FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	AVALUO No.	PUNTO 36
FECHA DE LA VISITA	18 DE ENERO DE 2017	CODIGO PUNTO	LPR-IAV-0046-2017
FECHA DEL INFORME	31 DE ENERO DE 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA PLANEACIÓN RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	CALLE 43 ENTRE CARRERA 76 Y 77	MANZANA	NO SE REGISTRA
BARRIO	EL PORVENIR	COMUNA / VEREDA	NO APLICA
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO		INMUEBLE MEDIANERO	
USO ACTUAL	RESIDENCIAL	TRANSPORTE PÚBLICO	BUENO SERVICIO INTERMUNICIPAL

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)

ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	X	EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	PERIMETRO RESIDENCIAL URBANO POLIGONO S4-CN-1 (CONSOLIDACION)
USO PRINCIPAL	Residencial
USO COMPLEMENTARIO	Correspondiente a los permitidos y permitidos condicionados en el anexo IV, CIIU del POT
OTROS USOS PERMITIDOS	
USOS RESTRINGIDOS	
FUENTE	ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70 viv / ha- Uni-Bifamiliar	INDICE DE CONSTRUCCION		INDICE DE OCUPACIÓN	Resid./ Patios y vacios
CESION A %	No aplica en desarrollos bifam-trifamiliar y multifamiliar	CESION B %	No aplica	CESION C %	0,5% de area construida
RETIRO VIA	10,5 metros a eje de via	ALTURA	3 pisos	PATIO/SOLAR	I.O % residencial
AFECTACIONES	Ninguna				
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 DE RIONEGRO (POT VIGENTE)				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 36

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES El sector se caracteriza por vías estrechas, callejones, que dificultan el uso del vehiculo. Tiene influencia de la Vía N° 11: Alto Vallejo- Comando Porvenir- La Poceta

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 36
FECHA DEL INFORME	31 DE ENERO DE 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0046-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	CALLE 43 ENTRE CARRERA 76 Y 77		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	###	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		###	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		###	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		###	
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES			
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR		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	15
ÁREA	90 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,4

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	5
POTENCIAL DE DESARROLLO	2
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:

Es un sector consolidado de uso residencial de vivienda de estrato 3, caracterizado por una infraestructura vial insuficiente y areas verdes a manera de espacio publico.
Se adopta el valor del limite inferior de la muestra por considerarse que existen variaciones en secciones de vias y de ubicación del inmueble con respecto a la manzana, que pueden generar variaciones importantes.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
CALLE 43 ENTRE CARRERA 76 Y 77	TREINTA Y SEIS (36)	$ 1.138.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 3

El sector se ha tenido un proceso de consolidación progresivo, alcanzando un buen nivel de desarrollo, que ha acentuado su insufiente infraestructura urbana, principalmente en lo referente a vias. En el entorno se construyen nuevos proyectos residenciales masivos con infraestrutura adecuada, lo que ha subido el nivel socioeconomico

OBSERVACIONES FINALES

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347

ANALISIS DE LA PREFACTIBILIDAD

Evalúe el beneficio potencial que aportaría la obra respecto al punto de avalúo **OBRA ANALIZADA:** Vía N° 11: Alto Vallejo- Comando Porvenir- La Poceta

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		NO	X	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	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 36
FECHA DEL INFORME	31 DE ENERO DE 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0046-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	CALLE 43 ENTRE CARRERA 76 Y 77		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	DEPUR.%	VALOR DEPURADO	CONSTRUCCIÓN	ÁREA LOTE	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
El Porvenir casa unifamiliar	$ 160.000.000,00	0%	$ 103.244.400,00	$ 56.755.600,00	90,00	$ 1.147.160,00	Venta del 2016 Inmobiliaria Mayor	cel 3137866832
El Porvenir casa unifamiliar	$ 350.000.000,00	5%	$ 102.733.456,00	$ 241.859.520,00	90,00	$ 1.141.482,84	http://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/rionegro/porvenir-det-2229538.aspx	cel 3107767925
Frente a Linda Granja	$ 220.000.000,00	5%	$ 73.910.000,00	$ 142.200.000,00	60,00	$ 1.231.833,33	Oferta Vigente Omar Gomez	Cel 3127144540
El Porvenir casa unifamiliar	$ 190.000.000,00	5%	$ 73.397.000,00	$ 112.740.000,00	60,00	$ 1.223.283,33	http://www.a-solucioninmobiliaria.com/main-inmueble-info-270320-q-casa_en_venta_rionegro_antioquia_lcrm_ofertaganga.htm#.WJY8u1N97IU	Edison Henao 3113344981

PROMEDIO	$ 1.185.939,88		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 48.239,16		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,1%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,015153639		
LÍMITE SUPERIOR	1234179,038		
LÍMITE INFERIOR	1137700,718	**VALOR ADOPTAD**	$ 1.138.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347