FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALUO No.	LPR-IAV-842 2017
FECHA DE LA VISITA	16/08/2017	CODIGO PUNTO	542
FECHA DEL INFORME	00/01/1900	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

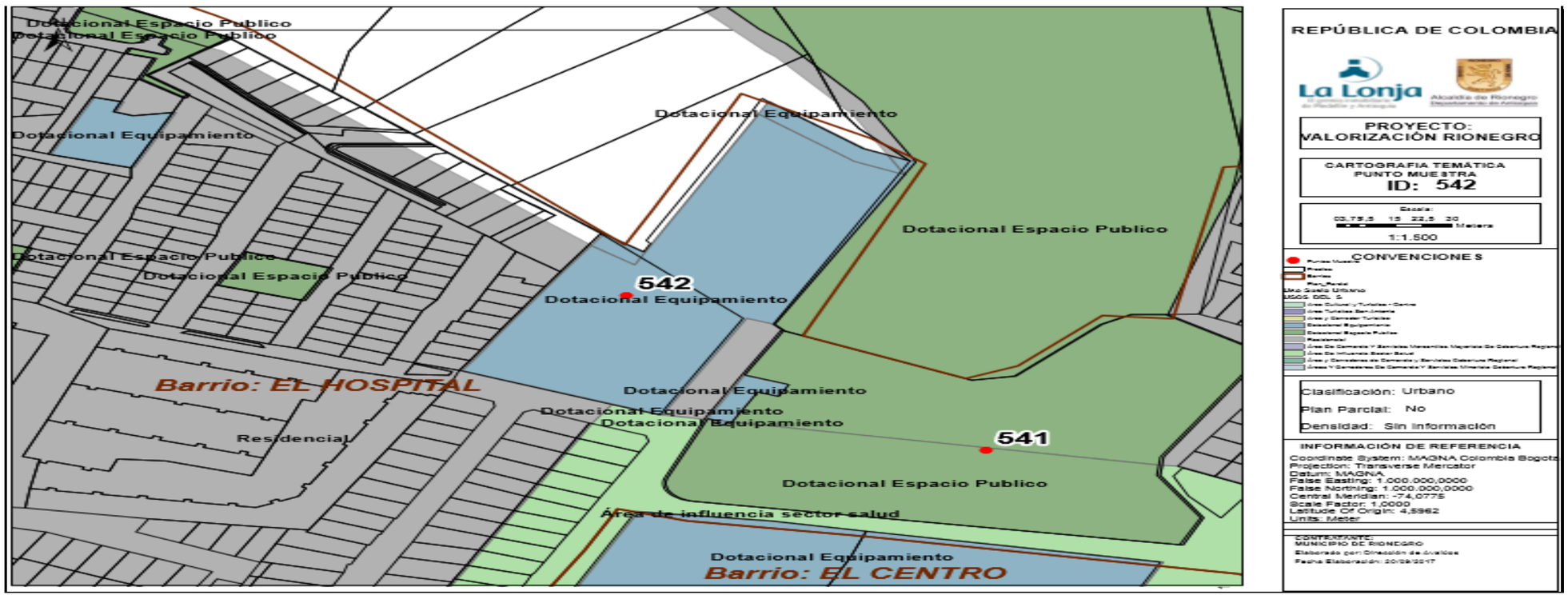
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	El Hospital	MANZANA	14
BARRIO	12	COMUNA / VEREDA	12
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856718	UTM Y	1173144	

USO ACTUAL	Lote de epm y subestacion de energia	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-6
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Dotacional equipamento/consolidacion
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	COMERCIAL, INDUSTRIAL
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70			INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÒN	Patios y vacios/-
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	1,5	PATIO/SOLAR	SI
AFECTACIONES		SI		RETIRO VIAL	30	m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139						

ALTURA	ALTURA SEGÚN NORMA	3/-	PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 3 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Sector del Hospital dotacional donde esta epm y la subestacion

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. 1989

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALÚO No.	LPR-IAV-842 2017
FECHA DEL INFORME	00/01/1900	CÓDIGO	542
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	El Hospital		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES	X	6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PEATONAL		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%	
SUAVE 3-5%	x
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE 9

FONDO 17

ÁREA 153 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO:

1 : 0,529411765

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLLO	5
IMPACTOS AMBIENTALES	2

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 0

*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:

muestras de propiedadse en el sector y se descuentan las edificaciones

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Cl 59A X cr 52	542	1.719.000

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

Observaciones Finales: punto datacional con amplio potencial urbanistico

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. **1989**

ANALISIS DEL PROYECTO

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	MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI	X	NO	

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

MUY ALTO (5)		ALTO (4)	x	MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALÚO No.	LPR-IAV-842 2017
FECHA DEL INFORME	00/01/1900	CODIGO	542
DIRECCIÓN APROXIMADA	El Hospital		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

CODIGO	DIRECCIÓN		VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
B138	centro		190.000.000	106,00	1.792.453	3146821574	Aviso
B139	santander		390.000.000	84,00	1.832.857	3188048971	Aviso
B140	HOSPITAL		230.000.000	150,00	1.533.333	casa CA800	Buenosbiebes.com
0			0	0,00	0	0	0
0			0	0,00	0	0	0
0			0	0,00	0	0	0
PROMEDIO					1.719.548		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					162.527		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					9,45%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-1,612		
LÍMITE SUPERIOR					1.882.075		
LÍMITE INFERIOR					1.557.021	VALOR ADOPTADO	1.719.000

MÉTODO RESIDUAL

DATOS	
Área Terreno Bruta	0
Afectaciones	0
Área Neta Urbanizable	0
Cesiones obligatorias (A B C)	0
Área útil	0
Índice de construcción	0
Índice de ocupación	0
Ocupación en planta	0
Área Construida	0
Altura permitida	0
Equipamiento comunal y circulaciones	0
Área Vendible	0
Área por unidad de Vivienda	0
Numero de Unidades Privadas	0
Parqueaderos Privados	0
Parqueaderos Visitantes	0
VENTAS	
Valor M2 Ventas Unidades Privadas	0
Valor Unidad de Parqueaderos	0
Valor Total Ventas	0
COSTOS	
Valor M2 Costo de Directo de Construcción	0
Valor Total Costos Directos de Construcción	0
Costos Indirectos	0
Costos financieros	0
Utilidad	0
Costos de Urbanismo	
Total Costos	0
RESIDUAL	
Valor Lote	0
Valor M2 Lote sobre área Bruta	0
Valor M2 Lote sobre área Neta	0

VALOR ADOPTADO M2	

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 1989