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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA							
E gremio inmobiliar de Medellin y Antion	nia FEC	IBRE DEL AVALUADOR HA DE LA VISITA HA DEL INFORME ICITANTE	SANTIAGO PALACIO RAMIF 06/10/2017 25/10/2017 SECRETARIA DE PLANEAC	CODIGO TIPO AV	PUNTO	PR-IAV-993 2017 693 MAL PUNTO MUESTRA 1 AÑO	
			INFORMACIÓ				
DIRECCIÓN APROXI BARRIO		Rionegro - El Carmen TRO ESQUINAS		MANZANA COMUNA / VE	REDA	CUATRO ESQUINA	S
MUNICIPIO LOCALIZACIÓN PUN	NTO	RIONEGRO -	ANTIOQUIA	6.14605, -75.3521	15		
USO ACTUAL		dencial		TRANSPORTE			Urbano
			CARTOGRAFIA (Sector co	orrespondiente al pur	nto)		
		Stesiannial Plan Parcial:			REPÚBLICA DE CO	The second secon	
			ASPECTOS NORMA	TIVOS DE LA ZONA		·	
URBANO RURAL			CLASE DE EXPANSIÓN URBANA SUBURBANO	X		TECCIÓN REDOR SUBURBAN	o 📙
NORMA (POLIGONO USO PRINCIPAL / CO USOS RESTRINGIDO FUENTE	OMPLEMENTARIC Vivie	enda en todas sus tipolog	S3-DE-6 gías, con mexcla de usos y activ	S PLAN PARCIAL ACUEI vidades compatibles.  Acuerdo 056 de 2		5	
			DESCRIPCION N				
DENSIDAD		100Viv/ha	INDICE DE CONS	STRUCCION		INDICE DE OCUPAC	ÒN
CESION A %  AFECTACIONES		_ CESION B % _	R	SION C % RETIRO V <u>IAL</u>	1%	PATIO/SOLAR	
FUENTE:				cuerdo 056 de 2011			
ALTURA A	ALTURA SEGÚN NORM	A. 5	PISO(S) A	LTURA PREDOMINANT	E 2	PISO(S)	
			REGISTRO FO	TOGRAFICO			
OBSERVACIONES:		PUNTO			FIRMA	VISTA GENERAL PALACIO RAMIREZ	

DIRECCIÓN DEL APROXIMADA MUNICIPIO			O RAMIREZ	AVALÚO No. LPR-IAV-993 2017 CÓDIGO 693	
	FECHA DEL INFORME  DIRECCIÓN DEL APROXIMADA		25/10/2017 CÓD Vía Rionegro - El Carmen		
•		TIOQUIA			
		CARACTERISTICAS G	ENERALES		
SERVICIOS PÚBLICOS	RI	ESTRICCIONES	ESTRATO	ESTADO DE LAS VÍAS TIPO DE VIA: ESPECIFICACIONES VIA	
	VIALES		1	PRIMARIA X PAVIMENTO X	
	SERVIDUMBRES RETIRO QUEBRAI	DA .	2 3 X	SECUNDARIA BASE GRANULAR TERCIARIA SUB-BASE GRANULAR	
	NSTITUCIONALES	<del></del>	4	ARTERIA MAYOR DESTAPADA (TIERRA)	
	PATRIMONIALES		5	ARTERIA MENOR RIELES	
BANDA ANCHA/TELEVISION X	AMBIENTALES		٥	COLECTORA MAYOR SERVIDUMBRE COLECTORA MENOR	
		CARACTERISTICAS D	E LA ZONA		
TOPOGRAFÍA:	LOTE T			CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)	
PLANA < 3% SUAVE 3-5%	FRENTE X FONDO		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	CONSOLIDACIÓN ZONA 2	
MEDIA 5-10%	ÁREA	50000 m <sup>2</sup>	RECTANGULA	POTENCIAL DE DESARROLLI 4	
FUERTE 10-25%	RELAC	IÓN FRENTE-FONDO:	IRREGULAR X	IMPACTOS AMBIENTALES 2	
ESCARPADA >25%		1 : 0,567823344			
		METODOLOGÍA EMPLEADA PA	RA LA VALORACIÓN		
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCA MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS		OTRO_	CUÁL? DESCF		
MÉTODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	O INCINESUS		dejar constancia	a bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL		x		lidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no s de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del	
ENCUESTA*			CAISHAIT GICITA	objeto de estimación.	
		AVALÚO			
Valor comercial calculade per la Tecnica rec		ERACIONES GENERALES PARA LA		ALOR: s, que es el tipo de inmuebles que se comienzan a construir en	
el sector se asigna un precio de ventas de acu					
		VALOR FINA	AL.		
DIRECCIÓN			AL	VALOR METRO CUADRADO	
DIRECCIÓN Vía Rionegro - El Carmen		PUNTO No.		VALOR METRO CUADRADO	
			\$	VALOR METRO CUADRADO 123.000	
Vía Rionegro - El Carmen		<b>PUNTO No.</b> 693	\$		
Vía Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (C		PUNTO No. 693 do 5 la mejor. Describalas) CALII	\$ FICACIÓN 4	123.000	
Vía Rionegro - El Carmen		PUNTO No. 693 do 5 la mejor. Describalas) CALII	\$ FICACIÓN 4	123.000	
Vía Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (C		PUNTO No. 693 do 5 la mejor. Describalas) CALII	\$ FICACIÓN 4	123.000	
Vía Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la		PUNTO No. 693 do 5 la mejor. Describalas) CALII	\$ FICACIÓN 4	123.000	
Vía Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (C		PUNTO No. 693 do 5 la mejor. Describalas) CALII	\$ FICACIÓN 4	123.000	
Via Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la  Observacion		PUNTO No. 693 do 5 la mejor. Describalas) CALII	\$ FICACIÓN 4	123.000  Inte la comercialización  FIRMA DEL AVALUADOR	
Via Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la  Observacion		PUNTO No. 693 do 5 la mejor. Describalas) CALII	\$ FICACIÓN 4	123.000  Inte la comercialización  FIRMA DEL AVALUADOR SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	
Via Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la  Observacion		PUNTO No. 693  do 5 la mejor. Describalas) CALI irectamente por el punto, su cercan	\$ FICACIÓN 4 ia impactaria positivamen	123.000  Inte la comercialización  FIRMA DEL AVALUADOR	
Via Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la  Observacion		PUNTO No. 693 do 5 la mejor. Describalas) CALII	\$ FICACIÓN 4 ia impactaria positivamen	123.000  Inte la comercialización  FIRMA DEL AVALUADOR SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	
Via Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la  Observacion	s obras no pasan d	PUNTO No. 693  do 5 la mejor. Describalas) CALI irectamente por el punto, su cercan	\$ FICACIÓN 4 ia impactaria positivamen	123.000  Inte la comercialización  FIRMA DEL AVALUADOR SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	
Via Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la  Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUN	s obras no pasan d	PUNTO No. 693  do 5 la mejor. Describalas) CALI irectamente por el punto, su cercan	\$ FICACIÓN 4 ia impactaria positivamen	TIRMA DEL AVALUADOR SANTIAGO PALACIO RAMIREZ RNA No. 3334	
Via Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la  Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUN  MODIFICA LA MOVILIDAD SI	s obras no pasan d	PUNTO No. 693  do 5 la mejor. Describalas) CALI irectamente por el punto, su cercan	\$ FICACIÓN 4 ia impactaria positivamen  OYECTO  AMBIO DE USO SI	123.000  Inte la comercialización  FIRMA DEL AVALUADOR SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	
Via Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la  Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUN  MODIFICA LA MOVILIDAD SI	s obras no pasan d	PUNTO No. 693  do 5 la mejor. Describalas) CALI irectamente por el punto, su cercan  ANALISIS DEL PR	\$ FICACIÓN 4 ia impactaria positivament  OYECTO  AMBIO DE USO SI IERCIALIZACIÓN SI	TIZI.000  Inte la comercialización  FIRMA DEL AVALUADOR SANTIAGO PALACIO RAMIREZ RNA NO. 3334	
Via Rionegro - El Carmen  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la  Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUN  MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI	TO  X NO X NO X	PUNTO No. 693  do 5 la mejor. Describalas) CALI irectamente por el punto, su cercan  ANALISIS DEL PR  POTENCIALIZA C MEJORA LA COM MEJORA CALIDA	\$ FICACIÓN 4 ia impactaria positivament  OYECTO  AMBIO DE USO SI ERCIALIZACIÓN SI	TIZ3.000  Inte la comercialización  FIRMA DEL AVALUADOR SANTIAGO PALACIO RAMIREZ RNA NO. 3334	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la  Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUN  MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI  PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR O	TO  X NO X NO X  BRA EN CADA PU	PUNTO No. 693  do 5 la mejor. Describalas) CALII irectamente por el punto, su cercan  ANALISIS DEL PR  POTENCIALIZA C MEJORA LA COM MEJORA CALIDA	SFICACIÓN 4 ia impactaria positivament  OYECTO  AMBIO DE USO SI IERCIALIZACIÓN SI D DE VIDA SI	TIRMA DEL AVALUADOR SANTIAGO PALACIO RAMIREZ RNA No.  NO X NO NO NO X	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (c Zona con potencial de desarrollo, si bien la  Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUN  MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI  PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR O	TO  X NO X NO X	PUNTO No. 693  do 5 la mejor. Describalas) CALI irectamente por el punto, su cercan  ANALISIS DEL PR  POTENCIALIZA C MEJORA LA COM MEJORA CALIDA	SFICACIÓN 4 ia impactaria positivament  OYECTO  AMBIO DE USO SI IERCIALIZACIÓN SI D DE VIDA SI	TIRMA DEL AVALUADOR SANTIAGO PALACIO RAMIREZ RNA No.  NO X NO NO X NO NO X	

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-993 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	CODIGO	693
DIRECCIÓN APROXIMADA	Vía Rionegro - El Carmen		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

## DETERMINACIÓN DEL VALOR

## MÉTODO RESIDUAL

METODO RESIDO	JAL .	
DATOS		
Área Terreno Bruta	96929	
Afectaciones Cesiones Tipo A	30000	
Área Neta Urbanizable	66929	
Cesiones obligatorias (A B C)	969,29	
Área útil	65959,71	
Area de parqueaderos	16050,00	
Índice de ocupación	0,6	
Ocupación en planta	0,6	
Área Construida VIS	51840	
Área Construida VIP	0	
Altura permitida	5	
Equipamiento comunal y circulaciones	10368	
Área Vendible	41472	
Área por unidad de Vivienda VIS	56	
Área por unidad de Vivienda VIP	50	
Numero de Unidades Privadas VIS	720	
Numero de unidades privadas VIP	540	
Parqueaderos Privados VIS Carros	360	
Parqueaderos Privados VIS Motos	120	
Parqueaderos Visitantes Carros	282	
Parqueaderos Visitantes Motos	63	
VENTAS		
Valor M2 Ventas Unidades Privadas VIS	\$ 1.572.791	
Valor M2 Total Ventas Unidades Privadas VIS	\$ 63.414.933.120	
Valor M2 Ventas Unidades Privadas VIP	\$ 965.236	
Valor M2 Total Ventas Unidades Privadas VIP	\$ 26.061.372.000	
Valor Unidad de Parqueaderos Privados	\$ 10.000.000	
Valor Unidad de Parqueaderos Visitantes	\$ 4.800.000.000	
Valor Total Ventas	\$ 94.276.305.120	
COSTOS	<u> </u>	
Valor M2 Costo de Directo de Construcción VIS 1,12	850000	
Valor M2 Costo de Directo de Construcción VIP 1,12	800000	
Valor Total Costos Directos de Construcción	\$ 62.576.640.000	
Valor parqueaderos Carros 30 250000	\$ 2.700.000.000	
Valor parqueaderos Motos 7 250000	\$ 320.250.000	
Costos Indirectos	\$ 13.638.325.208	
Costos financieros		
Utilidad VIS	\$ -	
Utilidad no VIS	\$ -	
Devolucion del IVA	-\$ 3.771.051.600	
Impuesto de Construcción	\$ 754.210.320	
Costos de Urbanismo	\$ 4.846.450.000	
Costo Vias 0,22	\$ 435.177.750	
Cesiones Tipo C 1% area construida	\$ 843.112.674	
Total Costos	\$ 82.343.114.352	
RESIDUAL		
Valor Lote	\$ 11.933.190.768	
Valor M2 Lote sobre área Bruta	\$ 123.113	
Valor M2 Lote sobre área Neta	\$ 178.296	

VALOR ADOPTADO M2	\$	123.000
-------------------	----	---------

IDMA DEL AVALHADOR

FIRMA DEL AVALUADOR RNA No. 3334

HOJA 3 DE 3