajo es con fines de desarrollo de un trabajo de grado a partir de una hipótesis y no debe tomarse como valor científico certificado ya que los resultados son productos del mercado y factores al momento de realizar la valoración.

DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos ya que es un sector de topografía plana de gran desarrollo económico y consolidado.

No se presentan problemas de salubridad

Se tiene una afectación de la construcción del tren ligero de la 80 pero no afecta los tramos investigados sino su punto central sobre la glorieta que une los tramos

En cuanto a seguridad por ser una zona consolidada no se evidencia situaciones de inseguridad, la seguridad a permitido el desarrollo de comercio en la zona

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN VALUATORIA

Se utiliza el método del costo reposición para cada muestra del mercado y oferta

Se apoya de la utilización de valoración masiva

Se toma cada valor de oferta y mercado para elevarlo a una tasa de 0.6 % (tomada de la edición 177 análisis inmobiliario de la lonja, tasa de renta de los inmuebles en el valle de aburra) para determinar el valor de los bienes inmuebles a partir de su renta.

15.1 SE JUSTIFICA DE LA METODOLOGÍAS

Las metodologías son necesarias toda vez que se requiere para determinar el factor de comercialización descomponer el valor de la construcción y del terreno para luego determinar el factor de comercialización se utiliza tomando de referencia en el libro del doctor Oscar Borrero Ochoa “avalúos de inmuebles y garantías”

15.2 OFERTA Y DEMANDA

El sector objeto de valuación por ser una zona ya consolidada no permite tener mayor mercado ya que sus locales comerciales son establecimientos consolidados por años, las ofertas son limitadas y se debe acudir a las inmobiliarias para tener detalles de las transacciones más recientes del sector.

15.3 PERSPECTIVAS DE VALUACIÓN

El sector presenta aumento de su valor por la creación del tren ligero de la 80 sin embargo no se debe llegar a una especulación del valor del terreno, después de la creación determinaremos si existe valor o no de la tierra en el sector, sin embargo, el municipio de Medellín no genero contribución de plusvalía para la zona, solo anuncio de proyecto

VALUACION

16.1 DATOS DE LOS INMUEBLES

	Tramo 1				TRAMO 2		Tramo 3		Tramo 4		
	Carrera 81 # 544 - 29	Carrera 81 # 52 - 33	carrera 80#50-143	carrera 80#50-147	Carrera 81 # 48 - 69	Carrera 80 # 48b-22	carrera 80 # 49a-60	carrera 80 # 50-106	carrera 80 # 52-88	carrera 80 # 53-36	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIFAMILIAR MEDIO BAJO	UNIFAMILIAR TIPO 1	BODEGA INF 3 METROS	UNIFAMILIAR MEDIA MEDIA	MULTIFAMILIAR MEDIO BAJO	BODEGA MENOS 3 M	BODEGA MENOS 3 M	BODEGA MENOS 3 M	BODEGA MENOS 3 M	JAMILIAR MEDIO	
EDAD	25	20	30	32	30	25	20	30	25	20	
VIDA ÚTIL	100	100	100	70	100	100	100	100	100	100	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	2,5	3	2	1,5	2	2	1,5	2	3	3	
VALOR DE REPOSICIÓN	\$ 1.979.193	\$ 948.007	\$ 1.208.617	\$ 1.930.368	\$ 1.930.368	\$ 1.208.617	\$ 1.208.617	\$ 1.208.617	\$ 1.208.617	\$ 1.632.039	
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m²)	230	282	430	436	300	200	400	82	180	250	
ÁREA LOTE	216,00	381,41	287,00	237,42	353	223	390	130,00	197	280	
COSTO DIRECTO	\$ 1.774.262	\$ 860.570	\$ 1.159.310	\$ 1.774.262	\$ 1.723.511	\$ 1.159.310	\$ 1.159.310	\$ 1.159.310	\$ 1.159.310	\$ 1.441.929	
MULTIPLICADO DE OTROS COSTOS (M)	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	
COEFICIENTE DE ÁREA ÚTIL (K)	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	
ESTRATO											

16.2 VALOR COSTO DE CADA INMUEBLE

Ver en los anexos por tramo y cada una de sus muestras

16.3 VALOR RESULTADO DE LA VALUACION

INMUEBLES EN EL SECTOR																		
Tramo	No.	TIPO DE INMUEBLE	ASPECTO ACTUAL	DIRECCIÓN	VENTA	ARRIENDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	VALOR UNIDAD POR RENTA	CONSTRUCCIÓN							
											ÁREA CONST.	ÁREA LOTE	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCION	VALOR APLICABLE LOTE	METRO CONSTRUIDA	METRO LOTE	VALOR RENTA INTEGRAL	VALOR INTEGRAL VENTA/M2
Tramo 1 Carrera 80 entre las calles 54 y 50 Sentido orientado occidente	1	Casa	Comercialización en Venta	Carrera 81 # 544 - 29	\$ 900.000.000		8%	\$ 830.070.000	\$ 830.070.000		230,0	216,00	\$ 353.050.000	477.020.000	1.535.000,0	2.208.426	\$ 3.609.000	
	2	Casa	Comercialización en Arriendo	Carrera 81 # 52 - 33		\$ 6.188.000	5%	\$ 5.878.600	5.878.600	\$ 979.766.667	282,0	381,4	\$ 192.606.000	787.160.667	683.000,0	2.063.818	3.474.350	\$ 20.846
	3	Bodega < 3 metros	Transacción en venta	carrera 80#50-143	\$ 1.000.000.000		0%	\$ 1.000.000.000	\$ 1.000.000.000		430,0	287,00	\$ 407.640.000	592.360.000	948.000,0	2.063.972		\$ 2.325.581
	4	Casa	Comercialización en Arriendo	carrera 80#50-147		\$ 7.100.000	0%	\$ 7.100.000	\$ 7.100.000	\$ 1.183.333.333	436,0	237,4	\$ 663.592.000	519.741.333	1.522.000,0	2.189.122	2.714.067	\$ 16.284
Tramo 2 Carrera 80 entre las calles 49 y 48 Sentido orientado occidente del municipio de Medellín	5	Casa	Comercialización en Arriendo	Carrera 81 # 48 - 69		\$ 9.000.000	0%	\$ 9.000.000	9.000.000	\$ 1.500.000.000	300,0	353,0	\$ 454.500.000	1.045.500.000	1.515.000,0	2.961.756	5.000.000	\$ 30.000
3 tramo de la floresta hasta colombia	6	Bodega < 3 metros	Transacción en arriendo	Carrera 80 # 48b-22		\$ 7.000.000	0%	\$ 7.000.000	7.000.000	\$ 1.166.666.667	200,0	223,0	\$ 198.800.000	967.866.667	994.000,0	4.340.209	5.833.333	\$ 35.000
	7	Bodega < 3 metros	Comercialización en Arriendo	carrera 80 # 49a-60		\$ 13.000.000	0%	\$ 13.000.000	13.000.000	\$ 2.166.666.667	400,0	390,0	\$ 425.200.000	1.741.466.667	1.063.000,0	4.465.299	5.416.667	\$ 32.500
4 tramo de colombia hacia el mediterraneo	8	Bodega < 3 metros	Transacción en arriendo	carrera 80 # 50-106		\$ 2.232.000	0%	\$ 2.232.000	2.232.000	\$ 372.000.000	82,0	130,0	\$ 77.736.000	294.264.000	948.000,0	2.263.569	4.536.585	\$ 27.220
	9	Bodega < 3 metros	Comercialización en Arriendo	carrera 80 # 52-88		\$ 4.000.000	3%	\$ 3.880.000	3.880.000	\$ 646.666.667	180,0	197,0	\$ 150.300.000	496.366.667	835.000,0	2.519.628	3.592.593	\$ 21.556
	10	Bodega < 3 metros	Transacción en arriendo	carrera 80 # 53-36		\$ 5.700.000	0%	\$ 5.700.000	5.700.000	\$ 950.000.000	250,0	280,0	\$ 294.000.000	656.000.000	1.176.000,0	2.342.857	3.800.000	\$ 22.800

CLAUSULA DE PROHIBICION

Se prohíbe la publicación del presente informe en parte o total, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, el nombre y afiliaciones de los evaluadores, el presente encargo se realizó de acuerdo a una hipótesis producto de formación académica para obtener el título de especialistas en valoración inmobiliaria.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El presente informe se desarrolla bajo la norma NTS II en lo referente a la información que se puede obtener por ser un trabajo de grado donde no se tenía solicitante particular definido, sino un trabajo netamente investigativo.

Las descripciones enunciadas en el informe son correctas hasta donde los estudiantes en formación lograron conocer y no se hacen responsables de los cambios que puedan tener los geo portales y bases de datos de la información recolectadas.

Los estudiantes no tienen interés en los valores o en el informe valuatorio solo en cuanto a su investigación con el fin de obtener su grado de especialistas.

No hay honorarios en el presente trabajo

La valuación se llevó a cabo teniendo en cuenta los códigos de ética y conducta

Los estudiantes que realizaron la valuación están en formación de especialistas

La experiencia no se certifica toda vez que los estudiantes están en formación

Los estudiantes realizaron visitas a los inmuebles.

Nadie con excepción de las personas interesadas en el trabajo de grado y que sirvieron de apoyo en el presente informe suministro asistencia profesional.

Personas involucradas en el presente informe:

CARLOS DAVID LARGO GUZMAN

TATIANA MARÍN ARIAS

ELKIN RUIZ

DECLARACIÓN DE CONFLICTO DE INTERES

Los estudiantes declaran que no tienen ningún derecho de vinculación con los propietarios de los inmuebles ni realizan el presente informe con el fin de entregarles valores estimados de los mismos.

El presente informe es confidencial con fines académicos y los estudiantes no aceptan ninguna responsabilidad ante tercera persona ni ninguna por la utilización inadecuada del mismo y los fines pertinentes.

Referencias Bibliográficas

Resolución Número 620 septiembre 23 de 2008. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Enlace web:
*[http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION%20620+DE+2008.p
df](http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION%20620+DE+2008.pdf)*

Mapas de Medellín. Alcaldía de Medellín, Gobierno de Colombia . Enlace web :
https://www.medellin.gov.co/MAPGISV5_WEB/mapa.jsp?aplicacion=0