

DMBRE DEL AVALUADOR LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMÍREZ AVALÚO No. 84									
FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Febreo 18 de 2017 CÓDIGO LPR-IAV-00								
MUNICIPIO	Sobre la Vía 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía RIONEGRO - ANTIOQUIA								
CARACTERISTICAS GENERALES									
SERVICIOS PÚBLICOS RESTRICCIONES ESTRATO ESTADO DE LAS VÍAS									
ACUEDUCTO X VIALE ALCANTARILLADO SERVI ENERGÍA ELÉCTRICA X RETIR ALUMBRADO INSTIT TELEFONÍA X PATR	ES IDUMBRES RO QUEBRADA TUCIONALES IMONIALES	X	TIPO DE VIA: PRIMARIA SECUNDARIA X I TERCIARIA ARTERIA MAYOR ARTERIA MENOR	ESPECIFICACIONES VIA PAVIMENTO SASE GRANULAR SUB-BASE GRANULAR DESTAPADA (TIERRA) RIELES					
GAS NATURAL AMBI BANDA ANCHA/TELEVISION	IENTALES	X	COLECTORA MAYOR COLECTORA MENOR	SERVIDUMBRE X					
BANDA ANGIN/TELEVISION	CARAC	TERISTICAS DE LA ZONA	COLECTORATIVIENOR						
TOPOGRAFÍA: PLANA < 3% SUAVE 3-5% X MEDIA 5-10% FUERTE 10-25% ESCARPADA > 25%	LOTE TIPICO: FRENTE FONDO ÁREA 43.572 RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0.233	86,67	s	SARROLLO					
	METODOLOGÍA I	EMPLEADA PARA LA VALORA	CIÓN						
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O IN MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ENCUESTA*		constancia modalidad se	de que el avalúo se soporte únicamente en e bajo gravedad de juramento, escrita en el ini e debe a que en el momento de la realización iendo, ni transacciones de bienes comparable	orme que la utilización de esta del avalúo no existían ofertas de					
		AVALÚO	-						
	CONSIDERACIONES GENE	RALES PARA LA DETERMINACIÓ	N DEL VALOR:						
Predio típico del sector Acorde al uso económico de la zona Nalorización positiva Oletta de mercado media alta Demanda de mercado media alta Actividad edificadora en el sector media baja por B	restriccion de uso								
		VALOR FINAL							
		VALOR FINAL							
DIRECCIÓN	PUNTO No.		VALOR METRO CU	ADRADO					
Sobre la Vía 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía	LPR-IAV-0094-20	017	\$ 280.000						
	uela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) El Sector aledaño al punto referido se loca denominada "Mirasol". El valor avaluado s del plan parcial.								
FIRMA DEL AVALUADOR RNA No. 1010									
	ANALISIS	DE LA PREFACTIBILIDAD							
Evalúe el beneficio potencial que aportaría la ob	ora respecto al punto de avalúo (DBRA ANALIZADA: Sobre	la Vía 13: Kakaraka-Ipanema-Casa	Mía					
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI X	NO MEJOR. CALIDA EN CADA PUNTO	A LA COMERCIALIZACIÓN S D DE VIDA S	SI NO X SI X NO SI X N						
HOJA 2 DE 3									

NOMBRE DEL AVALUADOR		LU	IIS EDUARDO LONDO	ÑO RAMIREZ	2		AVALÚO No.	84
FECHA DEL INFORME		Febreo 18 de 2017						LPR-IAV-0094-201
DIRECCIÓN APROXIMADA		Sobre la Vía 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía						
MUNICIPIO			RIONEGRO - ANTI	OQUIA				
			DETERMINACIO	N DEL VA	LOR			
			MÉTODO I	RESIDUAL				
	METODO	(TECNICA) RE	ESIDUAL					
Nº UNIDADES VIVIENDA	2.334,04		POLÍGONO	Resolución	1 0765	Ī		
area promedio apartamentos			DENSIDAD (viv/ha)	50,00	viv/hec	1		
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			\$ 491.519.2	264.231	100.00%	Ī	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA NO VIS	122.570	m²	2.448.652	\$ 300.131.2		61.06%		
AREA VENDIBLE VIVIENDA VIS	37.582	m²	2.000.000	\$ 75.164.0		15,29%		
ÁDEA VENDIBLE COMERCIO	10.000	m²	7,000,000	\$ 70,000,000		14.249/		

area vendibl	E VIVIENDA VIS	37.582	m²	2.000.000	\$ 75.164.000.000	15,29%
área vendibl	E COMERCIO	10.000	m²	7.000.000	\$ 70.000.000.000	14,24%
No. PARQ. PRI\	V. VENDIBLES	2.568	Und	18.000.000	\$ 46.224.000.000	9,40%
	TOTAL ÁREA VENDIBLE					
		_				
EGRESOS						
	COSTOS DIREC	TOS CONSTRUCCIÓN			\$ 175.132.066.347	35,63%
1.	Adecuación y movimiento de tierras	466.808,00	m²	\$ 40.000	\$ 18.672.320.000	3,80%
1.2	ÁDEA VENDIBLE VIV CDC	45.000.40	m ²	\$ 1 106 264	\$ 49.890.716.309	10.15%

	COSTOS DIRECTO	OS CONSTRUCCIÓN			\$ 175.132.066.347	35.63%
1.	Adecuación y movimiento de tierras	466.808.00	m²	\$ 40.000	\$ 18.672.320.000	3.80%
1,2	ÁREA VENDIBLE VIV CDC	45.098,40	m²	\$ 1.106.264	\$ 49.890.716.309	10,15%
1	ÁREA VENDIBLE COI CDC	10.000,00	m²	\$ 1.106.264	\$ 11.062.635.550	2,25%
1,2	No. PARQ. PRIV. CDC	73.416,00	m²	\$ 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	m²	\$ 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	m²	\$ 774.384	\$ 210.890.709	0,04%

	COSTOS INDIRECT	OS DE CONSTRUCC	CIÓN		\$ 6.241.029.659	1,27%
1.	Diseños Estructurales	248.364	\$/m²	\$ 7.500	\$ 1.862.728.000	0,38%
2.	Estudio	1,50%	% C.D CONSTR	\$ 175.132.066.347	\$ 2.626.980.995	1,50%
3	Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 175.132.066.347	\$ 1.751.320.663	1,00%
	НОН	\$ 36.128.932.198	7,35%			
1.	Arquitectónicos	0,50%	% VENTAS	\$ 491.519.264.231	\$ 2.457.596.321	0,50%
2.	Construcción	7,00%	% C.D CONSTR	\$ 175.132.066.347	\$ 12.259.244.644	7,00%
3.	Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	\$ 175.132.066.347	\$ 1.751.320.663	1,00%
4.	Gerencia y Promoción	4,00%	% VENTAS	\$ 491.519.264.231	\$ 19.660.770.569	4,00%
	GASTO	S 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 GENE	\$ 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	\$ 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)	\$ 311.911.295.032	63,46%
UTILIDAD	\$ 49.151.926.423	10,00%

 TOTAL LOTE
 AREA m²
 VALOR m²
 VALOR m² - REDONDEADO
 VALOR TOTAL
 % VENTAS

 466.808.00
 \$ 279.464
 \$ 280.000
 \$ 130.456.042.776
 26,54%

FIRMA DEL AVALUADOR RNA No. 1010

HOJA 3 DE 3