ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE CALCULO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA NOMBRE DEL AVALUADOR FECHA DE LA VISITA FECHA DEL INFORME La Lonja SOLICITANTE

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ AVALUO No LPR-IAV-711 2017 1 DE OCTUBRE DE 2017 9 DE OCTUBRE DE 2017 CODIGO PUNTO TIPO AVALUO 411 TIPO AVALUO COMERCIAL PUNTO MUESTRA VIGENCIA DEL AVALÚO 1 AÑO SECRETARIA DE PLANEACIÓN



| INFORMACIÓN GENERAL | | | | | |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------|--|--|
| DIRECCIÓN APROXIMADA | Sobre vía Llanogrande- aeropuerto a 200 m del cruce | MANZANA | No Aplica | | |
| BARRIO | Area Rural | COMUNA / VEREDA | Tres Puertas | | |
| MUNICIPIO | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | | | |
| LOCALIZACIÓN PUNTO USO ACTUAL | COORDENADAS | | | | |
| | Lote baldío | TRANSPORTE PÚBLICO | Urbano y Taxis | | |
| CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto) | | | | | |

PROYECTO: ALORIZACIÓN RIO

ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA CLASE DE SUELO RURAL SUBURBANO CORREDOR SUBURBANO NORMA (POLIGONO) ACTIVIDAD MULTIPLE CON PROMOCIÓN DE USOS RELACIONADOS CON EL TURISMO Y LA RECREACIÓN USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS Vivienda, servicios y comercio, y equipamientos. Promoción de usos turisticos y recreativos, y equipamientos para la comunidad Industría, minería y floricultivos ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE) FUENTE DESCRIPCION NORMATIVIDAD DENSIDAD INDICE DE OCUPACIÓN 30% 1-5 Viv. /ha (AN) CESION A % Vías malla vial pública CESION B % 20% (AB) N/A AFECTACIONES Fajas de Aislamiento vías ALTURA ALTURA SEGÚN NORM. 3 PISO(S) ALTURA PREDOMINANTE

REGISTRO FOTOGRAFICO



OBSERVACIONES Lote Tipo entre 10.000 y 20.000 m², pero son frecuentes en el entorno menores a . 10.000 m²

VISTA GENERAL

FIRMA JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ RNA No. 3347

HOJA 1 DE 3

| NOMBRE DEL AVALUADOR | JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ AVALÚO No. LPR-IAV-711 2017 | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN DEL APROXIMADA | 9 DE OCTUBRE DE | | CÓDIGO411 | |
| MUNICIPIO | Sobre vía Llanogrande- aeropuert RIONEGRO - ANTIC | | | |
| | | | | |
| | CARACTERISTICAS GEN | ERALES | | |
| SERVICIOS PÚBLICOS | RESTRICCIONES | ESTRATO | ESTADO DE LAS VÍAS | |
| ACUEDUCTO X VIALES ALCANTARILLADO SERVIDUMBRE ENERGÍA ELÉCTRICA X RETIRO QUEB ALUMBRADO X INSTITUCIONA TELEFONÍA X PATRIMONIALE GAS NATURAL AMBIENTALES BANDA ANCHA/TELEVISION X | RADA LES ES | 1 2 3 4 X 5 6 | TIPO DE VIA: PRIMARIA SECUNDARIA TERCIARIA ARTERIA MAYOR ARTERIA MENOR COLECTORA MENOR COLECTORA MENOR ESPECIFICACIONES VIA X BASE GRANULAR SUB-BASE GRANULAR DESTAPADA (TIERRA) RIELES SERVIDUMBRE | |
| | CARACTERISTICAS DE L | A ZONA | | |
| | E TIPICO: | | CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO) | |
| PLANA < 3% X FREI SUAVE 3-5% FON | | FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: | CONSOLIDACIÓN ZONA 3 | |
| MEDIA 5-10% ÁRE | | RECTANGULAR | POTENCIAL DE DESARROLL(4 | |
| | ACIÓN FRENTE-FONDO: | IRREGULAR X | IMPACTOS AMBIENTALES 2 | |
| ESCARPADA >25% | 1 : | | | |
| | METODOLOGÍA EMPLEADA PARA | LA VALORACIÓN | | |
| MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS | OTRO | CUÁL? DESCF | | |
| MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN | | *En el caso de que | e el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar | |
| MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL | x | | gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta e a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas | |
| ENCUESTA* | | | o, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación. | |
| | AVALÚO | | | |
| | | | | |
| | ISIDERACIONES GENERALES PARA LA DE | | | |
| | | | alidad de la zona, por lo que se recurre a método valuatorio llama álisis de un lote supuesto de 100 m x 200 m, con un área de 20.0 | |
| | | | con área de 50 m², como maximo desarrollo en el primer piso, | |
| | | | ad de absorber esta oferta. El valor de venta de dichos locales se | |
| | ado con canon mensual de \$30.000 x m²), y u resente año por la Lonja de Propiedad Raiz de | | abilidad del 6%, obtenida de analisis hecho a partir de estudios | |
| Clasorados en el pr | esonte uno por la conja de i ropiedad maiz de | inicaciiii y 7 tilioquia pa | ta et valle de ribarra | |
| | VALOR FINAL | | | |
| DIRECCIÓN | PUNTO No. | 1 | VALOR METRO CUADRADO | |
| Sobre vía Llanogrande- aeropuerto a 200 m del cruce | 411 | \$ | 398.000 | |
| | • | | | |
| DEDODECTIVAS DE COMEDCIALIZACIÓN COMO | CALIFICA | CIÓN 3 | | |
| PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, s Se trata de un sector donde la actividad comercial tiene su | | | estre. El comercio y los servicios que se observan sobre el | |
| | | | demanda, principalmente de fin de semana | |
| | | | 1. | |
| | | 1 | M - | |
| Observaciones Finales | · | | | |
| | | 1 | FIRMA DEL AVALUADOR | |
| | | | JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ | |
| | | | RNA No. 3347 | |
| ANALISIS DEL PROYECTO | | | | |
| CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO | | | | |
| OAIIBIOO I ON EA OBIAN ER OADA FURTO | | | | |
| MODIFICA LA MOVILIDAD SI X NO POTENCIALIZA CAMBIO DE USO SI NO X | | | | |
| MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI X NO MEJORA LA COMERCIALIZACIÓN SI NO X | | | | |
| SERVICIOS PUBLICOS SI X NO MEJORA CALIDAD DE VIDA SI NO X | | | | |
| PONDEDACIÓN DEL RENEGICIO DOD ORDA EN CADA DUNTO | | | | |
| PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO | | | | |
| MUY ALTO (5) ALTO (4) X | MEDIO (3) BAJO (2 | MUY BAJ | O (1) NULO (0) | |
| | | | | |
| HOJA 2 DE 3 | | | | |

| NOMBRE DEL AVALUADOR | JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ | AVALÚO No. | LPR-IAV-711 2017 |
|----------------------|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| FECHA DEL INFORME | 9 DE OCTUBRE DE 2017 | CODIGO | 411 |
| DIRECCIÓN APROXIMADA | Sobre vía Llanogrande- aeropuerto a 200 m del cruce | | |
| MUNICIPIO | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | |
| | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | | |

DETERMINACIÓN DEL VALOR

MÉTODO RESIDUAL

| METODO REGI | DUAL | | |
|----------------------------------------------------|------|----------------|--|
| DATOS | | | |
| Área Terreno Bruta 20000 | | | |
| Afectaciones | | 2275 | |
| Área Neta Urbanizable | | 17725 | |
| Cesiones obligatorias (A B C) | | 4000 | |
| Área útil | | 13725 | |
| Área Parquederos 1E+06 | | 4000 | |
| Índice de ocupación | | 5317,5 | |
| Ocupación en planta | | 0,3 | |
| Área Construida | | 5317,5 | |
| Altura permitida | | 1 | |
| Equipamiento comunal y circulaciones Cesión tipo C | | 53,175 | |
| Área Vendible | | 3988,125 | |
| Área por unidad de Vivienda | | 50 | |
| Numero de Unidades Privadas 80 | | | |
| Parqueaderos Privados | 0 | | |
| Parqueaderos Visitantes | | 160 | |
| VENTAS | | | |
| Valor M2 Ventas Unidades Privadas | | 5000000 | |
| Valor Unidad de Parqueaderos | | 0 | |
| Valor Total Ventas | \$ | 19.940.625.000 | |
| COSTOS | | | |
| Valor M2 Costo de Directo de Construcción | \$ | 1.087.000 | |
| Valor Total Costos Directos de Construcción | \$ | 5.780.122.500 | |
| Valor parqueaderos Via V8 \$1′110.000 (Elkin Ruiz) | \$ | 444.000.000 | |
| Costos Indirectos | \$ | 1.271.626.950 | |
| Costos financieros | \$ | 797.625.000 | |
| Utilidad | \$ | 1.994.062.500 | |
| Costos de Urbanismo 70.000 por m2 | \$ | 1.400.000.000 | |
| Impuestos de Construcción | \$ | 235.368.609 | |
| Cesión tipo C | \$ | 57.801.225 | |
| Total Costos | \$ | 11.980.606.784 | |
| RESIDUAL | | | |
| Valor Lote | \$ | 7.960.018.216 | |
| Valor M2 Lote sobre área Bruta | \$ | 398.001 | |
| Valor M2 Lote sobre área Neta | \$ | 449.084 | |

| VALOR ADOPTADO M2 | \$ 398.000 |
|-------------------|---------------|

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

HOJA 3 DE 3