FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

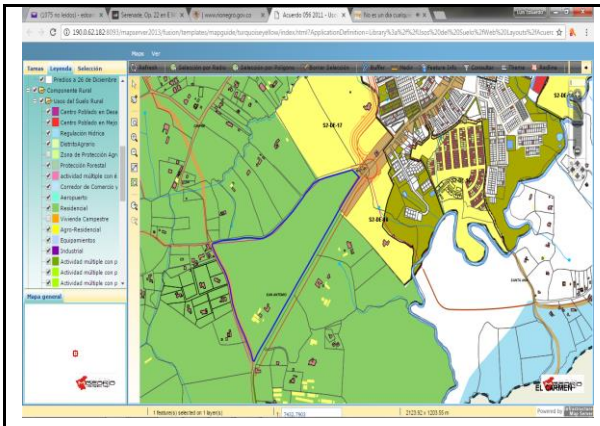
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

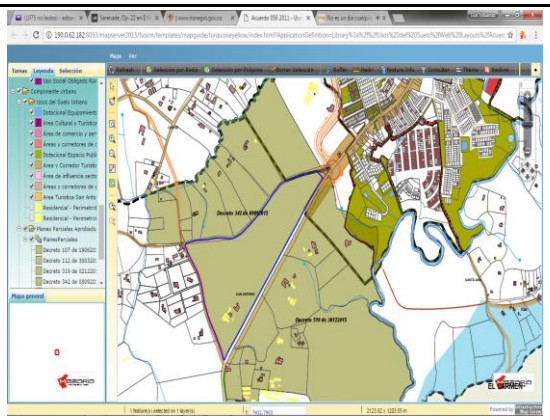
NOMBRE DEL AVALUADOR	**LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	**86**
FECHA DE LA VISITA	**Enero 17 de 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0096-2017**
FECHA DEL INFORME	**Febreo 18 de 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Sobre la Vía 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía**	MANZANA	
BARRIO	**San Antonio de Pereira**	COMUNA / VEREDA	
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	**Latitud: 6°7´17,12" N Longitud: 75°23´18,16" O Altitud: 2.118 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		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Plan Parcial Decreto 342 del 08/09/2015
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 342 del 08/09/2015

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	50 Viv / Ha ó 70 Viv / Ha para VIS.	INDICE DE CONSTRUCCION	N.A.	INDICE DE OCUPACIÒN	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				
FUENTE:	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011 y Decreto 342 del 08/09/2015				
OBSERVACIONES	El punto se localiza la interior del plan parcial para la intervención en el suelo de expanción urbana # 18, San Antonio.				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Sector Rural, Zona de Expansión Urbana de San Antonio con Plan Parcial aprobado con el Decreto 342 del 08/09/2015, con uso actual agrícola. Consolidación Baja.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	86
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0096-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Sobre la Vía 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		**LOTE TIPICO:**			**FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:**	
PLANA < 3%	X	FRENTE	152,2		RECTANGULAR	
SUAVE 3-5%		FONDO	253,3		IRREGULAR	X
MEDIA 5-10%		**ÁREA**	25.984	m^2		
FUERTE 10-25%		**RELACIÓN FRENTE-FONDO:**				
ESCARPADA >25%		1	:	0,600868535		

CALIFIQUE: (1:MUY BAJO hasta 5:MUY ALTO)

CONSOLIDACIÓN ZONA	1
POTENCIAL DE DESARROLLO	4
IMPACTOS AMBIENTALES	1

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

OTRO ___ CUÁL? DESCRIBA ___

*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 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía	LPR-IAV-0096-2017	

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

OBSERVACIONES FINALES

Sector localizado sobre la vía San Antonio-La Ceja.
Este sector se caracteriza por lotes de terreno de grandes áreas integrados ya al área urbana mediante Planes Parciales que se encuentran en proceso de desarrollo.
Mientras se desarrollan estos predios, presentan usos agrícolas y de fincas de recreo.

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 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía**

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)		MEDIO (3)	X	BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	86
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0096-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre la Vía 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía		
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%
AREA 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				$ 175.132.066.347	35,63%
1.	Adecuación y movimiento de tierras	466.808,00	m^2	$ 40.000	$ 18.672.320.000	3,80%
1,2	ÁREA VENDIBLE VIV CDC	45.098,40	m^2	$ 1.106.264	$ 49.890.716.309	10,15%
1	ÁREA VENDIBLE CO 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				$ 6.241.029.659	1,27%
1.	Diseños Estructurales	248.364	$/$m^2$	$ 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%
	HONORARIOS				$ 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%
	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)	$ 311.911.295.032	63,46%
UTILIDAD	$ 49.151.926.423	10,00%

TOTAL LOTE	ÁREA m^2	VALOR m^2	VALOR m^2 - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS
	466.808,00	$ 279.464	$ 280.000	$ 130.456.042.776	26,54%

VALOR ADOPTADO: $280.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010