FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

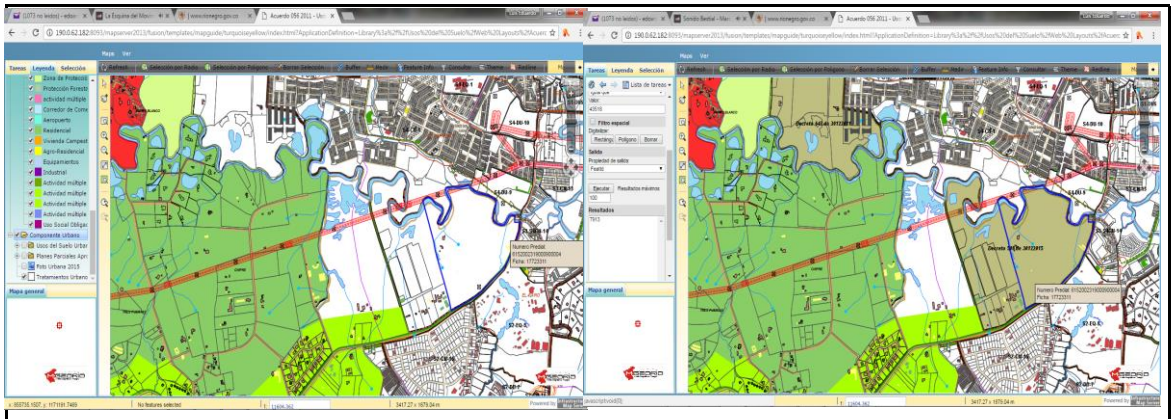
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	**18**
FECHA DE LA VISITA	**Enero 25 de 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0028-2017**
FECHA DEL INFORME	**Febreo 18 de 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Sobre la Vía 16: Jumbo-Las Torres-Comando Llanogrande**	MANZANA	
BARRIO	**Localizado al frente de Comfama y del Porvenir.**	COMUNA / VEREDA	
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	**Latitud: 6°8´33,73" N Longitud: 75°22´57,68" O Altitud: 2.084 msnm**		
USO ACTUAL	**Agropecuario**	TRANSPORTE PÚBLICO	Bueno: Bus, Buseta, Taxi

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA	X	PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Residencial - Perimetro de Expanción. Con Plan Parcial para el suelo de expanción urbana # 21 "Puente Real", Decreto 508 del 30/12/2015
USO PRINCIPAL	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y Multifamiliar
USO COMPLEMENTARIO	Locales para comercio y servicios complementarios a la vivienda
OTROS USOS PERMITIDOS	Servicios Básicos a la Comunidad e Industria Artesanal
USOS RESTRINGIDOS	Industria y Comercio Mayorista
FUENTE	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011 y Decreto 508 del 30/12/2015

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	50 Viv / Ha ó 70 Viv / Ha para VIS.	INDICE DE CONSTRUCCION	N.A.	INDICE DE OCUPACIÓN	25% para VIS. 67,6% no VIS sobre A.B
CESION A %	54 % del A.B.	CESION B %	1 % del A.B.	CESION C %	N.A.
RETIRO VIA	6,50 mts al eje de la vía	ALTURA	Promedio para vivienda 14 pisos	PATIO/SOLAR	Viv. Unifamiliar 6,25 M2
AFECTACIONES	Paso de red electrica de alto voltaje de 230 KV, Ronda del Río Negro y de la Quebrada San Antonio o del Pueblo.				
FUENTE:	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011 y Decreto 508 del 30/12/2015				
OBSERVACIONES	El punto se localiza la interior del plan parcial para la intervención en el suelo de expanción urbana # 21 "Puente Real".				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Este predio está incluido en el Plan Parcial para el suelo de expanción urbana # 21 "Puente Real", Decreto 508 del 30/12/2015
Consolidación Baja.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	18
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0028-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Sobre la Vía 16: Jumbo-Las Torres-Comando Llanogrande		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS			
TIPO DE VIA:		**ESPECIFICACIONES VIA**	
PRIMARIA		PAVIMENTO	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR		**INEXISTENTE**	**X**

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		**LOTE TIPICO:**			**FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:**		**CALIFIQUE: (1:MUY BAJO hasta 5:MUY ALTO)**	
PLANA < 3%	X	FRENTE	537,7				CONSOLIDACIÓN ZONA	1
SUAVE 3-5%	X	FONDO	684,2				POTENCIAL DE DESARROLLO	3
MEDIA 5-10%		**ÁREA**	391.197	m^2	RECTANGULAR		IMPACTOS AMBIENTALES	1
FUERTE 10-25%		**RELACIÓN FRENTE-FONDO:**			IRREGULAR	X		
ESCARPADA >25%		1	:	0,785881321				

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO		OTRO	CUÁL? DESCRIBA
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X		
ENCUESTA*			

*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:

1. Predio típico del sector
2. Acorde al uso económico de la zona
3. Valorización positiva
4. Oferta de mercado media alta
5. Demanda de mercado media alta
6. Actividad edificadora en el sector media baja por restriccion de uso
7. Buena localización dentro de la vereda

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Sobre la Vía 16: Jumbo-Las Torres-Comando Llanogrande	LPR-IAV-0028-2017	$ 250.000

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

OBSERVACIONES FINALES

Sector localizado al interior de un predio que cuenta con el PlanParcial "Puente Real".
No cuenta con vía interna pública.
Presenta en la actualidad una actividad agrícola.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

ANALISIS DE LA PREFACTIBILIDAD

Evalúe el beneficio potencial que aportaría la obra respecto al punto de avalúo **OBRA ANALIZADA:** **Vía 16: Jumbo-Las Torres-Comando Llanogrande**

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

MODIFICA LA MOVILIDAD	SI	X	NO		POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI	X	NO	
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI	X	NO	
SERVICIOS PUBLICOS	SI	X	NO		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	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	18
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0028-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre la Vía 16: Jumbo-Las Torres-Comando Llanogrande		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

MÉTODO RESIDUAL

METODO (TECNICA) RESIDUAL					
Nº UNIDADES VIVIENDA	2.334,04		POLÍGONO	Resolución 0765	
AREA PROMEDIO APARTAMENTOS			DENSIDAD (viv/ha)	50,00	viv/hec
No. UNIDADES DE COMERCIO	10191,00		ALTURA		PISOS
AREA PROMEDIO COMERCIO			I.O.		0,00
No. PARQ. PRIV.			I.C.		160.152
No. PARQ. VIS.					
AREA RETIRO VIA					
AREA BRUTA (m2)	466.808,00				

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS				$ 491.519.264.231	100,00%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA NO VIS	122.570	m^2	2.448.652	$ 300.131.264.231	61,06%
AREA VENDIBLE VIVIENDA VIS	37.582	m^2	2.000.000	$ 75.164.000.000	15,29%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	10.000	m^2	7.000.000	$ 70.000.000.000	14,24%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	2.568	Und	18.000.000	$ 46.224.000.000	9,40%
TOTAL ÁREA VENDIBLE					

EGRESOS						
	COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				$ 184.468.226.347	37,53%
1.	Adecuación y movimiento de tierras	466.808,00	m^2	$ 60.000	$ 28.008.480.000	5,70%
1,2	ÁREA VENDIBLE VIV CDC	45.098,40	m^2	$ 1.106.264	$ 49.890.716.309	10,15%
1	ÁREA VENDIBLE COI CDC	10.000,00	m^2	$ 1.106.264	$ 11.062.635.550	2,25%
1,2	No. PARQ. PRIV. CDC	73.416,00	m^2	$ 774.384	$ 56.852.211.608	11,57%
	VIAS	102.698,00	m^2	$ 236.944	$ 24.333.674.912	4,95%
	EQUIPAMENTOS	3.130,00	m^2	$ 1.106.264	$ 3.462.604.927	0,70%
	PARUAEDEROS COMUNES	13.749,00		$ 774.384	$ 10.647.012.332	2,17%
1,2	No. PARQ. VIS. CDC	272,33	m^2	$ 774.384	$ 210.890.709	0,04%
	COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				$ 6.474.433.659	1,32%
1.	Diseños Estructurales	248.364	$/m^2$	$ 7.500	$ 1.862.728.000	0,38%
2.	Estudio	1,50%	% C.D CONSTR	$ 184.468.226.347	$ 2.767.023.395	1,50%
3	Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	$ 184.468.226.347	$ 1.844.682.263	1,00%
	HONORARIOS				$ 36.875.824.998	7,50%
1.	Arquitectónicos	0,50%	% VENTAS	$ 491.519.264.231	$ 2.457.596.321	0,50%
2.	Construcción	7,00%	% C.D CONSTR	$ 184.468.226.347	$ 12.912.775.844	7,00%
3.	Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	$ 184.468.226.347	$ 1.844.682.263	1,00%
4.	Gerencia y Promoción	4,00%	% VENTAS	$ 491.519.264.231	$ 19.660.770.569	4,00%
	GASTOS DE VENTA				$ 27.033.559.533	5,50%
1.	Publicidad	2,50%	% VENTAS	$ 491.519.264.231	$ 12.287.981.606	2,50%
2.	Vendedores	3,00%	% VENTAS	$ 491.519.264.231	$ 14.745.577.927	3,00%
	OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				$ 28.054.166.157	5,71%
1.	Fiducia	0,00%	% VENTAS	$ 491.519.264.231	$ 0	0,00%
2.	Exp.de Cur. Imp. Del - Nom - IC	2,00%	3203,04	$ 1.066.364	$ 3.415.607.315	0,69%
3.	Cesiones Equip. Urb. m^2 destinacion	1,50%	4.668,00	$ 1.066.364	$ 4.977.788.272	1,01%
4.	Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	$ 491.519.264.231	$ 14.745.577.927	3,00%
5.	Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 491.519.264.231	$ 4.915.192.642	1,00%
	COSTOS FINANCIEROS				$ 39.321.541.138	8,00%
1.	Prestamo Banca	4,00%	% VENTAS	$ 491.519.264.231	$ 19.660.770.569	4,00%
2.	Capital Propio	4,00%	% VENTAS	$ 491.519.264.231	$ 19.660.770.569	4,00%

TOTAL INGRESOS	$ 491.519.264.231	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)	$ 322.227.751.832	65,56%
UTILIDAD	$ 54.067.119.065	11,00%

TOTAL LOTE	ÁREA m^2	VALOR m^2	VALOR m^2 - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS
	466.808,00	$ 246.835	$ 250.000	$ 115.224.393.334	23,44%

VALOR ADOPTADO $250.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010