FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA							
La Lonja  Byrmo ismbilisio de Medellin y Antioquia	NOMBRE DEL AVALUADOR FECHA DE LA VISITA FECHA DEL INFORME SOLICITANTE	J. FRANCISCO TORO P 08/16/2017 11/18/2017 MUNICIPIO DE RIONEGRO	AVALUO No. CODIGO PUNTO TIPO AVALUO VIGENCIA DEL AV/	LPR-IAV-844 2017 544  COMERCIAL LÜO 1 AÑO	3		
INFORMACIÓN GENERAL							
DIRECCIÓN APROXIMADA BARRIO	El Hospital 12		MANZANA COMUNA / VEREDA		45 12		
MUNICIPIO  LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADA	RIONEGRO -		72745		<del></del>		
USO ACTUAL	Residencial		TRANSPORTE PÚBLICO	-	SI		
		CARTOGRAFIA (Sector corr	espondiente al punto)				
Algorith Control Control	to side and a second se	544  Sylvatorial Edupar  Dynatorial Edupar	tarrion Et Copp	592 sional Equipamiento	REPÚBLICA DE COLOMBIA  PROYECTO: VALORIZACIÓN RIONEGRO  GARTOGRAFIA TEMATICA  PROYECTO: VALORIZACIÓN RIONEGRO  GARTOGRAFIA TEMATICA  11.500  S.11.500  S.11.		
		ASPECTOS NORMATIV	VOS DE LA ZONA				
		CLASE DE S	UELO				
URBANO RURAL		EXPANSIÓN URBANA SUBURBANO		PROTECCIÓN CORREDOR SUBURBANO	$\Box$		
NORMA (POLIGONO) USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS FUENTE		Consolidaci	S1-CN-5 ón/Calle 52-Calle54y Cra 45-54 Cer COMERCIAL, INDUSTRIAL Acuerdo 056 2011 Anexo IV	tro/Hasta multi			
		DESCRIPCION NOF					
DENSIDAD CESION A % N/A AFECTACIONES	70 CESION B % si	N/A INDICE DE CONSTRUCCIO  N/A CESIOI  RET	N C % 1.5 IRO VIAL	INDICE DE OCUPAC PATIO/SOLAR 30	ION 60/70 N/A m		
FUENTE: Acuerdo 056 2011 Ar ALTURA ALTURA SEGÚN NOR		PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	2 PISO(S)	1		
		REGISTRO FOTO	OGRAFICO				
OBSERVACIONES: punto entre el cen	PUNTO  Tro y el sector del hospital			VISTA GENERAL			
HOJA 1 DE 3				FIRMA NOMBRE DEL AVALUADOR RNA No. 1989	J. FRANCISCO TORO P		

NOMBRE DEL AVALUADOR		J. FRANCISCO TORO P		AVALÚO No.	LPR-IAV-844 2017
FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	-	11/18/2017 El Hospital		CÓDIGO	544
MUNICIPIO		RIONEGRO - ANTIOQUIA			
		CARACTERISTICAS GENERALES			
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES		ESTRATO	ESTADO DE LA	
ACUEDUCTO X ALCANTARILLADO X ENERGÍA ELÉCTRICA X ALUMBRADO X TELEFONÍA X GAS NATURAL X BANDA ANCHA/TELEVISION X	VIALES SERVIDUMBRES RETIRO QUEBRADA INSTITUCIONALES PATRIMONIALES AMBIENTALES	X	1 PEAT 2 SECU 3 X TERC 4 ARTE 5 ARTE 6 COLE	ONAL PAN NDARIA X BAS IARIA SUE RIA MAYOR DES RIA MENOR RIEI	EGIFICACIONES VIA //IMENTO X SE GRANULAR S-BASE GRANULAR TTAPADA (TIERRA) LES VIDUMBRE
		CARACTERISTICAS DE LA ZONA	Д	T	
TOPOGRAFÍA: PLANA < 3%	LOTE TIPICO: FRENTE	8		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:)	MUY ALTO)
SUAVE 3-5% MEDIA 5-10%	FONDO	20	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: ECTANGULAR X	Consolidación zona Potencial de desarrollo	4 5
FUERTE 10-25% ESCARPADA >25%	RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 :	0.4	RREGULAR	IMPACTOS AMBIENTALES	2
	METODO	DLOGÍA EMPLEADA PARA LA VAI	LODACIÓN		1
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X		UÁL? DESCRIBA	0	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESO: MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN				io se soporte únicamente en encuestas, el p	porito doborá dolar constancia baio
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL		-	gravedad de juramento, e	escrita en el informe que la utilización de es n del avalúo no existían ofertas de venta, ar	ita modalidad se debe a que en el riendo, ni transacciones de bienes
ENCUESTA*		]		comparables al del objeto de estimaci	ón.
		AVALÚO			
	CONSIDERACION	IES GENERALES PARA LA DETERMINA	ACIÓN DEL VALOR:		
		muestras del sector			
		VALOR FINAL			
DIRECCIÓN	PL	JNTO No.		VALOR METRO CUADRADO	
CR 52 X CL 53		544		1,719,000	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a	i 5, siendo 5 la mejor. Describalas)	CALIFICACIÓN	3		
					Same and the
Observaciones sector con mucho potencial de de Finales	esarro urbanistico			-5-	<u>3</u>
-				A DEL AVALUADOR DMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P
			RNA		1989
		ANALISIS DEL PROYECTO			
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO					
MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI	X NO	POTENCIALIZA CAMBIO DE US MEJORA LA COMERCIALIZACIÓ MEJORA CALIDAD DE VIDA	N SI X	NO X NO NO	
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CAI	DA 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-844 2017
FECHA DEL IN	NFORME		11/18/2017		017	CODIGO	544
DIRECCIÓN A	PROXIMADA			El Hospi	ital		
MUNICIPIO			RIONEGRO - ANTIOQUIA				
				DETERMIN	ACIÓN DEL VALOR		
				ESTUDIO	O DE MERCADO		
CODIGO	DIREC	CIÓN	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 SUPER	RIOR				1,882,075		
LÍMITE INFERIOR		7		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

VALO	R ADOPTADO M2	

J. 40-, )

FIRMA DEL AVALUADOR

HOJA 3 DE 3 RNA No. 1989