INFORME DE SUPERVISIÓN DEL CONTRATO AVALUOS N° 1076-2025

Nombre del Contratista: Víctor Hugo Charry Lara Cedula: 12.110.640 expedida en Neiva – Huila.	**VALOR INICIAL:** $ 85.000.000 **ADICIONAL No.1:** $ 0 **VALOR TOTAL:** $ 85.000.000
Certificado de Disponibilidad No. 2025.CEN.01.001682 **Registro Presupuestal Nro.** 2025.CEN.01.005363 **Forma de Pago:** EL MUNICIPIO DE NEIVA LE CANCELARÁ AL CONTRATISTA MEDIANTE ACTAS PARCIALES CONFORME LAS CANTIDADES DE AVALÚOS ENTREGADOS POR EL CONTRATISTA, PREVIA PRESENTACIÓN DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: I. FACTURA O DOCUMENTO EQUIVALENTE CON LOS RESPECTIVOS SOPORTES, II. INFORME DEL CONTRATISTA CON LOS SOPORTES CORRESPONDIENTES, III. EL INFORME DEL SUPERVISOR EN DONDE CONSTE EL CUMPLIMIENTO A SATISFACCIÓN DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL CONTRATISTA. EN TODO CASO EL ÚLTIMO PAGO SE REALIZARÁ PREVIA CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL SUPERVISOR, SUSCRIPCIÓN DEL ACTA FINAL Y LA RESPECTIVA ACTA DE LIQUIDACIÓN. LAS SUMAS NO EJECUTADAS SE LIBERÁN A FAVOR DEL MUNICIPIO.	**Periodo de Ejecución:** SEIS (06) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO O HASTA AGOTAR EL PRESUPUESTO OFICIAL SIN SUPERAR LA PRESENTE VIGENCIA FISCAL

Objeto:

"LA REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL MUNICIPAL".

FECHA DEL ACTA DE INICIO: 01 de julio 2025

FECHA DE APROBACIÓN DE LA PÓLIZA: 20-06-2025

FECHA DE TERMINACIÓN: SEIS (06) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO O HASTA AGOTAR EL PRESUPUESTO OFICIAL SIN SUPERAR LA PRESENTE VIGENCIA FISCAL.

Registro Banco de Proyectos: 2024410010099 con vigencia del proyecto hasta el 31 de diciembre del 2025.

1. RESUMEN

1.1 Información sobre estado y avance del contrato de prestación de servicios

Que, para dar cumplimiento al contrato referido, se desarrollaron las actividades y obligaciones, conforme se describe y concluye en el siguiente cuadro:

OBLIGACIONES GENERALES	
Obligación No. (1)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Acatar la Constitución Política, la Ley, los principios de la contratación estatal y las demás normas concordantes y complementarias.	El contratista desarrollo el contrato con sujeción a los fines estatales, ética profesional, transparencia y valores, dando aplicación a los deberes y derechos como contratista del Municipio de Neiva, a través de la Subdirección de Gestión Catastral.
Obligación No. (2)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactado, oportuna e idóneamente dentro de los plazos y las condiciones que le indique la administración, con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad. Por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del contratista con el Municipio de Neiva.	El Contratista cumplió con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactado, oportuna e idóneamente dentro de los plazos y las condiciones que le indicó la administración, con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad. Por lo tanto, no existió ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del contratista con el municipio.
Obligación No. (3)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Cumplir con las condiciones técnicas, económicas y comerciales presentadas en su propuesta y garantizar su ejecución dando pleno cumplimiento a los lineamientos y políticas establecidos por el municipio de Neiva y a las instrucciones que éste imparta a través del supervisor.	El contratista cumplió con las condiciones técnicas, económicas y comerciales presentadas en su propuesta y garantizó su ejecución dando pleno cumplimiento a los lineamientos y políticas establecidos por el municipio de Neiva y a las instrucciones que éste impartió a través del supervisor.
Obligación No. (4)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Adelantar las actuaciones técnicas, administrativas, financieras, contables y jurídicas requeridas para la correcta ejecución del objeto del contrato y de las actividades establecidas en virtud de este.	El contratista adelantó las actuaciones técnicas, administrativas, financieras, contables y jurídicas requeridas para la correcta ejecución del objeto del contrato y de las actividades establecidas en virtud de este.
Obligación No. (5)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Dar cumplimiento a las obligaciones con los sistemas de seguridad social en salud, pensión, sistema general de riesgos laborales y aportes parafiscales, cuando haya lugar a ello, y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten, conforme lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, y demás normas que regulen la materia.	El contratista dio cumplimiento a las obligaciones con los sistemas de seguridad social en salud, pensión, sistema general de riesgos laborales y aportes parafiscales, cuando haya lugar a ello, y presentó los documentos respectivos que así lo acreditan, conforme lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, y demás normas que regulen la materia.
Obligación No. (6)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
El contratista declara que cuenta con una Política de Seguridad y Salud en el trabajo y cumple con lo establecido en la normatividad nacional vigente y aquella que lo reglamente, modifique y/o complemente, aplicable para la protección de los eventuales trabajadores que, durante la ejecución del presente contrato deba vincular, directa o indirectamente, a fin de cumplir los compromisos pactados. Además, que cumple con las auditorías	El contratista contó con una Política de Seguridad y Salud en el trabajo y cumplió con lo establecido en la normatividad nacional vigente y aquella que lo reglamente, modifique y/o complemente, aplicable para la protección de los eventuales trabajadores que, durante la ejecución del presente contrato debió vincular, directa o indirectamente, a fin de cumplir los compromisos pactados. Además, que cumplió con las auditorías periódicas, certificados de capacitación en

periódicas, certificados de capacitación en el tema y demás medidas establecidas en normas concordantes; tendientes al cumplimiento íntegro de las políticas del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo que le corresponden.	el tema y demás medidas establecidas en normas concordantes; tendientes al cumplimiento íntegro de las políticas del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo que le corresponden.
Obligación No. (7)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Reportar de manera inmediata al supervisor del contrato, cualquier novedad, anomalía, eventualidad o irregularidad que pueda afectar la ejecución del contrato	El contratista reportó de manera inmediata al supervisor del contrato, las novedades, anomalías, eventualidades o irregularidades que pudieron afectar la ejecución del contrato, en lo relacionado con los predios que se deberían avaluar para cumplir con el objeto contractual
Obligación No. (8)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Responder ante terceros por los daños que se ocasionen y que provengan de causas que le sean imputables.	No Aplica debido a que no se presentó novedad alguna en este aspecto.
Obligación No. (9)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Asistir a las reuniones que sean convocadas por el Supervisor del contrato, las cuales pueden convenirse de forma presencial o virtual entre las partes, para revisar el estado de ejecución de este, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista o cualquier aspecto técnico.	El contratista asistió a las reuniones que fueron convocadas por el Supervisor del contrato, las cuales pueden convenirse de forma presencial o virtual entre las partes, para revisar el estado de ejecución de este, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista o cualquier aspecto técnico.
Obligación No. (10)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Presentar un informe final de ejecución al supervisor en el que se evidencie la ejecución física y financiera del contrato.	El Contratista presentó el informe final de ejecución al supervisor en el que se evidenció la ejecución física y financiera del contrato. El contratista adjunta el recibido del oficio del 26 de diciembre de 2025, mediante el cual se hace entrega de los trabajos contratados y Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la misma fecha.
Obligación No. (11)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Constituir las garantías de conformidad con lo establecido en el contrato y mantener vigente la misma por el tiempo establecido por el Municipio de Neiva, así como de las modificaciones que se presenten en la ejecución del mismo.	El Contratista constituyó las garantías de conformidad con lo establecido en el contrato y mantuvo vigente la misma por el tiempo establecido por el Municipio de Neiva, así como de las modificaciones que se presentaron en la ejecución del mismo.
Obligación No. (12)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales, de acuerdo con los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1993.	El Contratista suministró al supervisor del contrato toda la información que se le solicitó para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales, de acuerdo con los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1993.

Obligación No. (13)	Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia
Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato	El Contratista acató y aplicó de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato relacionadas con la ejecución del mismo.
Obligación No. (14)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Reparar los daños e indemnizar los perjuicios que cause al municipio por el incumplimiento del contrato.	No Aplica debido a que no se presentó novedad alguna en este aspecto.
Obligación No. (15)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato cuando en ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros en los términos del artículo 52 de las Ley 80 de 1993	No Aplica debido a que no se presentó novedad alguna en este aspecto.
Obligación No. (16)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Mantener durante la ejecución del Contrato, las condiciones exigidas y ofrecidas en su Oferta.	El Contratista mantuvo durante la ejecución del Contrato, las condiciones exigidas y ofrecidas en su Oferta.
Obligación No. (17)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Mantener durante el tiempo de ejecución del contrato el personal necesario y suficiente para el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el mismo. En todo caso el número, formación profesional, la experiencia y dedicación de dicho personal, deberá corresponder como mínimo al establecido en estos pliegos de condiciones.	El Contratista mantuvo durante el tiempo de ejecución del contrato el personal necesario y suficiente para el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el mismo. En todo caso el número, formación profesional, la experiencia y dedicación de dicho personal, deberá corresponder como mínimo al establecido en estos pliegos de condiciones. Para lo anterior, el contratista contó con la participación activa del Ingeniero Ramón Yovanni Tovar Roa, Avaluador con RAA: AVAL-7697795
Obligación No. (18)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Si durante la ejecución del contrato hay cambio de alguno de los profesionales, deberá reemplazarse por otro igual o mayor calidad, previamente aprobado por el Municipio	No Aplica debido a que no se presentó novedad alguna en este aspecto.
Obligación No. (19)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Entregar en medio físico y magnético los productos y contenidos mínimos acordes a las especificaciones exigencias solicitadas anexas	El Contratista entregó en medio físico y magnético los productos y contenidos mínimos acordes a las especificaciones exigencias solicitadas anexas. El contratista adjunta el recibido del oficio del 26 de diciembre de 2025, mediante el cual se hace entrega de los trabajos contratados y Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la misma fecha.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co.
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

Obligación No. (20)	Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia
Suscribir las actas que resulten con ocasión y ejecución del contrato.	El Contratista suscribió las actas que resultaron con ocasión y ejecución del contrato. El contratista adjunta el Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas del 26 de diciembre de 2025.
Obligación No. (21)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Garantizar la calidad de los servicios, según la propuesta del contratista	El Contratista garantizó la calidad de los servicios, según la propuesta del contratista
Obligación No. (22)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Guardar total reserva de la información que por razón del servicio y desarrollo de sus actividades obtenga. Esta es de propiedad del Municipio de Neiva y solo salvo expreso requerimiento de autoridad competente podrá ser divulgada. El uso de la información generada en el marco del presente contrato por parte de la (Entidad ejecutora) está sujeto a la aprobación previa de la Alcaldía. .	El Contratista guardó total reserva de la información que por razón del servicio y desarrollo de sus actividades obtuvo. Esta es de propiedad del Municipio de Neiva y solo salvo expreso requerimiento de autoridad competente podrá ser divulgada. El uso de la información generada en el marco del presente contrato por parte de la (Entidad ejecutora) está sujeto a la aprobación previa de la Alcaldía. .
Obligación No. (23)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
De conformidad con lo establecido en la Resolución No. 000042 de 2020, y 000094 de 2020 emitidas por la DIAN, el contratista deberá cumplir con la facturación electrónica si ello estuviere obligado conforme la reglamentación vigente	El contratista no está obligado a facturar electrónicamente.
Obligación No. (24)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Las demás inherentes al objeto y a la naturaleza del contrato y aquellas indicadas por el Supervisor para el cabal cumplimiento del objeto del contrato	Durante la ejecución del contrato, el contratista cumplió a cabalidad esta obligación, atendiendo todos los requerimientos inherentes del contrato, realizado por la supervisión.
OBLIGACIONES ESPECIFICAS	
Obligación No. (1)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Entregar la modificación y actualización de las ZHF y ZHG de los 50 predios de mayor extensión Relacionados a continuación:	El contratista **entregó** la modificación y actualización de las ZHF y ZHG de los 50 predios de mayor extensión Relacionados a en el contrato de mínima cuantía 1076 de 2025. Las nuevas zonas homogéneas físicas y geoeconómicas se encuentran en el documento "INFORME CONTRATO No. 1076 DE ACEPTACIÓN DE OFERTA EN EL MARCO DE LA INVITACION PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA NUMERO MNDAPCMCPS0033-2025 DE

	CONSULTORIA" puntos 5.3 y 5.5. **El contratista adjunta el recibido del oficio del 26 de diciembre de 2025, mediante el cual se hace entrega de los trabajos contratados y Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la misma fecha.**
Obligación No. (2)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
El contratista estará obligado a ejecutar el presente objeto contractual, de acuerdo a las siguientes especificaciones técnicas: • Entregar actualizado el plano de zonas homogéneas físicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato. • Entregar actualizado el plano de zonas homogéneas geoeconómicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato. • Elaborar y entregar en archivo digital y físico un informe técnico de las actividades desarrolladas en el proceso de actualización de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. • Realizar los avalúos comerciales de los 50 predios de mayor extensión y sus folios derivados relacionados en el objeto del contrato, los cuales deberán ser entregados a la subdirección de Gestión Catastral. • Participar en los comités Permanentes interdisciplinario de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas que la subdirección de Gestión catastral requiera. • Atender las recomendaciones y sugerencias del comité interdisciplinario donde tendrán que realizar los cambios pertinentes consagrados en actas de reunión si así se requiriera. • Mantener actualizado el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) durante la vigencia del presente contrato.	El contratista entregó los productos relacionados a continuación, relacionados con el objeto contractual de conformidad con lo siguiente: • Entregó actualizado el plano de zonas homogéneas físicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato. • Entregó actualizado el plano de zonas homogéneas geoeconómicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato. • Elaboró y entregó en archivo digital y físico un informe técnico de las actividades desarrolladas en el proceso de actualización de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. Documento "INFORME CONTRATO No. 1076 DE ACEPTACIÓN DE OFERTA EN EL MARCO DE LA INVITACION PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA NUMERO MNDAPCMCPS0033-2025 DE CONSULTORIA" puntos 5.3 y 5.5. • Realizó los avalúos comerciales de los 50 predios de mayor extensión y sus folios derivados relacionados en el objeto del contrato, los cuales entregó a la subdirección de Gestión Catastral. En los tomos entregados se encuentran todos y cada uno de los 50 avalúos comerciales de los predios objeto del contrato. • Participó en el comité Permanente interdisciplinario de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas que la subdirección de Gestión catastral programó para el día 26 de Diciembre de 2025. El contratista adjunta el Acta del Comité de Zonas anexo al estudio. • Atendió las recomendaciones y sugerencias del comité interdisciplinario en cuanto a la realización de los cambios pertinentes consagrados en actas de reunión. Los resultados se encuentran en el informe entregado a la Subdirección de Gestión Catastral (2 tomos) • Mantuvo actualizado el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) durante la vigencia del presente contrato.

Obligación No. (3)	Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia
El contratista deberá presentar informes periódicos de la prestación del servicio	El contratista presentó la Memoria Técnica del estudio contratado para su revisión y ajuste y su edición definitiva (2 tomos). Igualmente adjunta el recibido del oficio del 26 de diciembre de 2025, mediante el cual se hace entrega de los trabajos contratados y Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la misma fecha.
Obligación No. (4)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Presentar informe final en medio digital y físico al supervisor del contrato, entregando evidencias fotográficas de los servicios prestados.	El contratista presentó el informe final en medio físico y magnético, en el cual desarrolla todas las actividades contractuales y evidencias fotográficas de los servicios prestados. Estas se encuentran condensadas en los 2 tomos entregados al final del estudio. Adjunta el recibido del oficio del 26 de diciembre de 2025, mediante el cual se hace entrega de los trabajos contratados y Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la misma fecha.
Obligación No. (5)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
La prestación del servicio de elaboración de avalúos comerciales será realizada de acuerdo a la normativa que rige el presente objeto contractual	El contratista en el desarrollo del objeto contractual en lo que refiere a avalúos comerciales se realizó de acuerdo a la normatividad vigente, ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2014 y ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de 1998 y resolución 620 de 2008.
Obligación No. (6)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
La prestación del servicio se realizará en el perímetro urbano del Municipio de Neiva.	El contratista desarrollo sus actividades contractuales en el perímetro urbano de la ciudad de Neiva, donde se ubican los predios de mayor extensión a los cuales se realizó el estudio económico para la modificación de las zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas.
Obligación No. (7)	**Gestión Desarrollada / Observaciones Evidencia**
Entregar la cuenta de cobro debidamente soportada con el formato que acredita la entrega de los componentes relacionados y/o entregados durante el periodo para el correspondiente cobro, el cual debe llevar la firma del supervisor del contrato o su delegado	El Contratista entregó la cuenta de cobro debidamente soportada con el formato que acredita la entrega de los componentes relacionados y/o entregados durante el periodo para el correspondiente cobro.

ACTAS		
TIPO DE ACTA	**No**	**FECHA**
ACTA DE INICIO	01	01 de julio de 2025

1.2. Recomendaciones y Conclusiones

En cumplimiento a la Cláusula Séptima: Valor y Forma de Pago – el Contratista tiene derecho al pago por concepto del servicio prestado durante el periodo comprendido entre 01 de julio hasta el 31 de diciembre de 2025.

2. INFORME BÁSICO

2.1. Estado Financiero del Contrato

RELACIÓN DE PAGOS	FECHA	VALOR	EJECUTADO	SALDO
PAGO UNICO	PENDIENTE	$ 85.000.000	$ 85.000.000	$0
Valor Contrato Inicial	**Valor Adicional**	**Valor Total Contratado**	**Valor Ejecutado**	**Valor no Ejecutado**
$ 85.000.000	$0	$ 85.000.000	$ 85.000.000	$0

3. ASPECTOS CONTRACTUALES

3.1. Verificación de Pólizas y pagos de Salud, Pensión y Riesgos profesionales (y parafiscales si el contrato lo exige).

- ✓ En cumplimiento se verifica la existencia de la garantía por medio de las pólizas No. 61-44-101059893 y 61-40-101021772 de Seguros del Estado SA como cumplimiento de las obligaciones contraídas por parte del contratista, las cuales se encuentran constituidas desde el día 18 de junio de 2025 y aprobadas el 20 de junio de 2025.
  Perfeccionamiento y Ejecución, se verifica el pago de los derechos de contracción con Recibo de Tesorería Municipal N° 25010410012194 del 26 de junio del 2025.
- ✓ - En cumplimiento de la Cláusula Séptima – Parágrafo 1- Sistema Integral de Seguridad Social Integral, se verifican los pagos correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, según planillas 88739312 – 4634177112, 89504709 – 4634177775, 90319928 – 4634178070, 91117217 – 4634178364, 92041651 – 4634178534 y 92357770 – 4634179281, discriminados así:

APORTES	PERÍODO DE PAGO	VALOR
SALUD	Julio	$489.600
PENSIÓN	Julio	$454.400
RIESGOS PROFESIONALES	Julio	$ 89.200
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILILAR	Julio	$113.600
	TOTAL	$1.146.800

APORTES	PERÍODO DE PAGO	VALOR
SALUD	Agosto	$489.600
PENSIÓN	Agosto	$454.400
RIESGOS PROFESIONALES	Agosto	$ 89.200
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILILAR	Agosto	$113.600
	TOTAL	$1.146.800

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co.
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

APORTES	PERÍODO DE PAGO	VALOR
SALUD	Septiembre	$489.600
PENSIÓN	Septiembre	$454.400
RIESGOS PROFESIONALES	Septiembre	$ 89.200
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILILAR	Septiembre	$113.600
	TOTAL	$1.146.800

APORTES	PERÍODO DE PAGO	VALOR
SALUD	Octubre	$489.600
PENSIÓN	Octubre	$454.400
RIESGOS PROFESIONALES	Octubre	$ 89.200
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILILAR	Octubre	$113.600
	TOTAL	$1.146.800

APORTES	PERÍODO DE PAGO	VALOR
SALUD	Noviembre	$489.600
PENSIÓN	Noviembre	$454.400
RIESGOS PROFESIONALES	Noviembre	$ 89.200
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILILAR	Noviembre	$113.600
	TOTAL	$1.146.800

APORTES	PERÍODO DE PAGO	VALOR
SALUD	Diciembre	$1.611.100
PENSIÓN	Diciembre	$ 454.400
RIESGOS PROFESIONALES	Diciembre	$ 89.200
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILILAR	Diciembre	$ 113.600
	TOTAL	$2.268.300

3.2. Certificado de Cumplimiento

Por lo anterior el suscrito supervisor delegado del Contrato de Mínima Cuantía 1076 de 2025 certifica que el contrato en mención se cumplió satisfactoriamente según como dice el objeto del mismo, durante el periodo comprendido 01 de julio hasta el 31 de Diciembre de 2025, por lo tanto, se recibe a entera satisfacción y se autoriza el siguiente pago:

C.D.P	REGISTRO PRESUPUESTAL	FUENTE	VALOR A CANCELAR
2025.CEN.01.001682	2025.CEN.01.005363	SGP- próposito general-propósito general libre inversión (once doceavas).	$ 85.000.000
Valor a Pagar.			$ 85.000.000

La presente certificación se expide con el fin de cumplir los requisitos para el pago único correspondiente al valor total dentro del periodo de ejecución.

Informe presentado en Neiva, a los treinta (30) días del mes de diciembre de 2026.

MARÍA JOSÉ PACHECO BERROCAL
Subdirectora Administrativa
Subdirección de Gestión Catastral
Departamento Administrativo de Planeación – DAP

Reviso: Adan Libardo Useche Llanos
Contratista- Subdirección de Gestión Catastral

Alcaldía de Neiva	FORMATO ÚNICO DE RADICACIÓN DE CUENTAS FURC	FOR-GHT-03 Versión: 05 Vigente desde : Noviembre 2 de 2023	mipg

Diligenciar Únicamente a Computador

1- Clase y Datos del Contrato

Tipo de contrato	PROCESO DE CONTRATACION DE MINIMA CUANTIA					Nro.	1076	Fecha	18	8	2025
Proveedor	VICTOR HUGO CHARRY LARA					NIT	C.C.	X	No.	12.118.840	
Dirección	Calle 28A No 48-65	Correo Electrónico		vhcharry@hotmail.com		Teléfonos				3165265344	
Establecer si es Secop I o II	secop I		secop II	X	Código del contrato en Secop II					MINDAPCMCP00830-2025	

2- Sistema automatico de pagos (SAP)

Cuenta Bancaria	33427000498	Banco	BANCOLOMBIA	Ahorros	X	Corriente	

3- Información Tributaria

Responsable de IVA		Autoretenedor de Renta		Contribuyente de Renta		Codigo actividad ICA del RIT		9420	
Gran Contribuyente		Aplica el factor mínimo		Aplica el factor ley sastre	X	Régimen Tributario especial de renta. Art. 19 E.T. y Art. 14 Dec. 2400 de 2004			
Retefuente Honorarios		Tabla Art. 383 ETN	X	Retención 10% o 11%		Régimen Simple de Tributación SIMPLE Art. 903 ss/ ETN			

4- Esta Obligado a Facturar Electronicamente

SI		NO	X

5- Información del Compromiso

Objeto	Copiar tal cual aparece en el contrato "el objeto"
	LA REVISION, MODIFICACION Y ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSION UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCION DE GESTION CATASTRAL MUNICIPAL

Plazo: Copiar tal cual parece en el objeto	SEIS (06) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO O HASTA AGOTAR EL PRESUPUESTO OFICIAL SIN SUPERAR LA PRESENTE VIGENCIA FISCAL
Forma de Pago. Copiar como aparece en el contrato	El Municipio de Neiva le cancelará al Contratista mediante actas parciales conforme las cantidades de avalúos entregados por el contratista, previa presentación de los siguientes documentos: I. Factura o documento equivalente con los respectivos soporte. II. Informe del contratista con los soportes correspondientes. III. El informe del supervisor en donde conste el cumplimiento a satisfacción de las obligaciones a cargo del contratista. En todo caso el último pago se realizará previa certificación de cumplimiento por parte del supervisor, suscripción del acta final y la respectiva acta de liquidación. Las sumas no ejecutadas se liberan a favor del municipio.

Fecha de Inicio	01	07	2025

Información Presupuestal Inicial:

CDP	RP	Recurso y/o Fuente	Nombre del Recurso y/o fuente
2025.CDN.01.001483	2025.CDN.01.008383	5048.1.2.4.3.03	SGP- propósito general-propósito general libre inversión (otros ilimitados)

Información Presupuestal Adicional:

CDP	RP	Recurso y/o Fuente	Nombre del Recurso y/o fuente

Suspensión No. _____ Tiempo: _____

Adición No. _____ Tiempo: _____

6- Clase de Pago

Unico Pago	X	Pago No:		Total de pagos:	

Periodo: De: Fecha 01 07 2025

A: Fecha 30 12 2025

Anticipo		% Anticipo		Valor Anticipo	

Entrada a Almacén No:		Fecha Entrada		Valor Entrada	

Valor Inicial del contrato	$ 85.000.300,00
Valor Adición	-
Valor Total del contrato	$ 85.000.300,00
Total Ejecutado	$ 85.000.300,00
Valor a Cobrar en el Periodo	$ 85.000.300,00
Saldo por ejecutar	-

Cuenta 1	Cuenta 2	Cuenta 3	Cuenta 4	Cuenta 5	Cuenta 6
$ 85.000.300,00					
Cuenta 7	**Cuenta 8**	**Cuenta 9**	**Cuenta 10**	**Cuenta 11**	**Cuenta 12**

7- Pago de Seguridad Social

Periodos Pagados	Pago ARL	Pago Pensión	Pago Salud	Número de Planillas de Seguridad Social
JULIO	$ 88.200	$ 454.400,00	$ 489.600	88738312 - 4604177112
AGOSTO	$ 88.200	$ 454.400,00	$ 489.600	89684709 - 4604177773
SEPTIEMBRE	$ 88.200	$ 454.400,00	$ 489.600	90219028 - 4604179070
OCTUBRE	$ 88.200	$ 454.400,00	$ 489.600	91117217 - 4604179394
NOVIEMBRE	$ 88.200	$ 454.400,00	$ 489.600	92041651 - 4604179634
DICIEMBRE	$ 308.892	$ 454.400,00	$ 1.011.180	92257770 - 4604179261

8- Autorización Radicación de pago

Declaración: 1. Con su Firma el Supervisor y/o Interventor y el contratista Certifican que las actividades se están ejecutando conforme a lo establecido en el contrato y que la información contenida en este FURC es necesaria, que la cuenta cumple con los compromisos adquiridos en el contrato y todos los requisitos de ley (incluidos los aportes al sistema general de seguridad social y publicidad en el SECOP). 2. Igualmente dan fe de estar a paz y salvo en todas las tributos y obligaciones adquiridas con el Municipio de Neiva. Por tal motivo se autoriza la radicación de este FURC para el inicio del proceso de Pago.

Firma del Contratista	Firma del Interventor (si aplica)	Firma del Supervisor (Gerente, Secretario, Directores o Líderes de Proceso)
VICTOR HUGO CHARRY LARA		MARIA JOSE PACHECO MERCADO

INFORMACIÓN PARA DILIGENCIAR POR CONTABILIDAD

9- Firmas por parte de Revisor de cuenta y Contabilidad

Visto bueno Revisor de Cuenta	Visto bueno Contabilidad (Firma, nombre y fecha)

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

Certificación
Bancaria

Jueves, 14 de mayo de 2026

A quien le interese

Bancolombia S.A. se permite informar que VICTOR HUGO CHARRY LARA identificado(a) con CC 12110640, a la fecha de expedición de esta certificación, tiene con el Banco los siguientes productos:

Producto	No. Producto	Fecha Apertura aaaa-mm-dd	Estado	Saldo
Cuenta de ahorros	53426068498	2014-07-21	Activo	*****

***Importante:** Esta constancia solo hace referencia a los productos mencionados anteriormente.
*Si desea verificar la veracidad de esta información, puede comunicarse con la Sucursal Telefónica Bancolombia a los siguientes números: Medellín - Local: (57-4) 510 90 00 - Bogotá - Local: (57-1) 343 00 00 - Barranquilla - Local: (57-5) 361 88 88 - Cali - Local: (57-2) 554 05 05 Resto del país: 01800 09 12345 Sucursales telefónicas en el exterior: España(34) 900 995 717 - Estados Unidos(1) 1 866 379 97 14.

Catalina Cortés Uribe
Gerente Servicios Contact Center & BPO.

Bancolombia

Bancolombia nunca solicitará sus datos personales o de sus productos bancarios mediante vínculos de correo electrónico. En caso de recibir alguno, repórtelo de inmediato a correosospechoso@bancolombia.com.co

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto: 0 2 Actualización

4. Número de formulario: 141184589475

5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 1 2 1 1 0 6 4 0 | 6. DV: 1

12. Dirección seccional: Impuestos y Aduanas de Neiva | 1 3

14. Buzón electrónico:

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de identificación
Persona natural o sucesión ilíquida 2	Cédula de Ciudadanía 1 3	1 2 1 1 0 6 4 0

Lugar de expedición	28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio
COLOMBIA	1 6 9	Huila 4 1	Neiva 0 0 1

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres
CHARRY	LARA	VICTOR	HUGO

35. Razón social:

36. Nombre comercial: | 37. Sigla:

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Huila 4 1	Neiva 0 0 1

41. Dirección principal: CL 20 A 40 05

42. Correo electrónico: vhcharry@hotmail.com

43. Código postal: | 44. Teléfono 1: 6 0 8 8 7 3 2 8 0 3 | 45. Teléfono 2: 3 1 6 5 2 6 5 3 4 4

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		Ocupación	
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
6 8 2 0	2 0 2 5 0 5 0 1	8 2 9 9	2 0 0 8 0 1 0 1	7 4 9 0		2 1 4 9	

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código: 5 4 9

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar

49 - No responsable de IVA

Usuarios aduaneros

54. Código:

Exportadores

55. Forma | 56. Tipo | Servicio 1 2 3 | 57. Modo | 58. CPC

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI [ ] NO [X] | 60. No. de Folios: 0 | 61. Fecha: 2025-06-04 / 10:18:29AM

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso. Parágrafo del artículo 1.6.1.2.5 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

66A. Nombre: CHARRY LARA VICTOR HUGO

66B. Cargo: CONTRIBUYENTE

Fecha generación documento PDF: 14-06-2025 09:46:16PM

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE							
TIPO	NÚMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	12110840	VICTOR HUGO CHARRY LARA		Calle 20 A No. 4C - 30	3008722303	vhcharry@hotmail.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
UNICA	1 - Empleador/Empresa			HUILA	NEIVA		NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	IPS
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2026-01	2026-01	1	04/02/2026	68138412	$449.300	

TOTALES POR SUBSISTEMAS

TOTALES SALUD													
Código EPS	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	UPC Adicional	Incapacidades		Licencia Maternidad		Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora UPC	Total a Pagar	No. Afiliados
					No. Autorización	Valor	No. Autorización	Valor					
EPS009	Sanitas EPS	800251440-6	376.000	0		0		0	0	0	0	376.000	1

TOTALES PENSIÓN												
Código AFP	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Aporte Voluntario Afiliado	Aporte Voluntario Aportante	Aporte FSP - Solidaridad	Aporte FSP - Subsistencia	Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora FSP	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES RIESGOS LABORALES														
Código ARL	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Incapacidades		Aportes Otros Sistemas	Valor Neto Cotización	Días Mora	Valor Mora Cotización	Subtotal Cotización	No. Radicado Saldo a Favor	Valor Saldo a Favor	Fondo Solidaridad	Total a Pagar	No. Afiliados
				No. Autorización	Valor										
14-23	Positiva Seguros	860011153-6	73.300				73.300	0	0	73.300			733	73.300	1

TOTALES CAJAS						
Código CCF	Nombre	NIT	Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES PARAFISCALES				
Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
SENA				
0	0	0	0	0
ICBF				
0	0	0	0	0
ESAP				
MEN				

TOTALES POR SUBSISTEMA			
Tipo Administradora	No. Administradoras Reportadas	Valor antes de IGC, LMA, ISP y Mora	Total a Pagar
Salud	1	376.000	376.000
Pensión	0	0	0
Riesgos Laborales	1	73.300	73.300
CCF	0	0	0
ESAP	0	0	0
ICBF	0	0	0
MEN	0	0	0
SENA	0	0	0
TOTALES	2	449.300	449.300

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE							
TIPO	NUMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	12113040	VICTOR HUGO CHARRY LARA		Calle 20 A No. 40 - 18	8387280	vhcharry@hotmail.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
UNICA	1 - Independiente			HUILA	NEIVA		NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	IBC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2026-07	2026-07	1	04/08/2026	58738212	$448.300	

DETALLE POR COTIZANTE

INFORMACIÓN COTIZANTE								INFORMACIÓN NOVEDADES																PENSIONES							SALUD			RIESGOS LABORALES				APORTES CCF			PARAFISCALES				
No.	Tipo	No. de identificación	Apellidos y Nombres	Colombia	Exterior	Extranjero sin cédula	Cotiza en el exterior	I	R	S	V	C	E	L	T	A	P	H	X	Y	F	M	Cód. AFP	IBC AFP	Cotización	Voluntario Afiliado	Voluntario Aportante	Tiempo parcial de cotización	Fondo pensional de solidaridad	Cód. EPS	IBC EPS	Cotización UPC Adicional	Cód. ARL	IBC ARL	Clase de Riesgo	Cotización	Código CCF	IBC CCF	Número CCF	IBC otros parafiscales	Aporte SENA	Aporte ICBF	Aporte ESAP	Aporte MEN
1	CC	12113040	CHARRY LARA VICTOR HUGO	X																																								

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE							
TIPO	NUMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCION	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	1071[illegible]80	VICTOR HUGO CHARRY LAIÑA		Calle 23 A No. 40 - 08	3[illegible]12853	vhcharry@hotmail.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
UNICA	1 - Independiente			HUILA	NEIVA		NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NUMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	IBC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2023-09	2023-10	1	02/06/2023	98694709	$449.300	

TOTALES POR SUBSISTEMAS

TOTALES SALUD													
Código CPS	Nombre	NIT	Cotizante Obligatorio	UPC Adicional	Incapacidades		Licencia Maternidad		Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora UPC	Total a Pagar	No. Afiliados
					No. Autorización	Valor	No. Autorización	Valor					
EPS003	Sanitas EPS	8902510440-2	378.000	0		0		0	0	0	0	378.000	1

TOTALES PENSIÓN												
Código AFP	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Aporte Voluntario Afiliado	Aporte Voluntario Aportante	Aporte FSP - Solidaridad	Aporte FSP - Subsistencia	Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora FSP	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES RIESGOS LABORALES														
Código ARL	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Incapacidades		Aportes Otros Sistemas	Valor Mora Cotización	Días Mora	Valor Mora Cotización	Subsistema Cotización	No. Resolución Saldo a Favor	Valor Saldo a Favor	Fondo Solidaridad	Total a Pagar	No. Afiliados
				No. Autorización	Valor										
14-03	Positiva Seguros	860011153-6	73.300				73.300	5	0	73.300			733	73.300	1

TOTALES CAJAS							
Código CCF	Nombre	NIT	Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES PARAFISCALES				
Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
SENA				
0	0	0	0	0
ICBF				
0	0	0	0	0
ESAP				
MEN				

TOTALES POR SUBSISTEMA			
Tipo Administradora	No. Administradoras Reportadas	Valor antes de IDE, LMA, INP y Mora	Total a Pagar
Salud	1	378.000	378.000
Pensión	0	0	0
Riesgos Laborales	1	73.300	73.300
CCF	0	0	0
ESAP	0	0	0
ICBF	0	0	0
MEN	0	0	0
SENA	0	0	0
TOTALES	2	449.300	449.300

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE							
TIPO	NUMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	12110549	VICTOR HUGO CHARRY LARA		Calle 20 A No. 46 - 69	8687329[illegible]	vhcharry@hotmail.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CODIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
UNICA	1 – Independiente			HUILA	NEIVA		NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DAANE/BANCO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DAANE/BANCO)	NUMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					INDEPENDIENTE	APC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2025-08	2025-08	1	02/09/2025	99004733	$420.300	

DETALLE POR COTIZANTE

INFORMACION COTIZANTE							INFORMACION NOVEDADES														PENSIÓN							SALUD			RIESGOS LABORALES				CCF			PARAFISCALES					
No.	Tipo	No. de Identificación	Apellidos y Nombres	Tarifa	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	COR	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRP	Días COT. AFP	IBC AFP	Cotización	Valor Mora y Aliños	Valor Interés Aportante	Fondo pensional de solidaridad	Fondo pensional de subsistencia	Días COT. EPS	IBC EPS	Cotización Valor EPS	Días COT. ARL	IBC ARL	Clase de Riesgo	Cotización	Código CCF	IBC CCF	Aporte CCF	IBC otros parafiscales	Aporte SENA	Aporte ICBF	Aporte ESAP	Aporte MEN
1	CC	12110549	CHARRY LARA VICTOR HUGO	00	X																0	0	0	0	0	0	0	30	$1.050.000	$126.000	30	$1.050.000	1	0.522%		0	0	0	0	0	0

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE							
TIPO	NUMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCION	TELEFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	1211[illegible]	VICTOR HUGO CHARRY LARA		Calle 21 A No. 40 - 19	3[illegible]	vhcharry@hotmail.com	
FORMA PRESENTACION	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CODIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
UNICA	1 - Independiente			HUILA	NEIVA		NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NUMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	IBC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2025-09	2025-09	1	02/10/2025	9031[illegible]	$440.300	

TOTALES POR SUBSISTEMAS

TOTALES SALUD													
Código EPS	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	UPC Adicional	Incapacidades		Licencia Maternidad		Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora UPC	Total a Pagar	No. Afiliados
					No. Autorización	Valor	No. Autorización	Valor					
EPS000	Sanitas EPS	8002[illegible]-6	$70.000	0		0		0	0	0	0	$70.000	1

TOTALES PENSIÓN											
Código AFP	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Aporte Voluntario Afiliado	Aporte Voluntario Aportante	Aporte FSP - Solidaridad	Aporte FSP - Subsistencia	Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora FSP	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES RIESGOS LABORALES														
Código ARL	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Incapacidades		Aportes Otros Sistemas	Valor Neto Cotización	Días Mora	Valor Mora Cotización	Subtotal Cotización	No. Radicado Saldo a Favor	Valor Saldo a Favor	Fondo Solidaridad	Total a Pagar	No. Afiliados
				No. Autorización	Valor										
14-23	Positiva Seguros	8605[illegible]-8	$73.300				$73.300	0	0	$73.300			$733	$73.300	1

TOTALES CAJAS						
Código CCF	Nombre	NIT	Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES PARAFISCALES				
Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
SENA				
0	0	0	0	0
ICBF				
0	0	0	0	0
ESAP				
MEN				

TOTALES POR SUBSISTEMA			
Tipo Administradora	No. Administradoras Reportadas	Valor antes de IGC, LMA, IRP y Mora	Total a Pagar
Salud	1	$70.000	$70.000
Pensión	0	0	0
Riesgos Laborales	1	$73.300	$73.300
CCF	0	0	0
ESAP	0	0	0
ICBF	0	0	0
MEN	0	0	0
SENA	0	0	0
TOTALES	0	$440.300	$440.300

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE							
TIPO	NUMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	121 [illegible]	VICTOR HUGO CHARRY LARA		Calle 30 A No. 40 - 55	6587 3260	victorhcl@hotmail.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CODIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
UNICA	1 - Independiente			HUILA	NEIVA		NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NUMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	OPS
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2025-05	2025-05	I	02/10/2025	[illegible]	$449.300	

DETALLE POR COTIZANTE

INFORMACIÓN COTIZANTE								INFORMACIÓN NOVEDADES																PENSIÓN							SALUD			RIESGOS LABORALES				CCF			PARAFISCALES					
No.	Tipo	No. de Identificación	Apellidos y Nombres	Ubicación	Activo	Pensionado (Aplica Jubilado)	Exonerado	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	COR	VST	SLN	IGE	LMA	VAC - LR	AVP	VCT	IRP	Tipo Cot.	Días APF	Ibc APF	Tarifa/Aportes	Valor Aportes a Afiliados	Valor Aportes Aportante	Fondo pensional de solidaridad	Fondo pensional de subsistencia	Cod. EPS	Ibc EPS	Días Cotizados EPS	Cod. ARL	Ibc ARL	Clase de Riesgo	Días Cotizados	Código CCF	Ibc CCF	Aporte CCF	Ibc otros parafiscales	Aporte SENA	Aporte ICBF	Aporte ESAP	Aporte MEN
1	CC	[illegible]	CHARRY LARA VICTOR HUGO	01	X																			1	0	0	0	0	0	0	EPS044	1.300.000	0/0.00%	14	1.300.000	1	30	175.500		0	0	0	0	0	0	0	0

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE							
TIPO	NUMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	RENOMINADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	1071[illegible]840	VICTOR HUGO CHARRY LARA		Calle 20 A No. 4E - 55	3208722303	[illegible]	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CODIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
UNICA	1 - Dependiente			HUILA	NEIVA		NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO SUCURSAL (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NUMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	IBC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2023-10	2023-10	1	04/11/2023	81117217	$440.300	

TOTALES POR SUBSISTEMAS

TOTALES SALUD													
Código EPS	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	UPC Adicional	Incapacidades		Licencia Maternidad		Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora UPC	Total a Pagar	No. Afiliados
					No. Autorización	Valor	No. Autorización	Valor					
EPS005	Sanitas EPS	8600[illegible]8	378.000	0		0		0	0	0	0	378.000	1

TOTALES PENSIÓN												
Código AFP	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Aporte Voluntario Afiliado	Aporte Voluntario Aportante	Aporte FSP - Solidaridad	Aporte FSP - Subsistencia	Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora FSP	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES RIESGOS LABORALES														
Código ARL	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Incapacidades		Aportes Otros Sistemas	Valor Neto Cotización	Días Mora	Valor Mora Cotización	Subtotal Cotización	No. Radicado Saldo a Favor	Valor Saldo a Favor	Fondo Solidaridad	Total a Pagar	No. Afiliados
				No. Autorización	Valor										
14-23	Positiva Seguros	8909711[illegible]0	73.300				73.300	0	0	73.300			730	73.300	1

TOTALES CAJAS							
Código CCF	Nombre	NIT	Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES PARAFISCALES				
Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
SENA				
0	0	0	0	0
ICBF				
0	0	0	0	0
ESAP				
MEN				

TOTALES POR SUBSISTEMA			
Tipo Administradora	No. Administradoras Reportadas	Valor antes de IDE, LMA, IRP y Mora	Total a Pagar
Salud	1	378.000	378.000
Pensión	0	0	0
Riesgos Laborales	1	73.300	73.300
CCF	0	0	0
ESAP	0	0	0
ICBF	0	0	0
MEN	0	0	0
SENA	0	0	0
TOTALES	2	440.300	440.300

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE						
TIPO	NUMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELEFONO	CORREO
CC	12110644	VICTOR HUGO CHARRY LARA		Calle 20 A No. 40 - 16	8686728(0)	vhcharry@gmail.com
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO	
UNICA	1 - Independiente			HUILA	NEIVA	

ORDENADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DAMEBIANO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DAMEBIANO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	IBC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2026-10	2025-10	1	08/11/2025	81177317	$448.000	

DETALLE POR COTIZANTE

INFORMACIÓN COTIZANTE								INFORMACIÓN NOVEDADES																PENSIÓN							SALUD			RIESGOS LABORALES				CCF			PARAFISCALES					
No.	Tipo	No. de Identificación	Apellidos y Nombres	Tarifa	ARL	Sanciones	Clase Aportante	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	COR	VST	SLN	IGE	LMA	VAC-LR	AVP	VCT	Cód. AFP	Ibc AFP	Cotización	Valor total cotización	Valor neto Aportante	Fondo pensional de solidaridad	Fondo pensional de subsistencia	Cód. EPS	Ibc EPS	Cotización UPC Adicional	Cód. ARL	Ibc ARL	Clase de Riesgo	Cotización	Tarifa CCF	Ibc CCF	Aporte CCF	Ibc otros parafiscales	Aporte SENA	Aporte ICBF	Aporte ESAP	Aporte MEN
1	CC	12110644	CHARRY LARA VICTOR HUGO	14	0		1																	0	0	0	0	0	0																

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE						
TIPO	NUMERO	NOMBRE APORTANTE	DIRECCION	TELEFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	1215	VICTOR HUGO CHARRY LARA	Calle 25 A No. 43 - 55	6083732003		
FORMA PRESENTACION	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CODIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO	
UNICA	1 - Independiente			HUILA	NEIVA	NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NUMERO PLANILLA	CANTIDAD EMPLEADOS	CANTIDAD UPC
					1	1
PERIODO SALUD	PERIODO VACACIONES				TOTAL A PAGAR	
2025-11	2025-11	1	03/12/2025	82041891	$468.904	

TOTALES POR SUBSISTEMAS

TOTALES SALUD												
Codigo EPS	Nombre	NIT	Cotizacion Obligatoria	UPC Adicional	Incapacidades		Licencia Maternidad		Dias Mora	Valor Mora Cotizacion	Valor Mora UPC	Total a Pagar	No. Afiliados
					No. Autorizacion	Valor	No. Autorizacion	Valor					
EPS005	Sanitas EPS	800251440-6	376.000	0		0		0	0	0	0	376.000	1

TOTALES PENSIÓN											
Código AFP	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Aporte Voluntario Afiliado	Aporte Voluntario Aportante	Aporte FSP - Solidaridad	Aporte FSP - Subsistencia	Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora FSP	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES RIESGOS LABORALES														
Código ARL	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Incapacidades		Aportes Otros Sistemas	Valor Nvo. Cotizacion	Dias Mora	Valor Mora Cotización	Subtotal Cotización	No. Radicado Saldo a Favor	Valor Saldo a Favor	Fondo Solidaridad	Total a Pagar	No. Afiliados
				No. Autorización	Valor										
14-23	Positiva Seguros	860011153-4	73.300				73.300	0	0	73.300			TSS	73.300	1

TOTALES CAJAS							
Codigo CCF	Nombre	NIT	Valor Aporte	Dias Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES PARAFISCALES				
Valor Aporte	Dias Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
SENA				
0	0	0	0	0
ICBF				
0	0	0	0	0
ESAP				
MEN				

TOTALES POR SUBSISTEMA			
Tipo Administradora	No. Administradoras Reportadas	Valor antes de IBT, LMA, PFP y Mora	Total a Pagar
Salud	1	376.000	376.000
Pensión	0	0	0
Riesgos Laborales	1	73.300	73.300
CCF	0	0	0
ESAP	0	0	0
ICBF	0	0	0
MEN	0	0	0
SENA	0	0	0
TOTALES	2	449.300	449.300

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE							
TIPO	NÚMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	1211[illegible]40	VICTOR HUGO CHARRY LARA		Calle 20 A No. 40 - 00	3[illegible]2203	[illegible]	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
ÚNICA	1 - Empleador/Empresa			HUILA	NEIVA		NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	IBC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2025-11	2025-11	1	03/12/2025	02111951	$440.000	

DETALLE POR COTIZANTE

INFORMACIÓN COTIZANTE							INFORMACIÓN NOVEDADES															PENSIÓN							SALUD			RIESGOS LABORALES				CCF			PARAFISCALES				
No.	Tipo	No. de identificación	Apellidos y Nombres	Ubicación	Salario	Tipo Cotizante	Subtipo Cotizante	Extranjero	Colombiano en el exterior	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	COR	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	Cód. AFP	IBC AFP	Cotización	Voluntario a Afiliado	Voluntario Aportante	Fondo pensional de solidaridad	Fondo pensional de subsistencia	Cód. EPS	IBC EPS	Días EPS/ Valor UPC	Cód. ARL	IBC ARL	Clase de Riesgo	Cotización	Código CCF	IBC CCF	Aporte CCF	IBC otros parafiscales	Aporte SENA	Aporte ICBF	Aporte ESAP	Aporte MEN
1	CC	1211[illegible]40	CHARRY LARA VICTOR HUGO	33	X	1			N															$[illegible]						$[illegible]	$[illegible]												

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE						
TIPO	NUMERO	NOMBRE APORTANTE	DIRECCION	TELEFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	12114840	VICTOR HUGO CHARRY LARA	Calle 33 A No. 40 - 09	6308132853	vhcharry@hotmail.com	
FORMA PRESENTACION	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CODIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO	
UNICA	1- Independiente			HUILA	NEIVA	NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NUMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	EPS
					1	1
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2023-12	2023-12	1	15/12/2023	83697717	$1.789.400	

TOTALES POR SUBSISTEMAS

TOTALES SALUD													
Código EPS	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	UPC Adicional	Incapacidades		Licencia Maternidad		Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora UPC	Total a Pagar	No. Afiliados
					No. Autorización	Valor	No. Autorización	Valor					
EPS002	Sanitas EPS	800251440-6	1.497.600	0		0		0	0	0	0	1.497.600	1

TOTALES PENSION												
Código AFP	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Aporte Voluntario Afiliado	Aporte Voluntario Aportante	Aporte FSP - Solidaridad	Aporte FSP - Subsistencia	Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora FSP	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES RIESGOS LABORALES															
Código ARL	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Incapacidades		Aportes Otros Sistemas	Valor Neto Cotización	Días Mora	Valor Mora Cotización	Subtotal Cotización	No. Recibo Saldo a Favor	Valor Saldo a Favor	Fondo Solidaridad	Total a Pagar	No. Afiliados
				No. Autorización	Valor										
14-23	Positiva Seguros	860011153-4	291.800				291.800	0	0	291.800			2.918	291.800	1

TOTALES CAJAS						
Código CCF	Nombre	NIT	Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados

TOTALES PARAFISCALES				
Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
SENA				
0	0	0	0	0
ICBF				
0	0	0	0	0
ESAP				
MEN				

TOTALES POR SUBSISTEMA			
Tipo Administradora	No. Administradoras Reportadas	Valor antes de IGC, LMA, IRP y Mora	Total a Pagar
Salud	1	1.497.600	1.497.600
Pensión	0	0	0
Riesgos Laborales	1	291.800	291.800
CCF	0	0	0
ESAP	0	0	0
ICBF	0	0	0
MEN	0	0	0
SENA	0	0	0
TOTALES	2	1.789.400	1.789.400

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE							
TIPO	NUMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
CC	1211[illegible]60	VICTOR HUGO CHARRY LARA		Calle 33 A No. 46 - 58	9396722[illegible]03	vhcharry@hotmail.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO		
UNICA	1 – Independiente			HUILA	NEIVA		NO

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO BANCARIA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NUMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	IBC
					1	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2025-12	2025-12	1	15/12/2025	83307711	$1,780,400	

DETALLE POR COTIZANTE

INFORMACIÓN COTIZANTE							INFORMACIÓN NOVEDADES														PENSIÓN							SALUD			RIESGOS LABORALES				SSF			PARAFISCALES					
No.	Tipo	No. de Identificación	Apellidos y Nombres	Ubicación	Estado	Extranjero sin cédula	Colombiano en el exterior	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	COR	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	AVP	Cod. AFP	IBC AFP	Cotización	Voluntario o Diferido	Voluntario Aportante	Fondo pensional de voluntarios	Fondo pensional de solidaridad	Cod. EPS	IBC EPS	Cotización / Valor UPC	Cod. ARL	IBC ARL	Tasa de Riesgo	Cotización	Código CCF	IBC CCF	Aporte CCF	IBC otros parafiscales	Aporte SENA	Aporte ICBF	Aporte ESAP	Aporte MEN
1	CC	1211[illegible]60	CHARRY LARA VICTOR HUGO	68	1		N																																				
																						0	0	0	0	0	0																	

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

[illegible]

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

[illegible]

TOTAL APORTES A PENSION

[illegible]

TOTAL APORTES A SALUD

[illegible]

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

[illegible]

TOTAL APORTES A CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR

[illegible]

[illegible]

TOTAL PAGADO: $ 748.500

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL





DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN	CÉDULA DE CIUDADANÍA	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		OFICINA RADICACIÓN PLANILLA	
# ESTABLECIMIENTOS		DEPARTAMENTO	
DIRECCIÓN		TELÉFONO	
TIPO APORTANTE		CLASE APORTANTE	
TIPO EMPRESA		ACTIVIDAD ECONÓMICA	
FORMA DE PRESENTACIÓN			
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF			

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA		48341777	TIPO DE PLANILLA				E
PERIODO LIQUIDACIÓN APORTE	MES	agosto 2021	PERIODO LIQUIDACIÓN SALUD	MES	septiembre 2021		ASO
FECHA DE MORA			N				
FECHA PAGO		20210914	NÚMERO AUTORIZACIÓN				0000

TOTAL APORTES A PENSIÓN

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	COTIZACIÓN	APORTES VOLUNTARIOS		FSP		MORA		TOTALES		
CÓDIGO	NOMBRE			EMPLEADOR	COTIZANTE	SOLIDARIDAD	SUBSISTENCIA	COTIZACIÓN	FSP	APORTES	MORA	VALOR PAGADO
38	38 - COLPENSIONES	1	$ 120.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 17.000	$ 0	$ 120.000	$ 17.000	$ 120.000
SUBTOTALES										$ 120.000	$ 17.000	$ 120.000

TOTAL APORTES A SALUD

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD		LICENCIA MATERNIDAD		SALDO A FAVOR		LICENCIAS		MORA		TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	VALOR AGREG	COTIZACIÓN	VALOR AGREG	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
EPS037	EPS037 NUEVA EPS	1		$ 0		$ 0		$ 0	$ 113.000	$ 0	$ 3.000	$ 0	$ 113.000	$ 3.000	$ 0	$ 120.000
SUBTOTALES													$ 113.000	$ 3.000	$ 0	$ 120.000

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD AR			SALDO A FAVOR		LICENCIAS	TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PAGO A OTROS PERIODOS	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
14	14 - POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	1		$ 0	$ 0		$ 0	$ 14.000	$ 14.000	$ 0	$ 0	$ 14.000
SUBTOTALES									$ 14.000	$ 0	$ 0	$ 14.000

TOTAL APORTES A CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	TOTALES		
CÓDIGO	NOMBRE		APORTES	MORA	VALOR PAGADO
CCF13	CCF13 ITAÚ MAILAR DEL SUR	1	$ 113.000	$ 3.000	$ 120.000
SUBTOTALES			$ 113.000	$ 3.000	$ 120.000

APORTANTE | **APORTANTES** | **RESPUESTA SOLICITUD** | **PLANILLA**

#	TIPO DOCUMENTO	NÚMERO	TIPO COTIZANTE	SUBTIPO COTIZANTE	SALARIO BÁSICO	TIPO DE SALARIO	EXTRANJERO NO OBLIGADO A COTIZAR PENSIÓN	COLOMBIANO EN EXTERIOR	ACTIVIDAD ALTO RIESGO PENSIÓN	INGRESO	IBC	COTIZACIÓN	FSP		APORTES VOLUNTARIOS		APORTES FONDO PENSIONES EMPRESA	TOTAL APORTES	INGRESO	IBC	COTIZACIÓN	VALOR AGREG	TOTAL APORTES	INGRESO	IBC	CENTRO DE TRABAJO	TOTAL APORTES	IBC	INGRESO	SALUD		PENSIÓN		RIESGOS
													SOLIDARIDAD	SUBSISTENCIA	EMPLEADOR	COTIZANTE														TOTAL APORTES	TOTAL MORA	TOTAL APORTES	TOTAL MORA	TOTAL APORTES
1	CC																																

TOTAL PAGADO $ 736.200

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

[illegible]

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

[illegible]

TOTAL APORTES A PENSIÓN

[illegible]

TOTAL APORTES A SALUD

[illegible]

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

[illegible]

TOTAL APORTES A CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

[illegible]

[illegible]

TOTAL PAGADO: $ 723.200

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

TOTAL PAGADO: $ 708.600

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

TOTAL APORTES A PENSIÓN

TOTAL APORTES A SALUD

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

TOTAL APORTES A CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

TOTAL PAGADO: $ 696.500

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

DAVIbank

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

TOTAL APORTES A PENSIÓN

TOTAL APORTES A SALUD

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

TOTAL APORTES A CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

TOTAL PAGADO: $ 696.500

Neiva 30 de Diciembre de 2025

Señor
Doctora:
MARÍA JOSÉ PACHECO BERROCAL
Subdirectora Administrativa
Subdirección de Gestión Catastral
Alcaldía de Neiva
Neiva – Huila

REF: INFORME DEL CONTRATO DE MINIMA CUANTÍA 1076 DE 2025.

Comedidamente, me permito presentar mi informe sobre el contrato de Minima Cuantia 1076 de 2025. realizado del 1 de julio al 31 de diciembre de 2025, entre el Municipio de Neiva y VICTOR HUGO CHARRY LARA con C.C. 12.110.640 de Neiva.

Cuyo objeto es: "LA REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL MUNICIPAL"

NO	Obligaciones	Acciones Realizadas
	OBLIGACIONES GENERALES	
1.	Acatar la Constitución Política, la Ley, los principios de la contratación estatal y las demás normas concordantes y complementarias.	Como contratista, cumplí y acaté las leyes, normas relacionadas y suplementarias en el presente periodo de ejecución.
2.	Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactado, oportuna e idóneamente dentro de los plazos y las condiciones que le indique la administración, con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad. Por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del contratista con el Municipio de Neiva.	Como Contratista, cumplí con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactado, oportuna e idóneamente dentro de los plazos y las condiciones que me indicó la administración, con plena autonomía técnica y administrativa y bajo mi propia responsabilidad. Por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del contratista con el Municipio de Neiva.
3.	Cumplir con las condiciones técnicas, económicas y comerciales presentadas en su propuesta y garantizar su ejecución dando pleno cumplimiento a los lineamientos y políticas establecidos por el municipio de Neiva y a las instrucciones que éste imparta a través del supervisor	Como Contratista, cumplí con las condiciones técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta y garanticé su ejecución dando pleno cumplimiento a los lineamientos y políticas establecidos por el municipio de Neiva y a las instrucciones que éste impartió a través del supervisor
4.	Adelantar las actuaciones técnicas, administrativas, financieras, contables y jurídicas requeridas para la correcta ejecución del objeto del contrato y de las actividades establecidas en virtud de este.	Como Contratista, adelanté las actuaciones técnicas, administrativas, financieras, contables y jurídicas requeridas para la correcta ejecución del objeto del contrato y de las actividades establecidas en virtud de este.
5.	Dar cumplimiento a las obligaciones con los sistemas de seguridad social en salud, pensión, sistema general de riesgos laborales y aportes parafiscales, cuando haya lugar a ello, y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten, conforme lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, y demás normas que regulen la materia.	Como contratista, di cumplimiento a las obligaciones con los sistemas de seguridad social en salud, pensión, sistema general de riesgos laborales y aportes parafiscales, cuando haya lugar a ello, y presenté los documentos respectivos que así lo acreditan, conforme lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, y demás normas que regulen la materia.

6.	El contratista declara que cuenta con una Política de Seguridad y Salud en el trabajo y cumple con lo establecido en la normatividad nacional vigente y aquella que lo reglamente, modifique y/o complemente, aplicable para la protección de los eventuales trabajadores que, durante la ejecución del presente contrato deba vincular, directa o indirectamente, a fin de cumplir los compromisos pactados. Además, que cumple con las auditorías periódicas, certificados de capacitación en el tema y demás medidas establecidas en normas concordantes; tendientes al cumplimiento íntegro de las políticas del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo que le corresponden.	Como contratista declaro que cuento con una Política de Seguridad y Salud en el trabajo y cumplo con lo establecido en la normatividad nacional vigente y aquella que lo reglamente, modifique y/o complemente, aplicable para la protección de los eventuales trabajadores que, durante la ejecución del presente contrato deba vincular, directa o indirectamente, a fin de cumplir los compromisos pactados. Además, que cumplo con las auditorías periódicas, certificados de capacitación en el tema y demás medidas establecidas en normas concordantes; tendientes al cumplimiento íntegro de las políticas del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo que le corresponden.
7.	Reportar de manera inmediata al supervisor del contrato, cualquier novedad, anomalía, eventualidad o irregularidad que pueda afectar la ejecución del contrato	Como contratista reporté de manera inmediata al supervisor del contrato, las novedades, anomalías, eventualidades o irregularidades que pudieron afectar la ejecución del contrato, en lo relacionado con los predios que se deberían avaluar para cumplir con el objeto contractual
8.	Responder ante terceros por los daños que se ocasionen y que provengan de causas que le sean imputables.	No Aplica debido a que no se presentó novedad alguna en este aspecto.
9	Asistir a las reuniones que sean convocadas por el Supervisor del contrato, las cuales pueden convenirse de forma presencial o virtual entre las partes, para revisar el estado de ejecución de este, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista o cualquier aspecto técnico.	Como contratista asistí a las reuniones que fueron convocadas por el Supervisor del contrato, las cuales fueron presenciales, para revisar el estado de ejecución de este, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista o cualquier aspecto técnico.
10.	Presentar un informe final de ejecución al supervisor en el que se evidencie la ejecución física y financiera del contrato.	Como Contratista presenté el informe final de ejecución al supervisor en el que se evidenció la ejecución física y financiera del contrato. Se adjunta el recibido del oficio del 26 de diciembre de 2025, mediante el cual se hace entrega de los trabajos contratados y Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la misma fecha.
11.	Constituir las garantías de conformidad con lo establecido en el contrato y mantener vigente la misma por el tiempo establecido por el Municipio de Neiva, así como de las modificaciones que se presenten en la ejecución del mismo.	Como Contratista constituí las garantías de conformidad con lo establecido en el contrato y mantuve vigente la misma por el tiempo establecido por el Municipio de Neiva, así como de las modificaciones que se presentaron en la ejecución del mismo.
12.	Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales, de acuerdo con los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1993.	Como Contratista suministré al supervisor del contrato toda la información que se me solicitó para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales, de acuerdo con los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1993
13	Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato	El Contratista acaté y apliqué de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato
14	Reparar los daños e indemnizar los perjuicios que cause al municipio por el incumplimiento del contrato.	No Aplica debido a que no se presentó novedad alguna en este aspecto.

15	Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato cuando en ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros en los términos del artículo 52 de las Ley 80 de 1993	No Aplica debido a que no se presentó novedad alguna en este aspecto.
16	Mantener durante la ejecución del Contrato, las condiciones exigidas y ofrecidas en su Oferta.	Como Contratista mantuve durante la ejecución del Contrato, las condiciones exigidas y ofrecidas en la Oferta.
17	Mantener durante el tiempo de ejecución del contrato el personal necesario y suficiente para el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el mismo. En todo caso el número, formación profesional, la experiencia y dedicación de dicho personal, deberá corresponder como mínimo al establecido en estos pliegos de condiciones.	Como Contratista mantuve durante el tiempo de ejecución del contrato el personal necesario y suficiente para el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el mismo. En todo caso el número, formación profesional, la experiencia y dedicación de dicho personal, correspondió como mínimo al establecido en estos pliegos de condiciones. Para lo anterior, se contó con la participación activa del Ingeniero Ramón Yovanni Tovar Roa, Avaluador con RAA: AVAL-7697795
18	Si durante la ejecución del contrato hay cambio de alguno de los profesionales, deberá reemplazarse por otro igual o mayor calidad, previamente aprobado por el Municipio	No Aplica debido a que no se presentó novedad alguna en este aspecto.
19	Entregar en medio físico y magnético los productos y contenidos mínimos acordes a las especificaciones exigencias solicitadas anexas	Como Contratista entregué en medio físico y magnético los productos y contenidos mínimos acordes a las especificaciones exigencias solicitadas anexas. Se adjunta el recibido del oficio del 26 de diciembre de 2025, mediante el cual se hace entrega de los trabajos contratados y Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la misma fecha.
20	Suscribir las actas que resulten con ocasión y ejecución del contrato.	Como Contratista suscribí las actas que resultaron con ocasión y ejecución del contrato. Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas del 26 de diciembre de 2025.
21	Garantizar la calidad de los servicios, según la propuesta del contratista	Como Contratista garanticé la calidad de los servicios, según la propuesta
22	Guardar total reserva de la información que por razón del servicio y desarrollo de sus actividades obtenga. Esta es de propiedad del Municipio de Neiva y solo salvo expreso requerimiento de autoridad competente podrá ser divulgada. El uso de la información generada en el marco del presente contrato por parte de la (Entidad ejecutora) está sujeto a la aprobación previa de la Alcaldía.	Como Contratista guardé total reserva de la información que por razón del servicio y desarrollo de sus actividades obtuvo. Esta es de propiedad del Municipio de Neiva y solo salvo expreso requerimiento de autoridad competente podrá ser divulgada. El uso de la información generada en el marco del presente contrato por parte de la (Entidad ejecutora) está sujeto a la aprobación previa de la Alcaldía.
23	De conformidad con lo establecido en la Resolución No. 000042 de 2020, y 000094 de 2020 emitidas por la DIAN, el contratista deberá cumplir con la facturación	Como contratista no estoy obligado a facturar electrónicamente.

	electrónica si ello estuviere obligado conforme la reglamentación vigente	
24	Las demás inherentes al objeto y a la naturaleza del contrato y aquellas indicadas por el Supervisor para el cabal cumplimiento del objeto del contrato	Durante la ejecución del contrato, como contratista cumplí a cabalidad esta obligación, atendiendo todos los requerimientos inherentes del contrato, realizado por la supervisión.
	OBLIGACIONES ESPECÍFICAS	
1.	Entregar la modificación y actualización de las ZHF y ZHG de los 50 predios de mayor extensión Relacionados a continuación:	Como contratista entregué la modificación y actualización de las ZHF y ZHG de los 50 predios de mayor extensión Relacionados a en el contrato de mínima cuantía 1076 de 2025. Las nuevas zonas homogéneas físicas y geoeconómicas se encuentran en el documento "INFORME CONTRATO No. 1076 DE ACEPTACIÓN DE OFERTA EN EL MARCO DE LA INVITACION PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA NUMERO MNDAPCMCPS0033-2025 DE CONSULTORIA" puntos 5.3 y 5.5. **Se adjunta el recibido del oficio del 26 de diciembre de 2025, mediante el cual se hace entrega de los trabajos contratados y Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la misma fecha.**
2.	El contratista estará obligado a ejecutar el presente objeto contractual, de acuerdo a las siguientes especificaciones técnicas: • Entregar actualizado el plano de zonas homogéneas físicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato. • Entregar actualizado el plano de zonas homogéneas geoeconómicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato. • Elaborar y entregar en archivo digital y físico un informe técnico de las actividades desarrolladas en el proceso de actualización de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. • Realizar los avalúos comerciales de los 50 predios de mayor extensión y sus folios derivados relacionados en el objeto del contrato, los cuales deberán ser entregados a la subdirección de Gestión Catastral. • Participar en los comités Permanentes interdisciplinario de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas que la subdirección de Gestión catastral requiera. • Atender las recomendaciones y sugerencias del comité interdisciplinario donde tendrán que realizar los cambios pertinentes consagrados en actas de reunión si así se requiriera. • Mantener actualizado el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) durante la vigencia del presente contrato.	Como contratista entregué los productos relacionados a continuación, relacionados con el objeto contractual de conformidad con lo siguiente: • Entregué actualizado el plano de zonas homogéneas físicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato. • Entregué actualizado el plano de zonas homogéneas geoeconómicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato. • Elaboré y entregué en archivo digital y físico un informe técnico de las actividades desarrolladas en el proceso de actualización de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. Documento "INFORME CONTRATO No. 1076 DE ACEPTACIÓN DE OFERTA EN EL MARCO DE LA INVITACION PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA NUMERO MNDAPCMCPS0033-2025 DE CONSULTORIA" puntos 5.3 y 5.5. • Realicé los avalúos comerciales de los 50 predios de mayor extensión y sus folios derivados relacionados en el objeto del contrato, los cuales entregué a la subdirección de Gestión Catastral. En los tomos entregados se encuentran todos y cada uno de los 50 avalúos comerciales de los predios objeto del contrato. • Participé en los comités Permanentes interdisciplinario de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas que la subdirección de Gestión catastral programó para el día 26 de

		Diciembre de 2025. Acta del Comité de Zonas anexo al estudio. • Atendí las recomendaciones y sugerencias del comité interdisciplinario en cuanto a la realización de los cambios pertinentes consagrados en actas de reunión. Los resultados se encuentran en el informe entregado a la Subdirección de Gestión Catastral (2 tomos) • Mantuve actualizado el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) durante la vigencia del presente contrato. Anexo 1 a este informe. Se adjunta el recibido del oficio del 26 de diciembre de 2025, mediante el cual se hace entrega de los trabajos contratados y Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la misma fecha.
3.	El contratista deberá presentar informes periódicos de la prestación del servicio	Como contratista elaboré y presenté la Memoria Técnica del estudio contratado para su revisión y ajuste y su edición definitiva (2 tomos). Se adjunta el recibido del oficio del 26 de diciembre de 2025, mediante el cual se hace entrega de los trabajos contratados y Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la misma fecha.
4.	Presentar informe final en medio digital y físico al supervisor del contrato, entregando evidencias fotográficas de los servicios prestados.	Como contratista presenté informe final en medio físico y magnético, en el cual desarrolla todas las actividades contractuales y evidencias fotográficas de los servicios prestados. Estas se encuentran condensadas en los 2 tomos entregados al final del estudio. Se adjunta el recibido del oficio del 26 de diciembre de 2025, mediante el cual se hace entrega de los trabajos contratados y Acta del Comité Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la misma fecha.
5.	La prestación del servicio de elaboración de avalúos comerciales será realizada de acuerdo a la normativa que nge el presente objeto contractual	Como contratista en el desarrollo del objeto contractual en lo que refiere a avalúos comerciales realicé los mismos de acuerdo a la normatividad vigente, ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2014 y ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de 1998 y resolución 620 de 2008 del IGAC.
6.	La prestación del servicio se realizará en el perímetro urbano del Municipio de Neiva.	Como contratista desarrollé las actividades contractuales orientadas a la elaboración de los avalúos comerciales de los 50 predios de mayor extensión y sus predios derivados en el perímetro urbano de la ciudad de Neiva, donde se ubican los predios de mayor extensión a los cuales se realizó el estudio económico para la modificación de las zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas.

7.	Entregar la cuenta de cobro debidamente soportada con el formato que acredita la entrega de los componentes relacionados y/o entregados durante el periodo para el correspondiente cobro, el cual debe llevar la firma del supervisor del contrato o su delegado	Como Contratista entregué la cuenta de cobro debidamente soportada con el formato que acredita la entrega de los componentes relacionados y/o entregados durante el periodo para el correspondiente cobro.



VICTOR HUGO CHARRY LARA
C.C. 12.110.640 DE NEIVA
CONTRATO N° 1076 DEL 18 DE JUNIO DE 2025

ANEXOS CTO 1076-2025

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

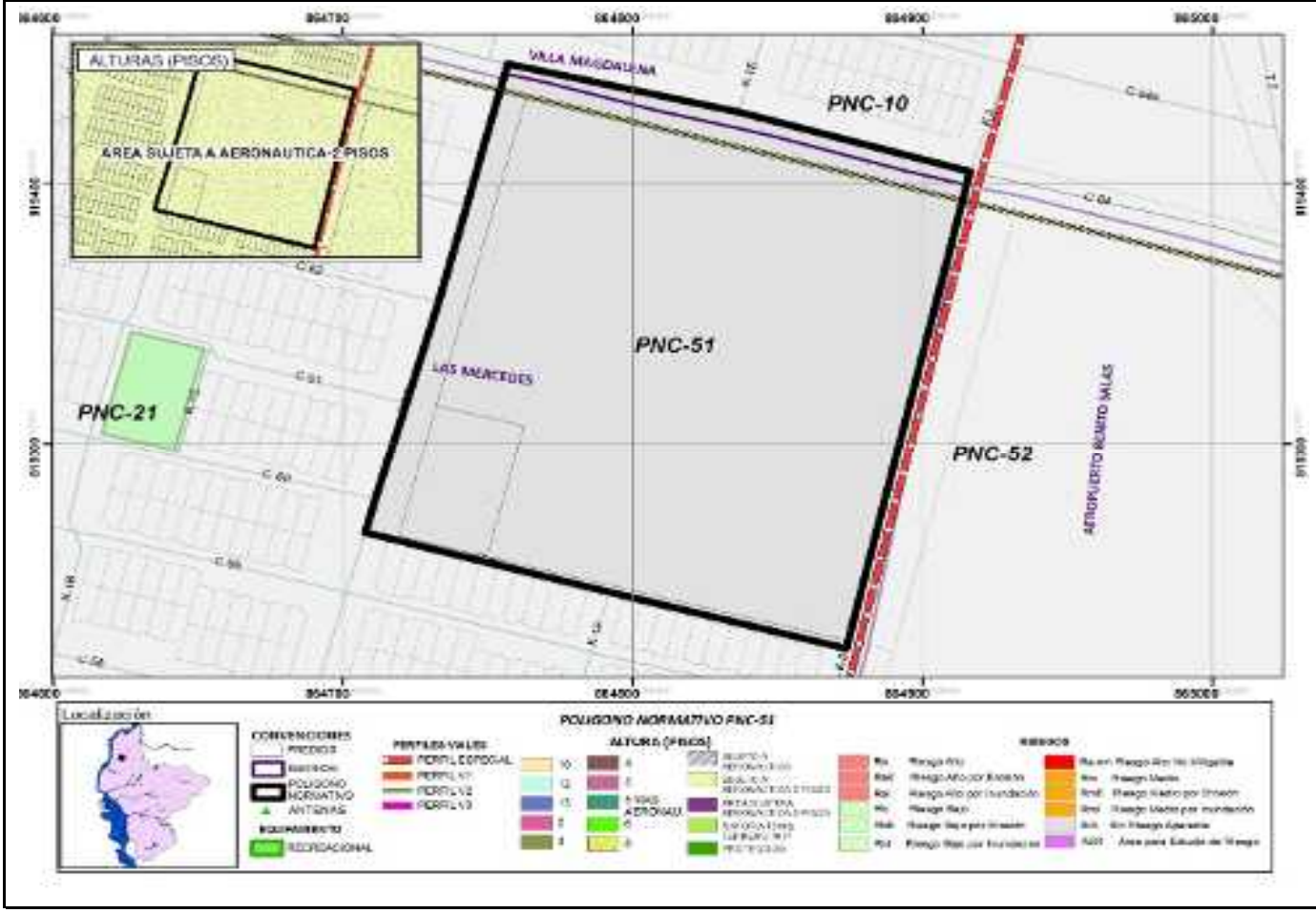
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	**PNC-51**	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	CANDIDO
AREA (Has)	3,1680	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1270,0286	**AREA (Ha)**	202,9661

BARRIOS	**NOMBRE**	**LAS MERCEDES**	**SECTORES SUBNORMALES**	

TRATAMIENTO URBANISTICO	**CONSOLIDADO**
LIMITES	**NORTE:** C 64 **ORIENTE:** K 2 **SUR:** C 60 **OCCIDENTE:** K 1D

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
DOTACIONAL LOCAL: M804500-N850000-N851201-N851203-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853102-N853103-N853201-N853202-O919100-O923100-O923200	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

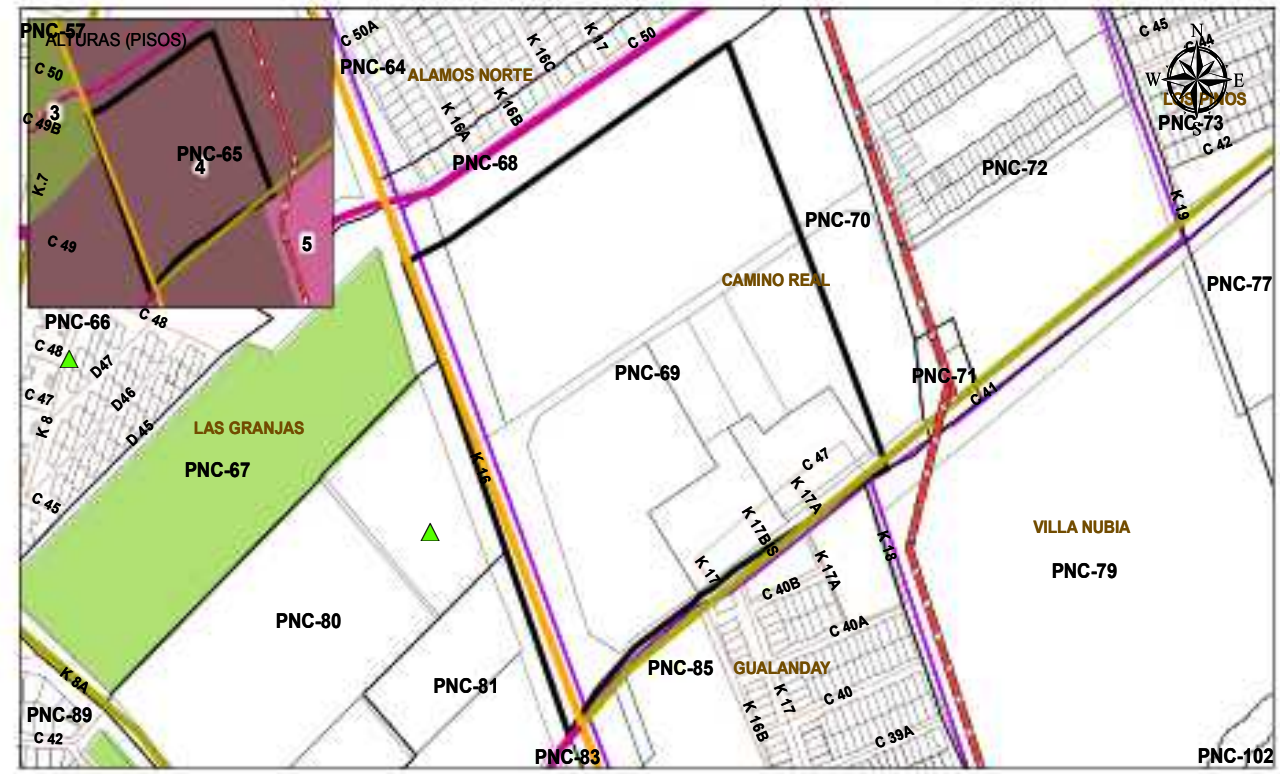
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

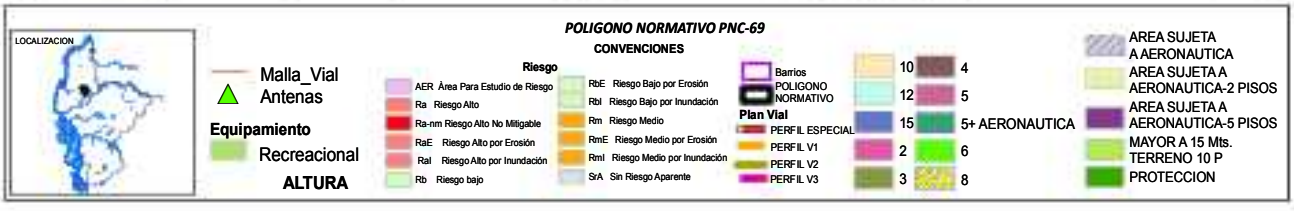
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNC-69	SUBÁREA		UPZ	LAS CEIBAS	UGL	LAS CEIBAS
AREA (Has)	7,723264	AREA (Has)		AREA (Has)	1270,0286	AREA (Ha)	213,4509
BARRIOS / NOMBRE	CAMINO REAL			SECTORES SUBNORMALES			
TRATAMIENTO URBANISTICO	CONSOLIDADO						

Norte: predios con código catastral 010902010024000y 010902010028000 con frente a la C50.
Oriente: con el costado oriente de los predios con código catastral 010902010024000 y 010902010210000.
Sur: desde el costado oriente del predio con código catastral 010902010210000 con frente a la C41 hasta la k16.
Occidente: k16 desde la C41 hasta el costado norte del predio con código t t l010902010028000

1.1 CARTOGRAFIA





II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	2.1.1.SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS			
				SEPARADOR	CALZADA (ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION				
V.2	C,41	K,16	K.18	2	8	0,5	2						
V.1	K.16	C41	C50	3	10	1	1,5	2					

2.1.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.1.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
VIVIENDA TRADICIONAL TIPO 1	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521101-G521902-G522901-G523100-G523103-G523908-G524102-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H551901-H552200-H552201-H552202-H552203-H552204-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102 O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**DOTACIONAL ZONAL:** M806000
	DOTACIONAL LOCAL: M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-O919100	**COMERCIO REGIONAL GRUPO2: (PREDIOS DE FRENTE SOBRE LA CALLE 41, CALLE 50 Y CARRERA 18 Y 16)** O924900
	COMERCIO ZONAL GRUPO 1: (PREDIOS DE FRENTE SOBRE LA CALLE 41, CALLE 50 Y CARRERA 18 Y 16) O921903-H552101-H552102-H553001-G521103-G522902-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501--523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523704-G523705-G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904-G523906-G523915-G523918-G524300-G524301-G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-I630000-I642401-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713008-K713010-K713011-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400-O924100-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904-	

	COMERCIO OFICINAS GRUPO 1: **(PREDIOS DE FRENTE SOBRE LA CALLE 41, CALLE 50 Y CARRERA 18 Y 16)** D223100-F450000-F455200-F455203-F455901-I634001-I634002-I640000-I641000-I641100-J651202-J659000-J659100--J659200-J659300-J659400-J659500-J659901-J660100-J660101-J660200-J660300-J660400-J660402-J670000--J671000-J671200-J671201-J671300-J671301-J671302---671902-J672100-J672101-J672102-J672103--K700000-K701000-K701001-K702001-K702002-K721000-K722000-K722001-K722002-K731000-K731001-K731002--K731003-K731004-K731005-K731006--K731007--K731008-K731009-K732000-K732001-K732002-K732004-K732005-K740000-K741100-K741101-K741102-K741200-K741201-K741202-K741203-K741300-K741400-K741401-K741402-K741403-K742100-K742101-K742102-K742103--K742104--K742105-K742106-K742107-K742108-K742109-K742110-K742111-K742112-K742113-K742114-K749101-K749102-K749200-K749201-K749901-K749902-K749904-K749905-K749913-K749914-K749915-K749916-M806005-O921402-O921403-O921901-O922000-O930906	
	COMERCIO REGIIONAL GRUPO 2: G501100-G501200-G502007-.I603102-K711102	
	COMERCIO RECREATIVO: **(PREDIOS DE FRENTE SOBRE LA CALLE 41, CALLE 50 Y CARRERA 18 Y 16)** O921200-O921201-O921202-O924105	

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

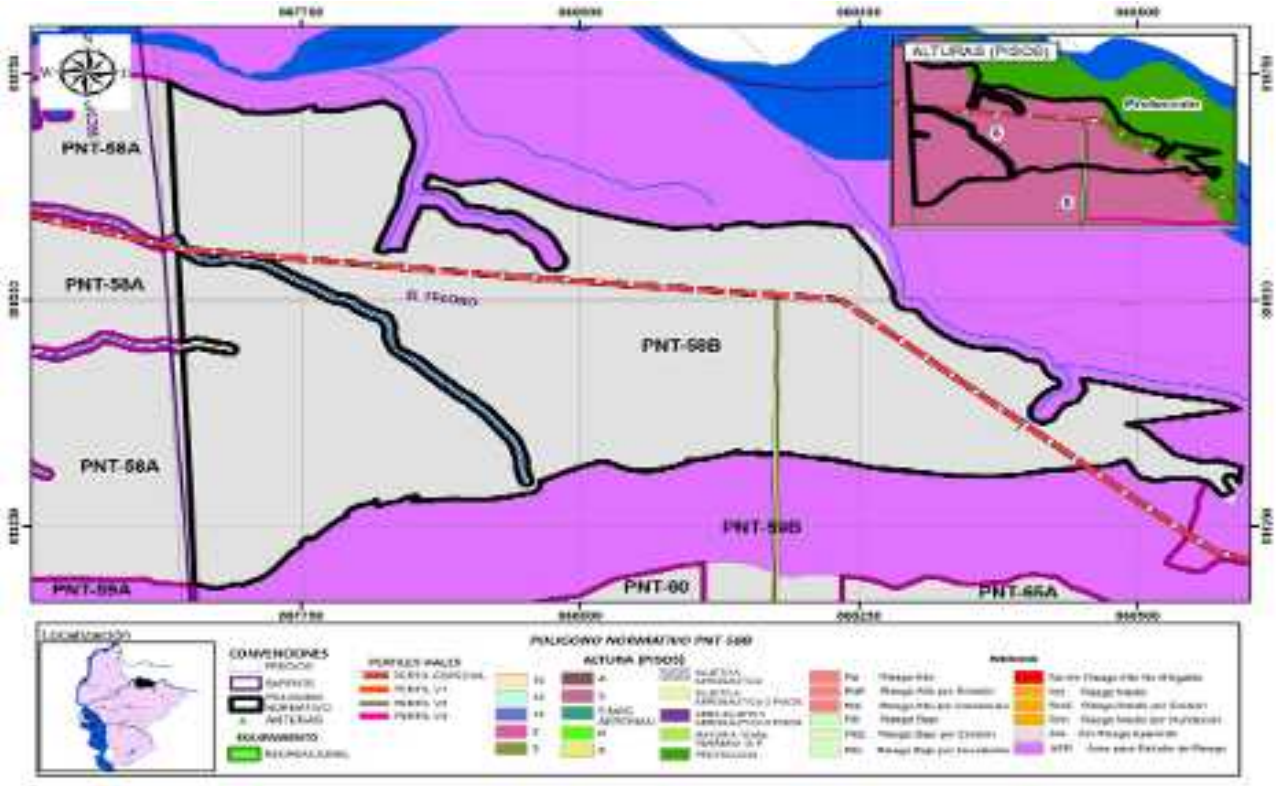
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	**PNT-58B**	**SUBÁREA**		**UPZ**	**LA TOMA**	**UGL**	**EL TESORO**
AREA (Has)	37,1130	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1.546,7975	**AREA (Has)**	287,3266

BARRIOS	**NOMBRE**	**EL TESORO**	**SECTORES SUBNORMALES**	

TRATAMIENTO URBANISTICO	**DE CONSOLIDACION**
LIMITES	Norte: sistema de protección ambiental del rio las ceibas. Oriente: sistema de protección ambiental. Sur: polígono normativo Pnt. 59b. Occidente: limite del predio con código catastral 010500030002000.

CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADO	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V - 3	PROYECTADA									

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

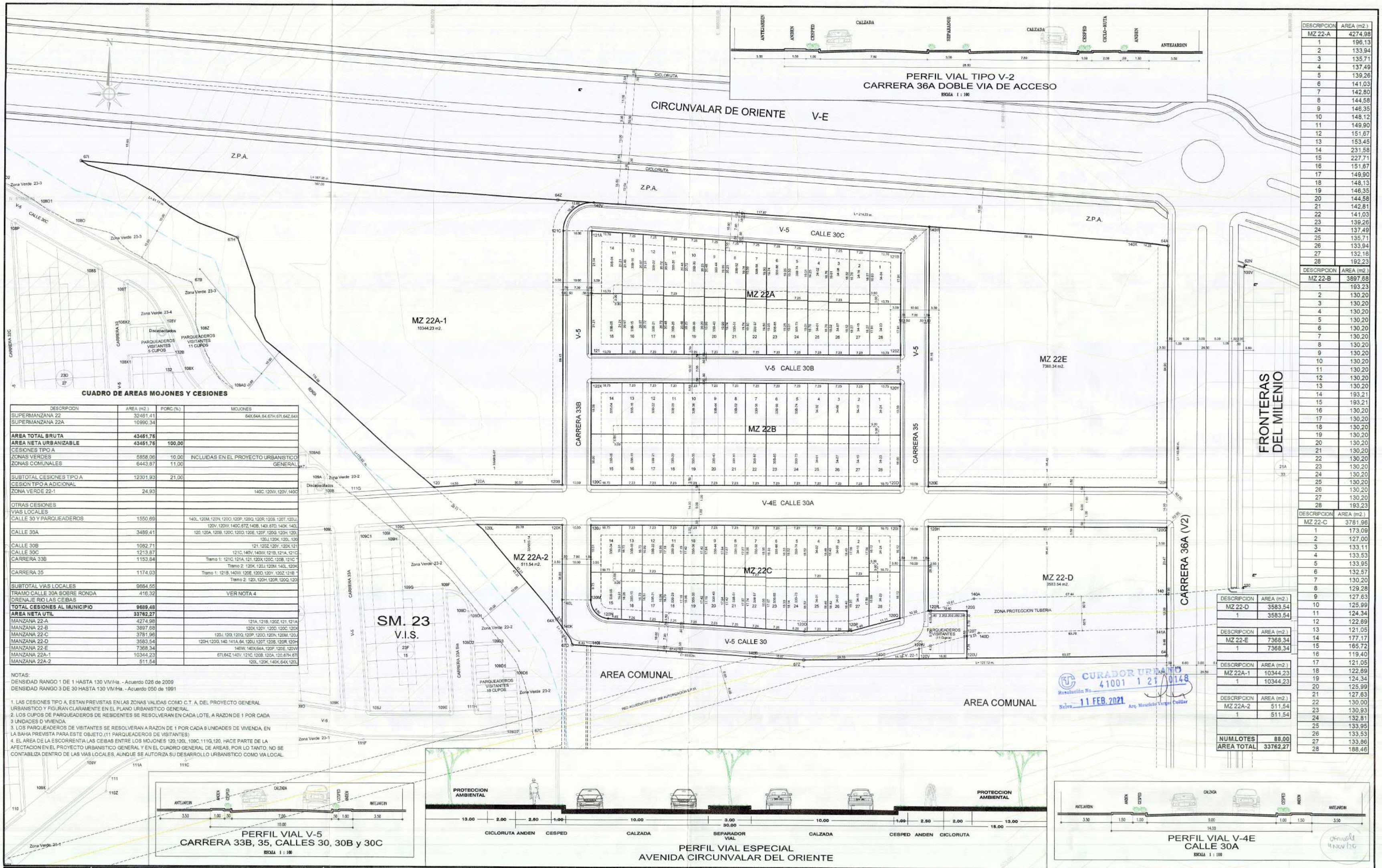
2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
VIS T4	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902--G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101--H552200-H552201-H552202--H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O93010O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERCIO LOCAL:** G521101(LICORES NO PARA CONSUMIR DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO) G522901 (NO VENTA DE LICORES G524102(SIN BODEGAJE Y NO AL POR MAYOR H551901(NO ACTIVIDADES PROSTITUCIÓN Y SIMILARES) H552203-H552204(LICORES NO PARA CONSUMIR DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO)
		DOTACIONAL LOCAL: M804200-N851300 N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103 N853201

OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T



PERFIL VIAL TIPO V-2
CARRERA 36A DOBLE VIA DE ACCESO
ESCALA 1 : 100

CUADRO DE AREAS MOJONES Y CESIONES

DESCRIPCION	AREA (m2.)	PORC.(%)	MOJONES
SUPERMANZANA 22	32461,41		64X,64A,64,67H,67I,64Z,64X
SUPERMANZANA 22A	10990,34		
AREA TOTAL BRUTA	**43451,75**		
AREA NETA URBANIZABLE	**43451,76**	**100,00**	
CESIONES TIPO A			
ZONAS VERDES	5858,06	10,00	INCLUIDAS EN EL PROYECTO URBANISTICO
ZONAS COMUNALES	6443,87	11,00	GENERAL
SUBTOTAL CESIONES TIPO A	12301,93	21,00	
CESION TIPO A ADICIONAL			
ZONA VERDE 22-1	24,93		140C,120W,120V,140C
OTRAS CESIONES			
VIAS LOCALES			
CALLE 30 Y PARQUEADEROS	1550,69		140L, 120M,120N,120O,120P,120Q,120R,120S, 120T, 120U, 120V,120W,140C,67Z,140B,140I,67D,140K,140J,
CALLE 30A	3489,41		120,120A,120B,120C,120G,120E,120F,120Q,120H,120I,
CALLE 30B	1082,71		120J,120K,120L, 120, 121,120Z,120Y,120X,121
CALLE 30C	1213,87		121C,140V,140W,121B,121A,121C
CARRERA 33B	1153,84		Tramo 1: 121C,121A, 121, 120X,120C,120B,121C
			Tramo 2: 120K,120J,120M,140L,120K
CARRERA 35	1174,03		Tramo 1: 121B,140W,120E,120D,120Y, 120Z,121B
			Tramo 2: 120I,120H,120R,120Q,120
SUBTOTAL VIAS LOCALES	9664,55		
TRAMO CALLE 30A SOBRE RONDA	416,32		VER NOTA 4
DRENAJE RIO LAS CEIBAS			
TOTAL CESIONES AL MUNICIPIO	**9689,48**		
AREA NETA UTIL	**33762,27**		
MANZANA 22-A	4274,98		121A, 121B, 120Z, 121, 121A
MANZANA 22-B	3897,68		120X,120Y, 120D, 120C, 120X
MANZANA 22-C	3781,96		120J, 120I,120Q,120P,120O, 120M, 120J
MANZANA 22-D	3583,54		120H,120G,140,141A,64, 120U,120T,120S, 120R, 120H
MANZANA 22-E	7368,34		140W, 140X,64A, 120F, 120E, 120W
MANZANA 22A-1	10344,23		67I,64Z,140V,121C,120B, 120A, 120,67H,67I
MANZANA 22A-2	511,54		120L, 120K,140K,64X,120L

NOTAS:
- DENSIDAD RANGO 1 DE 1 HASTA 130 VIV/Ha. - Acuerdo 026 de 2009
- DENSIDAD RANGO 3 DE 30 HASTA 130 VIV/Ha. - Acuerdo 050 de 1991

1. LAS CESIONES TIPO A, ESTAN PREVISTAS EN LAS ZONAS VALIDAS COMO C.T. A, DEL PROYECTO GENERAL URBANISTICO Y FIGURAN CLARAMENTE EN EL PLANO URBANISTICO GENERAL.
2. LOS CUPOS DE PARQUEADEROS DE RESIDENTES SE RESOLVERAN EN CADA LOTE, A RAZON DE 1 POR CADA 3 UNIDADES D VIVIENDA.
3. LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES SE RESOLVERAN A RAZON DE 1 POR CADA 8 UNIDADES DE VIVIENDA, EN LA BAHIA PREVISTA PARA ESTE OBJETO.(11 PARQUEADEROS DE VISITANTES)
4. EL AREA DE LA ESCORRENTIA LAS CEIBAS ENTRE LOS MOJONES 120,120L,109C,111G,120, HACE PARTE DE LA AFECTACION EN EL PROYECTO URBANISTICO GENERAL Y EN EL CUADRO GENERAL DE AREAS, POR LO TANTO, NO SE CONTABILIZA DENTRO DE LAS VIAS LOCALES, AUNQUE SE AUTORIZA SU DESARROLLO URBANISTICO COMO VIA LOCAL.

PERFIL VIAL V-5
CARRERA 33B, 35, CALLES 30, 30B y 30C
ESCALA 1 : 100

PERFIL VIAL ESPECIAL
AVENIDA CIRCUNVALAR DEL ORIENTE

PERFIL VIAL V-4E
CALLE 30A
ESCALA 1 : 100

DESCRIPCION	AREA (m2.)
MZ 22-A	4274,98
1	196,13
2	133,94
3	135,71
4	137,49
5	139,26
6	141,03
7	142,80
8	144,58
9	146,35
10	148,12
11	149,90
12	151,67
13	153,45
14	231,58
15	227,71
16	151,67
17	149,90
18	148,13
19	146,35
20	144,58
21	142,81
22	141,03
23	139,26
24	137,49
25	135,71
26	133,94
27	132,16
28	192,23

DESCRIPCION	AREA (m2.)
MZ 22-B	3897,68
1	193,23
2	130,20
3	130,20
4	130,20
5	130,20
6	130,20
7	130,20
8	130,20
9	130,20
10	130,20
11	130,20
12	130,20
13	130,20
14	193,21
15	193,21
16	130,20
17	130,20
18	130,20
19	130,20
20	130,20
21	130,20
22	130,20
23	130,20
24	130,20
25	130,20
26	130,20
27	130,20
28	193,23

DESCRIPCION	AREA (m2.)
MZ 22-C	3781,96
1	173,09
2	127,00
3	133,11
4	133,53
5	133,95
6	132,57
7	130,20
8	129,28
9	127,63
10	125,99
11	124,34
12	122,89
13	121,05
14	177,17
15	165,72
16	119,40
17	121,05
18	122,89
19	124,34
20	125,99
21	127,63
22	130,00
23	130,93
24	132,81
25	133,95
26	133,53
27	133,86
28	188,46

DESCRIPCION	AREA (m2.)
MZ 22-D	3583,54
1	3583,54

DESCRIPCION	AREA (m2.)
MZ 22-E	7368,34
1	7368,34

DESCRIPCION	AREA (m2.)
MZ 22A-1	10344,23
1	10344,23

DESCRIPCION	AREA (m2.)
MZ 22A-2	511,54
1	511,54
NUM.LOTES	**88,00**
AREA TOTAL	**33762,27**

CURADOR URBANO 1
41001 1 21 0148
Resolución No.
Neiva 11 FEB. 2021
Arq. Mauricio Vargas Cuéllar

PROYECTO:	URBANIZACION SANTIAGO DE COMPOSTELLA SUPERMANZANAS 22 Y 22A
DISEÑO:	OBDULIO HERNANDO GOMEZ E. ARQUITECTO * M.P.25700 - 72475 CND
APROBO:	
CONTIENE:	PLANTA GENERAL DESARROLLO URBANISTICO SUPERMANZANAS 22 Y 22A
Vo. Bo. PROPIETARIO:	INVERSIONES EL CHAPARRO LTDA.
UBICACION:	CALLE 27A A 28 - CARRERA 33A-35A CIUDADELA EL EDEN MUNICIPIO DE NEIVA - H
REVISO:	
OBSERVACIONES:	
ESCALA:	1 : 500
FECHA:	OCTUBRE DE 2020
DIGITALIZO:	J . F . B . O . SERVICIOS DE INGENIERIA Y SISTEMAS Email . jfonfk007@gmail.com
PLANCHA No.	1 DE 1

INVERSIONES EL CHAPARRO LTDA.

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

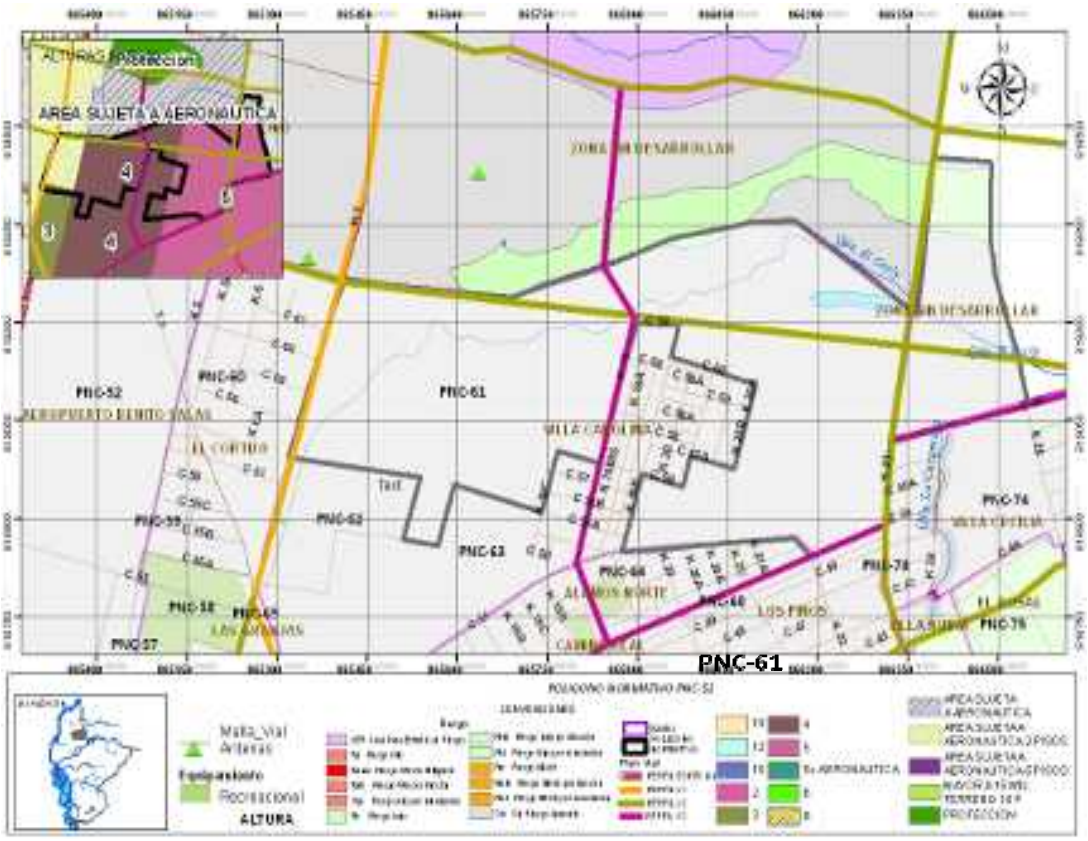
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PPNC-61	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	LAS CEIBAS
AREA (Has)	38,472878	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1270,0286	**AREA (Ha)**	213,4509
BARRIOS	**NOMBRE**	**VILLA CAROLINA**			**SECTORES SUBNORMALES**		

TRATAMIENTO URBANISTICO	**TRATAMIENTO DE DESARROLLO**
LIMITES	**Norte:** desde el costado sur del predio con código catastral 010905360001000, hasta, el costado sur del predio con código catastral 01090530001000 y, desde el costado occidente del predio con código catastral 01090530001000 hasta el perímetro urbano. **Oriente:** perímetro urbano hasta la calle 51.Sur: C51 entre k26 hasta la k23 ,y, C50 desde la k23 hasta la k22, y, C51 desde K22 hasta k19B ,y, k19B desde la C51 hasta la C57A , y, C58 desde la K19 hasta la k20A, y, k20A desde C57A hasta la C58,y, C58 desde la k20A hasta la k20By, k20B desde la C58 hasta la C60,y, la C60 desde la k20A hasta la K19B,y, k19B desde la C60 hasta Proyección vial de la C64,y, proyección de la C64 desde la k19B hasta la K19,y, k19 desde la proyección vial de la C64 hasta la C57A ,y, C57A desde la k19 hasta k18C, y, k18C desde la C57A hasta C56B, y, C56B desde la k18C hasta el predio con código catastral 010907790015000,y, costado oriente del predio con código catastral 010907790015000 desde la C56B hasta la C56, y, la C56 desde el costado oriente del predio con código catastral 010901690017000 hasta el predio con código catastral 010901690003000, y, costado oriente del predio 010901690003000, y, costado norte del predio 010901690003000. **Occidente:** k7 desde el costado norte del predio con código catastral 010901690003000 hasta proyección vial de la C64.

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA (ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V.2	C60	K7	K16	2	8	0,5	2		3,5	
V.1	K7	C56	C60	3	10	1	1,5	2	15	
V.3	K19	C58	C50		10	1	2		3,5	

2.1.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.1.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1	**COMERCIO REGIONAL GRUPO 3**: I633300-K711300	
	COMERCIO ZONAL GRUPO 1: G522400-G522500-G523702-G523706-G524400-G523402-G524401--H552100-H552101-H552102-H552300-I620000-I621100-I621200-I621300-I621400-I622000-I622001-I622002-I630000-I633103-J651201-J651300-J651400-J651500-J671500	
	DOTACIONAL ZONAL: M806006	
	INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL Y FISICO: D353001	
	COMERCIO OFICINAS GRUPO 1: I634001-I634002-I634003-I640000-I641000-I641100-I641200-J651202-J651301-J651401-K740000	
	COMERCIO LOCAL: H552203-H552204--H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-G523103-G524603-	

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

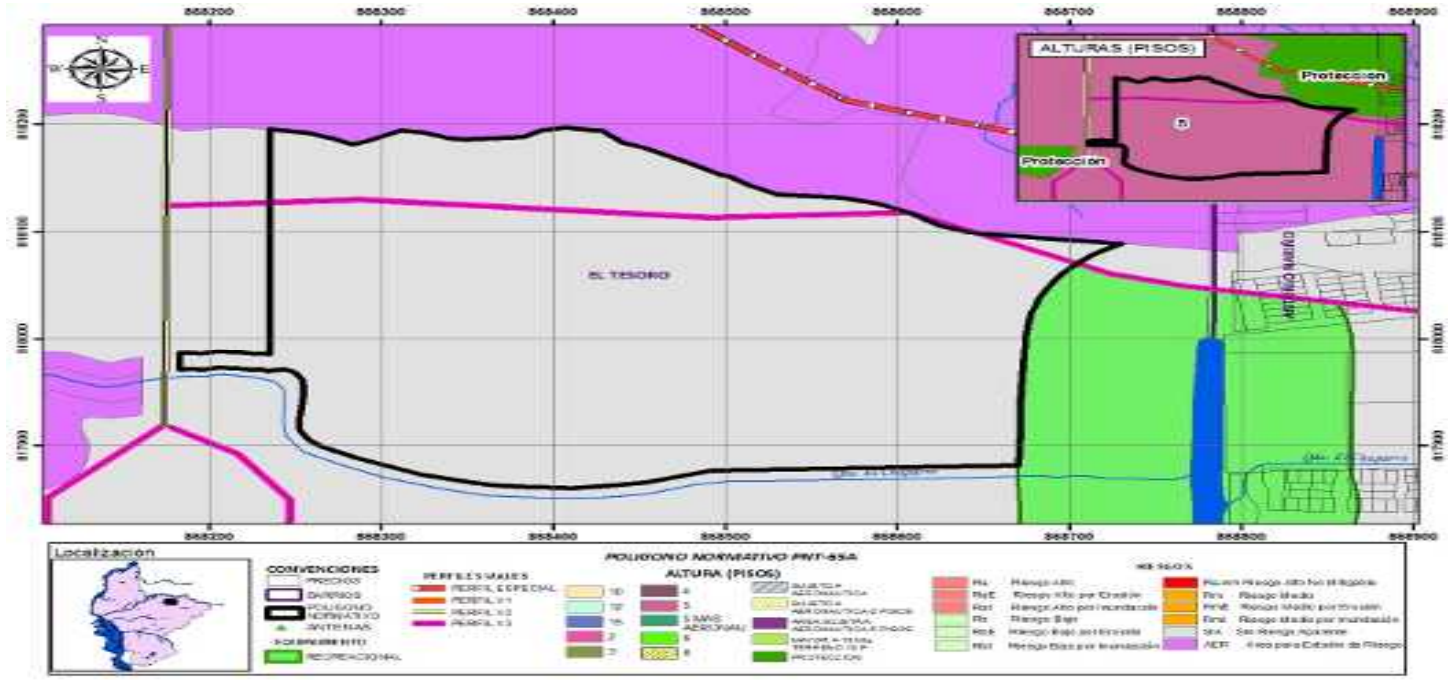
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	**PNT-65A**	**SUBÁREA**		**UPZ**	**LA TOMA**	**UGL**	**EL TESORO**
AREA (Has)	12,5490	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1.546,7975	**AREA (Has)**	287,3266
BARRIOS	**NOMBRE**	**EL TESORO**			**SECTORES SUBNORMALES**		
TRATAMIENTO URBANISTICO	**DE CONSOLIDACION**						
LIMITES	Norte y occidente: polígono normativo Pnt. 59b. Oriente: parque laguna los colores. Sur: zona de protección quebrada el chaparro.						

CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS			
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION				
V - 3	PROYECTADA												

2.2. DIRECTRICES DEL SISTEMA VIAL

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

2.3 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

PLAZOLETA	AREA (m^2)	PARQUE	AREA (m^2)	PARQUE DEPORTIVO	AREA (m^2)	PARQUE RONDA	AREA (m^2)	

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
VT 2	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908--G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204
		DOTACIONAL LOCAL (EXISTENTES) : M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201
		COMERCIO ZONAL GRUPO 1: O921903-H552101-H552102-H553001-G521103-G522902-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307 G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523704-G523705-G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904 G523906-G523915-G523918-G524300-G524301-G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-I630000-I642401-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713008-K713010-K713011-K749400-K749402--K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400-O924100-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904

OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

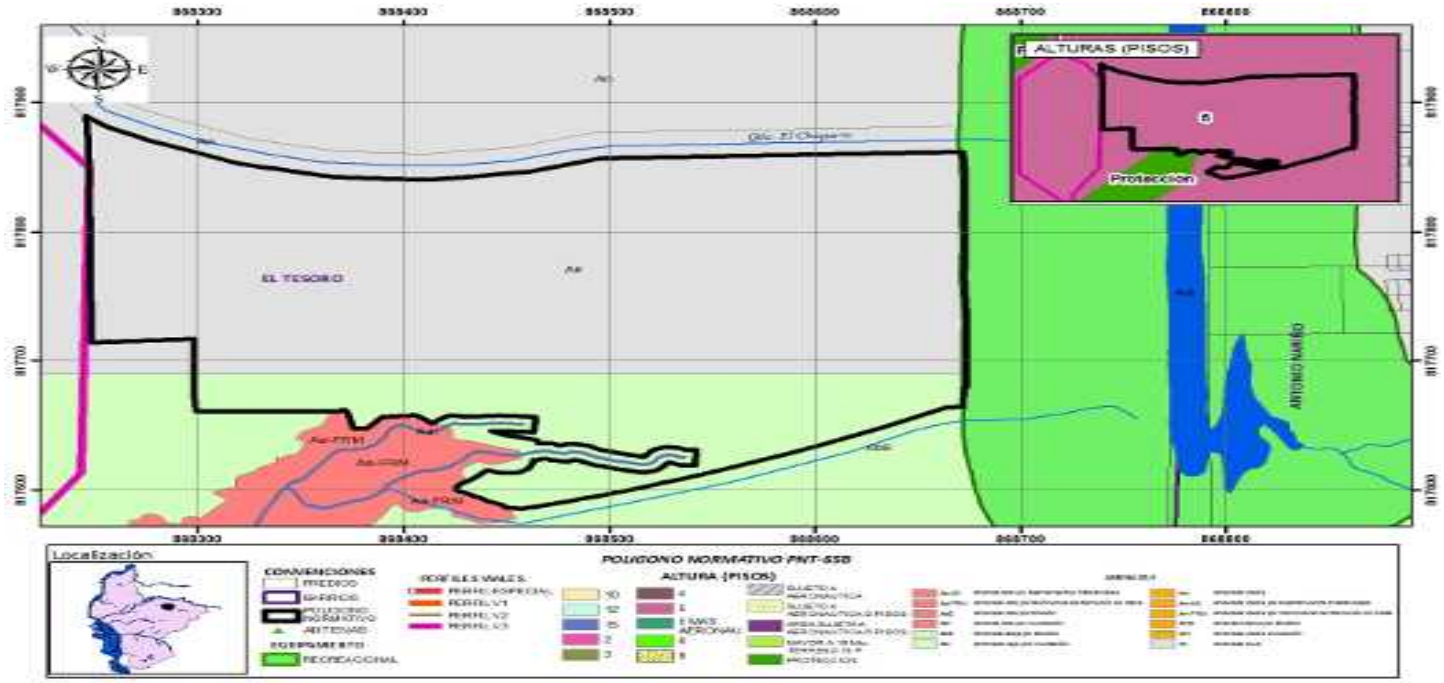
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	**PNT-65B**	**SUBÁREA**		**UPZ**	**LA TOMA**	**UGL**	**EL TESORO**
AREA (Has)	12,5490	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1.546,7975	**AREA (Has)**	287,3266

BARRIOS	**NOMBRE**	**EL TESORO**	**SECTORES SUBNORMALES**	
TRATAMIENTO URBANISTICO		**DE CONSOLIDACION**		
LIMITES		Norte: zona de protección quebrada el chaparro. Oriente: parque laguna los colores.. Sur: sistema de protección ambiental drenaje afluente de la quebrada aVichente. Occidente: polígono normativo Pnt. 63 y proyección vial de la k36.		

CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS			
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION				

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

2.3 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

PLAZOLETA	AREA (m^2)	PARQUE	AREA (m^2)	PARQUE DEPORTIVO	AREA (m^2)	PARQUE RONDA	AREA (m^2)	

III. SECTORES NORMATIVOS		
Uso Principal	**Uso compatible**	**Uso Condicionado**
VT 2	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908--G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204
		DOTACIONAL LOCAL (EXISTENTES) : M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201
		COMERCIO ZONAL GRUPO 1: O921903-H552101-H552102-H553001-G521103-G522902-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307 G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523704-G523705-G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904 G523906-G523915-G523918-G524300-G524301-G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-I630000-I642401-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713008-K713010-K713011-K749400-K749402--K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400-O924100-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904

OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

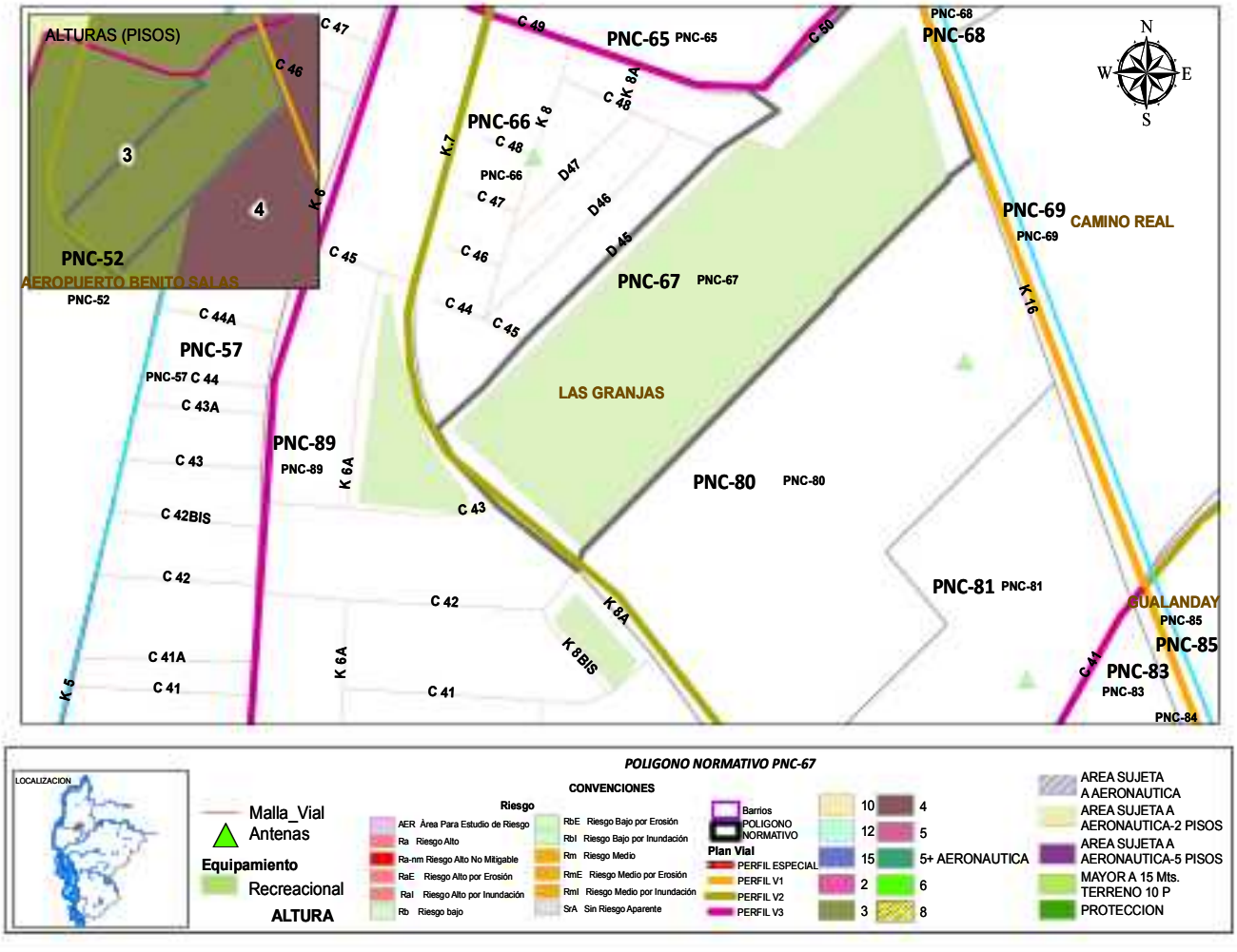
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNC-67	SUBÁREA		UPZ	LAS CEIBAS	UGL	LAS GRANJAS
AREA (Has)	3,663914	AREA (Has)		AREA (Has)	1270,0286	AREA (Ha)	126,503
BARRIOS	NOMBRE	GRANJAS			SECTORES SUBNORMALES		
TRATAMIENTO URBANISTICO	CONSOLIDADO						
LIMITES	Predio con código catastral 010102190002000 club de la caja agraria entre k8A y k16 entre Almacenes ÉXITO y conjunto Residencial Bosques de Tamarindos.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V1	K16	C44	C45	3	10	1	1,5	2	1,5	
V2	K7A	C44	C50	2	8	0,5	2			

2.1.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.1.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
DOTACIONAL ZONAL	**AREA DE VIVIENDA TRADICONAL:** VT1-VT2	
	COMERCIO RECREATIVO: O919901-O921200-O921201-O921202-O924105	
	COMERCIO ZONAL GRUPO 1: O921903-H552101-H552102--H553001--521103-G522902-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307--G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523704-G523705-G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904-G523906-G523915-G523918-G524300-G524301-G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-I630000-I642401-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713008-K713010-K71301-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400-O924100-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904	
	COMERCIO REGIONAL GRUPO2: O924900	

	COMERCIO OFICINAS GRUPO 1: D223100-F450000-F455200-F455203-F455901-I634001-I634002- I640000-I641000-I641100-J651202-J659000-J659100-J659200- J659300-J659400-J659500--J659901-J660100-J660101-J660200- J660300--J660400-J660402-J670000-J671000-J671200-J671201- J671300-J671301-J671302-J671902-J672100-J672101-J672102- J672103-K700000-K701000-K701001-K702001-K702002- K721000-K722000-K722001-K722002-K731000-K731001- K731002-K731003-K731004-K731005-K731006-K731007- K731008-K731009-K732000-K732001-K732002-K732004- K732005-K740000-K741100-K741101-K741102-K741200- K741201- K741202-K741203-K741300-K741400-K741401-K741402- K741403-K742100-K742101-K742102-K742103-K742104- K742105-K742106-K742107-K742108-K742109-K742110- K742111-K742112-K742113-K742114-K749101-K749102- K749200-K749201-K749901-K749902-K749904-K749905- K749913-K749914-K749915-K749916-M806005- O921402-O921403-O921901-O922000-O930906	
	DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1: O930301-M804302-M804502-M805001-N851100-N851102- O919102	
	COMERCIO OFICINAS GRUPO 2: L751200	
	COMERCIO REGIONAL GRUPO1 : G501100-G501200-G502007-I603102-K711102	

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

ACUERDO NUMERO 003 DEL DE 2015
(09 Febrero)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEIVA PARA PROMOVER EL DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO"

En uso de sus facultades constitucionales y legales en especial de las conferidas por la Constitución Nacional, Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003 y la Ley 1537 de 2012, artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la ley 1551 de 2012, Decreto 2088 de 2012, Resolución 0937 de 2012, Decreto 4002 de 2004 y demás normas concordantes y

ACUERDA

ARTICULO 1°: Adóptense los ajustes al plan de ordenamiento territorial del Municipio de Neiva para los predios:

a. El predio denominado LOTE 1 B LOS CAUCHOS con una área aproximada de 9758,32 m2; ubicado sobre el corredor Suburbano Vía al Caguan e identificado con la cedula catastral No. 000200110943000 y número de matrícula inmobiliaria 200-206481.

b. El predio denominado LOTE LA CECILIA ZONA 1A con una área aproximada de 92695,74 m2; ubicado sobre el corredor Suburbano Vía al Caguan e identificado con la cedula catastral No. 000200110076000 y número de matrícula inmobiliaria 200-195875.

c. El predio denominado LOTE LA CECILIA A ZONA 2 con una área aproximada de

Calle 14 No. 1g-02 - Neiva
Teléfonos: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

297940,37 m2; ubicado sobre el corredor Suburbano Vía al Caguan e identificado con la cedula catastral No. 000200110075000 y número de matrícula inmobiliaria 200-196043.

d. El predio denominado LOTE No.1 TESORITO con una área aproximada de 500236,97m2; ubicado sobre la servidumbre vial-vía de acceso Las Margaritas e identificado con la cedula catastral No. 0002001100004000 y número de matrícula inmobiliaria 200-218246.

e. El predio denominado LOTE No. 25 SECTOR LOS PINOS con una área aproximada de 92653,60 m2; ubicado al costado sur de la zona de expansión del nororiente de la ciudad-vía campo Tello e identificado con la cedula catastral No. 000200490425000 y número de matrícula inmobiliaria 200-57581.

f. El predio denominado LOTE No.1 LOMA DE SAN PEDRO con una área aproximada de 447035,80 m2; ubicado al costado norte de la zona de expansión del nororiente de la ciudad-margen derecha de la Quebrada el Venado e identificado con la cedula catastral No. 000200060065000 y número de matrícula inmobiliaria 200-73595; para el desarrollo de proyectos de vivienda de Interés social y vivienda de Interés prioritario.

ARTICULO 2°: Inclúyanse dentro del perímetro urbano de la ciudad de Neiva los predios mencionados en el artículo anterior, los cuales se delimitan por las coordenadas que se presentan a continuación.

PREDIO: LOTE 1 B LOS CAUCHOS AREA: 9758,32 m2

PUNTO	NOMBRE PREDIO	COORDENADAS	
		X	Y
1	LOTE 1B LOS CAUCHOS	869675,85	810228,55
2	LOTE 1B LOS CAUCHOS	869555,80	810093,80
3	LOTE 1B LOS CAUCHOS	869524,16	810125,24
4	LOTE 1B LOS CAUCHOS	869627,68	810271,42
5	LOTE 1B LOS CAUCHOS	869675,85	810228,55

PREDIO: LOTE LA CECILIA ZONA 1A AREA: 92695,74 m2

PUNTO	NOMBRE PREDIO	COORDENADAS

Calle 14 No. 1g-02 - Neiva
Teléfonos: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

		X	Y
1	LOTE LA CECILIA ZONA 1	869072,60	810442,24
2	LOTE LA CECILIA ZONA 1	868829,92	810719,22
3	LOTE LA CECILIA ZONA 1	868868,13	810738,92
4	LOTE LA CECILIA ZONA 1	869108,12	810862,64
5	LOTE LA CECILIA ZONA 1	869261,04	810602,59
6	LOTE LA CECILIA ZONA 1	869072,60	810442,24

PREDIO: LOTE LA CECILIA A ZONA 2 AREA: 297940,37m2

PUNTO	NOMBRE PREDIO	COORDENADAS	
		X	Y
1	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868431,17	811564,46
2	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868562,75	811579,77
3	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868578,55	811545,49
4	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868582,07	811537,85
5	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868618,89	811486,75
6	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868645,78	811449,43
7	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868684,49	811395,70
8	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868780,77	811279,72
9	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868789,63	811269,05
10	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868931,48	811083,28
11	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868931,99	811082,64
12	LOTE LA CECILIA ZONA 2	869108,12	810862,64
13	LOTE LA CECILIA ZONA 2	869101,48	810859,22
14	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868868,13	810738,92
15	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868837,77	810723,27
16	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868829,92	810719,22
17	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868699,35	810869,68
18	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868648,48	810928,31
19	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868533,55	811045,89
20	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868237,22	811349,07
21	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868261,31	811361,62
22	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868461,00	811465,70
23	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868439,73	811536,10

Calle 14 No. 1g-02 - Neiva
Teléfonos: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

24	LOTE LA CECILIA ZONA 2	868431,17	811564,46

PREDIO: LOTE No.1 TESORITO AREA: 500236,97m2

PUNTO	NOMBRE PREDIO	COORDENADAS	
		X	Y
1	LOTE TESORITO	868970,51	811613,36
2	LOTE TESORITO	868975,16	811652,41
3	LOTE TESORITO	868979,80	811691,46
4	LOTE TESORITO	868985,60	811740,11
5	LOTE TESORITO	868986,71	811749,44
6	LOTE TESORITO	869393,13	811777,97
7	LOTE TESORITO	869480,49	811784,10
8	LOTE TESORITO	869512,87	811786,37
9	LOTE TESORITO	869537,49	811770,17
10	LOTE TESORITO	869567,30	811764,34
11	LOTE TESORITO	869611,36	811757,86
12	LOTE TESORITO	869645,71	811749,44
13	LOTE TESORITO	869679,40	811731,29
14	LOTE TESORITO	869699,49	811720,28
15	LOTE TESORITO	869718,99	811719,70
16	LOTE TESORITO	869721,52	811719,63
17	LOTE TESORITO	869826,43	811564,86
18	LOTE TESORITO	869778,16	811125,00
19	LOTE TESORITO	869270,03	810894,76
20	LOTE TESORITO	869262,85	810905,92
21	LOTE TESORITO	869260,93	810908,90
22	LOTE TESORITO	869247,27	810919,23
23	LOTE TESORITO	869217,56	810941,70
24	LOTE TESORITO	869242,71	811018,97
25	LOTE TESORITO	869270,05	811052,51
26	LOTE TESORITO	869275,56	811088,23
27	LOTE TESORITO	869277,70	811102,08
28	LOTE TESORITO	869298,11	811141,08
29	LOTE TESORITO	869295,20	811160,03

Calle 14 No. 1g-02 - Neiva
Teléfonos: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

30	LOTE TESORITO	869282,80	811192,11
31	LOTE TESORITO	869268,59	811239,86
32	LOTE TESORITO	869252,55	811262,45
33	LOTE TESORITO	869247,47	811266,12
34	LOTE TESORITO	869213,19	811290,88
35	LOTE TESORITO	869205,56	811301,43
36	LOTE TESORITO	869196,05	811314,58
37	LOTE TESORITO	869170,55	811343,16
38	LOTE TESORITO	869158,42	811356,76
39	LOTE TESORITO	869156,85	811358,37
40	LOTE TESORITO	869156,84	811358,37
41	LOTE TESORITO	869117,65	811398,47
42	LOTE TESORITO	869102,05	811414,43
43	LOTE TESORITO	869070,57	811457,84
44	LOTE TESORITO	869064,46	811466,27
45	LOTE TESORITO	869021,70	811510,98
46	LOTE TESORITO	868994,32	811545,14
47	LOTE TESORITO	868953,66	811595,86
48	LOTE TESORITO	868970,51	811613,36

PREDIO: LOTE No. 25 SECTOR LOS PINOS AREA: 92653,60m2

PUNTO	NOMBRE PREDIO	COORDENADAS	
		X	Y
1	LOTE SECTOR LOS PINOS	866768,26	819123,38
2	LOTE SECTOR LOS PINOS	866766,51	819139,05
3	LOTE SECTOR LOS PINOS	866762,31	819168,79
4	LOTE SECTOR LOS PINOS	866759,02	819195,99
5	LOTE SECTOR LOS PINOS	866755,83	819221,82
6	LOTE SECTOR LOS PINOS	866748,98	819270,22
7	LOTE SECTOR LOS PINOS	866745,76	819294,11
8	LOTE SECTOR LOS PINOS	866745,37	819297,92
9	LOTE SECTOR LOS PINOS	866746,71	819303,48
10	LOTE SECTOR LOS PINOS	866747,82	819306,81
11	LOTE SECTOR LOS PINOS	866778,34	819312,96

Calle 14 No. 1g-02 - Neiva
Teléfonos: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

12	LOTE SECTOR LOS PINOS	866803,77	819318,13
13	LOTE SECTOR LOS PINOS	866828,58	819322,60
14	LOTE SECTOR LOS PINOS	866855,86	819327,91
15	LOTE SECTOR LOS PINOS	866883,55	819332,66
16	LOTE SECTOR LOS PINOS	866916,28	819338,25
17	LOTE SECTOR LOS PINOS	866951,92	819345,15
18	LOTE SECTOR LOS PINOS	866971,32	819348,92
19	LOTE SECTOR LOS PINOS	866983,06	819350,72
20	LOTE SECTOR LOS PINOS	866993,98	819353,52
21	LOTE SECTOR LOS PINOS	867000,18	819354,01
22	LOTE SECTOR LOS PINOS	867027,26	819359,39
23	LOTE SECTOR LOS PINOS	867045,93	819363,65
24	LOTE SECTOR LOS PINOS	867066,80	819368,87
25	LOTE SECTOR LOS PINOS	867087,07	819373,95
26	LOTE SECTOR LOS PINOS	867108,97	819379,70
27	LOTE SECTOR LOS PINOS	867116,89	819382,81
28	LOTE SECTOR LOS PINOS	867137,44	819387,65
29	LOTE SECTOR LOS PINOS	867166,52	819394,97
30	LOTE SECTOR LOS PINOS	867208,89	819405,54
31	LOTE SECTOR LOS PINOS	867223,49	819408,44
32	LOTE SECTOR LOS PINOS	867237,94	819412,03
33	LOTE SECTOR LOS PINOS	867240,00	819376,26
34	LOTE SECTOR LOS PINOS	867240,56	819342,06
35	LOTE SECTOR LOS PINOS	867241,73	819311,80
36	LOTE SECTOR LOS PINOS	867242,32	819275,78
37	LOTE SECTOR LOS PINOS	867242,28	819237,96
38	LOTE SECTOR LOS PINOS	867242,71	819207,79
39	LOTE SECTOR LOS PINOS	867202,49	819201,26
40	LOTE SECTOR LOS PINOS	867164,04	819194,85
41	LOTE SECTOR LOS PINOS	867120,26	819187,46
42	LOTE SECTOR LOS PINOS	867089,33	819183,02
43	LOTE SECTOR LOS PINOS	867041,04	819174,82
44	LOTE SECTOR LOS PINOS	867017,08	819170,79
45	LOTE SECTOR LOS PINOS	866985,97	819165,78
46	LOTE SECTOR LOS PINOS	866946,75	819159,10
47	LOTE SECTOR LOS PINOS	866943,75	819158,56

Calle 14 No. 1g-02 - Neiva
Teléfonos: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

48	LOTE SECTOR LOS PINOS	866913,37	819152,28
49	LOTE SECTOR LOS PINOS	866878,20	819144,94
50	LOTE SECTOR LOS PINOS	866832,61	819134,76
51	LOTE SECTOR LOS PINOS	866795,04	819126,63
52	LOTE SECTOR LOS PINOS	866772,09	819121,58
53	LOTE SECTOR LOS PINOS	866770,46	819121,82
54	LOTE SECTOR LOS PINOS	866768,85	819122,65
55	LOTE SECTOR LOS PINOS	866768,26	819123,38

PREDIO: LOTE No.1 LOMA DE SAN PEDRO AREA: 447035,80m2

PUNTO	NOMBRE PREDIO	COORDENADAS	
		X	Y
1	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866254,83	821776,44
2	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866340,88	821821,40
3	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866626,43	821498,42
4	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866759,14	821465,83
5	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866948,75	821352,87
6	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	867098,37	820921,70
7	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	867638,20	820763,97
8	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	867759,90	820609,99
9	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	867599,50	820483,21
10	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	867454,26	820666,96
11	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	867135,23	820362,97
12	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	867041,26	820493,96
13	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	867251,42	820694,20
14	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866825,73	820818,59
15	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866664,23	821230,20
16	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866674,84	821290,58
17	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866587,23	821468,28
18	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866569,10	821476,56
19	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866502,75	821506,85
20	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866481,04	821516,76
21	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866373,71	821559,46
22	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866292,92	821592,93
23	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866250,68	821610,86

Calle 14 No. 1g-02 - Neiva
Teléfonos: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

24	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866216,46	821625,39
25	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866228,85	821676,02
26	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866242,13	821730,28
27	LOTE LOMA DE SAN PEDRO	866254,83	821776,44

Parágrafo 1. Los predios delimitados por las coordenadas descritas en el presente artículo serán incorporados al polígono del casco urbano y se incorporan a los planos que hacen parte integral del Acuerdo 026 de 2009, que ajustó el Acuerdo 016 de 2000 mediante el cual se aprobó el plan de ordenamiento Territorial del Municipio de Neiva.

ARTÍCULO 3°: Asígnese el TRATAMIENTO DE DESARROLLO para los polígonos definidos en el artículo segundo del presente Acuerdo y que corresponde a los predios:

a. El predio denominado LOTE 1 B LOS CAUCHOS con un área aproximada de 9758,32 m2.

b. El predio denominado LOTE LA CECILIA ZONA 1A con una área aproximada de 92695,74 m2.

c. El predio denominado LOTE LA CECILIA A ZONA 2 con un área aproximada de 297940,37 m2.

d. El predio denominado LOTE No.1 TESORITO con un área aproximada de 500236,97m2.

e. El predio denominado LOTE No. 25 SECTOR LOS PINOS con un área aproximada de 92653,60 m2.

f. El predio denominado LOTE No.1 LOMA DE SAN PEDRO con un área aproximada de 447035,80 m2.

A los cuales se le aplicará la normatividad contenida en el Decreto Municipal 596 del 18 de septiembre / 10; "por el cual se reglamenta el tratamiento urbanístico de desarrollo del Municipio de Neiva".

ARTICULO 4°: Dentro del porcentaje de las cesiones Tipo A de que trata el Decreto 596 de 2010, el área correspondiente al parque de la Ciudad, deberá incluirse [illegible]o

Calle 14 No. 1g-02 - Neiva
Teléfonos: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

de cada proyecto y su destinación será exclusiva para zonas verdes.

ARTÍCULO 5°: Para efecto de desarrollos de agrupación y/o conjuntos sujetos al régimen de propiedad horizontal, estas deberán ajustarse a lo establecido con la ley 675 de 2001 y demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 6°: Asígnese como uso principal de los predios a incorporarse al perímetro mediante el presente Acuerdo, el RESIDENCIAL TIPO VIS Y VIP; como usos complementarios el comercio zonal y local, dotacional local, dotacional recreacional y comercio – oficinas y como uso condicionado el dotacional zonal, comercio Regional y el de Industria de bajo impacto ambiental y físico (Microempresas artesanales).

ARTÍCULO 7°: Atendiendo lo establecido en el numeral 2°, Literal d) del Decreto Nacional 075 de Enero 23 de 2013, se deberá destinar un porcentaje mínimo del 20% del área útil residencial para el desarrollo de programas de Interés Prioritario VIP.

ARTÍCULO 8°: INTENSIDAD DE USOS: Los predios que se incorporan al perímetro urbano a través del presente Acuerdo se deberán desarrollar con uso residencial como mínimo en un 65% del área útil; los usos complementarios no podrán superar el 35% del área útil y los usos condicionales no podrán ocupar un área superior al 20% del área útil del predio.

ARTICULO 9°: Para los proyectos a desarrollar en los predios de que trata el presente Acuerdo, se requiere que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal otorgue un visto bueno al plano topográfico, donde en los mismos se indicarán las zonas de reserva, cesiones viales, afectaciones y determinantes urbanísticas que incidan en su desarrollo.

ARTICULO 10°: En concordancia con la Ley 1537 de 2012 los predios incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el Artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 11. Modificación Cartografía. Autorícese al Alcalde de Neiva por el término de ciento veinte (120) días para que se incorporen los ajustes aprobados al Plan de Ordenamiento Territorial.

Calle 14 No. 1g-02 - Neiva
Teléfonos: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

ARTICULO 12. Vigencia y Derogatoria. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Neiva a los 09 días del mes de Febrero del año Dos Mil Quince.

LUIS EDUARDO PENAGOS HERNANDEZ
PRESIDENTE DEL CONCEJO

ALBA PATRICIA PARRA GONZALEZ
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que el presente Acuerdo Número 003 DEL 2.015, presentado por el Doctor PEDRO HERNAN SUAREZ TRUJILLO Alcalde de Neiva, fue aprobado en primer debate por la Comisión Primera del Plan de Desarrollo Económico y Social Gobierno y Servicios Públicos, en sesión Extraordinaria del día 17 de Diciembre del 2.014, según ponencia presentada por el Concejal JESUS GARZON ROJAS, Dándosele segundo debate según ponencia presentada por el Concejal JOSE AMIN ORTZ en la sesión Extraordinaria del día 09 de Febrero del 2.015 en donde fue aprobado.

ALBA PATRICIA PARRA GONZALEZ
SECRETARIA GENERAL

ELABORO NELSON JAVIER A.

Calle 14 No. 1g-02 - Neiva
Teléfonos: 8713845 - 8713472 - 8722306-04

DESPACHO

Neiva, trece (13) de febrero de dos mil quince (2015)

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE NEIVA

De conformidad con el artículo 76 de la Ley 136 de 1994, en concordancia con el Decreto 1333 de 1986 artículo 11, procede a sancionar el Acuerdo Municipal No. 003 de 2015, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEIVA PARA PROMOVER EL DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO".

SANCIONADO

PEDRO HERNAN SUAREZ TRUJILLO
Alcalde de Neiva

De conformidad con la Ley 136 de 1994, Artículo 81, "sancionado el Acuerdo, será publicado".

Neiva, trece (13) de febrero de dos mil quince (2015)

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

PEDRO HERNAN SUAREZ TRUJILLO
Alcalde de Neiva

Vo. Bo. JOSÉ NELSON PERDOMO GUTIÉRREZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

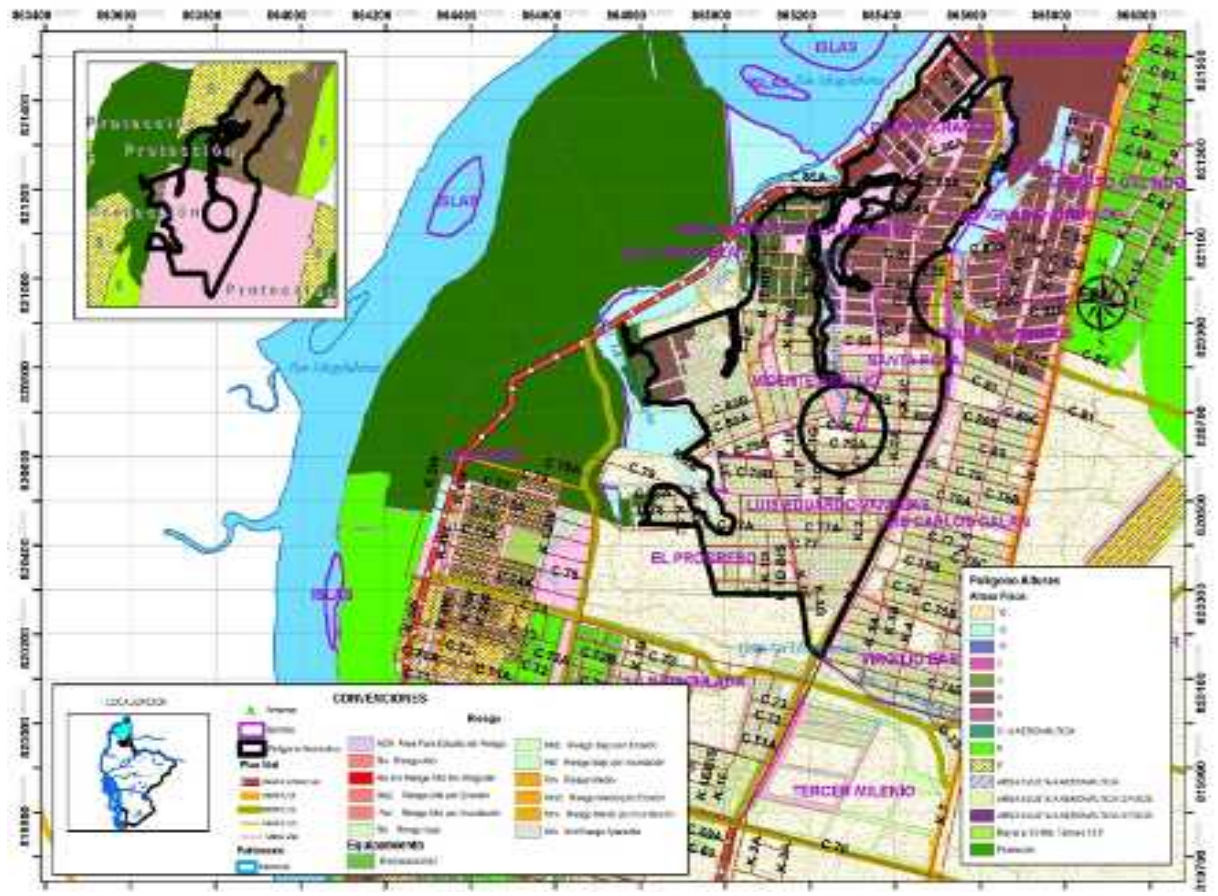
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	**PNC 111**	**SUBÁREA**	**C**	**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	LUIS IGNACIO ANDRADE-ALBERTO GALINDO-SENA INDUSTRIAL
AREA (Has)	109,115804	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1270,0286	**AREA (Has)**	170,2312-68,604-106,7493

BARRIOS	**NOMBRE**	ASENTAMIENTO CARBONELL, SECTOR PACOLANDIA, SANTA ROSA, ASENTAMIENTO VILLA NAZARETH, VICENTE ARAUJO, EL PROGRESO, VILLA MARCELA, DARIO ECHANDIA, LUIS EDUARDO VANEGAS, ALBERTO GALINDO, LUIS IGNACIO ANDRADE, EDUARDO SANTOS, LUIS CARLOS GALAN, VIRGILIO BARCO VARGAS.	**SECTORES SUBNORMALES**	ASENTAMIENTO CARBONELL-ASENTAMIENTO VILLA NAZARETH
	AREA (Has)	5,699833-25,471322-5,484747-15,171597-5,831201-14,651265-32,741158-14,057401-10,662309-15,535767-7,662281-8,479415-14,126363.		

TRATAMIENTO URBANISTICO	**CONSOLIDADO**
LIMITES	NORTE: zona de protección, C 81 entre K 11 y zona de protección. ORIENTE: zona de protección hasta la K 11, K 11 desde la zona de protección hata la C 81, K 10 entre C 81 hasta la zona de protección de la quebrada Mampuesto. SUR: zona de protección de la quebrada Mampuesto entre K 3 y K 7. OCCIDENTE: K 3 desde la zona de protección de la quebrada Mampuesto hasta la C 92 , zona de protección desde la C 92 hasta el norte del poligono.

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	ALTA POR EROSION Y MO	LOCALIZACION	AREA
		X865517 Y820700-X865550	0,0906-3,2684-5,6512-

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL							
				SEPARADO	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUT	PROTECCI		ANTEJARDIN
VE	K 1	C 81E	C 94	3	10	1	2,50	2	15	CICL ORU	
V1	K 7	C 74	C 92	3	10	1	1,50	2	15	CICL ORU	
V2	K 3	C 74B	C 94	2	8	0,50	2				3,50
V2	C 81 C	K 7	K 4	2	8	0,50	2				3,50
V3	C 82	K 4	K 1FBIS		10	1	2				3,50
V3	K 1F	K 3	C81E		10	1	2				3,50

2.2.1 DIRECTRICES DEL SISTEMA VIAL

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

2.3 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO							
PLAZOLETA	**AREA (m2)**	**PARQUE**	**AREA (m2)**	**PARQUE DEPORTIVO**	**AREA (m2)**	**PARQUE RONDA**	**AREA (m2)**
		SANTA ROSA	335,29	POLIDEPORTIVO VILLA MAGDALENA	409,29		
		LUIS CARLOS GALAN I	1478	POLIDEPORTIVO DARIO ECHANDIA	515,3		
		LUIS CARLOS GALAN II	2673	POL. EDUARDO SANTOS	1343,47		
		LUIS EDUARDO VANEGAS	1397,5	POL. SANTA ROSA	2792		
		VIRGILIO BARCO	1489	VANEGAS	2250		
		LUIS CARLOS GALAN	2393,1	POL. LUIS CARLOS GALAN	1830		
				POL. VIRGILIO BARCO	4337		
				CANCHA DE FUTBOL ALBERTO GALINDO	6549,11		
				CANCHA DE FUTBOL VICENTE ARAUJO	1032,52		
				VICENTE ARAUJO	1017,1		

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
Vivienda Tradicional AV – Tipo 3. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente. Que habiendo sido construidas en su mayoría como de interés social han sufrido un alto grado de mejoramiento o desarrollo.	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102 O930103-O930104-O930200-O930201-O930202.	G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204

3.1 OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales .

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los bares, tabernas y discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y las centrales de segundo y tercer orden deberán desarrollarse previa aprobación del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes.
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (educación, defensa, y seguridad).
Se considerará Uso Establecido aquel que no cumpla con la totalidad de las normas aquí establecidas, la normativa ambiental vigente y tendrá un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

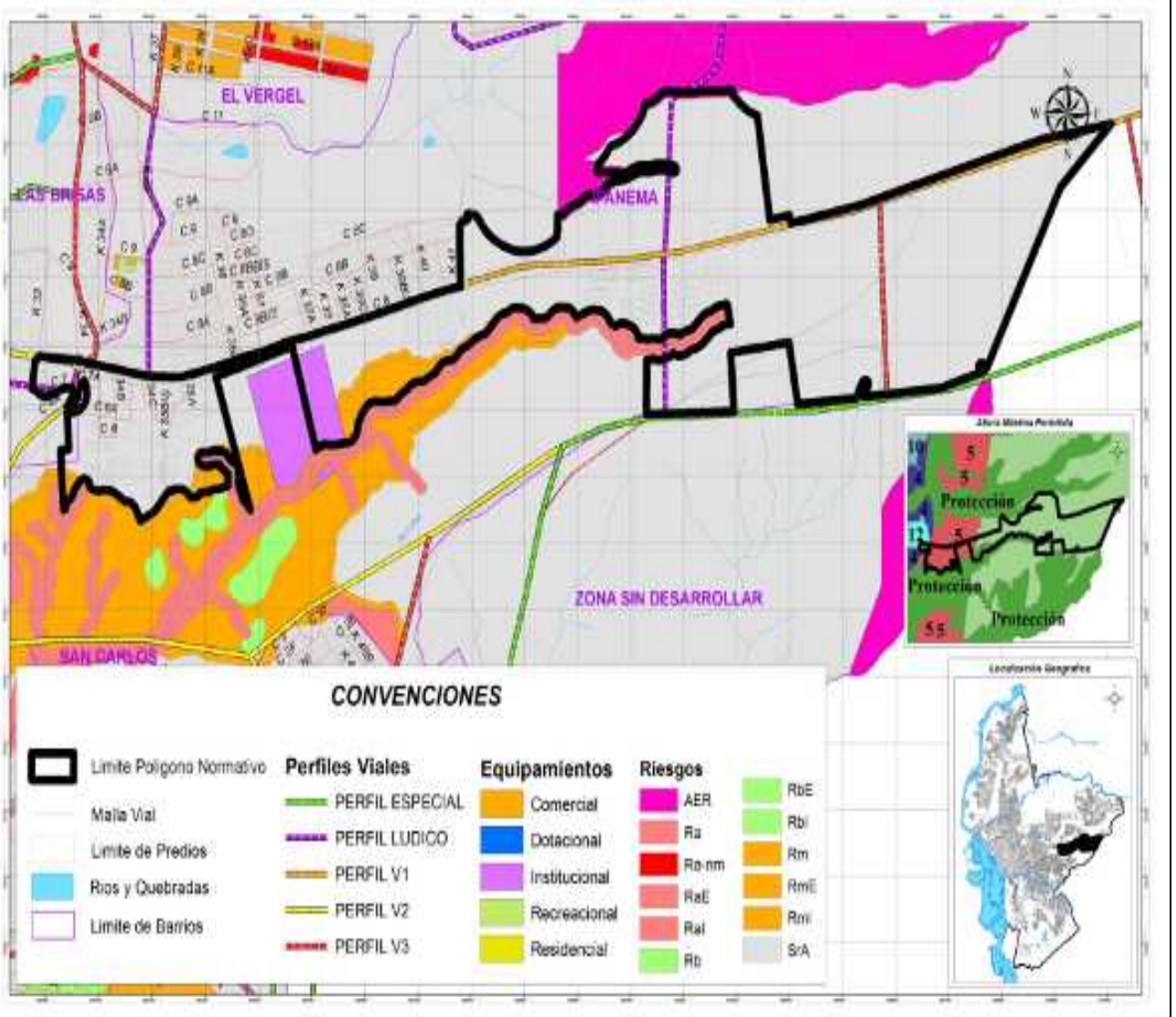
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNT - 38	**SUBÁREA**		**UPZ**	LA TOMA	**UGL**	IPANEMA
AREA (Has)	40.40	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1546.79	**AREA (Has)**	309.91
BARRIOS	PRADO ALTO, IPANEMA				**SECTORES SUBNORMALES**		
TRATAMIENTO URBANISTICO	CONSOLIDADO						
LIMITES	Norte: c8 entre k 33 y k 41 y k 41 entre c8 y zona de protección, y zona de protección entre k 41 y costado oriente del predio con código catastral 010701070371000, y desde el mismo predio por la c8 hasta el perímetro urbano. Oriente: perímetro urbano entre c8 y zona de protección drenaje. Sur: desde zona de proteccion drenaje hasta la coordenada X869.683,428 Y815.833,721, Y desde alli hasta zona de proteccion drenaje y desde la zona de proteccion drenaje hasta la coordenada X869.415,892 Y815.809,289 y desde este punto a la cooredenada X869.398,079 X815.901,289 y desde ahí a X869.289,321 Y815.885,020, y desde ahí a X869.295,045 Y815.797,652 y desde ahí a X869.130,140 Y815.793,488 y desde ahí a X869.129,823 Y815.873,354 y desde ahí por la zona de proteccion ambiental de la quebrada la cabuya hasta la coordenada X868.508,154 Y815.740,027 y desde ahí a X868.463,335 Y815.895,634 y desde ahí por la c8 hasta la coordenada X868.320,242 Y815.849,685 y desde ahí hasta X868.384,402 Y815.650,674 y desde ahí a la zona de proteccion ambiental drenaje hasta la coordenada X868.342,638 Y815.686,753 Y Desde ahí en el siguiente orden entre coordenada y coordenada, X 868.326,196 Y815.681,103; X868.318,212 Y815.681,073; X868.313,152 Y815.680,314; X868.307,992 Y815.677,136; X868.298,904 Y815.676,752; X868.290,649 Y815.675,181;X868.286,642 Y815.670,810; X868.275,639 Y815.667,668;X868.270,547 Y815.670,403; X868.264,629 Y815.676,735; X868.258,260 Y815.680,711; X868.241,304 Y815.681,079; X868.238,953 Y815.678,704;X868.231,058 Y815.678,300;X868.204,598 Y815.647,974,X868.177,307 Y815.633,798,X868.169,702 Y815.651,353; X868.160,942 Y815.660,518;X868.160,942 Y815.660,518;X868.146,521 Y815.663,752; X868.114,715 Y815.679,790;X868.100,160 Y815.678,443;X868.081,966 Y815.684,912;X868.077,384 Y815.695,424;X868.065,928 Y815.695,154; X868.052,181 Y 815.678,173; X868.033,179 Y815.650,410. Occidente: entre las coordenadas X868.033,612 Y815.650,542; X868.028,341 Y815.739,192; X868.042,237 Y815.740,869; X868.039,894 Y815.794,725 Y Sistema de protección ambiental hasta X867.973,714 Y815.832,154, y desde ahí hasta la intersección de la k33 y la c8.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

		LOCALIZACION	AREA (m^2)
AMENAZAS Y RIESGOS	RIESGO MEDIO	868613 - 815845	22587.55
	RIESGO MEDIO	863304 - 815703	3332.67
	RIESGO ALTO POR INUNDACION	868335 - 815722	1981.65
	AMENAZA BAJA POR EROSION	869437 - 815848	18325.54

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA (ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V-1	C 8	K 41	K 50	3.00	10.00	1.00	1.50	2.00	15.00	
V-2	C 8	K 33	K 41	2	8	0.5	2.5			
V-3	K 49	C 8	C 7	N/A	10	1.0	2.0			
V-E	PERIMETRAL DE ORIENTE			3.00	10	1.0	2.50	2.00	15.00	

2.3 INTERSECCIONES VIALES

(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.4 PARQUEADEROS

(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
GRUPO AV Tradicional Tipo 1	**COMERCIO LOCAL:** D223203, G521902, G523100, G523103, G523908, G524109, G524402, G524403, G524603, G526100, G527101, H552200, H552201, 552202, H552400, I633104, I642100, I642103, I642104, I642204, K713013, O930100, O930101, O930102, O930103, O930104, O930200, O930201, O930202. **DOTACIONAL LOCAL:** **(Existentes):** M804200, N851300, N851400, N851402, N851500, N851501, N853101, N853103, N853201. **COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** **(Predios frente sobre el eje vial de la calle 8 y vía Perimetral "Calle 6")** O921903, H552102, G521103, G522902, G523200, G523201, G523202, G523300, G523301, G523302, G523303, G523304, G523305, G523306, G523307, G523308, G523400, G523401, G523402, G523500, G523501, G523502, G523600, G523700, G523701, G523702, G523705, G523706, G523708, G523709, G523710, G523711, G523903, G523904, G523906, G523918, G524301, G524302, G524400, G524401, G525200, G525201, G525202, G527102, I630000, J650000, J651201, J651300, J651400, J651500, J651600, J660000, J660401, J671500, K702000, K713001, K712904, K712905, K713007, K713010, K713011, K749400, K749402, K749403, K749404, K749906, K749907, K749918, L752200, L752300, L752400, O924101, O924202, O930000, O930901, O930902, O930904. **COMERCIO REGIONAL GRUPO 2:** **(Predios frente sobre el eje vial de la calle 8 y vía Perimetral "Calle 6")** O924900.	**COMERCIO LOCAL:** G521101, G522901, G524102, H551901, H552203, H552204. **COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** **(Predios con frente sobre el eje vial de la Calle 8 y vía Perimetral "Calle 6")** H552101, H553001, G523704, G523915, G524300, I642401, K713008, O924100.

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales.

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centrales de segundo y tercer orden deberán desarrollarse previo aprobación del plan de implantación y normas ambientales correspondientes.

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.

Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T.

CONDICIONAMIENTOS PARA ADELANTAR PROCESOS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS DE AMENAZA O RIESGO ALTO Y MEDIO
Para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alta y media, se establecen los siguientes condicionamientos: Para la solicitud de licencias de urbanismo se debe anexar el estudio detallado para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación. La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias emitirá los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa. Previo a la expedición de la licencia de urbanismo, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo. El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

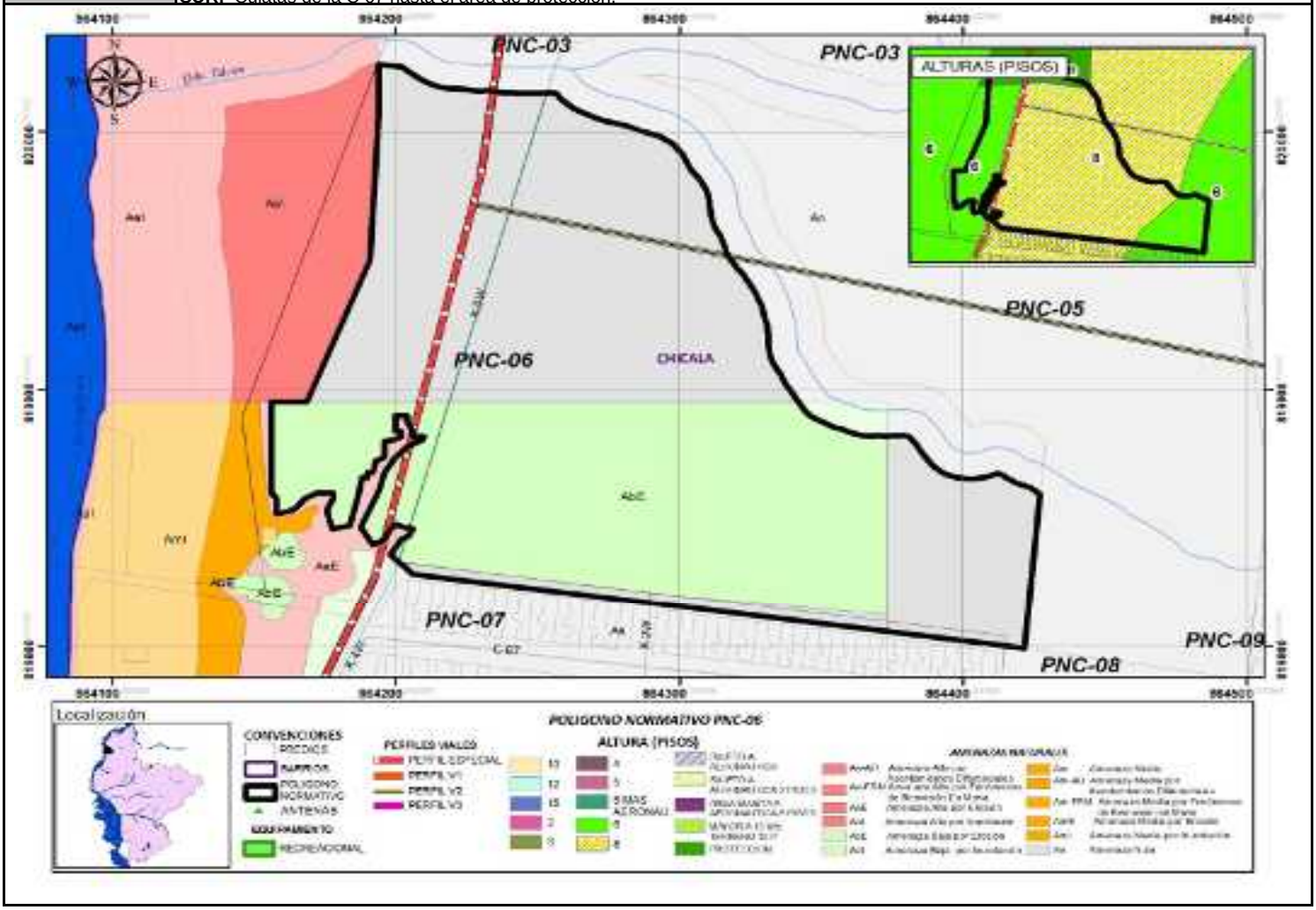
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	**PNC-06**	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	MAMPUESTO
AREA (Has)	3,3730	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1.270,0286	**AREA (Ha)**	137,9681

BARRIOS	**NOMBRE**	**CHICALA**	**SECTORES SUBNORMALES**	

TRATAMIENTO URBANISTICO	**TRATAMIENTO DE DESARROLLO**
LIMITES	**NORTE:** Ronda de protección. **ORIENTE:** Culatas de la K 1CW desde la proyección de las culatas de la C 67 hasta ronda de protección. **SUR:** Culatas de la C 67 hasta el área de protección.



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS NATURALES	AMENAZA BAJA POR EROSION	LOCALIZACION	AREA
		X 864274 Y 819858	14104 m2

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA (ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V.E	K. 6W	C68	C 71	3	10	1	2,5	2	15	
V.2	C.26	K2	K7	2	8	0,5	2			

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
DOTACIONAL LOCAL: M804200-M804600-N850000-N851201-N851203-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853102-N853103-N853201-N853202-O919100-O923100	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1 (CONDICIONADO A COMERCIO ESPECIALIZADO Y SIN BODEGAJE):** F455100-G521103-G521901-G522902-G522903-G523101-G523102-G523104-G523105-G523106-G523107-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523703-G523704-G523705-G523706-G523707-G523708-G523709-G523710-G523711-G523901-G523903-G523904-G523905-G523906-G523910-G523911-G523912-G523913-G523915-G523916-G523918-G524300-G524301-G524302-G524303-G524304-G524400-G524401-G524601-G525200-G525201-G527102-H552100-H552300-H552901-J651201-J651300-J651400-J671500-K725000-K725001-K749400-K749402-K749403-K749404-K749907-O930901-O930902-O930904	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1 (CONDICIONADO A COMERCIO ESPECIALIZADO Y SIN BODEGAJE):** H552101
	COMERCIO LOCAL: D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	

	COMERCIO OFICINAS GRUPO 1: (CONDICIONADO A COMERCIO ESPECIALIZADO Y SIN BODEGAJE) D223100-F450000-F455901-I634000-I641000-J651202-J651301-J651401-J660100-J660101-K700000-K722002-K741100-K741101-K741300-K741400-K742100-K742104-K742105-K742107-K742108-K742109-K742110-K742111-K742112-K742113-K742114-K743006-K749200-K749201-K749901-K749902-K749913-M806005-O911100-O930906	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204
	COMERCIO HOTELERO: H550000-H551101-H551103	

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

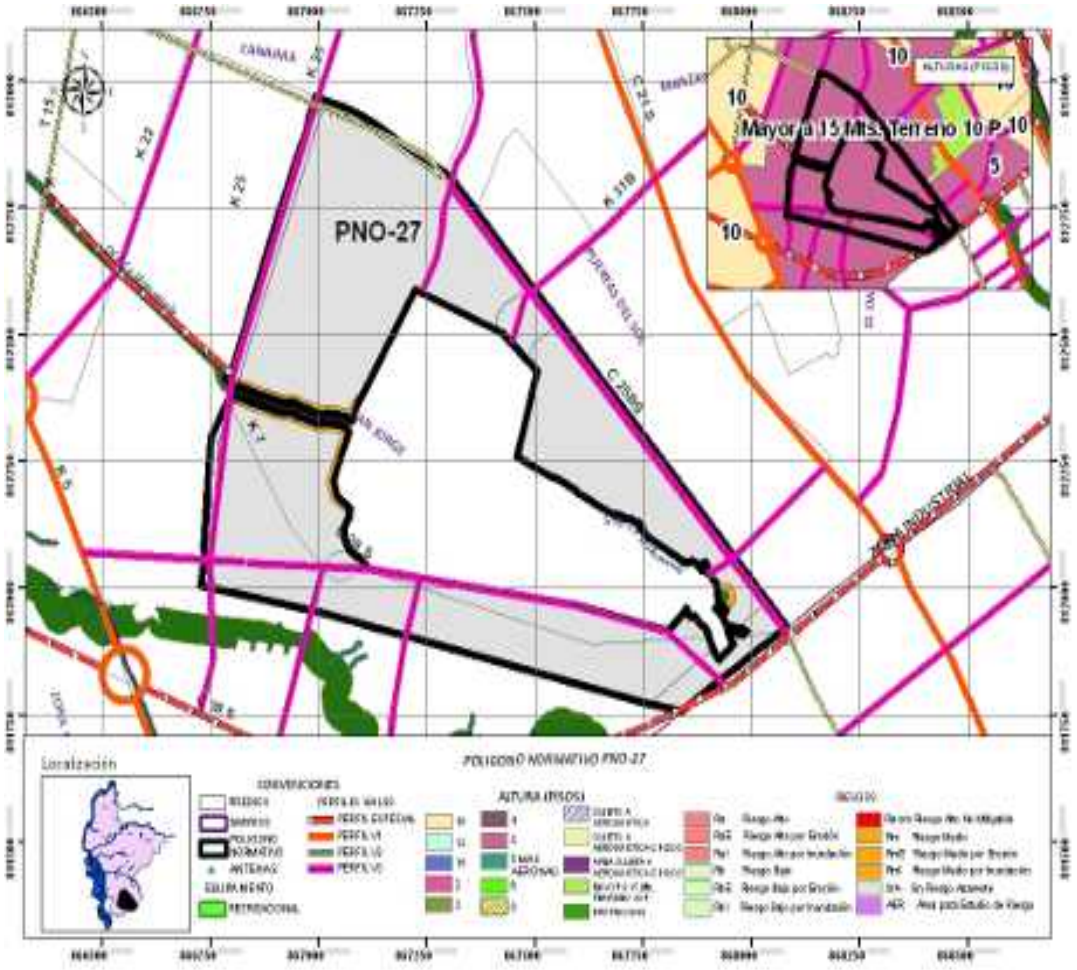
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNO-27	**SUBÁREA**		**UPZ**	DEL ORO	**UGL**	TIMANCO
AREA (Has)	59,1172	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	949,5720	**AREA (Ha)**	525,7650
BARRIOS	**NOMBRE**	**SAN JORGE**				**SECTORES SUBNORMALES**	
TRATAMIENTO URBANISTICO		**CONSOLIDADO**					
LIMITES	: norte: c25bs entre k 25 y perímetro urbano. Oriente: perímetro urbano. Sur: costado sur del predio con código catastral 010600970086000. Occidente: costado oriente de los predios con código catastral 010600970085000 y 010600970086000.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	RIESGO ALTO POR INUNDACION	LOCALIZACION	AREA
		X 867.034-Y 812.332	6,5808

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA (ANCHO PERFIL)	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
VE(30m	PERIMET	C25BS	C36	3	10	1	2.5	2	15	
V3(16M)	C35S	K26	PERIMET		10	1	2			
V3(16M)	K26	C 38S	C25BS		10	1	2			
V2(23M)	C 25BS	K 26	K28	2	8	0,5	2			
V3(16M)	C25BS	K28	PERIMETRAL		10	1	2			

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente que hayan sido desarrolladas por urbanización en condiciones urbanísticas y constructivas excelentes pero que no dan para ser de tipo 1	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202 **DOTACIONAL LOCAL:** M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-N850000-N851201-O919100-	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

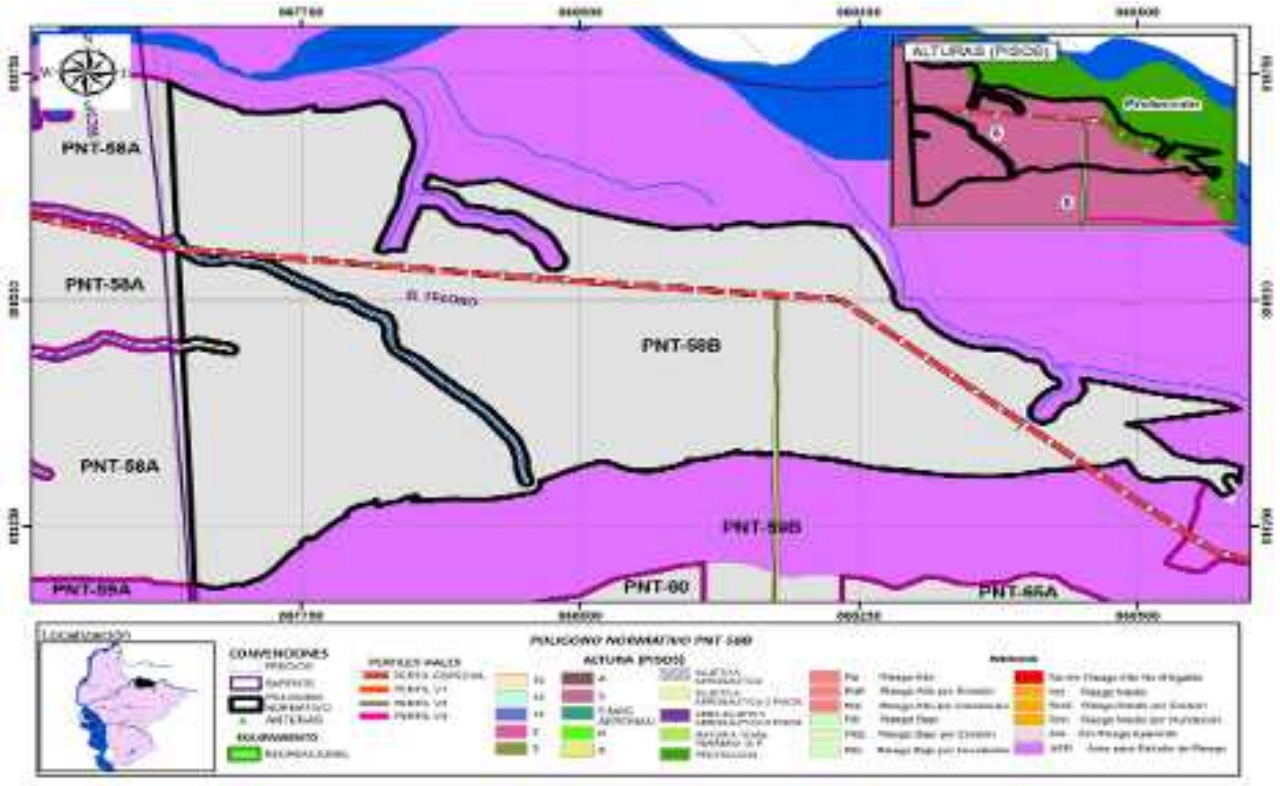
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	**PNT-58B**	**SUBÁREA**		**UPZ**	**LA TOMA**	**UGL**	**EL TESORO**
AREA (Has)	37,1130	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1.546,7975	**AREA (Has)**	287,3266

BARRIOS	**NOMBRE**	**EL TESORO**	**SECTORES SUBNORMALES**	

TRATAMIENTO URBANISTICO	**DE CONSOLIDACION**
LIMITES	Norte: sistema de protección ambiental del rio las ceibas. Oriente: sistema de protección ambiental. Sur: polígono normativo Pnt. 59b. Occidente: limite del predio con código catastral 010500030002000.

CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADO	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V - 3	PROYECTADA									

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
VIS T4	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902--G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101--H552200-H552201-H552202--H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O93010O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERCIO LOCAL:** G521101(LICORES NO PARA CONSUMIR DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO) G522901 (NO VENTA DE LICORES G524102(SIN BODEGAJE Y NO AL POR MAYOR H551901(NO ACTIVIDADES PROSTITUCIÓN Y SIMILARES) H552203-H552204(LICORES NO PARA CONSUMIR DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO)
		DOTACIONAL LOCAL: M804200-N851300 N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103 N853201

OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

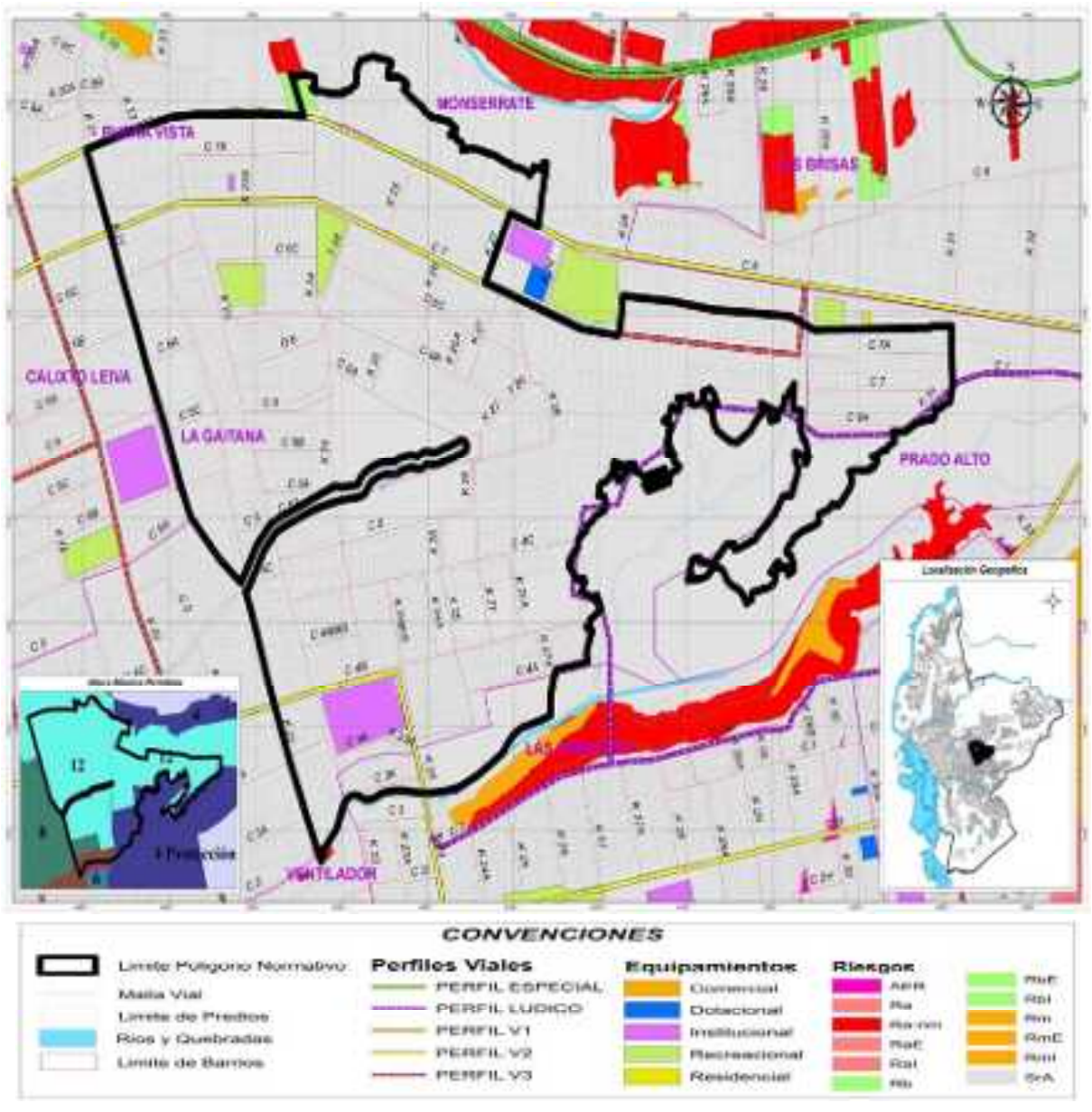
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNT - 30	**SUBÁREA**		**UPZ**	LA TOMA	**UGL**	IPANEMA
AREA (Has)	33.65	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1546.79	**AREA (Has)**	309.91
BARRIOS	LA GAITANA, PRADO ALTO, LAS AMERICAS				**SECTORES SUBNORMALES**		
TRATAMIENTO URBANISTICO	CONSOLIDADO						
LIMITES	Norte: C8 entre K21 y K24, y predios con código catastral 010501240066000, 010501240109000,y zona de protección quebrada la toma hasta el predio con código catastral 010501240041000. Y K27 entre C8 y C7 y, C7 entre K27 y predio con código catastral 010705460012000 y desde la culata del mismo predio con frente a la calle 7 hasta la culata del predio con código catastral 010702130013000 con frente a la K31. Oriente: K31 desde el costado norte de predio con código catastral 01072130013000 hasta la zona de protección de la quebrada el aceite. Sur: zona de protección quebrada el aceite desde la K31 hasta la K22. Occidente: K22 desde la zona de protección de la quebrada el aceite hasta la zona de protección quebrada santa teresa y desde la misma hasta la C 8.							

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

		LOCALIZACION	AREA (m^2)
AMENAZAS Y RIESGOS	RIEGO BAJO	867054 - 816110	545.26
	AMENAZA BAJA POR EROSION	867172 - 815748	16863.43
	AMENAZA BAJA POR EROSION	867260 - 815529	26621.27

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA (ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V-2	C 8	K 21	K 27	2	8	0.5	2.5			
V-2	C 8	K 21	K 28	2	8	0.5	2.5			
V-2	C 4B	K 22	K 24	2	8	0.5	2.5			
V-2	K 24	C 4B	C 3A	2	8	0.5	2.5			
V-3	C 7	K 28	K 30A	N/A	10	1.0	2.0			

2.3 INTERSECCIONES VIALES

(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.4 PARQUEADEROS

(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

2.5 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

PLAZOLETA	AREA (m^2)	PARQUE	AREA (m^2)	PARQUE DEPORTIVO	AREA (m^2)	PARQUE RONDA	AREA (m^2)
				C 6C con K 23	1878.43		
				K 24 con T 24	1731.59		

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
GRUPO AV Tradicional Tipo 1	**COMERCIO LOCAL:** D223203, G521902, G523100, G523103, G523908, G524109, G524402, G524403, G524603, G526100, G527101, H552200, H552201, H552202, H552400, I633104, I642100, I642103, I642104, I642204, K713013, O930100, O930101, O930102, O930103, O930104, O930200, O930201, O930202. **DOTACIONAL LOCAL: (Solo Renovacion):** M804200, N851203, N851300, N851400, N851402, N851500, N851501, N853101, N853103, N853202. **DOTACIONAL ZONAL:** M806008. **COMERCIO ZONAL GRUPO 1 (Predios con frente sobre el eje vial de la Calle 8):** O921903, H552102, G521103, G522902, G523200, G523201, G523202, G523300, G523301, G523302, G523303, G523304, G523305, G523306, G523307, G523308, G523400, G523401, G523402, G523500, G523501, G523502, G523600, G523700, G523701, G523702, G523705, G523706, G523708, G523709, G523710, G523711, G523903, G523904, G523906, G523918, G524301, G524302, G524400, G524401, G525200, G525201, G525202, G527102, I630000,J650000, J651201, J651300, J651400, J651500, J651600, J660000, J660401, J671500, K702000, K713001, K712904, K712905, K713007, K713010, K713011, K749400, K749402, K749403, K749404, K749906, K749907, K749918, L752200, L752300, L752400, O924101, O924202, O930000, O930901, O930902, O930904.	**COMERCIO LOCAL:** G521101, G522901, G524102, H551901, H552203, H552204. **COMERCIO OFICINAS GRUPO 1 (Predios con frente sobre el eje vial de las Calle 7 y 8):** F455204, F455900, I640000, J660200, K700000, K721000, K722000, K722001, K722002, K741100, K741101, K741201, K741202, K741203, K742100, K742101, K742102, K742103, K742104, K742105, K742106, K742107, K742108, K742109, K742110, K742111, K742112, K742113, K742114, K749100, K749101, K749200, K749201, K749901, K749902, K749904, K749905, K749916, M806005, O911100, O921901. **COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** H552101, H553001, G523704, G523915, G524300, I642401, K713008, O924100.

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales.

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centrales de segundo y tercer orden deberán desarrollarse previo aprobación del plan de implantación y normas ambientales correspondientes.

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T.

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

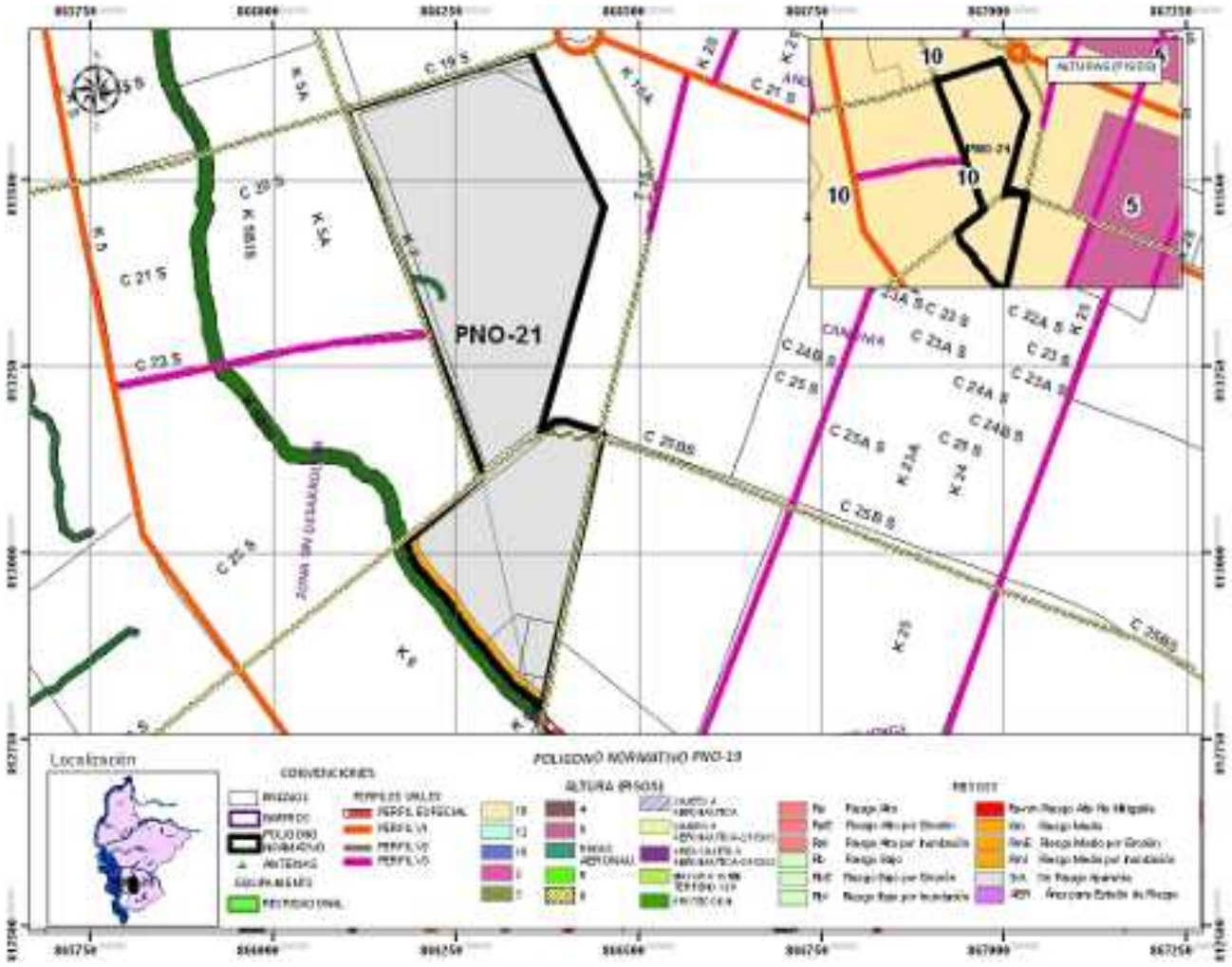
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNO-21	**SUBÁREA**		**UPZ**	DEL ORO	**UGL**	TIMANCO-MATAMUNDO
AREA (Has)	16,7701	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	949,5720	**AREA (Ha)**	525,3765-335,7451

BARRIOS	**NOMBRE**		**SECTORES SUBNORMALES**

TRATAMIENTO URBANISTICO	**DESARROLLO**
LIMITES	c 19s entre k 7 y predio con código catastral 010600080035000. Oriente: predios con código catastral 010600080020000 y 010600080035000 entre c 19s y c 25bs y predio con código catastral 010600020349000. Sur: zona de protección quebrada la matamundo. Occidente: costado occidente de los predios con código catastral 010600080020000 y 010600020349000.

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA (ANCHO PERFIL)	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL							INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS			
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION					
V2(23m)	C 19S	K 7	ROMP	2	8	0,5	2							
V2(23m)	K 7	C 19S	C 26S	2	8	0,5	2							
V2(23m)	C 26S	K 5A	T 15	2	8	0,5	2							
V2(23m)	T 15	C 25BS	ROMP	2	8	0,5	2							

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
COMERCIO ZONAL GRUPO 1: O921903-H552102-G521103-G522902-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523705-G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904-G523906-G523918-G524301-G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-I630000-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713010-K713011-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904	**COMERCIO LOCAL**: I633104	**COMERCIO REGIONAL GRUPO 1:** G502001

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del Acuerdo 026 de 2009, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

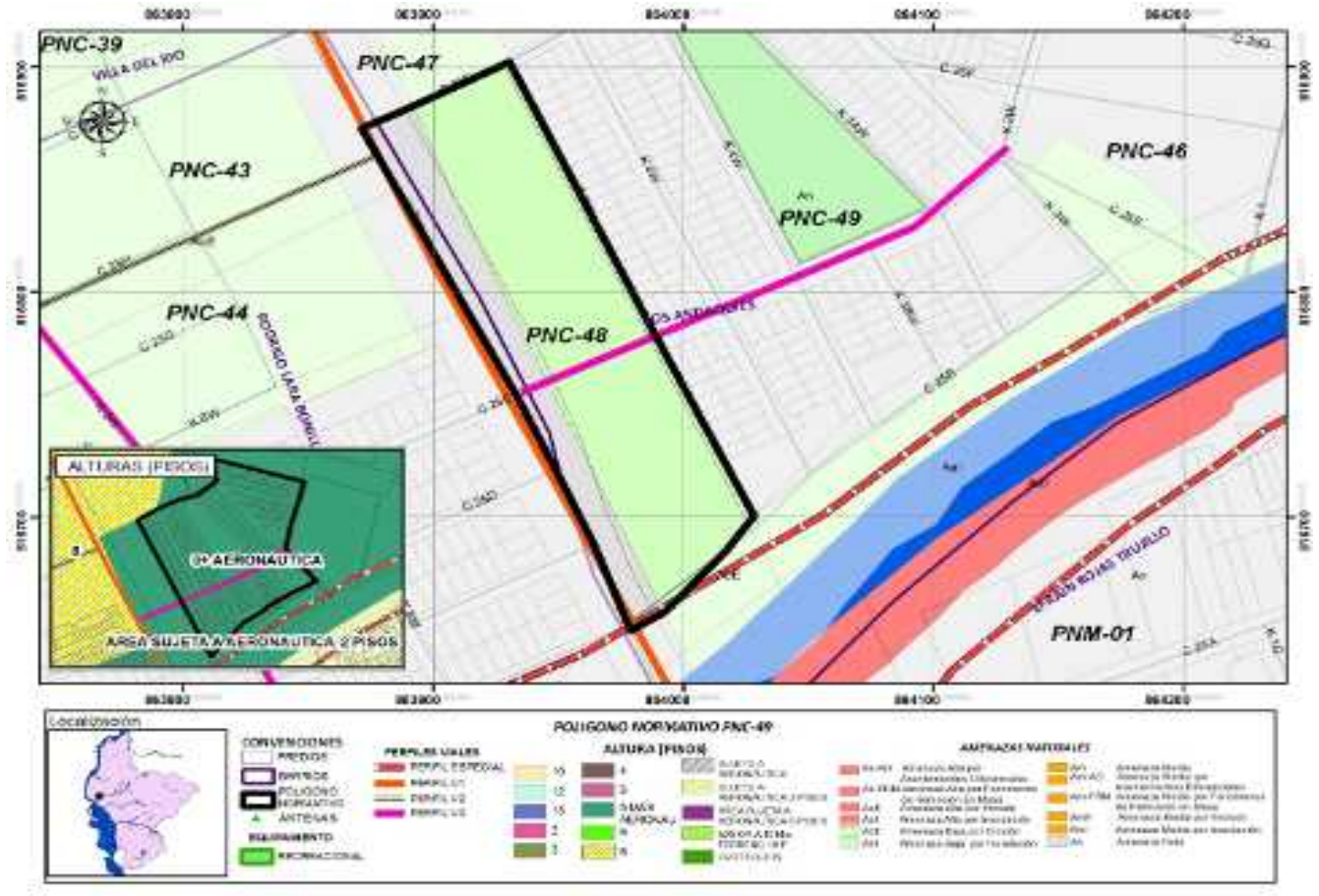
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	**PNC-48**	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	EL TIZON
AREA (Has)	15.110,0000	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1.270,0286	**AREA (Ha)**	1.611.781,0000
BARRIOS	**NOMBRE**	**LOS ANDAQUIES**			**SECTORES SUBNORMALES**		
TRATAMIENTO URBANISTICO		**CONSOLIDADO**					
LIMITES	**NORTE:** C 25F desde K 7W hasta K 6W. **ORIENTE:** K 6W desde C 25F hasta área de protección del Río Las Ceibas. **SUR:** área de protección del Río las Ceibas desde K 6W hasta K 7W. **OCCIDENTE:** K 7W desde área de protección del Río las Ceibas hasta C 25F.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS NATURALES	AMENAZA BAJA POR EROSION	LOCALIZACION	AREA
		X 863936 Y 816842	11191 m2

2.2 SISTEMA VIAL

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
VIVIENDA TRADICIONAL TIPO 2	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERCIO LOCAL** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203 H552204
	DOTACIONAL LOCAL: (EXISTENTES) M804200-N851300-N851400-N851402-N851500 N851501-N853101-N853103-N853201-O919100	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1 (PREDIOS DE FRENTE SOBRE EL EJE VIAL ESPECIAL DEL RIO LA CEIBAS)** G523704-G524300-O924100
	COMERCIO ZONAL GRUPO 1 : (PREDIOS DE FRENTE SOBRE EL EJE VIAL ESPECIAL DEL RIO LA CEIBAS) O921903-G521103-G522902-G523104-G523105-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523600-G523701-G523702-G523903-G524400-G524401-I630000-J650000 J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K713007-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-O924101-O930000-O930901-O930902-O930904	

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

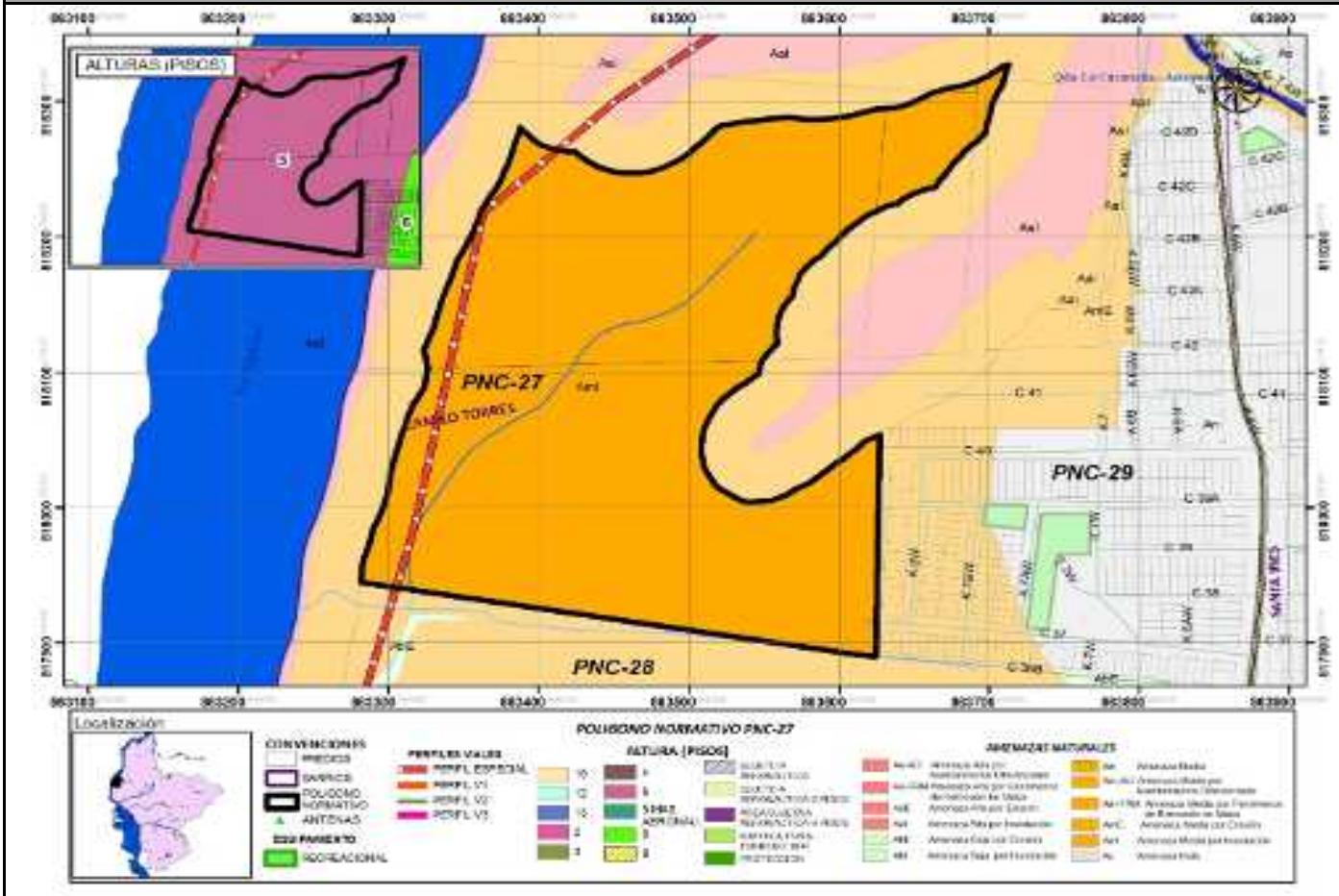
POLÍGONO NORMATIVO	**PNC-27**	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	EL TIZON
AREA (Has)	97.430	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	12.700.286	**AREA (Ha)**	1.611.781

BARRIOS	**NOMBRE**	**CAMILO TORRES**	**SECTORES SUBNORMALES**	

TRATAMIENTO URBANISTICO	**TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

LIMITES	**NORTE:** Área de protección del Río Magdalena hasta culatas de los predios del costado occidente de la K 8W **ORIENTE:** culatas de los predios del costado occidente de la K 8W desde área de protección hasta C 36B. **SUR:** Proyección de la C 36B desde culatas de los predios del costado occidente de la K 8W hasta área de protección del Río Magdalena. **OCCIDENTE:** área de protección del Río Magdalena, desde la proyección de la C 36B hasta el área de protección.

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS NATURALES	AMENAZA MEDIA POR INUNDACION	LOCALIZACION	AREA
		X 863429 Y 818069	97430 m2

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA (ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V.E	K 12W	C 36B	C 42E	3	10	1	2,5	2	15	

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
VIST4	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204
	DOTACIONAL LOCAL: M804100-M804200-M804300-M804400-M804500-M804600-N850000-N851201-N851203-N851300-N851400-N851401-N851402-N851500-N851501-N853101-N853102-N853103-N853200-N853201-N853202-O919100-O921300-O921301-O923100-O923200	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1: (PREDIOS DE FRENTE SOBRE EL EJE VIAL ESPECIAL DEL RIO MAGDALENA)** G523704-G524300-O924100
	COMERCIO ZONAL GRUPO 1: (PREDIOS DE FRENTE SOBRE EL EJE VIAL ESPECIAL DEL RIO MAGDALENA) O921903-G521103-G522902-G523104-G523105-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523600-G523701-G523702-G523903-G524400-G524401-I630000-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K713007-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-O924101-O930000-O930901-O930902-O930904	

3.1. OBSERVACIONES
Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

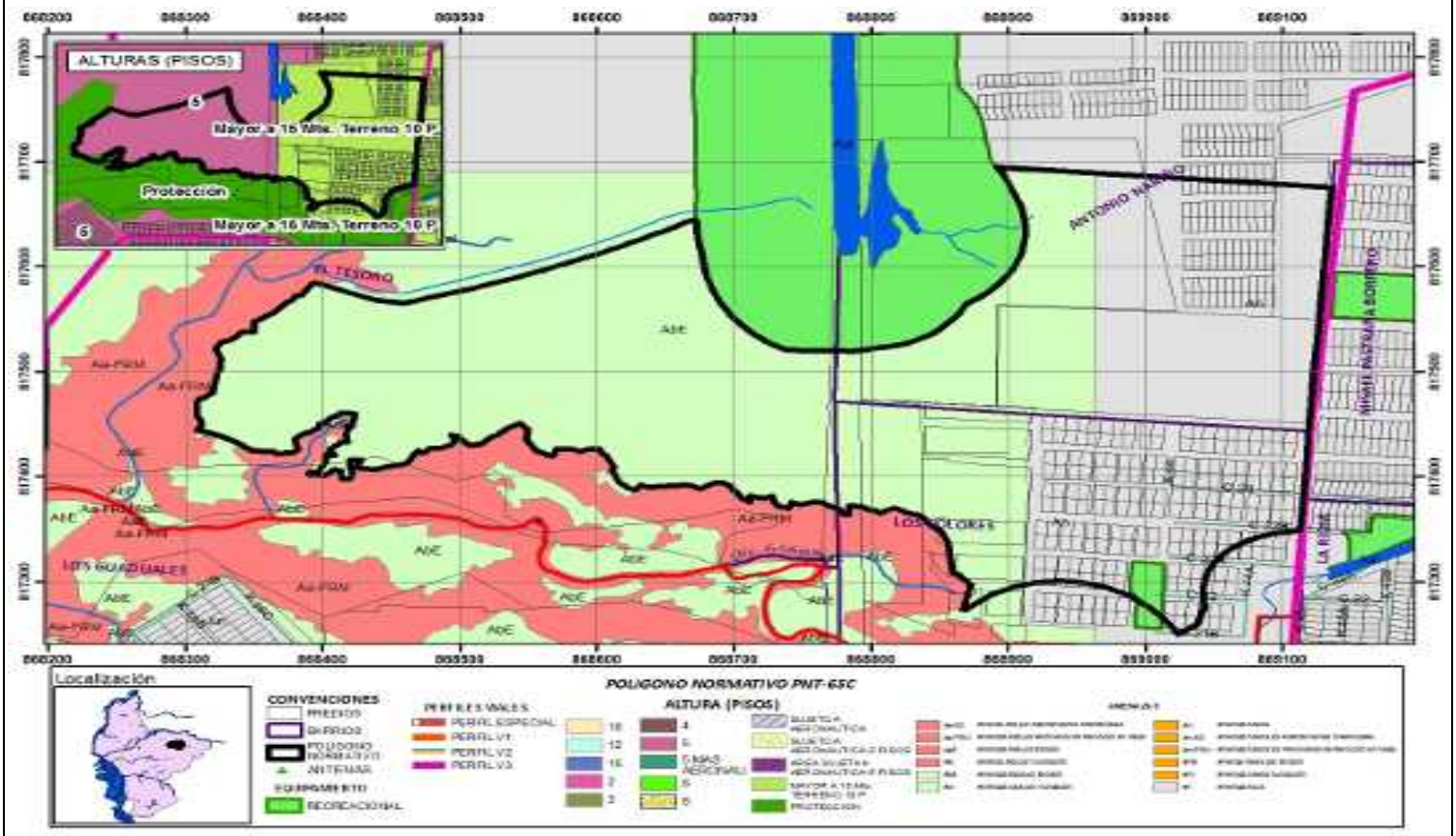
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNT-65C	SUBÁREA		UPZ	LA TOMA	UGL	EL TESORO
AREA (Has)	18,4899	AREA (Has)		AREA (Has)	1.546,7975	AREA (Has)	287,3266

BARRIOS	NOMBRE	EL TESORO, LOS COLORES, ANTONIO NARIÑO	SECTORES SUBNORMALES	

TRATAMIENTO URBANISTICO	DE CONSOLIDACION
LIMITES	Norte: sistema de protección ambiental y predio con código catastral 010800900067000, y culata de los predios con código catastral010804520001000 y 010804520001000 y 010804520002000 hasta el predio con código catastral 010804520012000 y predio con código catastral 010800900052000. Oriente: K45 entre el predio con código catastral 010800900052000 hasta sistema de protección ambiental de la quebrada Avichente. Sur: sistema de protección Quebrada Avichente. Occidente: sistema de protección ambiental.

CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	AMENAZA BAJA POR EROSION	LOCALIZACION	AREA
		X868806,087 Y817457,161	

2.2 SISTEMA VIAL										
TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V - 3	K 45	C 22B	C 23	0	10	1	2	ANTEJARDIN	0	

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

2.3 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

PLAZOLETA	AREA (m^2)	PARQUE	AREA (m^2)	PARQUE DEPORTIVO	AREA (m^2)	PARQUE RONDA	AREA (m^2)	
				LOS COLORES K 44 C 21B/C 22A	1348,091021			

III. SECTORES NORMATIVOS

VT 2	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908--G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204
		DOTACIONAL LOCAL (EXISTENTES) : M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201
		COMERCIO ZONAL GRUPO 1: O921903-H552101-H552102-H553001-G521103-G522902-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307 G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523704-G523705-G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904 G523906-G523915-G523918-G524300-G524301-G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-I630000-I642401-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713008-K713010-K713011-K749400-K749402--K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400-O924100-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904

OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.

Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

CONDICIONAMIENTOS PARA ADELANTAR PROCESOS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS DE AMENAZA O RIESGO ALTO Y MEDIO

Para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alta y media, se establecen los siguientes condicionamientos:
Para la solicitud de licencias de urbanismo se debe anexar el estudio detallado para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.
La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias emitirá los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.
Previo a la expedición de la licencia de urbanismo, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados.
Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado.
El Departamento Administrativo de Planeación Municipal verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo.
El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

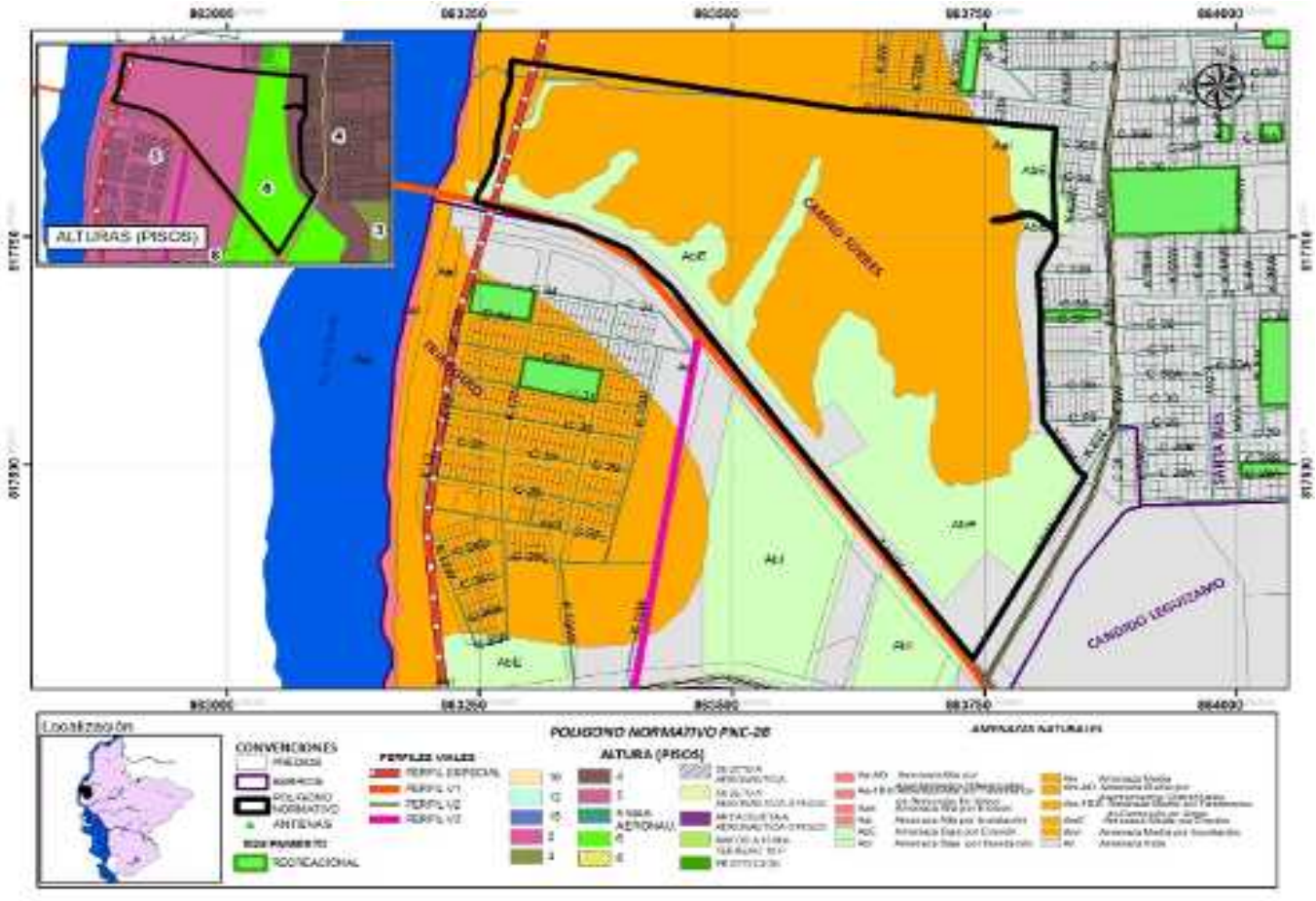
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	**PNC-28**	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	EL TIZON
AREA (Has)	19	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1270,0286	**AREA (Ha)**	161,1781

BARRIOS	**NOMBRE**	**CAMILO TORRES**	**SECTORES SUBNORMALES**	

TRATAMIENTO URBANISTICO	**TRATAMIENTO DE DESARROLLO**
LIMITES	**NORTE:** Proyección de la C 36B desde el área de protección del Río Magdalena hasta la C 36B, C 36B desde su proyección hasta la K 6AW. **ORIENTE:** K 6AW desde la T 9AW hasta la C 36B. **SUR:** T 9AW desde la K 6W hasta el área de protección del Río Magdalena. **OCCIDENTE:** área de protección del Río Magdalena desde la T 9AW hasta la C 36B.

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS NATURALES	AMENAZA MEDIA POR INUNDACION	LOCALIZACION	AREA
		X 863628 Y 817792	119204 m2
	AMENAZA BAJA POR EROSION	LOCALIZACION	AREA
		X 863471 Y 817732	15696 m2
	AMENAZA BAJA POR EROSION	LOCALIZACION	AREA
		X 863798 Y 817824	4751 m2
	AMENAZA BAJA POR EROSION	LOCALIZACION	AREA
		X 863710 Y 817441	34128 m2

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	2.2.1.SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V.E	K 2AW	T 9AW	C 36B	3	10	1	2,5	2	15	
V-1	T 9AW	K 2AW	K 6W	3	10	1	1,5	2	15	
V-2	K 6W	T 9AW	T 6AW	2	8	0,5	2			

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
COMERCIO REGIONAL GRUPO2: O923201-K749400-K749402-K749403-K749404-G524500-G524501-G523907-G523909-G527102-H552100-H552101-H552102-H552300-H552901-H552902-O930901-O930902-H551100-O921902	**COMERCIO REGIONAL GRUPO1:** G505100-G505101	**COMERCIO REGIONAL GRUPO2:** O924900-H552904
	COMERCIO ZONAL GRUPO 1: K701004-O921903-G521103-G522400-G522500-G522902-G523104-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523700-G523701-G523702-G523705-G523706-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904-G523906-G523913-G523918-G524300-G524301-G524302-G524304-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-H552100-H552101-H552300-H552901-I630000-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J671500-J671901-K702000-K713001-K713007-K713008-K713009-K713010-K713011-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** H553000-H553003-G523500-G523600-G523704-O924100

	COMERCIO HOTELERO: H551100-H551101-H551102-H551103	**COMERCIO HOTELERO:** H550000
	COMERCIO RECREATIVO: O921200-O921201-O924105	**DOTACIONAL ZONAL:** M804601

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

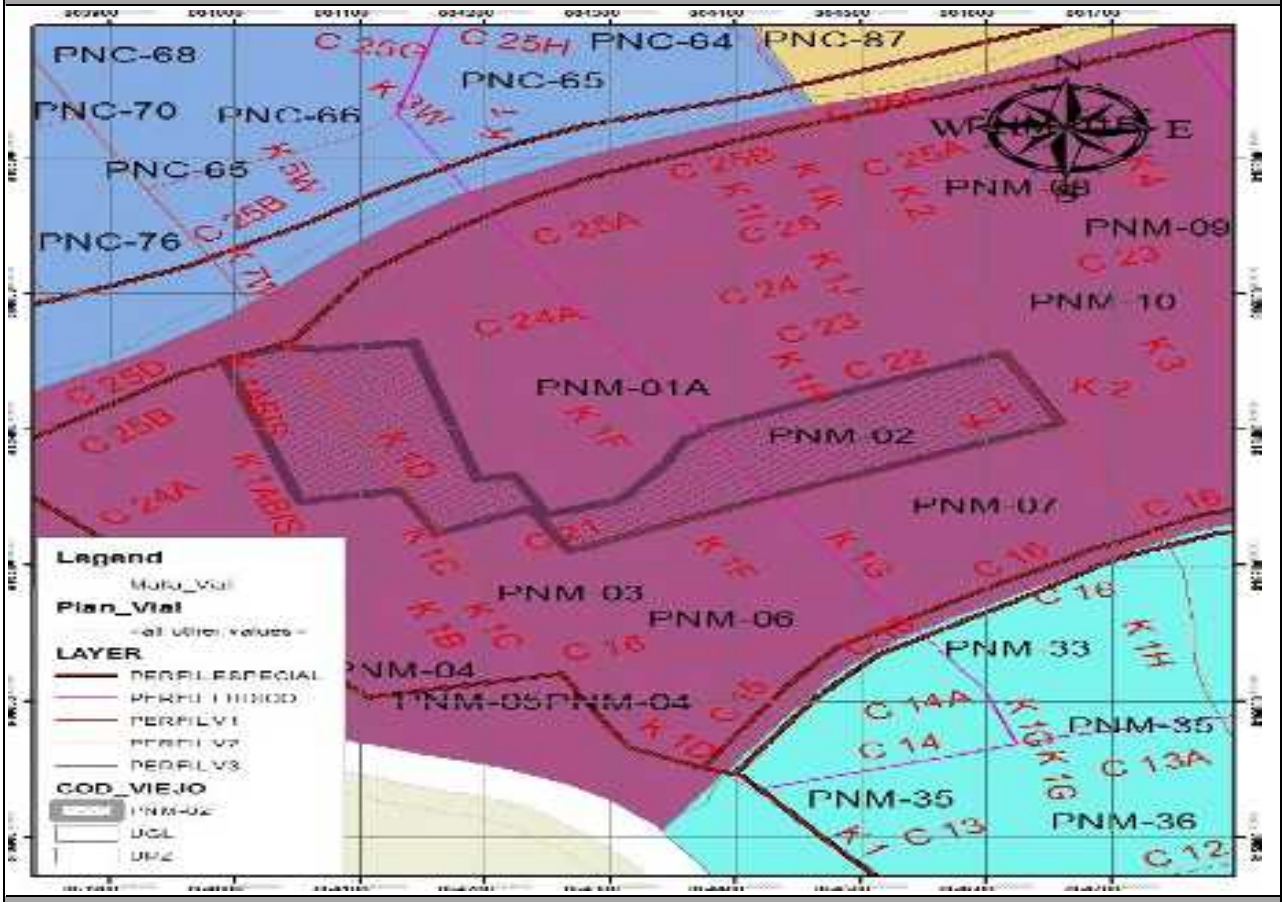
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNM - 2	**SUBÁREA**		**UPZ**	LA MAGDALENA	**UGL**	LOS LAGOS
AREA (Has)	79.983,4030	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	457.88	**AREA (Ha**	84,90

BARRIOS	**NOMBRE**	EL LAGO Y EFRAIN ROJAS TRUJILLO	**SECTORES SUBNORMALES**	

TRATAMIENTO URBANISTICO	TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA
LIMITES	NORTE: PNM - 01A SUR: CALLE 21 OCCIDENTE: PNM - 01A ORIENTE: CARRERA 2.

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA (ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	ANTEJARDIN	
V2	K 2			2	8	0,5	2		3,5	
V2	C 21			2	8	0,5	2		3,5	

2.2 INTERSECCIONES VIALES

(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.3 PARQUEADEROS

(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

2.4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

PLAZOLETA	AREA (m^2)	PARQUE	AREA (m^2)	PARQUE DEPORTIVO	AREA (m^2)	PARQUE RONDA	AREA (m^2)
				PARQUE LA REBECA ORIENTE			
				PARQUE LA REBECA OCCIDENTE			
				PARQUE DE LOS NIÑOS			

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
COMERCIO RECREATIVO: O921902	**COMERCIO OFICINA G2:** L751200	

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes. Para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.

Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

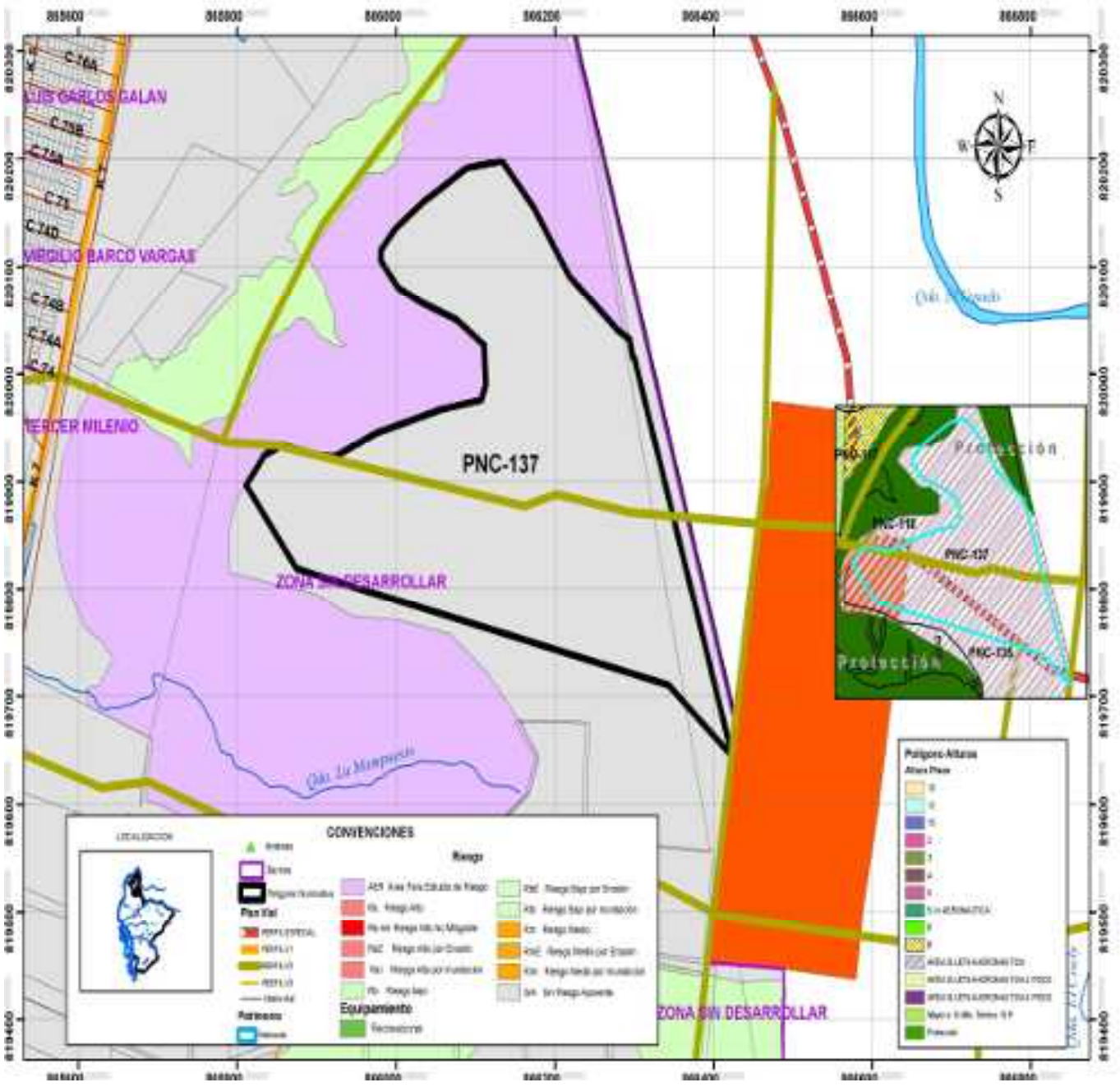
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNC 137	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	SENA INDUSTRIAL
AREA (Has)	14,2277	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1270,0286	**AREA (Has)**	106,7493
BARRIOS	**NOMBRE**				**SECTORES SUBNORMALES**		
	AREA (Has)						
TRATAMIENTO URBANISTICO	TRATAMIENTO DE DESARROLLO						
LIMITES	**NORTE**: área de protección hasta perimetro urbano. **ORIENTE:** perimetro urbano desde área de protección hasta hasta el punto con coordenadas X: 866343,Y 819710 **SUR:** área de protección hasta perimetro urbano. **OCCIDENTE**: área de protección desde la C xxx						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS		LOCALIZACION	AREA

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL							INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	ANTEJARDIN	PROTECCION		
V2 (23)	C 74			2	8	0,5	2	3,50			

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES

(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS

(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
VIS T4 (SUJETO A PLAN PARCIAL)	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-930103-O930104-O930200-O930201-O930202.	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204.

3.1 OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales .

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los bares, tabernas y discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y las centrales de segundo y tercer orden deberán desarrollarse previa aprobación del plan de implantación y normas ambientales correspondientes.

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.

Los casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (educación, defensa, y seguridad).

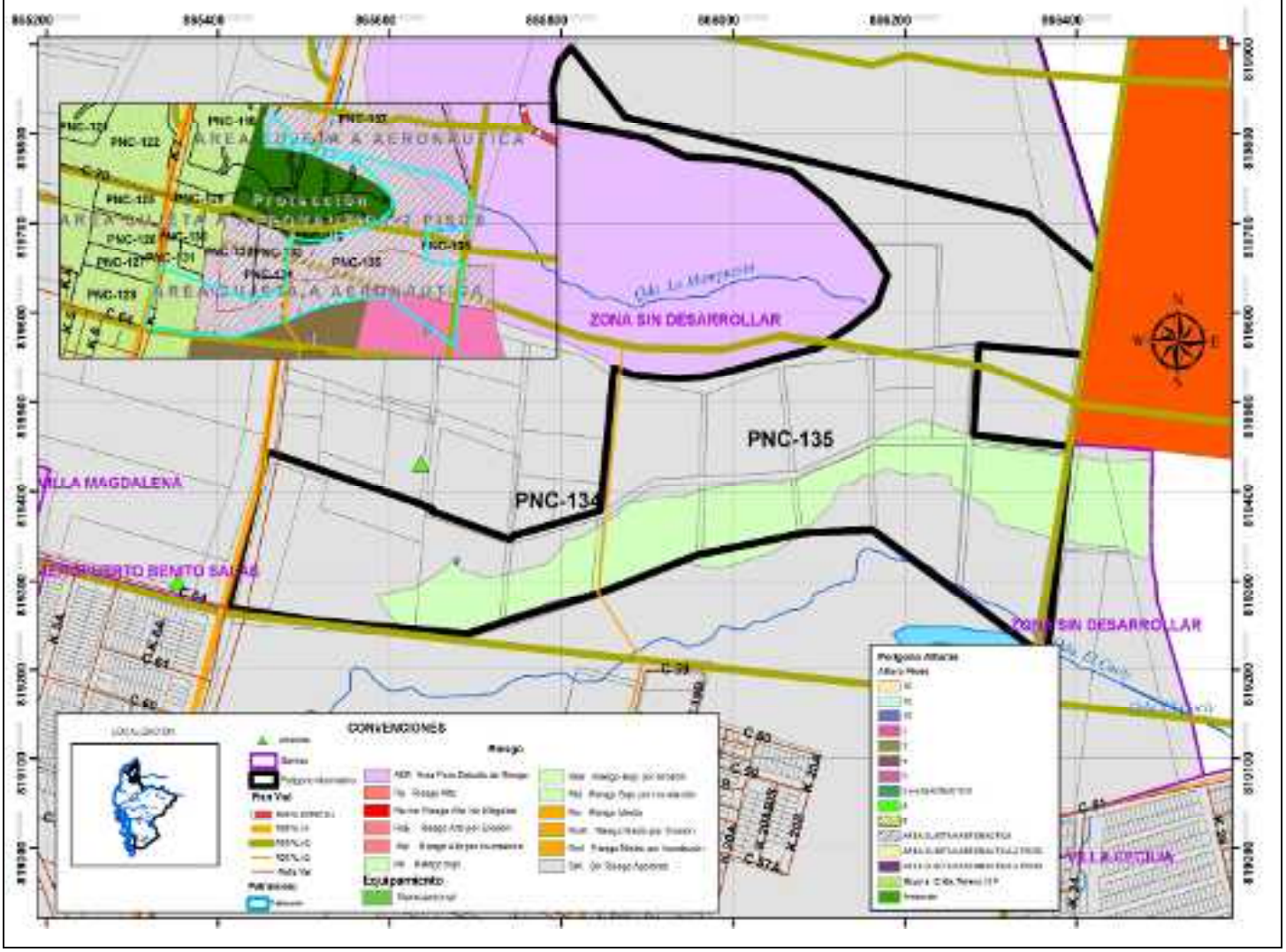
Se considerará Uso Establecido aquel que no cumpla con la totalidad de las normas aquí establecidas, la normativa ambiental vigente y tendrá un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNC 135	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	LAS CEIBAS-SENA INDUSTRIAL
AREA (Has)	22,5090	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1270,0286	**AREA (Has)**	213,4509-106,7493
BARRIOS	**NOMBRE**				**SECTORES SUBNORMALES**		
	AREA (Has)						
TRATAMIENTO URBANISTICO	TRATAMIENTO DE DESARROLLO						
LIMITES	**NORTE**: área de protección , hasta el punto con coordenadas: X: 865812, Y:819.897 siguiendo en sentido oriente hasta el punto con coordenadas X: 866343,Y 819710 y perimetro urbano, C 68 entre K 22 y K 23. **ORIENTE**: perímetro urbano entre el punto con coordenadas: X: 866422,Y: 819652 y la C 70, K 22 entre C 68 y C 70, K 23 entre C 64 y 68. **SUR:** C 70 entre K 22 y K 23, C 64 entre K 7 y K 23. **OCCIDENTE**: K 7 entre C 64 y C 68, C 68 entre K 7 y K 11, K 11 entre C 68 y C 70.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	RIESGO BAJO POR EROSION	LOCALIZACION	AREA
		X865969 Y819381	5,09637

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	ANTEJARDIN
V1	K 7	C 64	C 68	3	10	1	1,50	2	15 CICLORUTA EN UN SOLO	
V2	C 64	K 7	K 18	2	8	0,50	2			3,50
V2	K 23	C 64	C 70	2	8	0,50	2			3,50
V2	C 70	K 7	K 23	2	8	0,50	2			3,50
V3	K 19	C64	C 70		10	1	2			3,50

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES

(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS

(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente que hayan sido desarrolladas por urbanización en condiciones urbanísticas y constructivas excelentes pero que no dan para ser de tipo 1.	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H551901--H552400-H552901-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202. **DOTACIONAL ZONAL:** M804402-M805001-N851102-O919102-M804501-M805000-M806000-M806002-M806003-M806004-M806009-M806011-N851200-N851202-N851403-N851900-N851901-N852000-N852001-N852002-N853100-N853203-O919101. **COMERCIO REGIONAL GRUPO 1:** G502007-G505100-G505101-G505200. **COMERCIO REGIONAL GRUPO 2:** O923201-K749400-K749402-K749403-K749404-G524500-G524501-G523907-G523909-G527102-H552100-H552300-O930901-O930902-552904-551100. **COMERCIO OFICINAS GRUPO 1:** D223100-F450000-F455200-F455202-F455203-F455204-F455900-F455901-I634001-I634002-I634003-I640000-I641000-I641100-I641200-J651202-J651301-J651401-J651501-J651601-J659000-J659100-J659200-J659300-J659400-J659500-J659600-J659901-J660100-J660101-J660200-J660300-J660400-J660402-J670000-J671000-J671200-J671201 J671300-J671301-J671302-J671400-J671902-J672100-J672101-J672102-J672103-K700000-K701000-K701001-K702001-K702002-K721000-K722000-K722001-K722002-K729000-K730000-K731000-K731001-K731002-K731003-K731004-K731005-K731006-K731007-K731008-K731009-K732000-K732001-K732002-K732003-K732004-K732005-K740000-K741100-K741101-K741102-K741200-K741201-K741202-K741203-K741300-K741400-K741401-K741402-K741403-K742100-K742101-K742102-K742103-K742104-K742105-K742106-K742107-K742108-K742109-K742110-K742111-K742112-K742113-K742114-K743000-K743001-K743003-K743004-K743005-K743006-K749100-K749101-K749102-K749200-K749201-K749901-K749902-K749903-K749904-K749905-K749909-K749912-K749913-K749914-K749915-K749916-M806005-O911100-O921400-O921401-O921402-O921403-O921901-O922000-O922001-O922002-O930906. **COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** G522902--G523305-G523600-G523702-G523903-G523904-G523906-G524100-G524107-G524300-G524301-G524302-G524303-G524304-G524400-G524401-G527102-H552100-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J671500-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749908-K749918-K749919-O930000.	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204. **COMERCIO REGIONAL GRUPO 2**: H552101. **DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1:** O930301. **COMERCIO REGIONAL GRUPO 2:** H552101-O924900. **COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** G522400-G523102-G523104-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523700-G523701-G523704-G523705-G523706-G523708-G523709-O924100.

3.1 OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales .

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los bares, tabernas y discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y las centrales de segundo y tercer orden deberán desarrollarse previa aprobación del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes.

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.

Los casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (educación, defensa, y seguridad).

Se considerará Uso Establecido aquel que no cumpla con la totalidad de las normas aquí establecidas, la normativa ambiental vigente y tendrá un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

CONDICIONAMIENTOS PARA ADELANTAR PROCESOS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS DE AMENAZA O RIESGO ALTO Y MEDIO

Para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alta y media, se establecen los siguientes condicionamientos:

Para la solicitud de licencias de urbanismo se debe anexar el estudio detallado para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.

La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias emitirá los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Previo a la expedición de la licencia de urbanismo, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados.

Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo.

El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

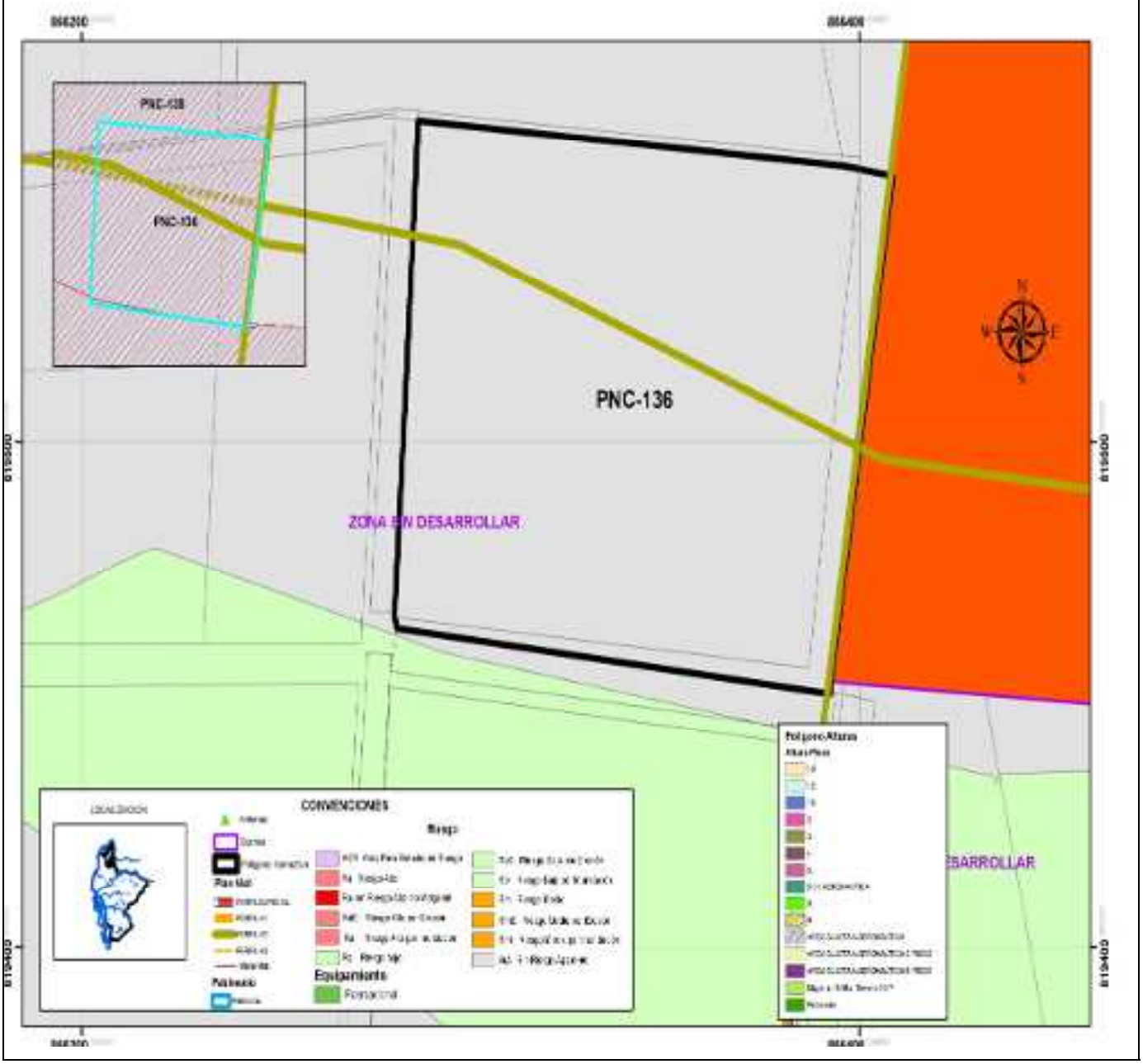
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNC 136	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	LAS CEIBAS
AREA (Has)	1,2047	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1270,0286	**AREA (Has)**	213,4509

BARRIOS	**NOMBRE**		**SECTORES SUBNORMALES**	
	AREA (Has)			

TRATAMIENTO URBANISTICO	TRATAMIENTO DE DESARROLLO
LIMITES	**NORTE**: C 70 entre K 22 y K 23. **ORIENTE**: K 23 entre C 68 y C 70. **SUR**: C 68 entre K 22 y 23. **OCCIDENTE**: K 22 entre C 68 y C 70.

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS		LOCALIZACION	AREA

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL							INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	ANTEJARDIN	PROTECCION		
V2	K 23			2	8	0,5	2	3,50			
V2	C 70			2	8	0,5	2	3,50			

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES

(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS

(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
COMERCIO ZONAL GRUPO 1: G522902-G523702-G523903-G524107-G524300-G524301-G524302-G524303-G524304-G524400-G524401-G527102-H552100-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J671500-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749908-K749918-K749919-O930000.	**COMERCIO REGIONAL GRUPO 1:** G505100. **COMERCIO OFICINAS GRUPO 1:** I634002-I634003-I640000-I641000-I641100-J659100-J660100-J660101-J660200-J660300-J660400-J660402-J670000-J671000-J671200-K722002-K741100-K741101-K741201-K741202-K741401-K741402-K741403-K742100-K749915-K749916-O921901.	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** G522400-G523102-G523104-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523600-G523700-G523701-G523704-G523705-G523706-G523708-G523709-G523904-G523906-G524100-O924100

3.1 OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales .

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los bares, tabernas y discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y las centrales de segundo y tercer orden deberán desarrollarse previa aprobación del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes.

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.

Los casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (educación, defensa, y seguridad).

Se considerará Uso Establecido aquel que no cumpla con la totalidad de las normas aquí establecidas, la normativa ambiental vigente y tendrá un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

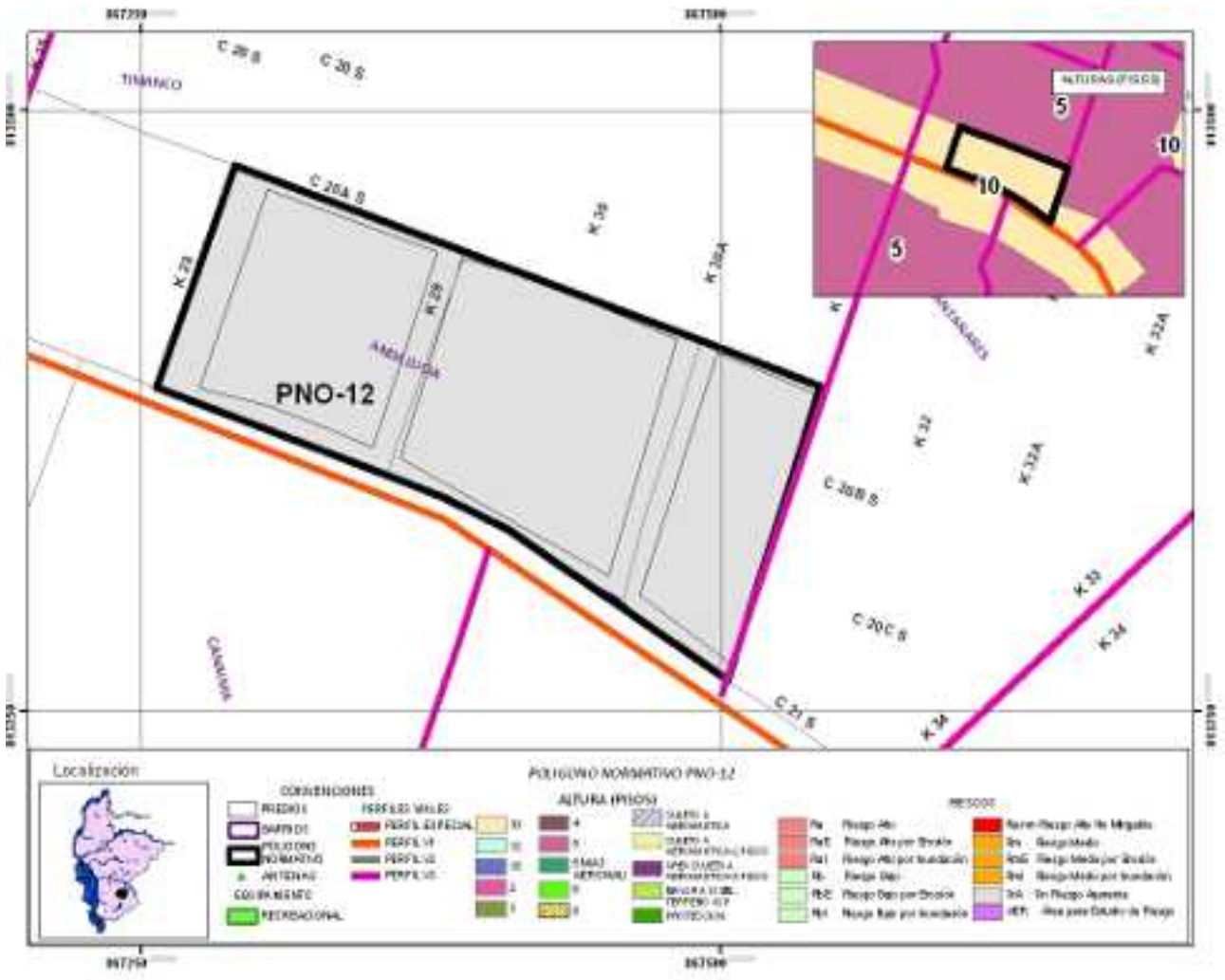
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNO-12	**SUBÁREA**		**UPZ**	DEL ORO	**UGL**	TIMANCO
AREA (Has)	2,8638	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	949,5720	**AREA (Ha)**	525,3765

BARRIOS	**NOMBRE**	**ANDALUCIA**	**SECTORES SUBNORMALES**

TRATAMIENTO URBANISTICO	**CONSOLIDADO**
LIMITES	norte: c 20as entre k 28 y k 31. Oriente: k 31 entre c 20as y c 21s. sur: c 21s entre k 31 y k28. Occidente: k 28 entre c20as y c 21

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA (ANCHO PERFIL)	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V1(27	C21S	K28	K31	3	10	1	1,5	2	15	
V3(16	K 31	C 21S	C 20AS		10	1	2			

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente que hayan sido desarrolladas por urbanización en condiciones urbanísticas y constructivas excelentes pero que no dan para ser de tipo 1.	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202- **DOTACIONAL LOCAL:** M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-N850000-N851201-O919100-	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204-

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social.)

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

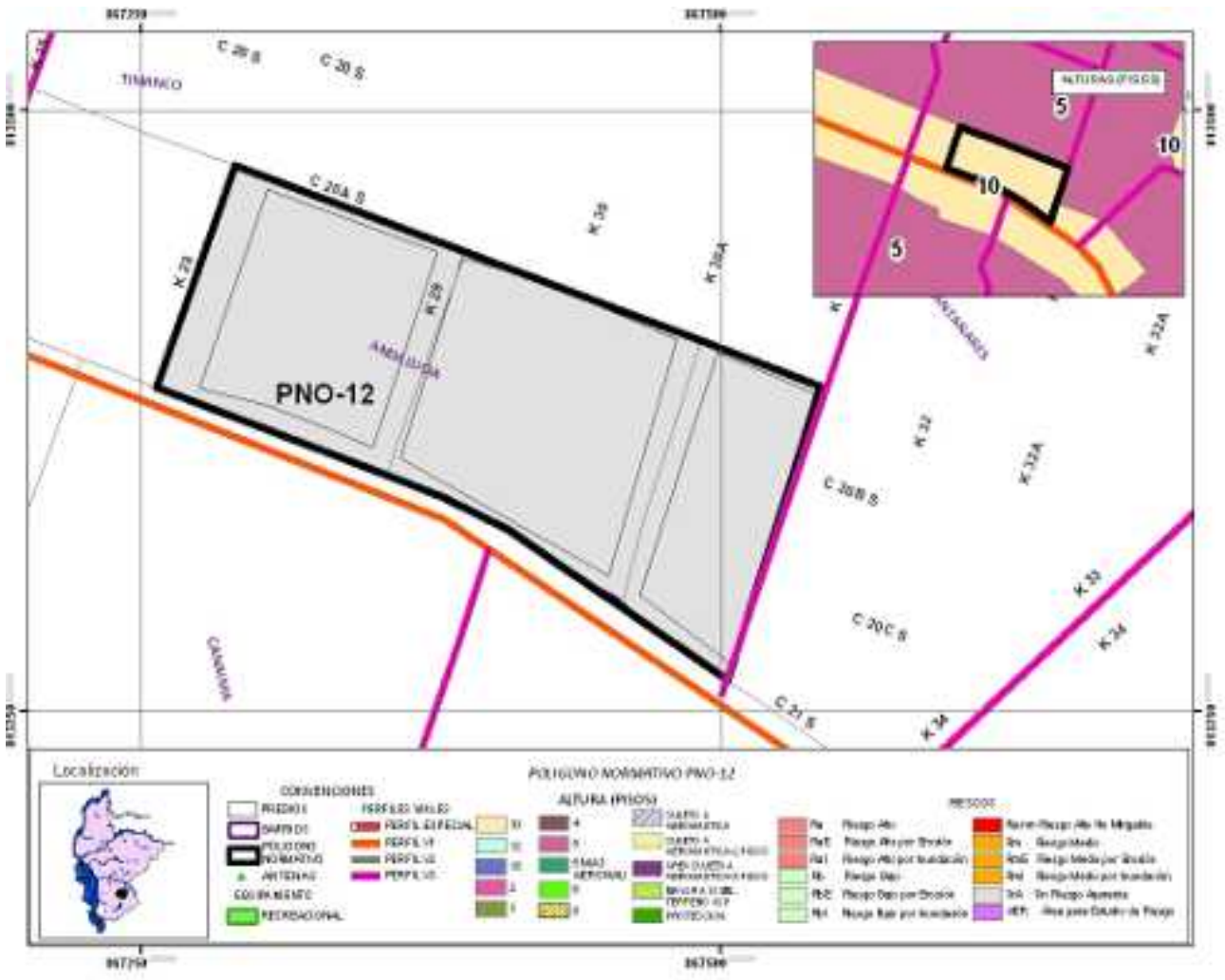
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNO-12	**SUBÁREA**		**UPZ**	DEL ORO	**UGL**	TIMANCO
AREA (Has)	2,8638	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	949,5720	**AREA (Ha)**	525,3765

BARRIOS	**NOMBRE**	**ANDALUCIA**	**SECTORES SUBNORMALES**

TRATAMIENTO URBANISTICO	**CONSOLIDADO**
LIMITES	norte: c 20as entre k 28 y k 31. Oriente: k 31 entre c 20as y c 21s. sur: c 21s entre k 31 y k28. Occidente: k 28 entre c20as y c 21

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA (ANCHO PERFIL)	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V1(27	C21S	K28	K31	3	10	1	1,5	2	15	
V3(16	K 31	C 21S	C 20AS		10	1	2			

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente que hayan sido desarrolladas por urbanización en condiciones urbanísticas y constructivas excelentes pero que no dan para ser de tipo 1.	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202- **DOTACIONAL LOCAL:** M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-N850000-N851201-O919100-	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204-

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social.)

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

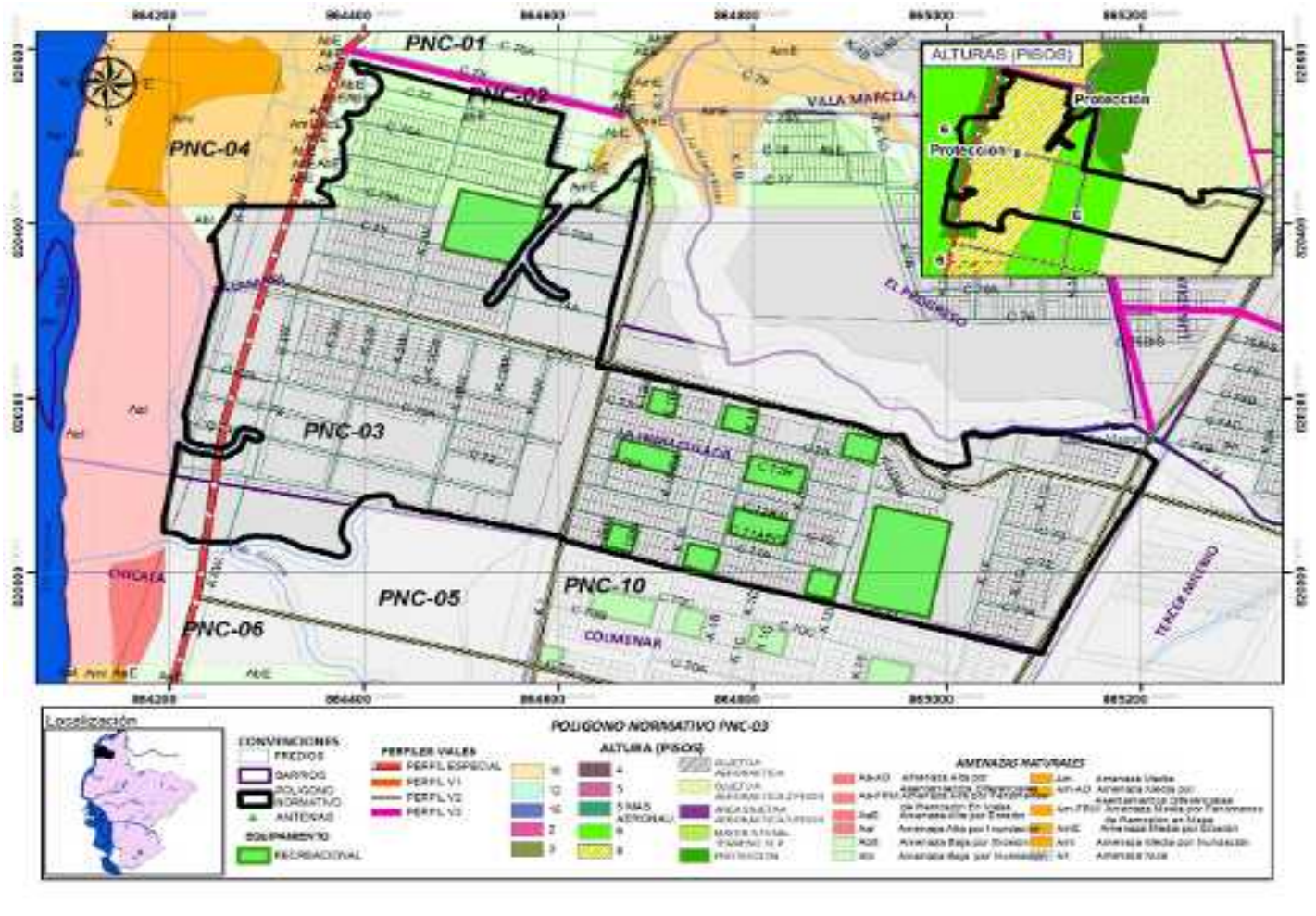
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNC-03	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	MAMPUESTO
AREA (Has)	29,7000	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1270,0286	**AREA (Ha)**	137,9681
BARRIOS	**NOMBRE**	**LA INMACULADA Y CALAMARI**			**SECTORES SUBNORMALES**		
TRATAMIENTO URBANISTICO	**CONSOLIDADO**						
LIMITES	**NORTE:** Culatas del costado sur de la C 78 desde la K 1BW hasta la zona de protección, C 74 entre K 1 y K 1D, area de protección entre K 1D y K 3. **ORIENTE:** K 1BW entre culatas de la C 78 y C 76A, C 76A entre K 1BW y área de protección, K 1 entre C 77 y C 74, K 3 entre área de protección y C 71. **SUR:** C 71 entre K 3 y ronda de protección, ronda de protección desde la C 71 hasta el área de protección. **OCCIDENTE:** Desde la ronda de protección hasta la C 78.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS NATURALES	AMENAZA BAJA POR EROSION	LOCALIZACION	AREA
		X 864466 Y 820502	28832 m2

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS		
				SEPARADOR	CALZADA (ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION			
V.E	K.2	C26	C64	10	1	2,5	2	15				
V.2	C 74	K 6W	K 3	2	8	0,5	2					
V.2	K 3	C 71	C 74	2	8	0,5	2					
V.2	K 1	C 71	C 74	2	8	0,5	2					

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

2.3 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

PLAZOLETA	AREA (m^2)	PARQUE	AREA (m^2)	PARQUE DEPORTIVO	AREA (m^2)	PARQUE RONDA	AREA (m^2)
				CANCHA DE FUTBOL MINUTO DE DIOS	8993		
		PARQUE MINUTO DE DIOS	860				
		PARQUE DE LA 71	871				
		PARQUE DE LA 71 CRA 1 BIS	746				
				POLIDEPORTIVO	1755		
				POLIDEPORTIVO	1755		
				POLIDEPORTIVO DE LA 72	1542		
		PARQUE DE LA 74	769				
		PARQUE MINUTO DE DIOS	897				

		PARQUE DE LA 74	974				
		PARQUE CALAMARI	5851				

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
GRUPO AV Tradicional Tipo 3	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204
	DOTACIONAL LOCAL: M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-O919100	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1 (UNICAMENTE PREDIOS CON FRENTE SOBRE LA CARRERA 3 VIA FERREA):** H552101-H553001-G523704-G523915-G524300-I642401-K713008-O924100
	COMERCIO ZONAL GRUPO 1: (UNICAMENTE PREDIOS CON FRENTE SOBRE LA CARRERA 3 VIA FERREA): O921903-H552102-G521103-G522902-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523705-G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904-G523906-G523918-G524301-G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-I630000-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713010-K713011-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904	

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

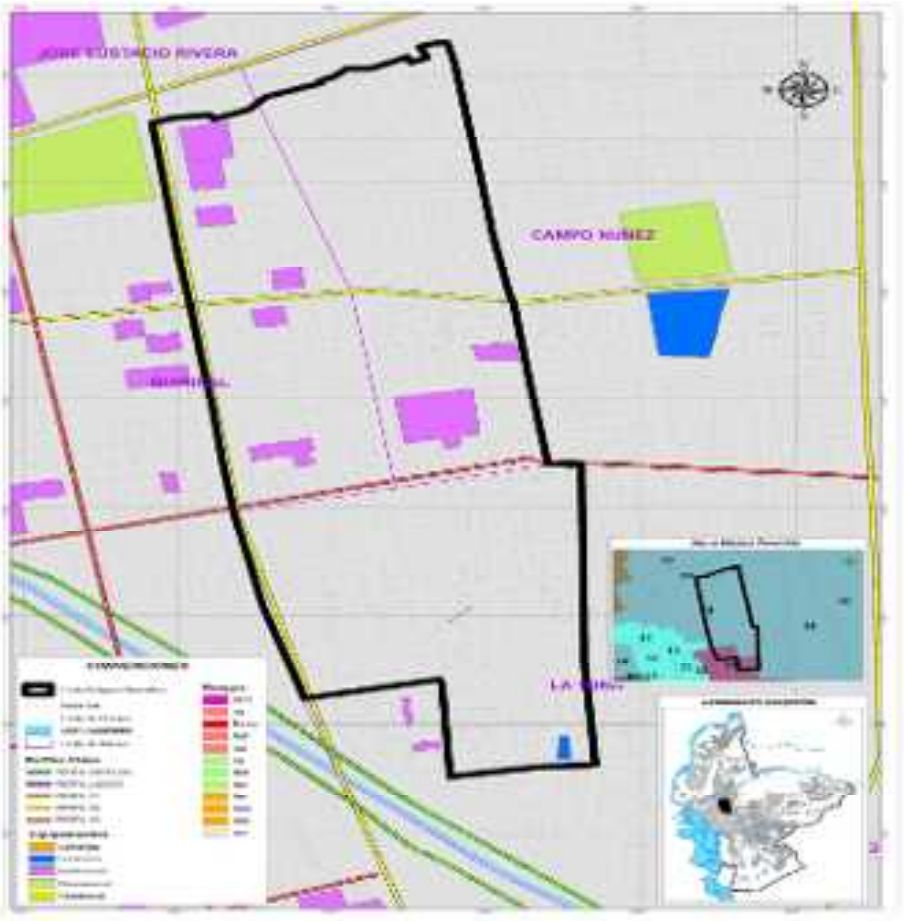
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNM-18	**SUBÁREA**		**UPZ**	LA MAGDALENA	**UGL**	JOSE EUSTACIO RIVERA
AREA (Has)	11.11	**AREA (Has)**		**REA (Ha**	457.88	**AREA (Ha)**	129,72
BARRIOS	**NOMBRE**	QUIRINAL, CAMPO NUÑEZ, LA TOMA			**SECTORES SUBNORMALES**		
TRATAMIENTO URBANISTICO	CONSOLIDADO						
LIMITES	NORTE: culatas de los predios del costado sur de la C 21 desde K 7 hasta K 8. ORIENTE: K 8 desde la C 12 hasta las culatas de los predios del costado sur de la C 21. SUR: C 13 desde la K 8 hasta la K 7A, C 14 desde la K 7A hasta la K 7, K 7A desde la C 13 hasta la C 14. OCCIDENTE: K 7 desde culatas de los predios del costado sur de la C 21 hasta la C 14.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA (ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	ANTEJARDIN	
V3	C.16	K.6	K.7		10	1	2	2	3.5	
V2	K.7	C.14	C.21	2	8	0,5	2		3.5	
V2	C. 17	K-7	K.9	2	8	0,5	2		3.5	

2.2 INTERSECCIONES VIALES

(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.3 PARQUEADEROS

(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
COMERCIO OFICINAS GRUPO 2: F452100-L751300-L753001.	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** G523102-G523104-G523106-G523107-H552100-H552300-J651201-K749400-K749403-K749404-K749906-K749907-K749908-O930901-I630000.	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** G523600-O924100.
	COMERCIO LOCAL: G521101-G522901-G523100-G523103-G523908-G524603-H552201-H552203-H552204-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100--O930101-O930102-O930202.	
	COMERCIO OFICINAS GRUPO 1: F455203-F455204-F455900-F455901-I634000-I634001-I634002-640000-I641000-I641100-J651202--J659000-J659100-J659200-J659300--J659400-J659500-J659901-J660100-J660101-J660200-J660300--J660400-J660402-J670000--J671000-J671200-J671201-J671300-J671301-J671302-J671400-J671902-J672100--J672101-J672102-J672103-K700000-K701000-K701001-K702001-K702002-K721000-K722000-K722001-K722002-K731000-K731001-K731002-K731004-K731005-K731006-K731007-K731008-K731009-K732000-K732001-K732002-K732004-K32005-K740000-K741100-K741101-K741102-K741200--K741201--K741202-K741203-K741300-K741400-K741401-K741402--K741403-K742100-K742101-K742102-K742103--K742104-K742105--K742106-K742107-K742108-K742109-K742110-K742111-K742112--K742113-K742114-K749100-K749101-K749102-K749200-K749201-K749901-K749902-K749904-K749905-K749913-K749914-K749915-K749916-M806005-O921400-O921401-O921402-O921403-O921901-O922000-O930906.	

	COMERCIO OFICINAS GRUPO 2: F452103.	
	DOTACIONAL ZONAL: M804402-O919102-M806003-N851202-N851403-N851900-N851901.	
	AV TRADICIONAL TIPO VT2 – VT3	

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales.
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes. Para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

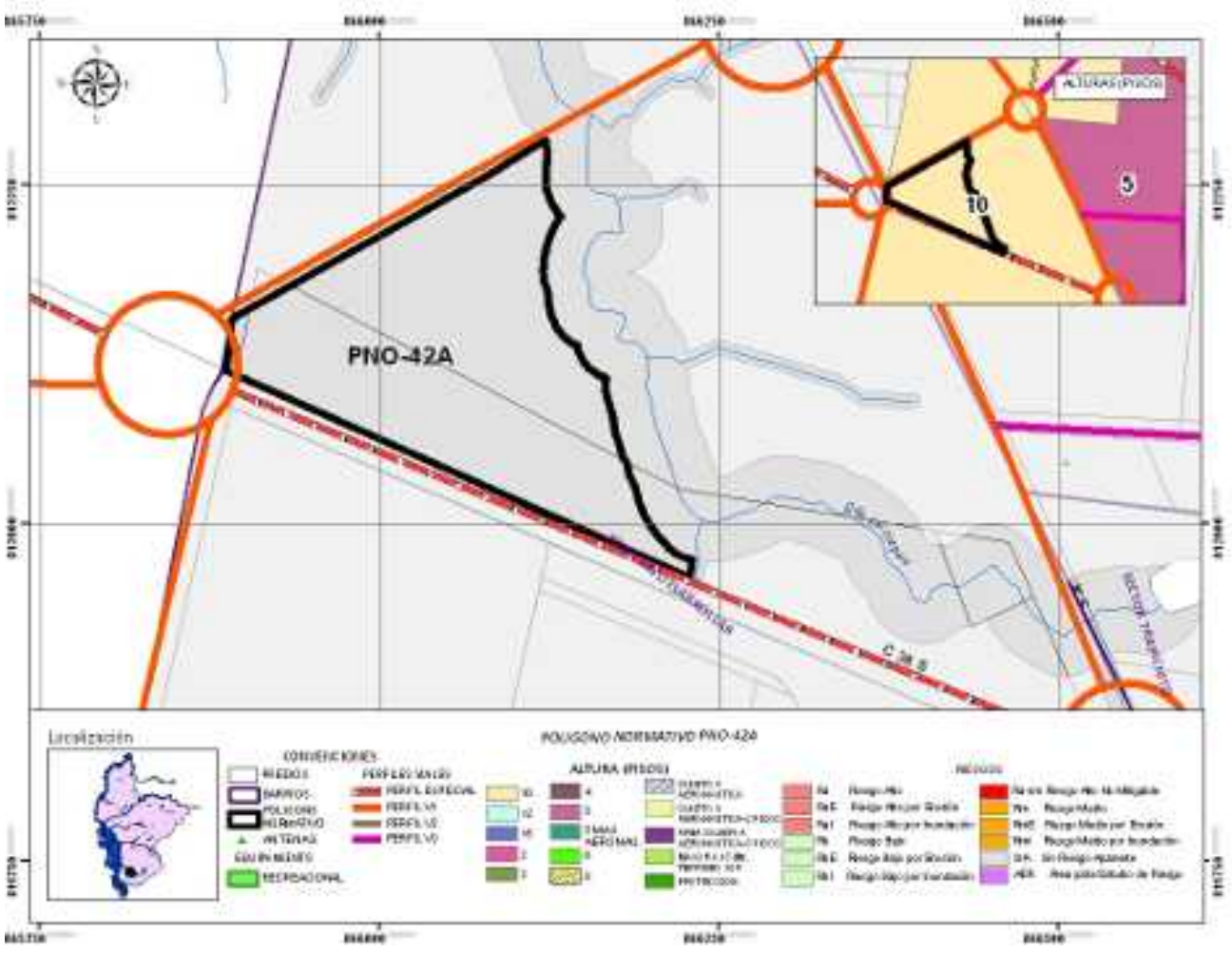
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNO-42A	**SUBÁREA**		**UPZ**	DEL ORO	**UGL**	MATAMUNDO
AREA (Has)	4,498758	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	949,5720	**AREA (Ha)**	335,7451
BARRIOS	**NOMBRE**					**SECTORES SUBNORMALES**	
TRATAMIENTO URBANISTICO		**DE DESARROLLO**					
LIMITES	: Norte: entre zona de protección quebrada la carpeta y perímetro urbano, cortando por el norte al predio con código catastral 010600070297000. Oriente: Zona de protección quebrada la carpeta. Sur: C38S entre zona de protección quebrada la Carpeta y perímetro urbano. Occidente: Perímetro urbano.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA (ANCHO PERFIL)	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V1(27M	K 18	T 15	C38S	3	10	1	1,5	2	15	
VE(30m	C38S	K5	K2	3	10	1	2.5	2	15	

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
COMERCIO REGIONAL GRUPO 3:G512101-G512102-G512103-G512104-G512105-G512106-G512200-G512201-G512300-G512403-G512404-G512502-G512510-G513700-G514100-G514200-G515106-G515300-G515400-G516100-I631000-I632000-I632001-I632002-G510000-G511200-G511300-G512100-G512500-G512508-G512511-G512512-G512513-G51260	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1**: G513400-G513401-513402-G513403-G513404-G513405-G513406-G513500-G513600-G513407-G513408-G513409-G513501-G513502-G513503-G513504-G513601-G513602-G513603-G513604-G513605-G513901-G513902-G513903-G513904-G513905-G513906-G513907-G513908-G513909-G513910-G513911-G513912-G513913-G513914-G513915-G513916-G513917-G514101-G514102-G514103-G514104-G514201-G515203-G515301-G515302-G515303-G515304-G515305-G515306-G515401-G515501-G515502-G515503-G515504-G515505-G515506-G515507-G515901-G516101-G516102-G516103-G516104-G516105-G516106-G516107-G516108-G516109-G516110-G516113-G516114-G516303-G516901-G516902-G516903-G516905-G516906-G516907-G516908-G516909-G516910-G516911-G516912-G516913-G516914-G516915-G516916-G516917-G516918-G519001-I639002-I639003-K701004-K743002-K749203-K749205-L752200-L752300-L752400-O921903-A014010-A014011-A020102-F454300-F454301-F454302-G512405-G512501-G512503-G512504-G512505-G512506-G512507-G512509-G512700-G512701-G512702-G512703-G512704-G513100-G513101-G513102-G513103-G513104-G513105-G513106-G513107-G513200-G513201-G513202-G513203-G513204-G513205-G513206-G513207-G513208-G513209-G513210-G513300-G513301-G513302-G513701-G513702-G513703-G513704-G516300-G516301-G516302-G519002-G521103-G522300-G522301-G522302-G522303-G523105-G524100-G524103-G524104-G524200-G524201-G527206-G527207-H552100-H552101-H552102-H552300-H552901-H552902-J651201-J651300-J651400-J671500-K725000-K725001-K749908-O923300- **DOTACIONAL ZONAL:** N852000-N852001	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** H553000-H553001-H553003

3.1. OBSERVACIONES
Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

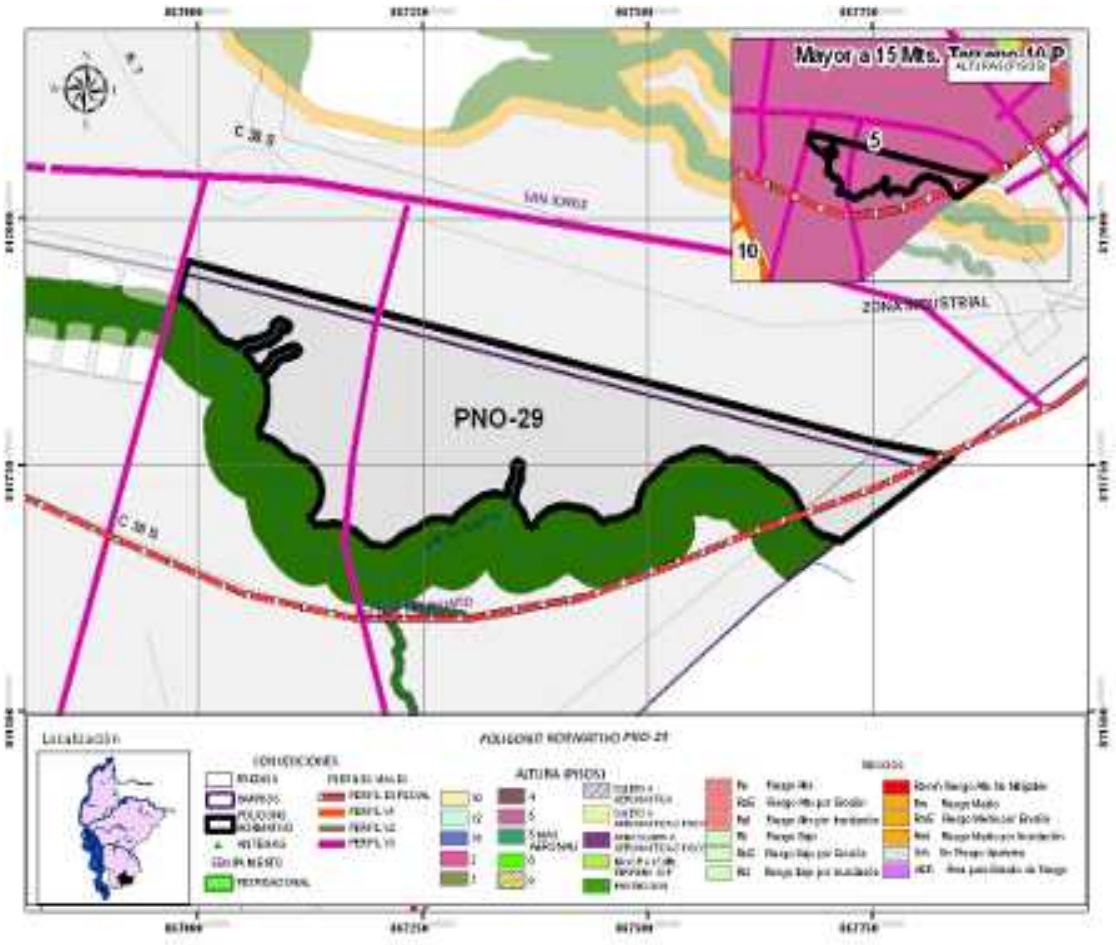
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNO-29	**SUBÁREA**		**UPZ**	DEL ORO	**UGL**	TIMANCO
AREA (Has)	10,2732	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	949,5720	**AREA (Ha)**	525,7650

BARRIOS	**NOMBRE**	**SECTOR TRAPICHITO**	**SECTORES SUBNORMALES**
TRATAMIENTO URBANISTICO		**DE DESARROLLO**	
LIMITES	norte: costado norte de predio con código catastral 010600980001000 hasta el perímetro urbano. Oriente: perímetro urbano. Sur: zona de protección quebrada la carpeta. Occidente: costado del predio con código catastral 010600980001000		

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

2.1.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.1.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
Vivienda de Interés Social Vivienda Tradicional AV – Tipo 4. Actividad destinada al uso residencial sujeta a las disposiciones gubernamentales establecidas para dicho uso.	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202 **DOTACIONAL LOCAL:** M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-N850000-N851201-O919100	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.

Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).

Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

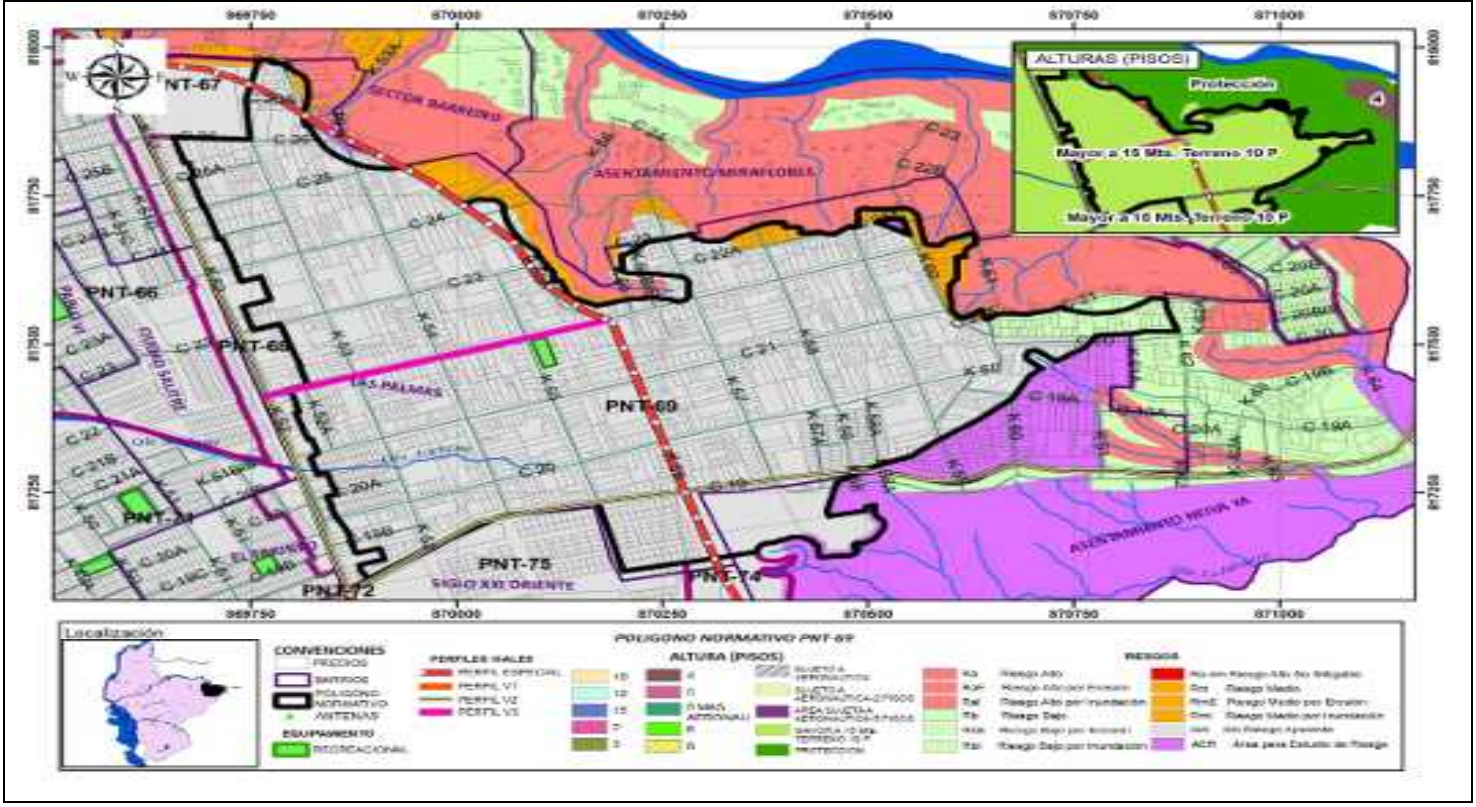
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	**PNT-69**	**SUBÁREA**		**UPZ**	**LA TOMA**	**UGL**	**LAS PALMAS**
AREA (Has)	46,8562	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1.546,7975	**AREA (Has)**	149,7955

BARRIOS	**NOMBRE**	**LAS PALMAS**	**SECTORES SUBNORMALES**	

TRATAMIENTO URBANISTICO	**CONSOLIDADO**
LIMITES	Norte: C26 entre el predio con código catastral 010800770017000 hasta la K53 y K53 desde la C26 hasta el sistema de protección ambiental y sistema de protección ambiental desde la K53 hasta la K62. Oriente: sistema de protección ambiental desde la K62 hasta el predio con código catastral 010701071360000.Sur: C18A desde el predio con código catastral 01070107360000 hasta la K55 y K55 desde la C18A hasta la C19 y C19 desde la K55 hasta el predio con código catastral 010800210009000. Occidente: culata de los predios con frente a la K52 desde la C19 a la C22 y costado oriente del predio con código catastral 010800610011000 hasta el costado oriente del predio con código catastral 010800610017000 con frente a la C23 y culata de los predios con frente a K52 desde la C23 hasta el predio con código catastral 010800620001000 y costado oriente del predio con código catastral 010800620030000 hasta el costado oriente del predio con código catastral 010802100024000 con frente a la C25 y culata de los predios con frente a la C52 desde la C25 hasta la C26 .

CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V - E	K 56	C 26	C 19	3	10	1	2,5	2	15	
V - 3	C 22	K 52	K 56	0	10	1	2	3,5 ANTEJARDIN	0	IIA:EN LA INFORMACION DEL POLIGONO APARECE C

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

2.3 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

PLAZOLETA	AREA (m^2)	PARQUE	AREA (m^2)	PARQUE DEPORTIVO	AREA (m^2)	PARQUE RONDA	AREA (m^2)	
				LAS PALMAS K 55 C 22	858,799755			

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
GRUPO AV Tradicional Tipo 3	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204-
		DOTACIONAL LOCAL: M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-O919100
		COMERCIO ZONAL GRUPO1: O921903-H552101-H552102-H553001-G512702-G521103-G522902-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523704-G523705-G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904-G523906-G523915-G523918-G524300-G524301-G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-I630000-I642401-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713008-K713010-K713011-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400-O924100-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904

OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

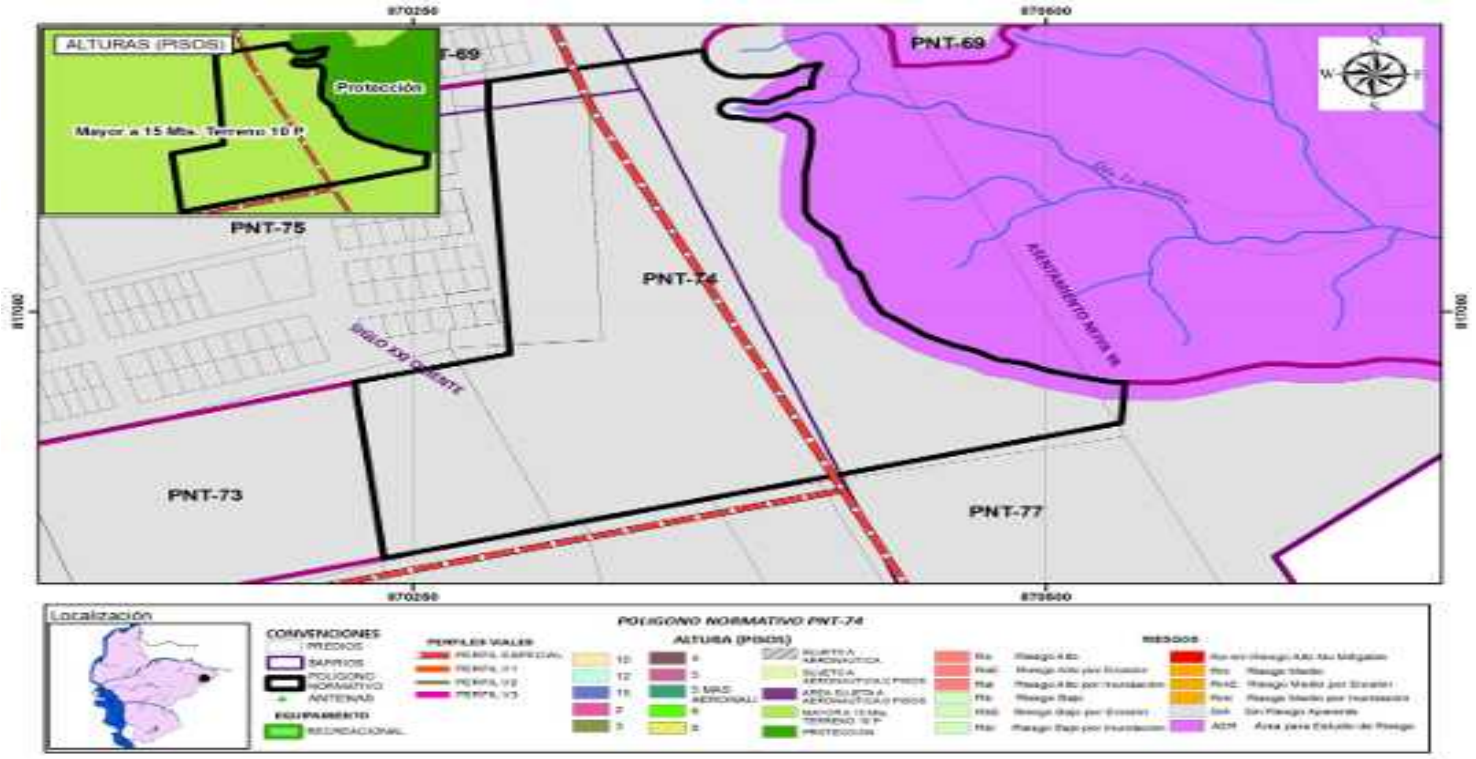
I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	**PNT-74**	**SUBÁREA**		**UPZ**	**LA TOMA**	**UGL**	**IPANEMA - LAS PALMAS**
AREA (Has)	4,4596	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1.546,7975	**AREA (Has)**	309,9156 - 149,7955

BARRIOS	**NOMBRE**	**LAS PALMAS, SIGLO XXI ORIENTE, ASENTAMIENTO NEIVA YA**	**SECTORES SUBNORMALES**	

TRATAMIENTO URBANISTICO	**CONSOLIDADO**
LIMITES	norte: C18A entre predio con código catastral 010701070360000,. Oriente:Sistema de protección oriental entre C18A y costado sur del predio con código catastral 010701070360000. Sur: costado sur de los predios con código catastral 010701070361000 y 010701070360000. Occidente: entre los predios con código catastral 010701070047000, 010701070360000 y 010701070361000.

CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	**ALTA POR INUNDACION - SIN RIESGO APARENTE**	**LOCALIZACION**	**AREA**
		X870328,962 Y817022,062 X870339,01 Y817018,294	

2.2 SISTEMA VIAL													
TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS			
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION				
V - E	K 56			3	10	1	2,5	2	15				

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

2.3 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

PLAZOLETA	AREA (m^2)	PARQUE	AREA (m^2)	PARQUE DEPORTIVO	AREA (m^2)	PARQUE RONDA	AREA (m^2)	

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
DOTACIONAL ZONAL: M804302-M804402-M804502-M804602-M805001-N851100-N851102-O919102-M804101-M804201-M804301-M804401-M804501-M804601-M805000-M806000-M806001-M806002-M806003-M806004-M806007-M806008-M806009-M806010-M806011-N851101-N851200-N851202-N851403-N851900-N851901-N852000-N852001-N852002-N853100-N853203-O919101	COMERCIO OFICINAS GRUPO1(COG1): D223100-F450000-F455200-F455203-F455901-I634001-I634002-I640000-I641000-I641100-J651202-J659000-J659100-J659200-J659300-J659400-J659500-J659901-J660100-J660101-J660200-J660300-J660400-J660402-J670000-J671000-J671200-J671201-J671300-J671301 J671302-J671902-J672100-J672101-J672102-J672103 K700000-K701000-K701001-K702001-K702002-K721000 K722000-K722001-K722002-K731000-K731001-K731002 K731003-K731004-K731005-K731006-K731007-K731008 K731009-K732000-K732001-K732002-K732004-K732005 K740000-K741100-K741101-K741102-K741200-K741201 K741202-K741203-K741300-K741400-K741401-K741402 K741403-K742100-K742101-K742102-K742103-K742104 K742105-K742106-K742107-K742108-K742109-K742110 K742111-K742112-K742113-K742114-K749101-K749102 K749200-K749201-K749901-K749902-K749904-K749905 K749913-K749914-K749915-K749916-M806005-O921402 O921403-O921901-O922000-O930906	
	COMERCIO ZONAL GRUPO1: O921903-H552102-G522902 G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302 G523303-G523304-G523305-G523306-G523307-G523308 G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502 G523600-G523700-G523701-G523702-G523705 G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903 G523904-G523906-G523918-G524301 G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202 G527102-I63000-J650000-J651201-J651300 J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500 K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713010-K713011-K749400-K749402-K749403-K749404 K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400 O924100-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902 O930904-	COMERCIO ZONAL GRUPO1: H552101-G522103-G523704-G523915-G524300-0-I642401-K713008
	COMERCIO RECREATIVO: O919901-O921200-O921201-O921202-O924105	
	COMERCIO REGIONAL GRUPO 2: O924900-0921902	
	DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1: M804302-M804502-M805001-N851100-N851102-O919102-	DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1: O930301
	COMERCIO OFICINAS GRUPO 2: L751200	
	COMERCIO REGIONAL GRUPO 1: G505100-G505101-G501200-G502007-I603102-K711102	
	VT1-VT2	

OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T
CONDICIONAMIENTOS PARA ADELANTAR PROCESOS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS DE AMENAZA O RIESGO ALTO Y MEDIO
Para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alta y media, se establecen los siguientes condicionamientos: Para la solicitud de licencias de urbanismo se debe anexar el estudio detallado para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación. La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias emitirá los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa. Previo a la expedición de la licencia de urbanismo, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo. El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

LEÓN AGUILERA
CONSTRUCTORA



Tu nuevo hogar, en la zona más exclusiva de Neiva, Huila

CONOCE

BOSQUES DE LA SIERRA

UN PROYECTO VIS DE LA CONSTRUCTORA LEÓN AGUILERA
Conoce más en www.leonaguilera.com

PROYECTO UBICADO AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE NEIVA




BOSQUES DE LA SIERRA
ALTOS DE LA COLINA
CENTRO DE SALUD
ASPAEN YUMANA
RESERVA DE LA SIERRA
CAMINOS DE ORIENTE
ESTACIÓN DE SERVICIO
CLINICA BELO HORIZONTE
DOLLARCITY
CENTRO COMERCIAL SANTA LUCIA PLAZA
LEÓN AGUILERA
CONSTRUCTORA

VIVE
VIVE
VIVE
VIVE
VIVE CERCA DE

- ZONA DE MERCADO
- PARQUE METROPOLITANO
- CENTROS MÉDICOS
- CENTRO COMERCIAL
- ESTACIÓN DE SERVICIO
- FÁCIL ACCESO

LEÓN AGUILERA
CONSTRUCTORA

BOSQUES DE LA SIERRA

URBANISMO



ESTAS IMÁGENES SON ILUSTRATIVAS Y PUEDEN SER MODIFICADAS SIN PREVIO AVISO SEGÚN EL DESARROLLO DEL PROYECTO. ADEMÁS CONTIENE ELEMENTOS Y MUEBLES DE APRECIACIÓN ESTÉTICA QUE NO ESTÁN INCLUIDOS EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE.

FICHA TÉCNICA DEL PROYECTO

800 apartamentos

10 Torres

10 Pisos

8 Apartamentos por piso

800 Parqueaderos comunales de carros

250 Parqueaderos comunales de motos

(✓) Ascensor

(✓) Apartamentos flexibles de 3 alcobas*

(✓) Proyecto de interés social

(✓) Aplica subsidio**

*Los apartamentos flexibles te ofrecen la libertad de elegir cómo distribuir tus espacios: puedes optar por 2 o 3 alcobas y adaptar una de ellas como sala de TV, estudio, entre otros.
**Subsidio de la caja de compensación familiar y Caja Honor.



ZONAS COMUNES

- Espacio para Gimnasio
- Salón social
- Parque infantil
- Piscina de adultos y niños
- Bicicletero
- BBQ
- Polideportivo
- Parque biosaludable
- Espacio para Coworking

ZONAS DE SERVICIOS

- Oficina de administración
- Portería con Sala de espera
- Espacio para Guardería
- Cuarto de Basuras




PARQUE BIOSALUDABLE
BOSQUES DE LA
SIERRA


PARQUE INFANTIL
BOSQUES DE LA
SIERRA

FICHA TÉCNICA DEL PROYECTO - ETAPA 1

160 apartamentos

2 Torres (torre 1 y 3)

10 Pisos

8 Apartamentos por piso

Parqueaderos comunales de carros

Parqueaderos comunales de motos

(✔) Ascensor

(✔) Apartamentos flexibles de 3 alcobas*

(✔) Proyecto de interés social

(✔) Aplica subsidio**

*Los apartamentos flexibles te ofrecen la libertad de elegir cómo distribuir tus espacios: puedes optar por 2 o 3 alcobas y adaptar una de ellas como sala de TV, estudio, entre otros.
**Subsidio de la caja de compensación familiar y Caja Honor.



ZONAS COMUNES

QUE SE ENTREGAN EN LA ETAPA 1

Salón social

Bicicletero

ZONAS DE SERVICIOS

Oficina de administración

Portería

Cuarto de Basuras



PORTERÍA

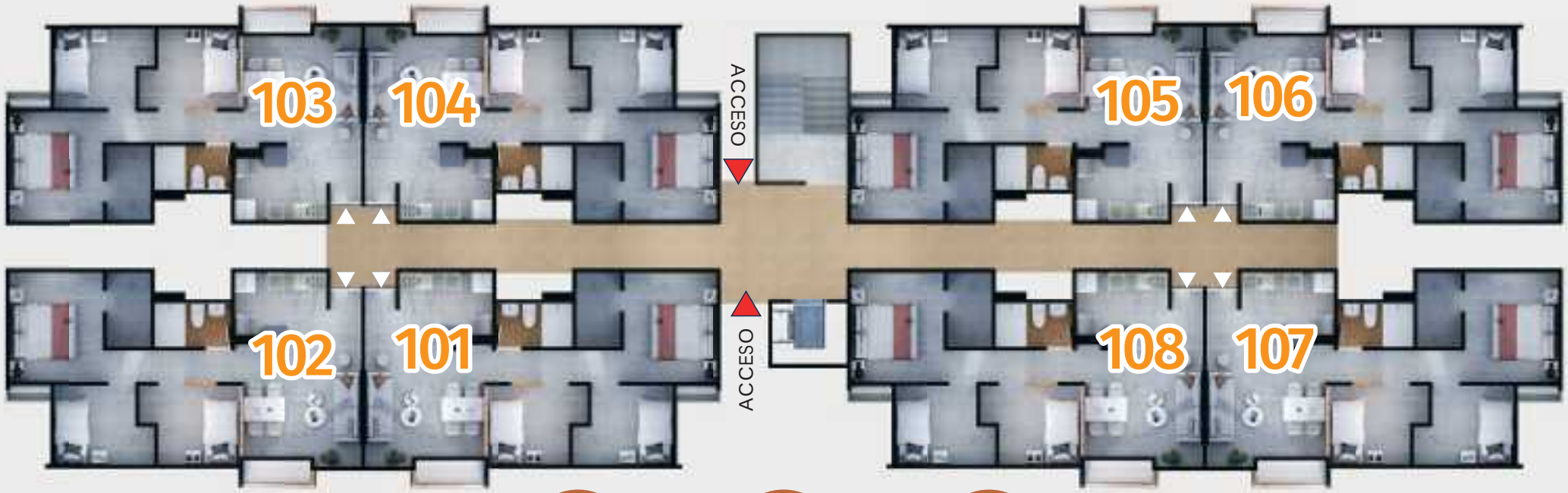
BOSQUES DE LA SIERRA



ESTAS IMÁGENES SON ILUSTRATIVAS Y PUEDEN SER MODIFICADAS SIN PREVIO AVISO SEGÚN EL DESARROLLO DEL PROYECTO. ADEMÁS CONTIENE ELEMENTOS Y MUEBLES DE APRECIACIÓN ESTÉTICA QUE NO ESTÁN INCLUIDOS EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE.

BOSQUES DE LA SIERRA

PLANTA DE TORRE



08 **Apartamentos** por piso

10 **Pisos** por torre

80 **Apartamentos** por torre

ESTAS IMÁGENES SON ILUSTRATIVAS Y PUEDEN SER MODIFICADAS SIN PREVIO AVISO SEGÚN EL DESARROLLO DEL PROYECTO. ADEMÁS CONTIENE ELEMENTOS Y MUEBLES DE APRECIACIÓN ESTÉTICA QUE NO ESTÁN INCLUIDOS EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE.

PLANTA **PLANTA**

DE **DE**

APTO **APTO**

BOSQUES DE LA SIERRA

ENTREGA EN OBRA GRIS

Apartamento como se entrega



*Apartamento con adecuación de 2 alcobas



*Estas adecuaciones las realizará la constructora, de acuerdo a la elección del cliente.

Muros livianos

Muros en concreto

Tipología de apartamento

ÁREA CONSTRUIDA DESDE	ÁREA PRIVADA DESDE
58.26 M²	**49.23 M²**

ESTAS IMÁGENES SON ILUSTRATIVAS Y PUEDEN SER MODIFICADAS SIN PREVIO AVISO SEGÚN EL DESARROLLO DEL PROYECTO. ADEMÁS CONTIENE ELEMENTOS Y MUEBLES DE APRECIACIÓN ESTÉTICA QUE NO ESTÁN INCLUIDOS EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE.





BOSQUES DE LA SIERRA





ESTAS IMÁGENES SON ILUSTRATIVAS Y PUEDEN SER MODIFICADAS SIN PREVIO AVISO SEGÚN EL DESARROLLO DEL PROYECTO. ADEMÁS CONTIENE ELEMENTOS Y MUEBLES DE APRECIACIÓN ESTÉTICA QUE NO ESTÁN INCLUIDOS EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE.



ESTAS IMÁGENES SON ILUSTRATIVAS Y PUEDEN SER MODIFICADAS SIN PREVIO AVISO SEGÚN EL DESARROLLO DEL PROYECTO. ADEMÁS CONTIENE ELEMENTOS Y MUEBLES DE APRECIACIÓN ESTÉTICA QUE NO ESTÁN INCLUIDOS EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE.



ESTAS IMÁGENES SON ILUSTRATIVAS Y PUEDEN SER MODIFICADAS SIN PREVIO AVISO SEGÚN EL DESARROLLO DEL PROYECTO. ADEMÁS CONTIENE ELEMENTOS Y MUEBLES DE APRECIACIÓN ESTÉTICA QUE NO ESTÁN INCLUIDOS EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE.



ESTAS IMÁGENES SON ILUSTRATIVAS Y PUEDEN SER MODIFICADAS SIN PREVIO AVISO SEGÚN EL DESARROLLO DEL PROYECTO. ADEMÁS CONTIENE ELEMENTOS Y MUEBLES DE APRECIACIÓN ESTÉTICA QUE NO ESTÁN INCLUIDOS EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE.

ACABADOS DE APARTAMENTOS - ETAPA 1

LOS APARTAMENTOS SE ENTREGAN CON ACABADOS EN OBRA GRIS HABITABLES



Sala - Comedor

- Piso en placa, concreto reforzado sin afinado (sin alistado) y sin guarda escobas.
- Predominan muros en concreto reforzado, muestra las estrías de la formaleta (sin masilla).
- Cubierta con acabado en concreto, muestra las estrías de la formaleta (sin carraplast).



Cocina y Zona de ropas

- Piso en placa, concreto reforzado sin afinado (sin alistado) y sin guarda escobas.
- Predominan muros en concreto reforzado, muestra las estrías de la formaleta (sin masilla).
- Mesón con lavaplatos en acero inoxidable con estufa a gas de 4 puestos.
- No incluye mueble inferior ni mueble superior.
- Lavadero prefabricado con llave terminal.



Alcobas

- Piso en placa, concreto reforzado sin afinado (sin alistado) y sin guarda escobas.
- Predominan muros en concreto reforzado, muestra las estrías de la formaleta (sin masilla).
- No incluye las puertas de las alcobas ni la del baño de la alcoba principal.
- No incluye closet ni entrepaños.
- El baño de la alcoba principal con piso en placa de concreto reforzado sin afinado (sin alistado) y sin guarda escobas, sin aparatos sanitarios y muros en concreto (mostrando las estrías de la formaleta). Se dejan puntos hidráulicos.

NOTA: Si eliges la opción de apartamento con 3 alcobas, la alcoba auxiliar 2 se entregará con muros livianos masillados y muros en concreto reforzado, muestra las estrías de la formaleta (sin masilla). Según imagen de referencias en la tipología del apartamento.



Baño Social

- Se entrega con marco y puerta en madera aglomerada con cerradura.
- Piso en cerámica.
- Predominan muros en concreto reforzado, muestra las estrías de la formaleta (sin masilla).
- Se entrega enchape en los muros de la cabina de la ducha a una altura de 1.80m y en la parte posterior de sanitario y lavamanos a una altura de 1.20m.
- Aparatos sanitarios línea económica color blanco.
- Grifería lavamanos con llave sencilla para agua fría.
- No se entrega mesones, muebles ni división de la ducha.



Balcón

- El balcón en baranda metálica con tubos en hierro vertical según diseño.
- Pintura color según diseño.
- Piso en cerámica.

BOSQUES DE LA SIERRA

LEÓN AGUILERA
CONSTRUCTORA

VISITA NUESTRAS SALAS

Nuestros asesores te brindarán toda la información que necesites.
Podrás cotizar y conocer en detalle las características de tu próximo hogar.

Sala de ventas principal: Cra. 5 No. 13-56 ofic. 303 B/Centro
Sala de ventas Eucalyptus: Calle 31 Sur No. 29-30

Todas las perspectivas, renders y/o planos presentados en publicidad son ilustrativos y por lo tanto pueden presentar modificaciones; contiene elementos de apreciación y estética que son interpretación del artífice y no comprometen la sociedad promotora. El precio del inmueble está sujeto a la disponibilidad de inventario en el momento de la cotización. En caso de inexistencia se entregarán precios disponibles en el momento de la cotización. Los precios varían según la ubicación del inmueble y podrán ser objeto de ajuste en el tiempo. Las áreas ofrecidas pueden sufrir modificaciones como consecuencia directa de órdenes dadas por la Curaduría o la Alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción, por caso fortuito y/o fuerza mayor. El estrato del proyecto está por definir por la autoridad competente, una vez lo determinen se informará sobre el mismo.

Conoce más en www.leonaguilera.com



MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

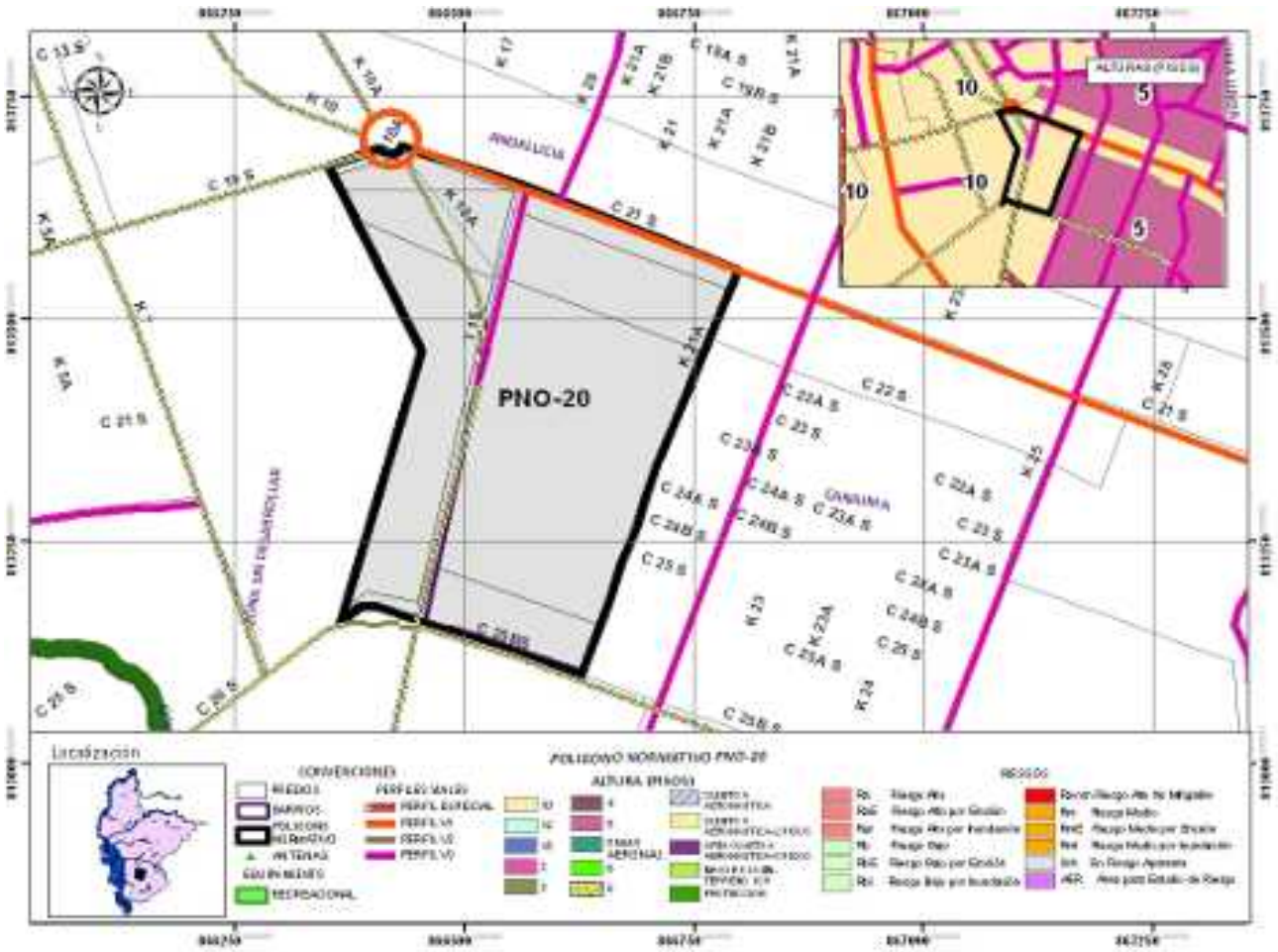
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNO-20	**SUBÁREA**		**UPZ**	DEL ORO	**UGL**	TIMANCO
AREA (Has)	15,9914	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	949,5720	**AREA (Ha)**	525,3765
BARRIOS	**NOMBRE**	**CANAIMA**			**SECTORES SUBNORMALES**		
TRATAMIENTO URBANISTICO		**DESARROLLO**					
LIMITES	norte: c c 19s y 21s entre predio con código catastral 010600080035000 y k 21a. Oriente: k 21a entre c21s y c 25bs. Sur: c 25bs entre k 21a y costado sur del predio con código catastral 010600080020000. Occidente: costado sur del predio con código catastral 010600080020000 entre c 25bs y c19s						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA (ANCHO PERFIL)	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL							INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION		
V2(23m)	K 10A	C 21S	C 25B		10	1	2				ROMPOY K 10A
V3(16m)	T 15	C 21S	C 25B		10	1	2				

2.1.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.1.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente que hayan sido desarrolladas por urbanización en condiciones urbanísticas y constructivas excelentes pero que no dan para ser de tipo 1.	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204
	COMERCIO OFICINAS GRUPO 1: D223100-F450000-F455200-F455202-F455203-F455204-F455900-F455901-I634000-I634001-34002-I640000-I641000-I641100-J651202-J659000-J659100-J659200-J659300-J659400-J659500-J659901-J660100-J660101-J660200-J660300-J660400-J660402-J670000-J671000-J671200-J671201-J671300-J671301-J671302-J671400-J671902-J672100-J672101-J672102-J672103-K700000-K701000-K701001-K702001-K702002-K721000-K722000-K722001-K722002-K740000-K741100-K741101-K741102-K741200-K741201-K741202-K741203-K741300-K741400-K741401-K741402-K741403-K742100-K742101-K749904-K749905-K749913-D223100-F450000-F455200-F455202-F455203-F455204-F455900-F455901-I634000-I634001-I634002-I640000-I641000-I641100-J651202-J659000-J659100-J659200-J659300-J659400-J659500-J659901-J660100-J660101-J660200-J660300-J660400-J660402-J670000-J671000-J671200-J671201-J671300-J671301-J671302-J671400-J671902-J672100-J672101-J672102-J672103-K700000-K701000-K701001-K702001-K702002-K721000-K722000-K722001-K722002-K740000-K741100-K741101-K741102-K741200-K741201-K741202-K741203-K741300-K741400-K741401-K741402-K741403-K742100-K742101-K749904-K749905-K749913	**COMERCIO REGIONAL GRUPO 1:** G505101

	COMERCIO OFICINAS GRUPO 2: L753001	**COMERCIO REGIONAL GRUPO2:** O924900
	COMERCIO ZONAL GRUPO 1: O921903-H552102-G521103-G522902-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523705-G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904-G523906-G523918-G524301-G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-I630000-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713010-K713011-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904	**COMERCIO ZONAL GRUPO 1:**H552101-H553001-G523704-G523915-G524300-I642401-K713008-O924100

3.1. OBSERVACIONES
Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

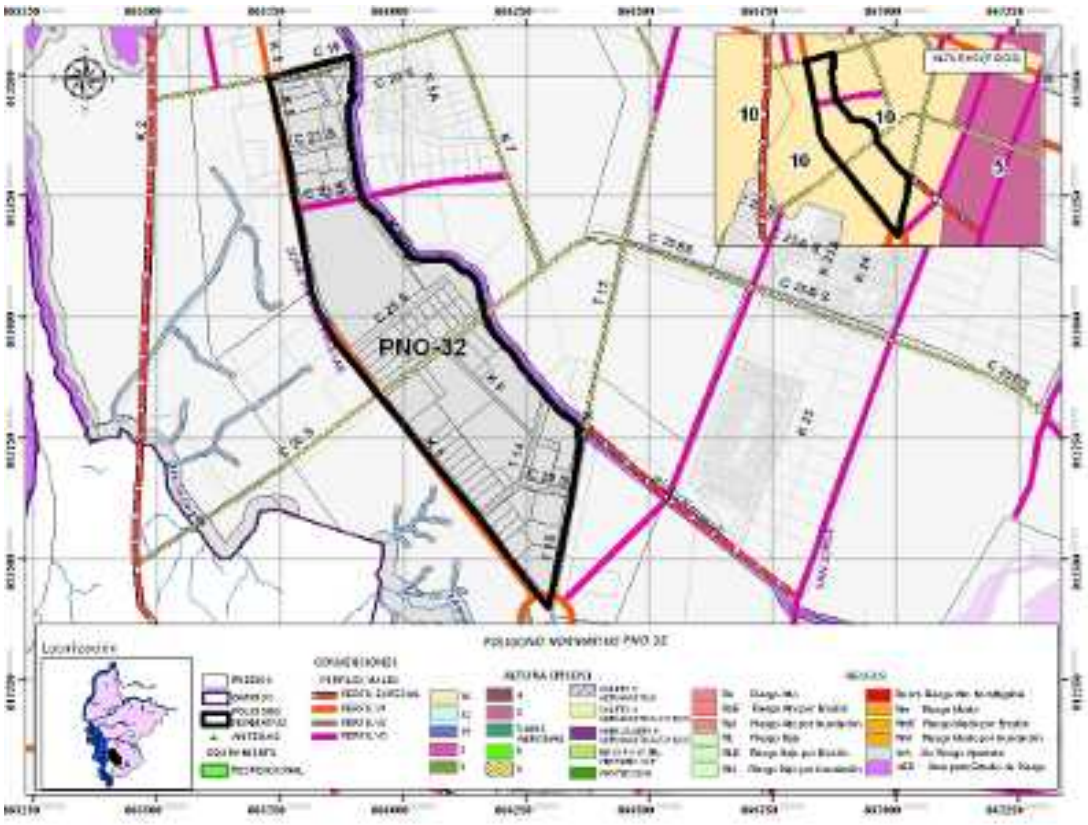
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNO-32	**SUBÁREA**		**UPZ**	DEL ORO	**UGL**	MATAMUNDO
AREA (Has)	24,5234	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	949,5720	**AREA (Ha)**	335,7451

BARRIOS	**NOMBRE**		**SECTORES SUBNORMALES**
TRATAMIENTO URBANISTICO		**CONSOLIDADO**	
LIMITES	Norte: C19S entre K5 y zona de protección quebrada la Matamundo. Oriente: zona de protección quebrada la Matamundo. Sur: T15 entre zona de protección quebrada la Matamundo y K5. Occidente: K5 entre T15 con C19S.		



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	RIESGO ALTO POR INUNDACION	LOCALIZACION	AREA
		X866.203-Y812.964	6,5808

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA (ANCHO PERFIL)	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V1(27m	K 5	C 19S	T 15	3	10	1	1,5	2	15	GLORIETA T 15
V2(23m	C 19S	K 5	K 5A	2	8	0,5	2			
V2(23m	C 26S	K 5	K 7	2	8	0,5	2			
V2(23m	T 15	K 5	K 7	2	8	0,5	2			
V3(16)	C 23S	K 5	K 6		10	1	2			

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL Y FISICO: A011615-D151104-D151105-D151106-D151107-D151108-D152101-D152102-D152103-D152104-D152105-D152106-D152107-D152108-D152109-D153000-D153003-D153004-D153005-D153006-D153007-D153008-D153009-D153010-D153011-D153012-D153013-D155101-D155102-D155103-D155104-D155105-D155106-D155200-D156200-D156300-D156400-D156401-D156402-D157101-D157102-D157103-D158101-D158102-D158103-D158104-D158105-D158106-D158107-D158108-D158109-D158110-D158111-D158112-D158113-D159201-D159202-D159203-D159401-D160001-D160002-D160003-D160004-D172001-D172002-D172003-D172004-D172005-D172006-D172007-D172008-D172009-D172010-	**COMERCIO REGIONAL GRUPO 3**:G512101-G512102-G512103-G512104-G512105-G512106-G512200-G512201-G512300-G512403-G512404-G512502-G512510-G513700-G514100-G514200-G515106-G515300-G515400-G516100-I631000-I632000-I632001-I632002-G510000-G511200-G511300-G512100-G512500-G512508-G512511-G512512-G512513-G512600-	**Vivienda Tradicional AV – Tipo 2.** Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanenteque hayan sido desarrolladas por urbanización en condiciones urbanísticas y constructivasexcelentes pero que no dan para ser de tipo 1

D172011-D172012-D172013-D172014- D172015-D172016-D172017-D172018- D172019-D172020-D172021-D174101- D174102-D174103-D174104-D174105- D174106-D174114-D174115-D174116- D174117-D174201-D174202-D174203- D174204-D174205-D174901-D174902- D174903-D174904-D174905-D174906- D174907-D174908-D174909-D174910- D174911-D174912-D174913-D174914- D174915-D174916-D174917-D174918- D174919-D174920-D174921-D174922- D174923-D174924-D174925-D174926- D174927-D175001-D175002-D175003- D175004-D175005-D175006-D175007- D175008-D175009-D175010-D175011- D175012-D181001-D181002-D181003- D181004-D181005-D181006-D181007- D181008-D181009-D181010-D181011- D181012-D181013-D181014-D181015- D181016-D181017-D181018-D181019- D181020-D181021-D181022-D181023- D181024-D181025-D181026-D181027- D181028-D181029-D181030-D192101- D192102-D192103-D192104-D192105- D192106-D192201-D192202-D192203- D192204-D192301-D192302-D192303- D192304-D192401-D192402-D192403- D192404-D192500-D192600-D192901- D192902-D192903-D193101-D193102- D193103-D193104-D193105-D193106- D193107-D193201-D193202-D193203- D193204-D193205-D193900-D200000- D203001-D203002-D203003-D203004- D203005-D203006-D203007-D204002- D204003-D204004-D209001-D209002- D209003-D209004-D209005-D209006- D209007-D209008-D209009-D209010- D209011-D209012-D209013-D209014- D209015-D209016-D209017-D210915- D221100-D221200-D221300-D221900- D222000-D222001-D222002-D222003- D222004-D222005-D222006-D222007- D223200-D223201-D223202-D223300- D252910-D252917-D261021-D269101- D269102-D269103-D269104-D269105- D269106-D269107-D269108-D269109- D269110-D289101-D289203-D289204- D289205-D289913-D289914-D289915- D315007-D319008-D321002-D321004- D321005-D323008-D331101-D331106- D331109-D331112-D331114-D332001- D333001-D333002-D333004-D333005- D343001-D343002-D343003-D343004- D359103-D359201-D359202-D359203- D361101-D361201-D361301-D361302- D361303-D361902-D361903-D361904- D369201-D369202-D369203-D369204- D369205-D369206-D369207-D369208- D369209-D369301-D369302-D369305- D369311-D369401-D369403-D369404- D369405-D369407-D369902-D369903- D369904-D369905-D369906-D369907- D369908-D369909-D369910-D369911- D369912-D369913-D369914-D369915- D369918-D369919-D369922-D369923- F455902-F455903-		

3.1. OBSERVACIONES
Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y la centralñes de segundo y tercer orden deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprpobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.

IV. NORMA URBANÍSTICAS

4.1. CESIONES, DENSIDADES Y VOLADIZOS

ACTIVIDAD	CATEGORIA	DENSIDAD	CESION BASE	PARQUE CIUDAD	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	VOLADIZOS	
							LOCALIZACION	DIMENSION MAXIMA
							Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
COMERCIAL	URBANO	NA	20%	NA	105%	10%	Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
DOTACIONAL	URBANO	NA	17%	NA	18% PRIVADO. 15% PUBLICO	NA	Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-E, V-1, V-2	1.50 mts

4.2. AISLAMIENTOS

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN	LATERAL ENTRE EDIFICACION	LATERAL PREDIO VECINOS	POSTERIOR	RETIROS ESPECIALES	
b. Vivienda Tipo 3 tipo 2 dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	DE 1 A 3	3.50	3.00	5.00	3.00	RANGOS	MTS
	DE 4 A 5	4.00	4.00	6.00	3.50	Desarrollo urbanístico de vivienda contigua a usos NO residenciales	15
	DE 6 O MAS	5.00	5.00	6.00	5.00	Desarrollo urbanísticos de otras usos diferente a vivienda cerrados	10

4.3. EDIFICABILIDAD

UBICACIÓN	INDICE CONSTRUCION	INDICE DE OCUPACION	UBICACIÓN	INDICE CONSTRUCION	INDICE DE OCUPACION
Equipamientos	IC:100	IO 0.60	industrial y comercial	**IC:150**	**IO 0.80**

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

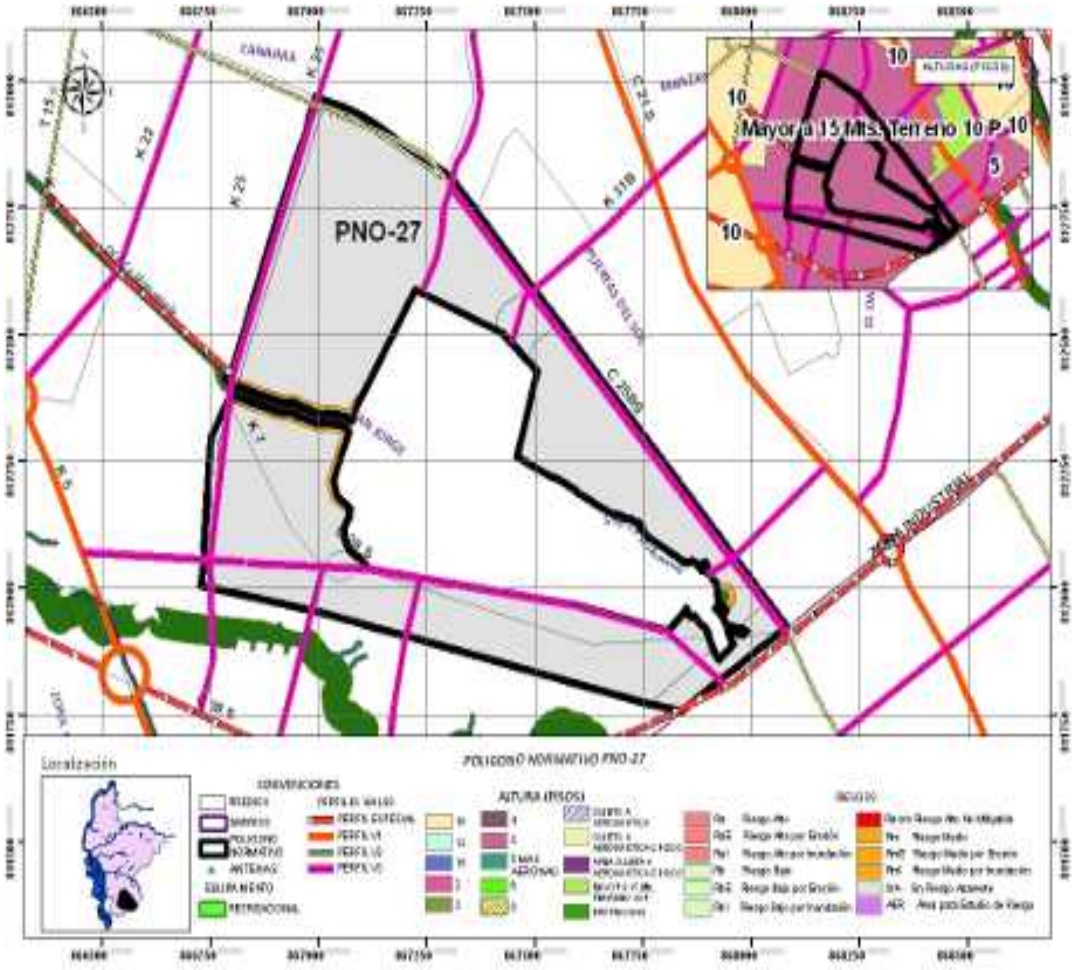
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNO-27	**SUBÁREA**		**UPZ**	DEL ORO	**UGL**	TIMANCO
AREA (Has)	59,1172	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	949,5720	**AREA (Ha)**	525,7650
BARRIOS	**NOMBRE**	**SAN JORGE**				**SECTORES SUBNORMALES**	
TRATAMIENTO URBANISTICO		**CONSOLIDADO**					
LIMITES	: norte: c25bs entre k 25 y perímetro urbano. Oriente: perímetro urbano. Sur: costado sur del predio con código catastral 010600970086000. Occidente: costado oriente de los predios con código catastral 010600970085000 y 010600970086000.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	RIESGO ALTO POR INUNDACION	LOCALIZACION	AREA
		X 867.034-Y 812.332	6,5808

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA (ANCHO PERFIL)	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
VE(30m	PERIMET	C25BS	C36	3	10	1	2.5	2	15	
V3(16M)	C35S	K26	PERIMET		10	1	2			
V3(16M)	K26	C 38S	C25BS		10	1	2			
V2(23M)	C 25BS	K 26	K28	2	8	0,5	2			
V3(16M)	C25BS	K28	PERIMETRAL		10	1	2			

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente que hayan sido desarrolladas por urbanización en condiciones urbanísticas y constructivas excelentes pero que no dan para ser de tipo 1	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202 **DOTACIONAL LOCAL:** M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-N850000-N851201-O919100-	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

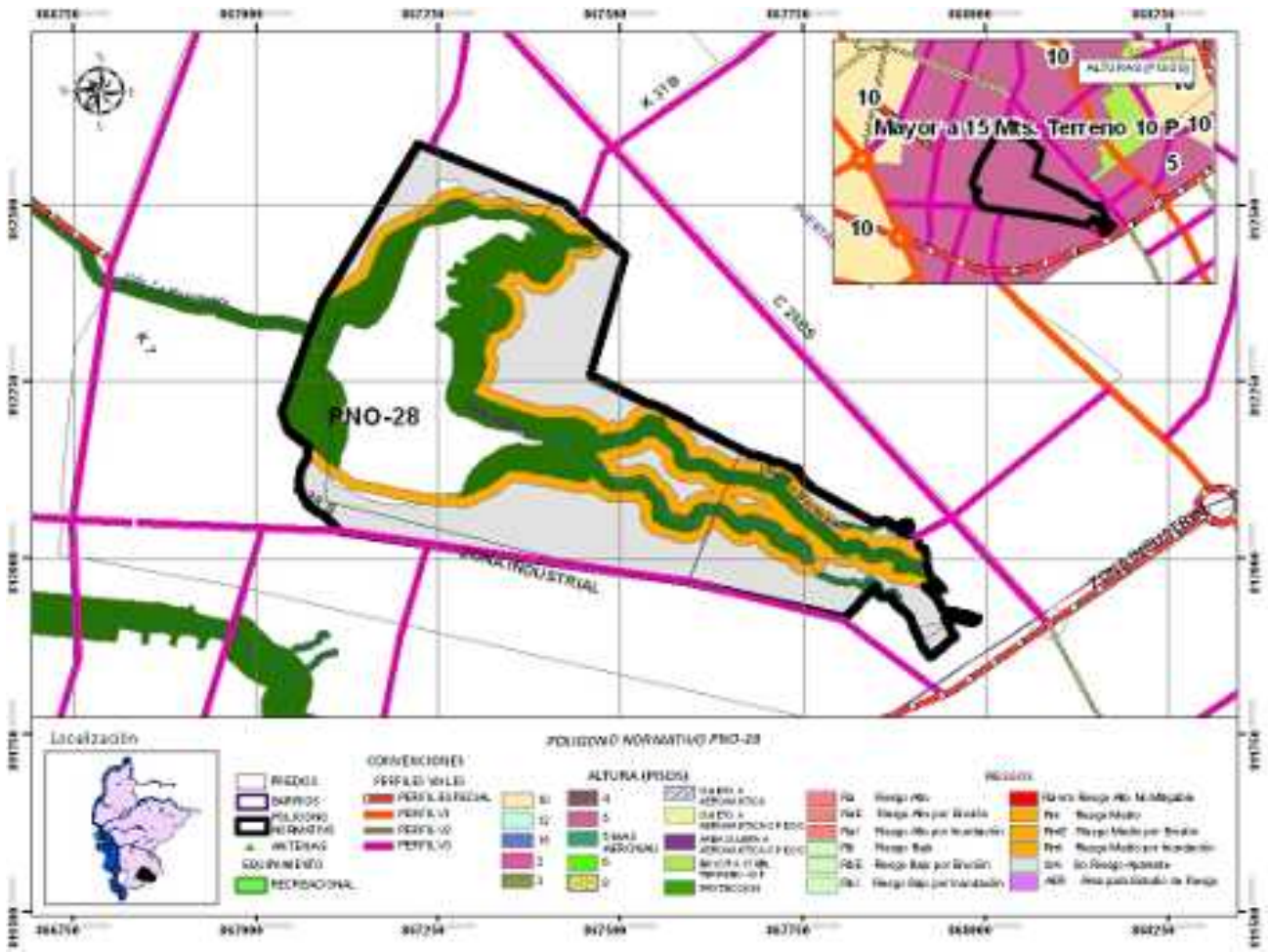
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNO-28	**SUBÁREA**		**UPZ**	DEL ORO	**UGL**	TIMANCO
AREA (Has)	29,0129	**AREA (Has)**		**AREA (Has**	949,5720	**AREA (Ha)**	525,7650
BARRIOS	**NOMBRE**	**SAN JORGE**				**SECTORES SUBNORMALES**	
TRATAMIENTO URBANISTICO		**PARQUE DE CIUDAD**					
LIMITES							

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	AMENAZA ALTA POR INUNDACION	LOCALIZACION	AREA
		X 867.227-Y 812.216	56328,4631

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA (ANCHO PERFIL)	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V3(16M	C35S	K26	PERIMET		10	1	2			

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

2.2.3 NORMAS APLICABLES A LOS PARQUES URBANOS REGIONALES, ZONALES Y LOCALES.

Índices de Ocupación. Los parques urbanos regionales, zonales, locales y barriales podrán destinar el área total del predio a la creación de valores paisajísticos y contemplativos en concordancia con las determinaciones que se adopten a través del Decreto que reglamente el Plan Maestro del Espacio Público. En caso que dicho plan fije otras actividades o elementos constitutivos del mismo, los índices de ocupación deberán ser los siguientes:

Las edificaciones requeridas para el desarrollo de las actividades propias del parque no podrán ocupar más del cinco por ciento (5%) del área total del predio.

Hasta el treinta por ciento (30%) se podrá adecuar para zonas duras tales como andenes, circulaciones interiores, canchas deportivas, plazas y plazoletas.

El área restante se destinará a espacios abiertos tales como áreas de tratamiento paisajístico, áreas empradizadas, arborizadas y/o con jardines.

Cerramientos y Controles. Los parques urbanos regionales, zonales y locales públicos cuyas actividades requieran de control y manejo especial podrán tener cerramientos ajustados a las normas específicas que sobre mobiliario se expidan a través del Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario. En todos los casos los cerramientos o controles no pueden privar a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Andenes Perimetrales. En el Plan Maestro de Espacio Público y/o Decreto Reglamentario se deberá prever la construcción de andenes perimetrales en todos los parques y zonas verdes, en concordancia con la Ley 361 de 1997, Decreto Nacional 1538 del 2005 y las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Vías perimetrales. Todos los parques de ciudad deberán diseñarse con una vía perimetral que garantice el disfrute público del mismo y genere continuidad con su entorno.

IV USOS DEL SUELO

PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICONADO
COMERCIO RECREATIVO CRECR: Actividades de Esparcimiento (sin venta y consumo de licor)		

4.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.

Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).

Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del Acuerdo 026 de 2009, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

Para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alta y media, se establecen los siguientes condicionamientos:
Para la solicitud de licencias de urbanismo se debe anexar el estudio detallado para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.
La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias emitirá los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.
Previo a la expedición de la licencia de urbanismo, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados.
Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado.
El Departamento Administrativo de Planeación Municipal verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo.
El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

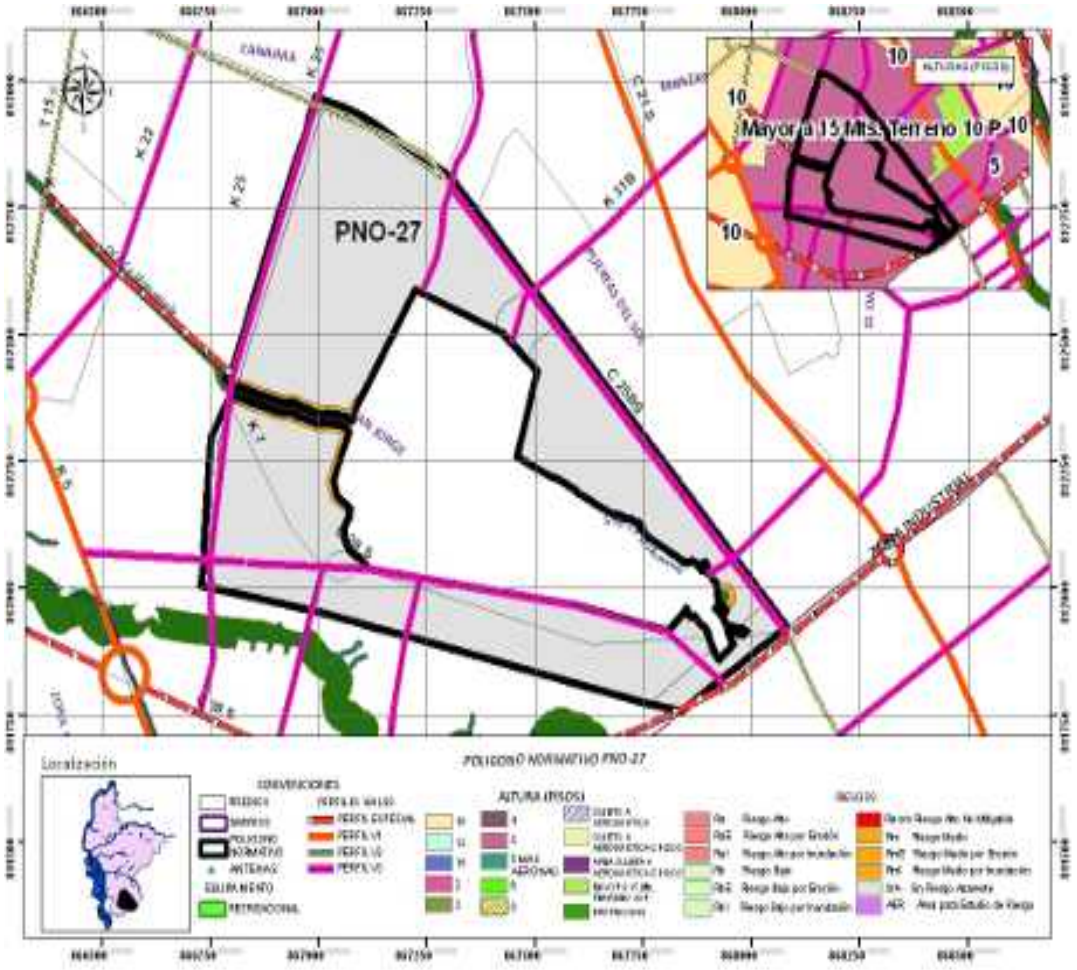
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNO-27	**SUBÁREA**		**UPZ**	DEL ORO	**UGL**	TIMANCO
AREA (Has)	59,1172	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	949,5720	**AREA (Ha)**	525,7650
BARRIOS	**NOMBRE**	**SAN JORGE**				**SECTORES SUBNORMALES**	
TRATAMIENTO URBANISTICO		**CONSOLIDADO**					
LIMITES	: norte: c25bs entre k 25 y perímetro urbano. Oriente: perímetro urbano. Sur: costado sur del predio con código catastral 010600970086000. Occidente: costado oriente de los predios con código catastral 010600970085000 y 010600970086000.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	RIESGO ALTO POR INUNDACION	LOCALIZACION	AREA
		X 867.034-Y 812.332	6,5808

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA (ANCHO PERFIL)	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
VE(30m	PERIMET	C25BS	C36	3	10	1	2.5	2	15	
V3(16M)	C35S	K26	PERIMET		10	1	2			
V3(16M)	K26	C 38S	C25BS		10	1	2			
V2(23M)	C 25BS	K 26	K28	2	8	0,5	2			
V3(16M)	C25BS	K28	PERIMETRAL		10	1	2			

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente que hayan sido desarrolladas por urbanización en condiciones urbanísticas y constructivas excelentes pero que no dan para ser de tipo 1	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202 **DOTACIONAL LOCAL:** M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-N850000-N851201-O919100-	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

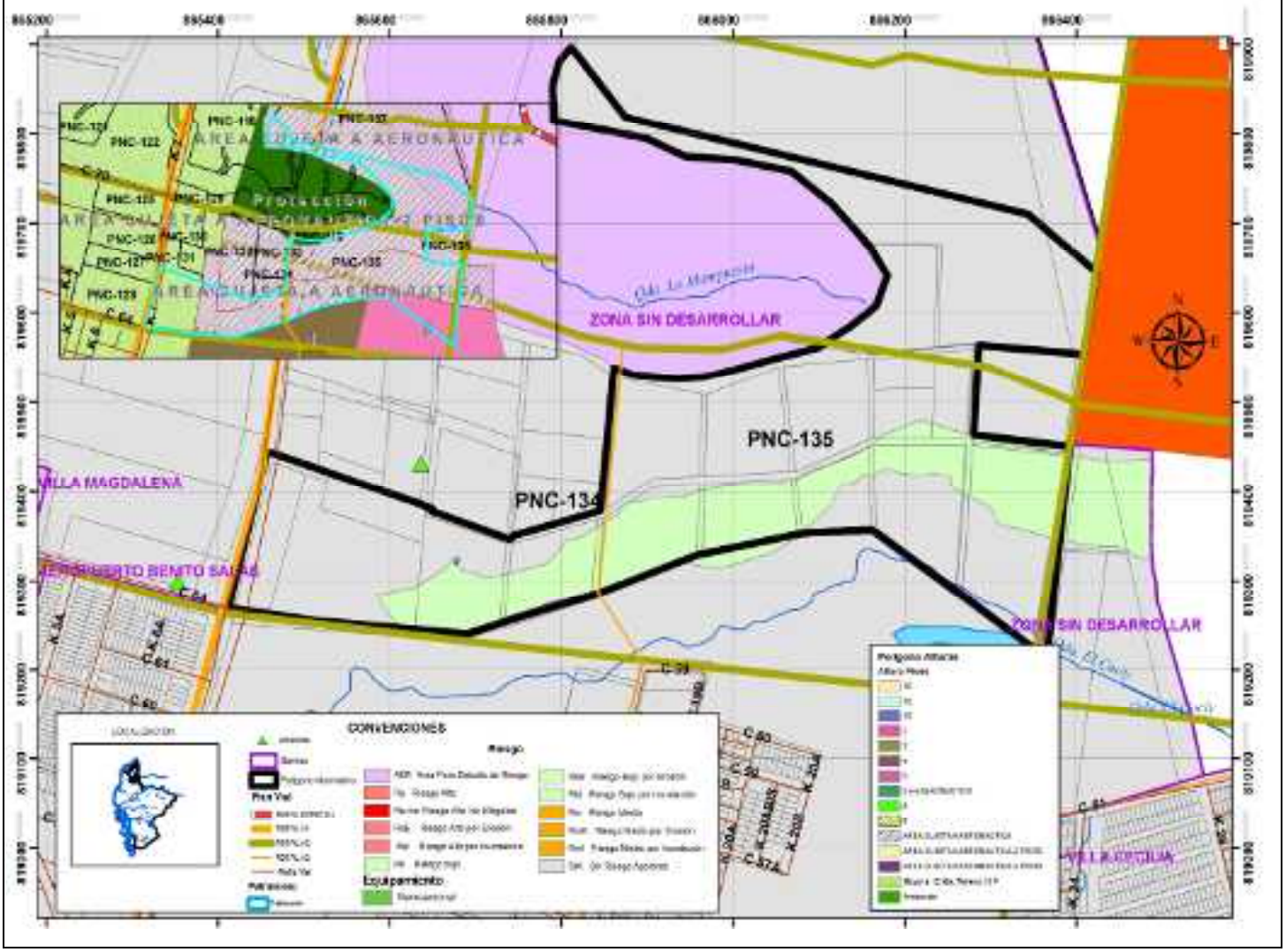
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNC 135	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	LAS CEIBAS-SENA INDUSTRIAL
AREA (Has)	22,5090	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1270,0286	**AREA (Has)**	213,4509-106,7493
BARRIOS	**NOMBRE**				**SECTORES SUBNORMALES**		
	AREA (Has)						
TRATAMIENTO URBANISTICO	TRATAMIENTO DE DESARROLLO						
LIMITES	**NORTE**: área de protección , hasta el punto con coordenadas: X: 865812, Y:819.897 siguiendo en sentido oriente hasta el punto con coordenadas X: 866343,Y 819710 y perimetro urbano, C 68 entre K 22 y K 23. **ORIENTE**: perímetro urbano entre el punto con coordenadas: X: 866422,Y: 819652 y la C 70, K 22 entre C 68 y C 70, K 23 entre C 64 y 68. **SUR:** C 70 entre K 22 y K 23, C 64 entre K 7 y K 23. **OCCIDENTE**: K 7 entre C 64 y C 68, C 68 entre K 7 y K 11, K 11 entre C 68 y C 70.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	RIESGO BAJO POR EROSION	LOCALIZACION	AREA
		X865969 Y819381	5,09637

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	ANTEJARDIN
V1	K 7	C 64	C 68	3	10	1	1,50	2	15 CICLORUTA EN UN SOLO	
V2	C 64	K 7	K 18	2	8	0,50	2			3,50
V2	K 23	C 64	C 70	2	8	0,50	2			3,50
V2	C 70	K 7	K 23	2	8	0,50	2			3,50
V3	K 19	C64	C 70		10	1	2			3,50

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES

(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS

(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente que hayan sido desarrolladas por urbanización en condiciones urbanísticas y constructivas excelentes pero que no dan para ser de tipo 1.	**COMERCIO LOCAL:** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H551901--H552400-H552901-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202. **DOTACIONAL ZONAL:** M804402-M805001-N851102-O919102-M804501-M805000-M806000-M806002-M806003-M806004-M806009-M806011-N851200-N851202-N851403-N851900-N851901-N852000-N852001-N852002-N853100-N853203-O919101. **COMERCIO REGIONAL GRUPO 1:** G502007-G505100-G505101-G505200. **COMERCIO REGIONAL GRUPO 2:** O923201-K749400-K749402-K749403-K749404-G524500-G524501-G523907-G523909-G527102-H552100-H552300-O930901-O930902-552904-551100. **COMERCIO OFICINAS GRUPO 1:** D223100-F450000-F455200-F455202-F455203-F455204-F455900-F455901-I634001-I634002-I634003-I640000-I641000-I641100-I641200-J651202-J651301-J651401-J651501-J651601-J659000-J659100-J659200-J659300-J659400-J659500-J659600-J659901-J660100-J660101-J660200-J660300-J660400-J660402-J670000-J671000-J671200-J671201 J671300-J671301-J671302-J671400-J671902-J672100-J672101-J672102-J672103-K700000-K701000-K701001-K702001-K702002-K721000-K722000-K722001-K722002-K729000-K730000-K731000-K731001-K731002-K731003-K731004-K731005-K731006-K731007-K731008-K731009-K732000-K732001-K732002-K732003-K732004-K732005-K740000-K741100-K741101-K741102-K741200-K741201-K741202-K741203-K741300-K741400-K741401-K741402-K741403-K742100-K742101-K742102-K742103-K742104-K742105-K742106-K742107-K742108-K742109-K742110-K742111-K742112-K742113-K742114-K743000-K743001-K743003-K743004-K743005-K743006-K749100-K749101-K749102-K749200-K749201-K749901-K749902-K749903-K749904-K749905-K749909-K749912-K749913-K749914-K749915-K749916-M806005-O911100-O921400-O921401-O921402-O921403-O921901-O922000-O922001-O922002-O930906. **COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** G522902--G523305-G523600-G523702-G523903-G523904-G523906-G524100-G524107-G524300-G524301-G524302-G524303-G524304-G524400-G524401-G527102-H552100-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J671500-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749908-K749918-K749919-O930000.	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204. **COMERCIO REGIONAL GRUPO 2**: H552101. **DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1:** O930301. **COMERCIO REGIONAL GRUPO 2:** H552101-O924900. **COMERCIO ZONAL GRUPO 1:** G522400-G523102-G523104-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523700-G523701-G523704-G523705-G523706-G523708-G523709-O924100.

3.1 OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes.

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales .

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los bares, tabernas y discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, centros comerciales, centros automotores y talleres de servicio al vehículo, centros de actividades de venta y consumo de licores, coliseos y polideportivos, etc. al igual que los usos dotacionales y las centrales de segundo y tercer orden deberán desarrollarse previa aprobación del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes.

Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.

Los casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (educación, defensa, y seguridad).

Se considerará Uso Establecido aquel que no cumpla con la totalidad de las normas aquí establecidas, la normativa ambiental vigente y tendrá un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

CONDICIONAMIENTOS PARA ADELANTAR PROCESOS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS DE AMENAZA O RIESGO ALTO Y MEDIO

Para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alta y media, se establecen los siguientes condicionamientos:

Para la solicitud de licencias de urbanismo se debe anexar el estudio detallado para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.

La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias emitirá los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Previo a la expedición de la licencia de urbanismo, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados.

Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo.

El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

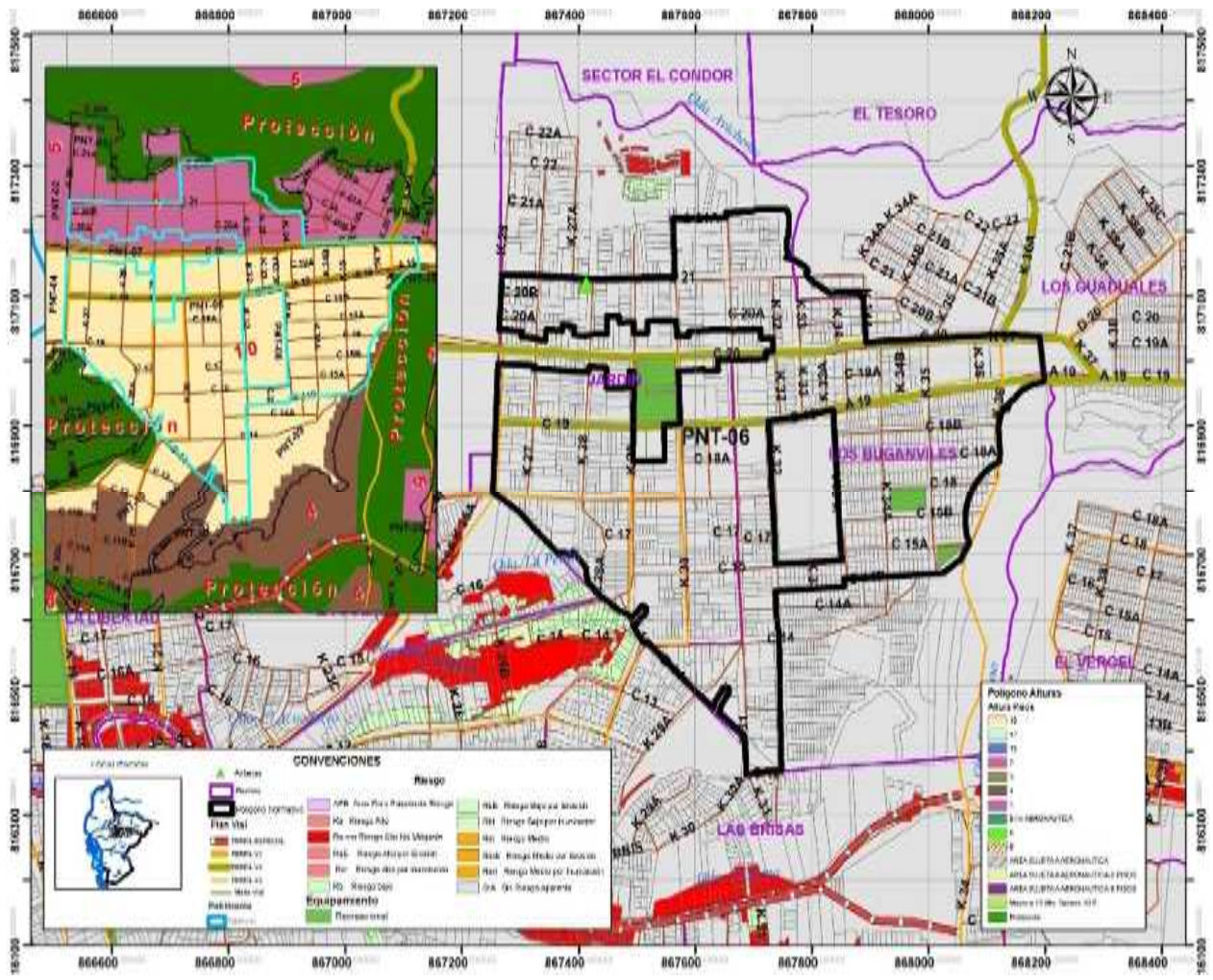
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PNT 06	**SUBÁREA**		**UPZ**	LA TOMA	**UGL**	CALIXTO LEIVA-BUGANVILES
AREA (Has)	37,1216	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1.546,7975	**AREA (Has)**	166,4054-185,1125
BARRIOS	**NOMBRE**	BUGANVILES-JARDIN					
TRATAMIENTO URBANISTICO	Consolidado						
LIMITES	: Norte: C21 desde la k26 hasta la k30, y, la k30 C21 hasta la C21A, C21 desde la k30 hasta la k33. Oriente: zona de protección de la quebrada Avichente, y, k34A desde la C20B hasta la C20. Sur: c23 desde lak34 hasta la k32, y, desde los predios con código catastral 010507280005000siguiendo por las culatas de la C20 hasta 010500100030000.occidente: k26 desde la culata del predio 010500100030000 hasta la culata del predio Código _Catastral 010500020007000.						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	SIN RIESGO APARENTE-AMENAZA BAJA POR EROSION-MEDIA POR EROSION	LOCALIZACION	AREA
		X867722 Y816826-X867749 Y817215-X867658 Y816467	37,121568-0,5297-0,1863

2.2 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA (ANCHO PERFIL)	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA(ML)	CESPED	ANDEN	ANTEJARDIN	PROTECCION	
V2	C 20	k 26	k 36A	2	8	0,5	2	3,5		
V2	C 19	K 26	K 36A	2	8	0,5	2	3,5		
V3	K 26	C 18	C 20		10	1	2	3,5		
V 3	C 18	K 26	K 30		10	1	2	3,5		
V3	K 29	C 14	C 20		10	1	2	3,5		
V3	K 30	C 14	C 20		10	1	2	3,5		

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

2.3 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

PLAZOLETA	AREA (m2)	PARQUE	AREA (m2)	PARQUE DEPORTIVO	AREA (m2)	PARQUE RONDA	AREA (m2)
		LA ORQUIDEA	978	POLIDEPORTIVO LA ORQUIDEA	2257		

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
VT2	**COMERIAL LOCAL** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103O930104-O930200-O930201-O930202	**COMERIAL LOCAL**: G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204
	VT3	**DOTACIONAL LOCAL:** M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-O919100

		COMERCIO ZONAL GRUPO 1: (PREDIOS CON FRENTE SOBRE EL EJE VIAL DE LA CALLE 19) O921903-H552101-H552102-H553001-G521103-G522902-G523200-G523201-G523202-G523300-G523301-G523302-G523303-G523304-G523305-G523306-G523307-G523308-G523400-G523401-G523402-G523500-G523501-G523502-G523600-G523700-G523701-G523702-G523704-G523705-G523706-G523708-G523709-G523710-G523711-G523903-G523904-G523906-G523915-G523918-G524300-G524301-G524302-G524400-G524401-G525200-G525201-G525202-G527102-I630000-I642401-J650000-J651201-J651300-J651400-J651500-J651600-J660000-J660401-J671500-K702000-K713001-K712904-K712905-K713007-K713008-K713010-K713011-K749400-K749402-K749403-K749404-K749906-K749907-K749918-L752200-L752300-L752400-O924100-O924101-O924202-O930000-O930901-O930902-O930904

3.1. OBSERVACIONES
Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales
Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.
Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas
El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

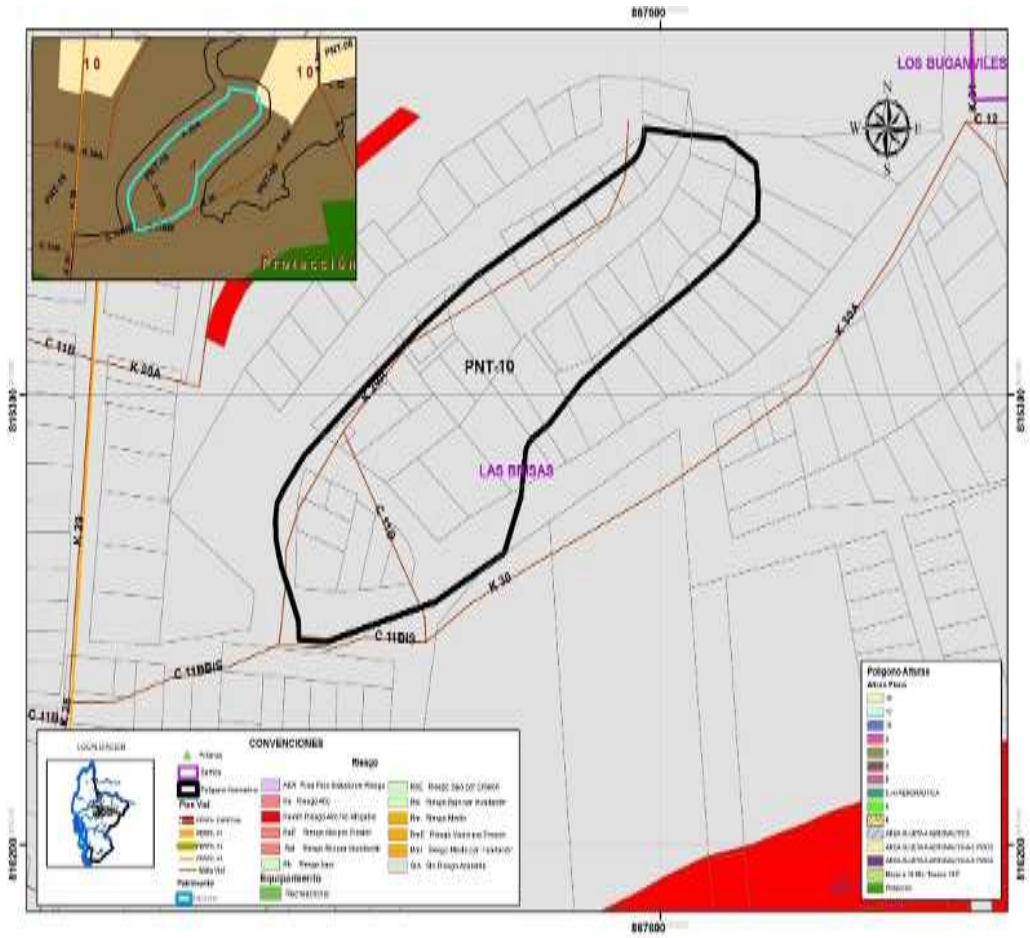
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO		PNT 10	SUBÁREA	B	UPZ	LA TOMA	UGL	BUGANVILES
AREA (Has)		0,6201	AREA (Has)	0,6201	AREA (Has)	1.546,7975	AREA (Has)	185,1125
BARRIOS	NOMBRE	LAS BRISAS						
TRATAMIENTO URBANISTICO		Consolidado						
LIMITES		LAS BRISAS						

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

AMENAZAS Y RIESGOS	SIN RIESGO APARENTE-AMENAZA MEDIA POR EROSION	LOCALIZACION	AREA
		X867552 Y816303-X867534 Y816297	0,620076-0,3799

2.2 SISTEMA VIAL

2.2.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.2.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
VIVIENDA TRADICIONAL TIPO 3	**COMERCIO LOCAL** D223203-G521902-G523100-G523103-G523908-G524109-G524402-G524403-G524603-G526100-G527101-H552200-H552201-H552202-H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-K713013-O930100-O930101-O930102-O930103-O930104-O930200-O930201-O930202-	**COMERCIO LOCAL:** G521101-G522901-G524102-H551901-H552203-H552204 **DOTACIONAL LOCAL:** (EXISTENTES) M804200-N851300-N851400-N851402-N851500-N851501-N853101-N853103-N853201-O919100

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.

Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).

Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad Social).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

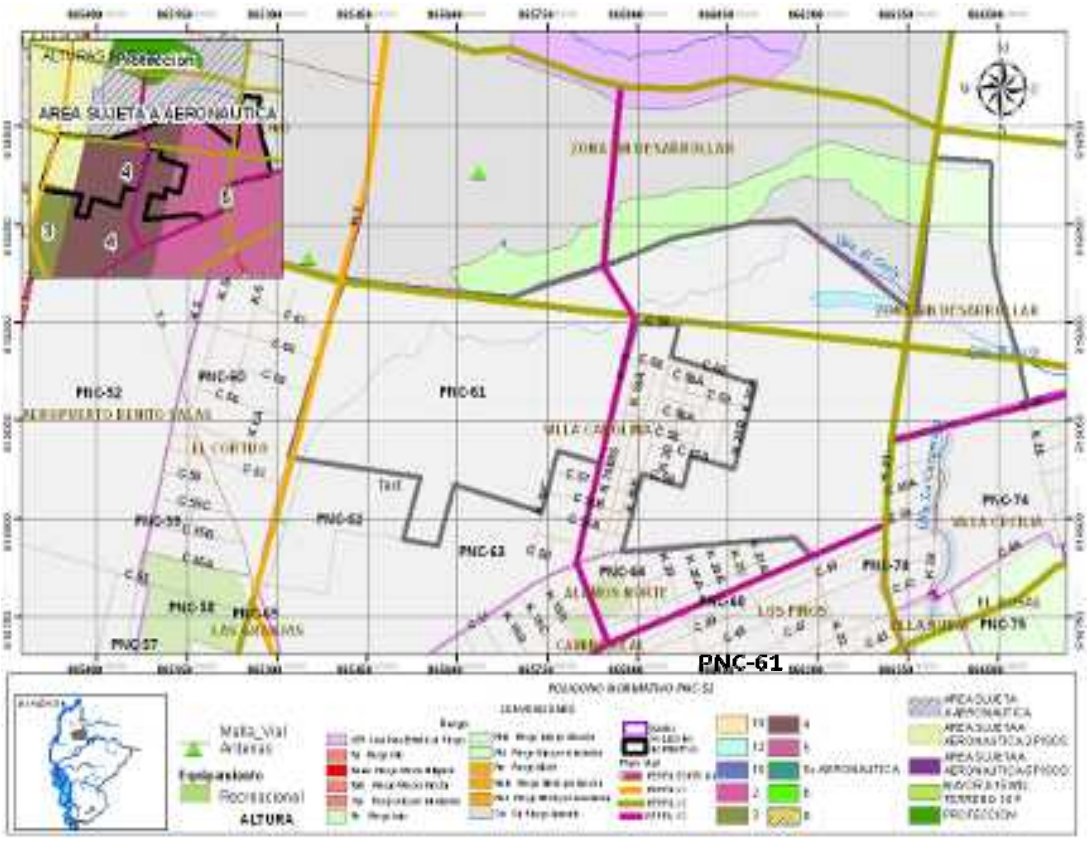
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FICHAS NORMATIVAS

I. LOCALIZACIÓN GENERAL

POLÍGONO NORMATIVO	PPNC-61	**SUBÁREA**		**UPZ**	LAS CEIBAS	**UGL**	LAS CEIBAS
AREA (Has)	38,472878	**AREA (Has)**		**AREA (Has)**	1270,0286	**AREA (Ha)**	213,4509
BARRIOS	**NOMBRE**	**VILLA CAROLINA**			**SECTORES SUBNORMALES**		

TRATAMIENTO URBANISTICO	**TRATAMIENTO DE DESARROLLO**
LIMITES	**Norte:** desde el costado sur del predio con código catastral 010905360001000, hasta, el costado sur del predio con código catastral 01090530001000 y, desde el costado occidente del predio con código catastral 01090530001000 hasta el perímetro urbano. **Oriente:** perímetro urbano hasta la calle 51.Sur: C51 entre k26 hasta la k23 ,y, C50 desde la k23 hasta la k22, y, C51 desde K22 hasta k19B ,y, k19B desde la C51 hasta la C57A , y, C58 desde la K19 hasta la k20A, y, k20A desde C57A hasta la C58,y, C58 desde la k20A hasta la k20By, k20B desde la C58 hasta la C60,y, la C60 desde la k20A hasta la K19B,y, k19B desde la C60 hasta Proyección vial de la C64,y, proyección de la C64 desde la k19B hasta la K19,y, k19 desde la proyección vial de la C64 hasta la C57A ,y, C57A desde la k19 hasta k18C, y, k18C desde la C57A hasta C56B, y, C56B desde la k18C hasta el predio con código catastral 010907790015000,y, costado oriente del predio con código catastral 010907790015000 desde la C56B hasta la C56, y, la C56 desde el costado oriente del predio con código catastral 010901690017000 hasta el predio con código catastral 010901690003000, y, costado oriente del predio 010901690003000, y, costado norte del predio 010901690003000. **Occidente:** k7 desde el costado norte del predio con código catastral 010901690003000 hasta proyección vial de la C64.

1.1 CARTOGRAFIA



II. SISTEMA ESTRUCTURANTE

2.1 SISTEMA VIAL

TIPO DE VIA	VIA	DE	A	SECCION TRANSVERSAL						INTERSECCIONES VIALES Y/O GLORIETAS
				SEPARADOR	CALZADA (ML)	CESPED	ANDEN	CICLORUTA	PROTECCION	
V.2	C60	K7	K16	2	8	0,5	2		3,5	
V.1	K7	C56	C60	3	10	1	1,5	2	15	
V.3	K19	C58	C50		10	1	2		3,5	

2.1.1 INTERSECCIONES VIALES
(Acuerdo 026 de 2009 Artículos 247 al 265 y Decreto Reglamentario del SETP vigente)

2.1.2 PARQUEADEROS
(Acuerdo 026 de 2009 Art 290 al 295 y Decreto Reglamentario de Plan Maestro de Parqueaderos y Estacionamientos vigente)

III. SECTORES NORMATIVOS

Uso Principal	Uso compatible	Uso Condicionado
DOTACIONAL REGIONAL GRUPO 1	**COMERCIO REGIONAL GRUPO 3**: I633300-K711300	
	COMERCIO ZONAL GRUPO 1: G522400-G522500-G523702-G523706-G524400-G523402-G524401--H552100-H552101-H552102-H552300-I620000-I621100-I621200-I621300-I621400-I622000-I622001-I622002-I630000-I633103-J651201-J651300-J651400-J651500-J671500	
	DOTACIONAL ZONAL: M806006	
	INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL Y FISICO: D353001	
	COMERCIO OFICINAS GRUPO 1: I634001-I634002-I634003-I640000-I641000-I641100-I641200-J651202-J651301-J651401-K740000	
	COMERCIO LOCAL: H552203-H552204--H552400-I633104-I642100-I642103-I642104-I642204-G523103-G524603-	

3.1. OBSERVACIONES

Requiere zonas de estacionamiento para empleados y visitantes

Profesiones liberales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales

Para la asignación de usos del suelo deben imperar las minimizaciones de los impactos Ambiental, Físico y social de lo contrario no se podrá permitir su uso así lo determine la zona correspondiente.

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan de Ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas

El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionará según lo estipulado en la Ley 810 de 2003, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.
Para el caso de las oficinas de entidades administradoras y prestadoras de servicios de salud y oficinas de asociación de profesionales que incluyan servicios de laboratorio deberán cumplir con las condiciones ambientales requeridas por la autoridad competente.
Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Los establecimientos como terminales de transporte, hospitales y clínicas, coliseos y polideportivos, deberan desarrollarse previo aprobacion del plan de implantacion y normas ambientales correspondientes . para los establecimientos como Centros comerciales, Centros automotores , Talleres de servicio al vehículo, Centros de actividades de venta y consumo de licores, Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas de centralidad de segundo nivel y centros logísticos locales al igual que las Áreas de desarrollo turístico prioritario y Servicios turísticos como hoteles, aparta hoteles, residencias y hospedajes para los cuales se requerirá la presentación del plan de implantación Se requiere plan de impantacion los que tengan una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados.
Todos los usos dentro del territorio municipal que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos al igual que la Industria transformadora de alto impacto ambiental y físico la cual solo se deberá adelantar en el área industrial establecida en el suelo suburbano y rural.
Los Casinos, bingos, billares, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos permitidos y juegos de azar, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad).
Se considerara Uso Establecido aquellos que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas, la Normativa Ambiental vigente y tendrán un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.O.T

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Centro Comercial

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 64 No. 1D-140 Barrio Las Mercedes

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio correspondiente al número 6 de la manzana 2 del sector 1 de la ciudad de Neiva.

1.1.8 Destinación Actual : Centro Comercial Unico de la ciudad de Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO CENTROS COMERCIALES OUTLETS. NIT 8002567696

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 305 del 2019-03-04 – Notaría Doce de Cali.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-253288.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010101000000020006000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $1,392,257,000.oo

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado de Uso Principal: Dotacional Local; Uso Compatible: Comercio Local; Uso Condicionado: Comercio Local.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-51 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Calle 64.

Oriente : Carrera 2ª.

Sur : Calle 52.

Occidente : Carrera 1ª.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Múltiple, Comercial e Institucional

3.2.2 Cuadra : Comercial y Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Además del Centro Comercial Único, se tienen la Parroquia del Espíritu Santo, instalaciones de la CAM, Aeropuerto Benito Salas, edificaciones de uso residencial de barrios del sector como Cándido Leguízamo, Las Mercedes, Chicalá, Las Ferias, Mirarío, Las Margaritas, Colmenar, Balcones del Norte, Condominios Macadamia y Rosales, y los corredores comerciales de la Carrera 1 y la Calle 64.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial, y modificadas para el uso comercial de la Carrera 1 y la Calle 64.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen las Carreras 1, 2 y 7, vías de doble calzada con separador central en ambos sentidos, al igual que la Calle 64 la Calle 4ª. Son vías pavimentadas y de gran tráfico vehicular, que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles 52 a la 66 y Carreras entre la 1 y la 2, vías internas con comunicación directa con las vías principales del sector como las Carreras 1 y 2. Son vías cementadas y pavimentadas en aceptable estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras. De la misma manera se tiene acceso a servicios complementarios y comunales como salud, educación, comercio, etc.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por las Carreras 1 y 2 y por las Calles 58 y 64.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector denso y consolidado de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

Este Centro Comercial se ha consolidado rápidamente y cuenta con buena afluencia de personas no solamente del sector, sino de otros sectores aledaños.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde a Comercio. Allí se tienen locales en arrendamiento en donde se puede encontrar una buena variedad de productos que satisfacen las necesidades de los habitantes del sector. Cuenta con parqueaderos para los visitantes y bodegas al interior del Centro Comercial.

4.1 ÁREAS

Terreno : 27.874,07 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

De conformidad con la Ficha Normativa No. PNC-51, los linderos son los siguientes:

Por el Norte : Con la Calle 64.

Por el Oriente : Con la Carrera 2.

Por el Sur : Con la Calle 60, predios particulares en medio.

Por el Occidente : Con la Carrera 1D.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Con 100 locales ubicados, además de salas de cine, supermercado, plazoleta de comidas y 500 parqueaderos.

El predio corresponde al Centro Comercial Único, con una infraestructura totalmente climatizada en donde se tienen locales comerciales para la venta de todo tipo de productos, en especial, calzado, ropa en general, joyerías, supermercado, droguería, cajeros bancarios, heladerías, restaurantes, misceláneas, salones de juegos, servicio de baños, etc. De la misma manera se tienen amplias áreas de circulación interior, bodegas para para almacenamiento de los diferentes productos, parqueaderos en sótano y zona de parqueaderos para visitantes al aire libre.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
1	3183891196	David	Campo	Neiva	0	C 62 1W 15	$190.000.000
2	3164834163	Cristian	Campo	Neiva	Las Mercedes	C 61 1 49	$250.000.000
5	3219045347	Maria Eugenia	Campo	Neiva	Mirario	K 2 65A 03	$220.000.000
6	3153542983	Mauricio Ramírez	Campo	Neiva	Mirario	C 65A 1E 34	$195.000.000
7	3142676377	Marcela	Campo	Neiva	Mirario	C 66 1E 17	$175.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
1	7,89%	$175.000.000	88,00	$1.051.136	110	$750.000	$82.500.000
2	12,00%	$220.000.000	98,00	$1.250.000	98	$1.000.000	$97.500.000
5	9,09%	$200.000.000	112,00	$1.165.714	112	$620.000	$69.440.000
6	7,69%	$180.000.000	84,00	$1.135.714	94	$900.000	$84.600.000
7	5,71%	$165.000.000	84,00	$1.064.286	84	$900.000	$75.600.000
MEDIA ARITMETICA				$ 1.133.370,13	LIMITE SUPERIOR		$ 1.214.285,54
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 80.915,41	LIMITE INFERIOR		$ 1.052.454,72
COEFICIENTE DE VARIACION				7,14%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.055.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 7,14%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $1'055.000/m^2

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El objeto del avalúo es la valoración del terreno, por lo que la construcción no es tenida en cuenta para el avalúo.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	27.874,07	$ 1.055.000	$ 29.407.143.850
TOTAL TERRENO				**$ 29.407.143.850**
SUB TOTAL				**$ 29.407.143.850**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 29.407.143.850**

Son: VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Tienda HOMCENTER Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 50 No.16-120 Supermanzana 1 Barrio Alamos Norte.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio correspondiente al número 256 de la manzana 201 del sector 9 de la ciudad de Neiva.

1.1.8 Destinación Actual : Comercial Tienda HOMCENTER Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : SODIMAC COLOMBIA S A NIT: 800.242.106-2

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 552 del 2014-02-28 Notaría Once de Bogotá, D.C

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-208974.

1.2.4 Cédula Catastral : 41001010900000201025600000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $7,841,780,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con Uso Principal: Vivienda Tradicional Tipo 1; Uso Compatible: Comercio Local, Dotacional Local, Comercio Zonal Grupo 1, Comercio Oficinas Grupo 1, Comercio Regional Grupo 2, Comercio Recreativo; Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional Grupo 2.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-69 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : predios con código catastral 010902010024000 y 010902010028000 con frente a la Calle 50.

Oriente : Con el costado oriente de los predios con código catastral 010902010024000 y 010902010210000.

Sur : Calle 41.

Occidente : Carrera 16.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Múltiple, Comercial e Institucional

3.2.2 Cuadra : Comercial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Además de la Tienda HOMCENTER, se tienen el Centro Comercial San Pedro Plaza, Centro Comercial San Juan Plaza, Supermercado Popular, Concesionaria Renault, Ciudadela NIO, Conjunto Residencial Bosque de Tamarindos, Comité de Cafeteros del Huila, Barrios Las Granjas, Alamos Norte, Los Cámbulos,

Gualanday, Los Andes, Villa Carolina, Los Pinos, Municipal, Conjunto Residencial Amaranto, CDA La Pradera.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en los barrios del sector, edificaciones para uso comercial como los centros comerciales y predios modificados para el uso comercial de la Calle 50.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen las Carreras 7 y 16, Avenida 26 vías de doble calzada con separador central en ambos sentidos. De la misma manera las Calles 41 y 50 al igual que la Transversal 8B. Son vías pavimentadas y de gran tráfico vehicular, que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles 41 y 50 al igual que la Transversal 8B. Son vías pavimentadas y de gran tráfico vehicular en aceptable estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras. De la misma manera se tiene acceso a servicios complementarios y comunales como salud, educación, comercio, etc.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por las Carreras 7 y 16 y por la Calle 50.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector denso y consolidado de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

Tiendas HOMCENTER se ha consolidado rápidamente y cuenta con buena afluencia de personas no solamente del sector, sino de todos los sectores de la ciudad.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

Homecenter Neiva es una gran superficie dedicada al mejoramiento del hogar y construcción, que ofrece una amplia variedad de productos y materiales básicos de ferretería hasta artículos de decoración, tecnología y electrohogar, funcionando como un centro integral para proyectos y soluciones integrales de remodelación y construcción. Bodega Comercial con amplias áreas de circulación interior, con aire acondicionado central que ofrece ambiente agradable.

4.1 ÁREAS

Terreno : 21.451,75 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

De conformidad con la Ficha Normativa No. PNC-69, los linderos son los siguientes:

Por el Norte	: Con la Calle 50.
Por el Oriente	: Con predios con código catastral 010902010024000 y 010902010210000.
Por el Sur	: Con la Calle 48.
Por el Occidente	: Con la Carrera 16.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Homecenter Neiva es una gran superficie dedicada al mejoramiento del hogar y construcción, ubicada en el barrio Alamos Norte, que ofrece una amplia variedad de productos y materiales básicos de ferretería hasta artículos de decoración, tecnología y electrohogar, funcionando como un centro integral para proyectos y soluciones integrales de remodelación y construcción, con horarios amplios de atención para clientes y el "Patio Constructor".

Además de la gran superficie de exhibición, cuenta con la zona bancaria del Banco Falabella, cajeros automáticos, bodega, patio constructor y área de parqueaderos para visitantes.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
10	3203467828	Sandra Bravo	Campo	Neiva	Alamos Norte	K 20A 50 45	$ 230.000.000
11	3208384904-3203075045	William Silva	Campo	Neiva	Alamos Norte	K 19 50A 14	$ 200.000.000
12	3112806477	Lucila CONDE	Campo	Neiva	Alamos Norte	C 50B 18D 52 C 50A 18D 51	$ 750.000.000
13	3132402383-3012635946	URDELIDA	Campo	Neiva	Alamos Norte	C 50 17A 23	$ 650.000.000
14	3208762119-3144031296	EMILCE ORTIZ	Campo	Neiva	Alamos Norte	K 17A 50 33	$ 630.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
10	13,04%	$200.000.000	48,00	$1.133.333	104	$1.400.000	$145.600.000
11	5,00%	$190.000.000	112,00	$1.005.804	91	$850.000	$77.350.000
13	10,77%	$580.000.000	140,00	$1.166.000	302	$1.380.000	$416.760.000
14	11,11%	$560.000.000	112,00	$1.142.857	288	$1.500.000	$432.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 1.111.998,51	LIMITE SUPERIOR		$ 1.184.111,75
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 72.113,23	LIMITE INFERIOR		$ 1.039.885,28
COEFICIENTE DE VARIACION				6,49%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.100.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 6,49%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $1'100.000/m²

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El objeto del avalúo es la valoración del terreno, por lo que la construcción no es tenida en cuenta para el avalúo.

5.4 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	21.451,75	$ 1.100.000	$ 23.596.925.000
TOTAL TERRENO				**$ 23.596.925.000**
SUB TOTAL				**$ 23.596.925.000**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 23.596.925.000**

Son: VEINTITRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr>
<td>  </td>
<td>  </td>
</tr>
<tr>
<td>  </td>
<td>  </td>
</tr>
<tr>
<td>  </td>
<td>  </td>
</tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote urbanizado

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : LOTE SUPER MANZANA 22-22A.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en la parte norte del sector de El Tesoro, próximo al Río Las Ceibas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote parte urbanizado y parte sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Inversiones El Chaparro Ltda - NIT 830.117.707-3

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 2164 del 2022-09-03, Notaría Segunda de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-291768.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010108000004850003000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $13.659,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Consolidación, con Uso Principal: Vivienda de Interés Social VIS Tipo 4; Uso Compatible: Comercio Local; Uso Condicionado: Comercio Local, Dotacional Local.

Se adjunta la Ficha Normativa PNT-58B en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sistema de protección ambiental del rio las ceibas.

Oriente : Con sistema de protección ambiental.

Sur : Polígono Normativo PNT-59B

Occidente : Con la Urb. Fronteras del Milenio 3 Etapa.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial.

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen edificaciones de tipo residencial de los barrios del sector, como Santiago de Compostela, Fronteras del Milenio y Viña del Mar 1 y 2.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso residencial en los barrios del sector mencionados en el punto anterior, de reciente construcción, ya que corresponden a urbanizaciones relativamente nuevas.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 36A, principal vía del sector que empalma con las Calles 25A y 28, vías pavimentadas en buen estado que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles 30, 30A y 30B. Son vías pavimentadas en buen estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario y Alumbrado Público, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y con una frecuencia regular, pero con conexión a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carreras 36A y Calle 25A.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo y consolidación de relativamente fácil acceso, con adecuado servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%, pues se ubica en la parte baja al norte de la meseta de El Edén.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde a lote en parte urbanizado y en parte sin urbanizar, en proceso de construcción. Tiene vías pavimentadas de reciente construcción.

4.1 ÁREAS

Terreno : 43.451,75 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

De conformidad con la Ficha Normativa No. PNT-58B, los linderos son los siguientes:

Norte : Con sistema de protección ambiental del rio las ceibas.

Oriente : Con sistema de protección ambiental.

Sur : Polígono Normativo PNT-59B

Occidente : Con límite del predio con código catastral 010500030002000

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Lote de terreno sin construcciones propias.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca

establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
36	3107546543	RAFAEL ROSADO	CAMPO	Neiva	SANTIAGO DE COMPOSTELA	C 30A 33B 73 Lo 24 Mz 22B	$ 224.000.000
37	3167595270	MARIA	CAMPO	Neiva	SANTIAGO DE COMPOSTELA	C 30A 34 01 Lo 25 Mz 22B	$ 120.000.000
38	3115838129-3153152875	CARLOS GARCIA	CAMPO	Neiva	SANTIAGO DE COMPOSTELA	C 30A 34 07 Lo 26 Mz 22B	$ 115.000.000
39	3102933615	LIBARDO POLANIA	CAMPO	Neiva	SANTIAGO DE COMPOSTELA	C 30 33B 35 Lo 19 Mz 22C	$ 115.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
36	0,00%	$224.000.000	130	$780.769	98	$1.250.000	$122.500.000
37	8,33%	$110.000.000	130	$846.154	0	$0	$0
38	4,35%	$110.000.000	130	$846.154	0	$0	$0
39	8,70%	$105.000.000	124	$846.774	0	$0	$0
0							
MEDIA ARITMETICA				$ 829.962,78	LIMITE SUPERIOR		$ 862.759,78
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 32.797,00	LIMITE INFERIOR		$ 797.165,78
COEFICIENTE DE VARIACION				3,95%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$800.000
						VTB	$ 265.000
						URB	$ 192.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 3,95%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $800.000/m²

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU			
VTB = (---------- - Cu) x %AU			
1 + g			
800.000			
VTB = (---------- - 192.000) x 0,5 = 267.636 ==>		**$ 265.000**	
1,1			
VTU = Valor Terreno Urbanizado			
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $192.000/m²			
%AU = Porcentaje de Area Util			

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	25.739,75	$ 800.000	$ 20.591.800.000
TERRENO EN BRUTO	m2	17.712,00	$ 265.000	$ 4.693.680.000
TOTAL TERRENO		**43.451,75**		**$ 25.285.480.000**
SUB TOTAL				**$ 25.285.480.000**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 25.285.480.000**

Son: VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	***No. PREDIAL***	***FOLIO MATRICULA***	***AREA TERRENO (M2)***	***VALOR UNITARIO ($M2)***	***SUB TOTAL ($)***	***ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE***
1	410010108000006650001000000000	200-291779	10.344,00	265.000	2.741.160.000	11
2	410010108000006660001000000000	200-291803	231,00	800.000	184.800.000	6
3	410010108000006660002000000000	200-291802	153,00	800.000	122.400.000	6
4	410010108000006660003000000000	200-291801	152,00	800.000	121.600.000	6
5	410010108000006660004000000000	200-291800	150,00	800.000	120.000.000	6
6	410010108000006660005000000000	200-291799	148,00	800.000	118.400.000	6
7	410010108000006660006000000000	200-291798	146,00	800.000	116.800.000	6
8	410010108000006660007000000000	200-291797	144,00	800.000	115.200.000	6
9	410010108000006660008000000000	200-291796	143,00	800.000	114.400.000	6
10	410010108000006660009000000000	200-291795	141,00	800.000	112.800.000	6
11	410010108000006660010000000000	200-291794	139,00	800.000	111.200.000	6
12	410010108000006660011000000000	200-291793	137,00	800.000	109.600.000	6
13	410010108000006660012000000000	200-291792	136,00	800.000	108.800.000	6
14	410010108000006660013000000000	200-291791	134,00	800.000	107.200.000	6
15	410010108000006660014000000000	200-291790	196,00	800.000	156.800.000	6
16	410010108000006660015000000000	200-291817	192,00	800.000	153.600.000	6
17	410010108000006660016000000000	200-291816	132,00	800.000	105.600.000	6
18	410010108000006660017000000000	200-291815	134,00	800.000	107.200.000	6
19	410010108000006660018000000000	200-291814	136,00	800.000	108.800.000	6
20	410010108000006660019000000000	200-291813	137,00	800.000	109.600.000	6
21	410010108000006660020000000000	200-291812	139,00	800.000	111.200.000	6
22	410010108000006660021000000000	200-291811	141,00	800.000	112.800.000	6
23	410010108000006660022000000000	200-291810	143,00	800.000	114.400.000	6
24	410010108000006660023000000000	200-291809	144,00	800.000	115.200.000	6
25	410010108000006660024000000000	200-291808	146,00	800.000	116.800.000	6
26	410010108000006660025000000000	200-291807	148,00	800.000	118.400.000	6
27	410010108000006660026000000000	200-291806	150,00	800.000	120.000.000	6
28	410010108000006660027000000000	200-291805	152,00	800.000	121.600.000	6
29	410010108000006660028000000000	200-291804	228,00	800.000	182.400.000	6

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

30	4100101080000066700001000000000	200-291778	7.368,00	265.000	1.952.520.000	11
31	4100101080000066800002000000000	200-291782	1.551,00	800.000	1.240.800.000	6
32	4100101080000066900001000000000	200-291861	177,00	800.000	141.600.000	6
33	4100101080000066900002000000000	200-291860	121,00	800.000	96.800.000	6
34	4100101080000066900003000000000	200-291859	123,00	800.000	98.400.000	6
35	4100101080000066900004000000000	200-291858	124,00	800.000	99.200.000	6
36	4100101080000066900005000000000	200-291857	126,00	800.000	100.800.000	6
37	4100101080000066900006000000000	200-291856	128,00	800.000	102.400.000	6
38	4100101080000066900007000000000	200-291855	129,00	800.000	103.200.000	6
39	4100101080000066900008000000000	200-291854	130,00	800.000	104.000.000	6
40	4100101080000066900009000000000	200-291853	132,00	800.000	105.600.000	6
41	4100101080000066900010000000000	200-291852	134,00	800.000	107.200.000	6
42	4100101080000066900011000000000	200-291851	133,00	800.000	106.400.000	6
43	4100101080000066900012000000000	200-291850	133,00	800.000	106.400.000	6
44	4100101080000066900013000000000	200-291849	127,00	800.000	101.600.000	6
45	4100101080000066900014000000000	200-291848	173,00	800.000	138.400.000	6
46	4100101080000066900015000000000	200-291875	188,00	800.000	150.400.000	6
47	4100101080000066900016000000000	200-291874	134,00	800.000	107.200.000	6
48	4100101080000066900017000000000	200-291873	133,00	800.000	106.400.000	6
49	4100101080000066900018000000000	200-291872	134,00	800.000	107.200.000	6
50	4100101080000066900019000000000	200-291871	133,00	800.000	106.400.000	6
51	4100101080000066900020000000000	200-291870	131,00	800.000	104.800.000	6
52	4100101080000066900021000000000	200-291869	130,00	800.000	104.000.000	6
53	4100101080000066900022000000000	200-291868	128,00	800.000	102.400.000	6
54	4100101080000066900023000000000	200-291867	126,00	800.000	100.800.000	6
55	4100101080000066900024000000000	200-291866	124,00	800.000	99.200.000	6
56	4100101080000066900025000000000	200-291865	123,00	800.000	98.400.000	6
57	4100101080000066900026000000000	200-291864	121,00	800.000	96.800.000	6
58	4100101080000066900027000000000	200-291863	119,00	800.000	95.200.000	6
59	4100101080000066900028000000000	200-291862	166,00	800.000	132.800.000	6
60	4100101080000067000001000000000	200-291831	193,00	800.000	154.400.000	6
61	4100101080000067000002000000000	200-291830	130,00	800.000	104.000.000	6
62	4100101080000067000003000000000	200-291829	130,00	800.000	104.000.000	6
63	4100101080000067000004000000000	200-291828	130,00	800.000	104.000.000	6
64	4100101080000067000005000000000	200-291827	130,00	800.000	104.000.000	6
65	4100101080000067000006000000000	200-291826	130,00	800.000	104.000.000	6
66	4100101080000067000007000000000	200-291825	130,00	800.000	104.000.000	6
67	4100101080000067000008000000000	200-291824	130,00	800.000	104.000.000	6

68	41001010800000670000900000000	200-291823	130,00	800.000	104.000.000	6
69	41001010800000670001000000000	200-291822	130,00	800.000	104.000.000	6
70	41001010800000670001100000000	200-291821	130,00	800.000	104.000.000	6
71	41001010800000670001200000000	200-291820	130,00	800.000	104.000.000	6
72	41001010800000670001300000000	200-291819	130,00	800.000	104.000.000	6
73	41001010800000670001400000000	200-291818	193,00	800.000	154.400.000	6
74	41001010800000670001500000000	200-291845	193,00	800.000	154.400.000	6
75	41001010800000670001600000000	200-291844	130,00	800.000	104.000.000	6
76	41001010800000670001700000000	200-291843	130,00	800.000	104.000.000	6
77	41001010800000670001800000000	200-291842	130,00	800.000	104.000.000	6
78	41001010800000670001900000000	200-291841	130,00	800.000	104.000.000	6
79	41001010800000670002000000000	200-291840	130,00	800.000	104.000.000	6
80	41001010800000670002100000000	200-291839	130,00	800.000	104.000.000	6
81	41001010800000670002200000000	200-291838	130,00	800.000	104.000.000	6
82	41001010800000670002300000000	200-291837	130,00	800.000	104.000.000	6
83	41001010800000670002400000000	200-291836	130,00	800.000	104.000.000	6
84	41001010800000670002500000000	200-291835	130,00	800.000	104.000.000	6
85	41001010800000670002600000000	200-291834	130,00	800.000	104.000.000	6
86	41001010800000670002700000000	200-291833	130,00	800.000	104.000.000	6
87	41001010800000670002800000000	200-291832	193,00	800.000	154.400.000	6
88	41001010800000671000100000000	200-291780	512,00	800.000	409.600.000	6
89	41001010800000672000100000000	200-291781	25,00	800.000	20.000.000	6
90	41001010800000673000100000000	200-291786	892,00	800.000	713.600.000	6
91	41001010800000673000200000000	200-291785	1.214,00	800.000	971.200.000	6
92	41001010800000673000300000000	200-291788	861,00	800.000	688.800.000	6
93	41001010800000673000400000000	200-291783	3.489,00	800.000	2.791.200.000	6
94	41001010800000673000500000000	200-291789	313,00	800.000	250.400.000	6
95	41001010800000673000600000000	200-291787	262,00	800.000	209.600.000	6
96	41001010800000673000700000000	200-291784	1.083,00	800.000	866.400.000	6
97	INSCRIPCION CATASTRAL ESTA EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION 41001010800000668000100000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 200-291777	200-309878	199,50	800.000	159.600.000	6
98		200-309879	126,00	800.000	100.800.000	6
99		200-309880	126,00	800.000	100.800.000	6
100		200-309881	126,00	800.000	100.800.000	6
101		200-309882	126,00	800.000	100.800.000	6
102		200-309883	126,00	800.000	100.800.000	6
103		200-309884	126,00	800.000	100.800.000	6
104		200-309885	126,00	800.000	100.800.000	6
105		200-309886	126,00	800.000	100.800.000	6

106		200-309887	545,27	800.000	436.216.000	6
107		200-309888	1.173,70	800.000	938.960.000	6
108		200-309889	620,64	800.000	496.512.000	6
109		200-309890	36,43	800.000	29.144.000	6
VALOR TOTAL			43.441,54		**25.277.312.000**	
VALOR TOTAL EN LETRAS: VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL PESOS MTC						

NOTA: Se observa diferencia de valor en el avalúo comercial del predio de mayor extensión y de las derivadas el cual se analiza en la siguiente tabla.

ANALISIS DE DIFERENCIA DE VALOR COMERCIAL

DESCRIPCION	JURIDICA	CATASTRAL	DIFERENCIA AREAS	DIF VALOR
TOTAL TERRENO	43.451,75	43.441,54	10,21	8.168.000,00
TERRENO EN BRUTO	17.712,00	17.712,00	0,00	0,00
TERRENO URBANIZADO	25.739,75	25.729,54	10,21	8.168.000,00
AVALUO TOTAL	**25.285.480.000,00**	**25.277.312.000**	**8.168.000,00**	

Donde la diferencia de valor, resulta por una menor área en la inscripción catastral.

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Tienda HOMCENTER Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 52 # 23 - 15 – Lote Número 13E – Llanitos Lote B

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio correspondiente al número 256 de la manzana 201 del sector 9 de la ciudad de Neiva.

1.1.8 Destinación Actual : Comercial Tienda HOMCENTER Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO URBANIZACION LA VICTORIA NIT. 830.053.700-6

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1212 del 2018-07-27 Notaría Segunda de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-193573

1.2.4 Cédula Catastral : 410010002000000490418000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $198,761,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento de Desarrollo, con Uso Principal: Dotacional Regional Grupo 1; Uso Compatible: Comercio Regional Grupo 3, Comercio Zonal Grupo 1, Dotacional Zonal, Industria de Alto Impacto Ambiental y Físico; Comercio Oficinas Grupo 1, Comercio Local; Uso Condicionado: Sin información.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-61 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte: Desde el costado sur del predio con código catastral 010905360001000, hasta, el costado sur del predio con código catastral 01090530001000 y, desde el costado occidente del predio con código catastral 01090530001000 hasta el perímetro urbano.

Oriente: Perímetro urbano hasta la calle 51.Sur: C51 entre k26 hasta la k23 ,y, C50 desde la k23 hasta la k22, y, C51 desde K22 hasta k19B ,y, k19B desde la C51 hasta la C57A , y, C58 desde la K19 hasta la k20A, y, k20A desde C57A hasta la C58,y, C58 desde la k20A hasta la k20By, k20B desde la C58 hasta la C60,y, la C60 desde la k20A hasta la K19B,y, k19B desde la C60 hasta Proyección vial de la C64,y, proyección de la C64 desde la k19B hasta la K19,y, k19 desde la proyección vial de la C64 hasta la C57A ,y, C57A desde la k19 hasta k18C, y, k18C desde la C57A hasta C56B, y, C56B desde la k18C hasta el predio con código catastral 010907790015000,y, costado oriente del predio con código catastral 010907790015000 desde la C56B hasta la C56, y, la C56 desde el costado oriente del predio con código catastral 010901690017000 hasta el predio con código catastral 010901690003000, y, costado oriente del predio 010901690003000, y, costado norte del predio 010901690003000.

Occidente: K7 desde el costado norte del predio con código catastral 010901690003000 hasta proyección vial de la C64.

Sur: Sector de Villa Carolina.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector **:** Residencial

3.2.2 Cuadra **:** Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA, Conjunto Residencial Mirador de Algarrobos, Altos de Algarrobos, barrio La Trinidad y proyectos como Villa María, Fronteras del Milenio, Cosmos y los multifamiliares de Caña Brava.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio La Trinidad y de mejores especificaciones en el barrio Villa Sol. De igual manera, edificaciones para uso residencial multifamiliar en Cosmos, Mirador de Algarrobos y Caña Brava

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen las Calles 50 y 51 y la Carrera 23, vías pavimentadas en ambos sentidos de buen tráfico vehicular. Estas de comunican con la Carrera 16 y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 66 hasta la 74, vías destapadas en regular estado, y las Carreras 23A, 23B, 24 y 24A, vías cementadas en buen estado

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por las Calles 50, 51 y por la Carrera 23.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de consolidación de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es inclinada con pendientes del 7% al 25%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble tiene un uso Residencial. Allí se construyeron casas de interés social conformando la urbanización La Victoria en donde sus vías son cementadas en buen estado.

4.1 ÁREAS

Terreno : 21.912,56 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Calle 67.
Por el Oriente : Con la Carrera 25.
Por el Sur : Con la Calle 66.
Por el Occidente : Con la Carrera 23.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Lote de terreno sin construcciones propias en donde se localiza la Urbanización La Victoria, correspondiente a Viviendas de Interés Social

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
150	3124449365	ADRIAN SANCHEZ	CAMPO	Neiva	LA VICTORIA	K 23 64 64	$ 120.000.000
151	928763-3208115202-310843	ALEJANDRA MOLANO	CAMPO	Neiva	LA VICTORIA	c 64 k 23 cs 4	$ 189.000.000
152	928763-3208115202-310843	ALEJANDRA MOLANO	CAMPO	Neiva	LA VICTORIA	c 64 k 23 cs 5	$ 189.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
150	4,17%	$115.000.000	74,27	$829.406	60,00	$890.000	$53.400.000
151	0,00%	$189.000.000	74,27	$875.974	69,63	$1.780.000	$123.941.400
152	0,00%	$189.000.000	74,27	$875.974	69,63	$1.780.000	$123.941.400
MEDIA ARITMETICA				$ 860.451,51	LIMITE SUPERIOR		$ 887.337,51
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 26.886,01	LIMITE INFERIOR		$ 833.565,50
COEFICIENTE DE VARIACION				3,12%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$860.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 3,12%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $860.000/m^2

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	21.912,56	$ 860.000	$ 18.844.801.600
TOTAL TERRENO				**$ 18.844.801.600**
SUB TOTAL				**$ 18.844.801.600**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 18.844.801.600**

Son: DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	***No. PREDIAL***	***FOLIO MATRICULA***	***AREA TERRENO (M2)***	***VALOR UNITARIO ($M2)***	***SUB TOTAL ($)***	***ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE***
1	010900001003000100000000	200-271668	129,00	860.000	110.940.000	6
2	010900001003000200000000	200-271669	84,00	860.000	72.240.000	6
3	010900001003000300000000	200-271670	84,00	860.000	72.240.000	6
4	010900001003000400000000	200-271671	84,00	860.000	72.240.000	6
5	010900001003000500000000	200-271672	84,00	860.000	72.240.000	6
6	010900001003000600000000	200-271673	84,00	860.000	72.240.000	6
7	010900001003000700000000	200-271674	84,00	860.000	72.240.000	6
8	010900001003000800000000	200-271675	84,00	860.000	72.240.000	6
9	010900001003000900000000	200-271676	84,00	860.000	72.240.000	6
10	010900001003001000000000	200-271677	84,00	860.000	72.240.000	6
11	010900001003001100000000	200-271678	84,00	860.000	72.240.000	6
12	010900001003001200000000	200-271679	84,00	860.000	72.240.000	6
13	010900001003001300000000	200-271680	84,00	860.000	72.240.000	6
14	010900001003001400000000	200-271681	84,00	860.000	72.240.000	6
15	010900001003001500000000	200-271682	133,00	860.000	114.380.000	6
16	010900001003001600000000	200-271683	133,00	860.000	114.380.000	6
17	010900001003001700000000	200-271684	84,00	860.000	72.240.000	6
18	010900001003001800000000	200-271685	84,00	860.000	72.240.000	6
19	010900001003001900000000	200-271686	84,00	860.000	72.240.000	6
20	010900001003002000000000	200-271687	84,00	860.000	72.240.000	6
21	010900001003002100000000	200-271688	84,00	860.000	72.240.000	6
22	010900001003002200000000	200-271689	84,00	860.000	72.240.000	6
23	010900001003002300000000	200-271690	84,00	860.000	72.240.000	6
24	010900001003002400000000	200-271691	84,00	860.000	72.240.000	6
25	010900001003002500000000	200-271692	84,00	860.000	72.240.000	6
26	010900001003002600000000	200-271693	84,00	860.000	72.240.000	6
27	010900001003002700000000	200-271694	84,00	860.000	72.240.000	6
28	010900001003002800000000	200-271695	84,00	860.000	72.240.000	6
29	010900001003002900000000	200-271696	84,00	860.000	72.240.000	6
30	010900001003003000000000	200-271697	136,00	860.000	116.960.000	6
31	010900001003003100000000	200-271698	88,00	860.000	75.680.000	6

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

32	010900001004000100000000	200-271699	134,00	860.000	115.240.000	6
33	010900001004000200000000	200-271700	78,00	860.000	67.080.000	6
34	010900001004000300000000	200-271701	78,00	860.000	67.080.000	6
35	010900001004000400000000	200-271702	78,00	860.000	67.080.000	6
36	010900001004000500000000	200-271703	78,00	860.000	67.080.000	6
37	010900001004000600000000	200-271704	78,00	860.000	67.080.000	6
38	010900001004000700000000	200-271705	78,00	860.000	67.080.000	6
39	010900001004000800000000	200-271706	78,00	860.000	67.080.000	6
40	010900001004000900000000	200-271707	78,00	860.000	67.080.000	6
41	010900001004001000000000	200-271708	78,00	860.000	67.080.000	6
42	010900001004001100000000	200-271709	78,00	860.000	67.080.000	6
43	010900001004001200000000	200-271710	78,00	860.000	67.080.000	6
44	010900001004001300000000	200-271711	78,00	860.000	67.080.000	6
45	010900001004001400000000	200-271712	78,00	860.000	67.080.000	6
46	010900001004001500000000	200-271713	124,00	860.000	106.640.000	6
47	010900001004001600000000	200-271714	124,00	860.000	106.640.000	6
48	010900001004001700000000	200-271715	78,00	860.000	67.080.000	6
49	010900001004001800000000	200-271716	78,00	860.000	67.080.000	6
50	010900001004001900000000	200-271717	78,00	860.000	67.080.000	6
51	010900001004002000000000	200-271718	78,00	860.000	67.080.000	6
52	010900001004002100000000	200-271719	78,00	860.000	67.080.000	6
53	010900001004002200000000	200-271720	78,00	860.000	67.080.000	6
54	010900001004002300000000	200-271721	78,00	860.000	67.080.000	6
55	010900001004002400000000	200-271722	78,00	860.000	67.080.000	6
56	010900001004002500000000	200-271723	78,00	860.000	67.080.000	6
57	010900001004002600000000	200-271724	78,00	860.000	67.080.000	6
58	010900001004002700000000	200-271725	78,00	860.000	67.080.000	6
59	010900001004002800000000	200-271726	78,00	860.000	67.080.000	6
60	010900001004002900000000	200-271727	78,00	860.000	67.080.000	6
61	010900001004003000000000	200-271728	140,00	860.000	120.400.000	6
62	010900001004003100000000	200-271729	88,00	860.000	75.680.000	6
63	010900001005000100000000	200-271730	199,00	860.000	171.140.000	6
64	010900001005000200000000	200-271731	90,00	860.000	77.400.000	6
65	010900001005000300000000	200-271732	90,00	860.000	77.400.000	6
66	010900001005000400000000	200-271733	90,00	860.000	77.400.000	6
67	010900001005000500000000	200-271734	90,00	860.000	77.400.000	6
68	010900001005000600000000	200-271735	90,00	860.000	77.400.000	6
69	010900001005000700000000	200-271736	90,00	860.000	77.400.000	6
70	010900001005000800000000	200-271737	90,00	860.000	77.400.000	6
71	010900001005000900000000	200-271738	90,00	860.000	77.400.000	6

72	010900001005001000000000	200-271739	90,00	860.000	77.400.000	6
73	010900001005001100000000	200-271740	90,00	860.000	77.400.000	6
74	010900001005001200000000	200-271741	90,00	860.000	77.400.000	6
75	010900001005001300000000	200-271742	90,00	860.000	77.400.000	6
76	010900001005001400000000	200-271743	90,00	860.000	77.400.000	6
77	010900001005001500000000	200-271744	143,00	860.000	122.980.000	6
78	010900001005001600000000	200-271745	143,00	860.000	122.980.000	6
79	010900001005001700000000	200-271746	90,00	860.000	77.400.000	6
80	010900001005001800000000	200-271747	90,00	860.000	77.400.000	6
81	010900001005001900000000	200-271748	90,00	860.000	77.400.000	6
82	010900001005002000000000	200-271749	90,00	860.000	77.400.000	6
83	010900001005002100000000	200-271750	90,00	860.000	77.400.000	6
84	010900001005002200000000	200-271751	90,00	860.000	77.400.000	6
85	010900001005002300000000	200-271752	90,00	860.000	77.400.000	6
86	010900001005002400000000	200-271753	90,00	860.000	77.400.000	6
87	010900001005002500000000	200-271754	90,00	860.000	77.400.000	6
88	010900001005002600000000	200-271755	90,00	860.000	77.400.000	6
89	010900001005002700000000	200-271756	90,00	860.000	77.400.000	6
90	010900001005002800000000	200-271757	90,00	860.000	77.400.000	6
91	010900001005002900000000	200-271758	90,00	860.000	77.400.000	6
92	010900001005003000000000	200-271759	162,00	860.000	139.320.000	6
93	010900001006000100000000	200-271760	96,00	860.000	82.560.000	6
94	010900001006000200000000	200-271761	96,00	860.000	82.560.000	6
95	010900001006000300000000	200-271762	96,00	860.000	82.560.000	6
96	010900001006000400000000	200-271763	152,00	860.000	130.720.000	6
97	010900001006000500000000	200-271764	176,00	860.000	151.360.000	6
98	010900001006000600000000	200-271765	110,00	860.000	94.600.000	6
99	010900001006000700000000	200-271766	109,00	860.000	93.740.000	6
100	010900001006000800000000	200-271767	108,00	860.000	92.880.000	6
101	010900001006000900000000	200-271667	736,00	860.000	632.960.000	6
102	010900001006001000000000	200-271774	96,00	860.000	82.560.000	6
103	010900001006001100000000	200-271775	102,00	860.000	87.720.000	6
104	010900001006001200000000	200-271776	101,00	860.000	86.860.000	6
105	010900001006001300000000	200-271777	100,00	860.000	86.000.000	6
106	010900001006001400000000	200-271778	99,00	860.000	85.140.000	6
107	010900001006001500000000	200-271779	117,00	860.000	100.620.000	6
108	010900001006001600000000	200-271780	82,00	860.000	70.520.000	6
109	010900001006001700000000	200-271781	88,00	860.000	75.680.000	6
110	010900001006001800000000	200-271768	151,00	860.000	129.860.000	6
111	010900001006001900000000	200-271769	96,00	860.000	82.560.000	6

112	010900001006002000000000	200-271770	96,00	860.000	82.560.000	6
113	010900001006002100000000	200-271771	96,00	860.000	82.560.000	6
114	010900001006002200000000	200-271772	96,00	860.000	82.560.000	6
115	010900001006002300000000	200-271773	96,00	860.000	82.560.000	6
116	010900001007000100000000	200-271660	895,00	860.000	769.700.000	6
117	010900001007000200000000	200-271665	1.244,00	860.000	1.069.840.000	6
118	010900001007000300000000	200-271664	440,00	860.000	378.400.000	6
119	010900001007000400000000	200-271663	868,00	860.000	746.480.000	6
120	010900001007000500000000	200-271662	919,00	860.000	790.340.000	6
121	010900001007000600000000	200-271661	895,00	860.000	769.700.000	6
122	010900001007000700000000	200-271666	2.070,00	860.000	1.780.200.000	6
123	010900001007000800000000	200-294735	754,00	860.000	648.440.000	6
124	010900001007000900000000	200-294736	872,00	860.000	749.920.000	6
125	LA INSCRIPCION CATASTRAL ESTA EN EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION 010900001007000800000000 Y FOLIO DE MATRICULA 200-294735 DEL CUAL SE DERIVAN 13 PREDIOS	200-308314	0,00	860.000	0	6
126		200-308315	0,00	860.000	0	6
127		200-308316	0,00	860.000	0	6
128		200-308317	0,00	860.000	0	6
129		200-308318	0,00	860.000	0	6
130		200-308319	0,00	860.000	0	6
131		200-308320	0,00	860.000	0	6
132		200-308321	0,00	860.000	0	6
133		200-308322	0,00	860.000	0	6
134		200-308323	0,00	860.000	0	6
135		200-308324	0,00	860.000	0	6
136		200-308325	0,00	860.000	0	6
137		200-308326	0,00	860.000	0	6
138	0	200-294737	214,12	860.000	184.143.200	6
139	0	200-294738	350,20	860.000	301.172.000	6
140	0	200-294739	77,40	860.000	66.564.000	6
VALOR TOTAL			21.121,72		**18.164.679.200**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: DIECIOCHO MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS MTC

NOTA: Se observa diferencia de valor en el avalúo comercial del predio de mayor extensión y de las derivadas el cual se analiza en la siguiente tabla.

ANALISIS DE DIFERENCIA DE VALOR COMERCIAL

DESCRIPCION	JURIDICA	CATASTRAL	DIFERENCIA AREAS	DIF VALOR
TOTAL TERRENO	21.912,56	21.121,72	790,84	680.122.400,00
TERRENO URBANIZADO	21.912,56	21.121,72	790,84	680.122.400,00
AVALUO TOTAL	**18.844.801.600,00**	**18.164.679.200**		**680.122.400,00**

Donde la diferencia de valor, resulta por una menor área en la inscripción catastral.

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote – Solo Verde

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Lote Supermanzana 15A, 15B y 16 (Sector 1 Soloverde V)

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en la meseta de El Edén, colindante con la Urb. Viña del Mar de la ciudad de Neiva.

1.1.8 Destinación Actual : Lote sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Inversiones El Chaparro Ltda. NIT 830.117.707-3

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 2893 del 2022-11-11 Notaría Segunda de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-293219

1.2.4 Cédula Catastral : 41001010800000641000200000000

1.2.5 Avalúo Catastral : XXXXX

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Consolidación, con Uso Principal: Residencial Vivienda Tipo 2; Uso Compatible: Comercio Local; Uso Condicionado: Comercio Local, Dotacional Local, Comercio Zonal Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-65A en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte **:** Con la Urbanización Viña del Mar.

Oriente **:** Con la Carrera 41.

Sur **:** Con la Calle 25A.

Occidente **:** Con la Carrera 36A.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector **:** Residencial

3.2.2 Cuadra **:** Lote sin urbanizar.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA sobre la Carrera 36A, Conjuntos Residenciales Reserva de Avichente, Los Cedros, Otún, El Tesoro, Torres de Alejandría, Los Robles, Tierra Alta, y predios de uso residencial de las urbanizaciones del sector, como Viña del Mar, Solo Verde, Valparaiso, La Alambra y Alameda de Monterey.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones de uso residencial en las urbanizaciones del sector, algunas de buenas especificaciones. De igual manera, edificaciones para uso residencial multifamiliar en los Conjuntos mencionados en el punto anterior.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen la Calle 24 y la Carrera 36A, vías pavimentadas en ambos sentidos de buen tráfico vehicular. Estas de comunican con la Carrera 41 y con la Calle 19, y por intermedio de estas con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 25A hasta la 28 y las Carreras 40 y 41, vías pavimentadas en buen estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es un permanente con frecuencia regular, pero se tiene articulación con los demás sectores de la ciudad. Este circula por las Carreras 36A, 45 y por las Calles 24 y 28.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector ubicado en la parte alta de la ciudad con mejores condiciones climáticas, en proceso de consolidación de fácil acceso, con aceptable servicio de transporte que hacen que la valorización de los predios sea estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote aún sin urbanizar de topografía plana, con vías de acceso pavimentadas, que ofrece condiciones propicias para el desarrollo residencial.

4.1 ÁREAS

Terreno : 69.675,36 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Calle 28.
Por el Oriente : Con la Carrera 40.
Por el Sur : Con descole del humedal Los Colores.
Por el Occidente : Con la Carrera 36A.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Lote de terreno sin construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
160	3152093147	LUISA FERNANDA	CAMPO	Neiva	SOLO VERDE	CALLE 28 40 60. SOLOVERDE IV. LOTE 27 MANZANA (14 4)	$ 181.137.000
161	3152093147	LUISA FERNANDA	CAMPO	Neiva	SOLO VERDE	CALLE 28 40 54. SOLOVERDE IV. LOTE 28 MANZANA (14 4)	$ 187.220.000
162	3152093147	LUISA FERNANDA	CAMPO	Neiva	SOLO VERDE	CALLE 28 40 38. SOLOVERDE IV. LOTE 30 MANZANA (14 4)	$ 199.397.000
163	3152093147	LUISA FERNANDA	CAMPO	Neiva	SOLO VERDE	CALLE 28 40 30. SOLOVERDE IV. LOTE 31 MANZANA (14 4)	$ 205.491.000
164	3152093147	LUISA FERNANDA	CAMPO	Neiva	SOLO VERDE	CALLE 28 40 24. SOLOVERDE IV. LOTE 32 MANZANA (14 4)	$ 211.563.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
160	3,39%	$175.000.000	164,67	$1.062.732	0	$0	$0
161	3,32%	$181.000.000	170,20	$1.063.455	0	$0	$0
162	3,21%	$193.000.000	181,00	$1.066.298	0	$0	$0
163	3,16%	$199.000.000	186,81	$1.065.253	0	$0	$0
164	3,10%	$205.000.000	192,33	$1.065.876	0	$0	$0
MEDIA ARITMETICA				$ 1.064.722,89	LIMITE SUPERIOR		$ 1.066.277,54
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 1.554,65	LIMITE INFERIOR		$ 1.063.168,24
COEFICIENTE DE VARIACION				0,15%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.064.000
						VTB	$ 350.000
						URB	$ 264.026

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0,15%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $1'064.000/m²

Ahora, teniendo en cuenta que el valor hallado corresponde a terreno urbanizado, se hace necesario proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU			
VTB = (---------- - Cu) x %AU			
1 + g			
1.064.000			
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 351.623 ==>		**$ 350.000**	
1,1			
VTU = Valor Terreno Urbanizado			
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $264.026/m²			
%AU = Porcentaje de Area Util			

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO EN BRUTO	m2	69.675,36	$ 350.000	$ 24.386.376.000
TOTAL TERRENO				**$ 24.386.376.000**
SUB TOTAL				**$ 24.386.376.000**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 24.386.376.000**

Son: VEINTICUATRO MIL TRECIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO









Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	***No. PREDIAL***	***FOLIO MATRICULA***	***AREA TERRENO (M2)***	***VALOR UNITARIO ($M2)***	***SUB TOTAL ($)***	***ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE***
1	LA INSCRIPCION CATASTRAL ESTA EN EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION 010800000461000200000000 Y FOLIO DE MATRICULA 200-293219 DEL CUAL SE DERIVAN 11 PREDIOS	200-293284	15.828,33	350.000	5.539.915.500	10
2		200-293285	17.159,92	350.000	6.005.972.000	10
3		200-293286	9.703,10	350.000	3.396.085.000	10
4		200-293287	10.443,93	350.000	3.655.375.500	10
5		200-293290	2.071,15	350.000	724.902.500	10
6		200-293292	1.125,00	350.000	393.750.000	10
7		200-293293	1.130,48	350.000	395.668.000	10
8		200-293294	154,52	350.000	54.082.000	10
9		200-293288	5.725,55	350.000	2.003.942.500	10
10		200-293291	4.241,19	350.000	1.484.416.500	10
11		200-293289	2.092,19	350.000	732.266.500	10
VALOR TOTAL			69.675,36		24.386.376.000	
VALOR TOTAL EN LETRAS: VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE						

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote – Solo Verde

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Lote Supermanzana 8, 10A y 10B (Sector 2 Soloverde V)

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en la meseta de El Edén, colindante con la Urb. Soloverde y El Otún de la ciudad de Neiva.

1.1.8 Destinación Actual : Lote sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Inversiones El Chaparro Ltda. NIT 830.117.707-3

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 2893 del 2022-11-11 Notaría Segunda de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-293220

1.2.4 Cédula Catastral : XXXXX

1.2.5 Avalúo Catastral : XXXXX

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Consolidación, con Uso Principal: Residencial Vivienda Tipo 2; Uso Compatible: Comercio Local; Uso Condicionado: Comercio Local, Dotacional Local, Comercio Zonal Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-65B en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte **:** Con la Urbanización Viña del Mar.

Oriente **:** Con la Carrera 41.

Sur **:** Con la Calle 25A.

Occidente **:** Con la Carrera 36A.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector **:** Residencial

3.2.2 Cuadra **:** Lote sin urbanizar.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA sobre la Carrera 36A, Conjuntos Residenciales Reserva de Avichente, Los Cedros, Otún, El Tesoro, Torres de Alejandría, Los Robles, Tierra Alta, y predios de uso residencial de las urbanizaciones del sector, como Viña del Mar, Solo Verde, Valparaiso, La Alambra y Alameda de Monterey.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones de uso residencial en las urbanizaciones del sector, algunas de buenas especificaciones. De igual manera, edificaciones para uso residencial multifamiliar en los Conjuntos mencionados en el punto anterior.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen la Calle 24 y la Carrera 36A, vías pavimentadas en ambos sentidos de buen tráfico vehicular. Estas de comunican con la Carrera 41 y con la Calle 19, y por intermedio de estas con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 25A hasta la 28 y las Carreras 40 y 41, vías pavimentadas en buen estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es un permanente con frecuencia regular, pero se tiene articulación con los demás sectores de la ciudad. Este circula por las Carreras 36A, 45 y por las Calles 24 y 28.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector ubicado en la parte alta de la ciudad con mejores condiciones climáticas, en proceso de consolidación de fácil acceso, con aceptable servicio de transporte que hacen que la valorización de los predios sea estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote aún sin urbanizar de topografía plana, con vías de acceso pavimentadas, que ofrece condiciones propicias para el desarrollo residencial.

4.1 ÁREAS

Terreno : 54.619,59 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con descole del humedal Los Colores.
Por el Oriente : Con la Carrera 40.
Por el Sur : Con la Carrera 25A.
Por el Occidente : Con la Carrera 36A.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Lote de terreno sin construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
160	3152093147	LUISA FERNANDA	CAMPO	Neiva	SOLO VERDE	CALLE 28 40 60. SOLOVERDE IV. LOTE 27 MANZANA (14 4)	$ 181.137.000
161	3152093147	LUISA FERNANDA	CAMPO	Neiva	SOLO VERDE	CALLE 28 40 54. SOLOVERDE IV. LOTE 28 MANZANA (14 4)	$ 187.220.000
162	3152093147	LUISA FERNANDA	CAMPO	Neiva	SOLO VERDE	CALLE 28 40 38. SOLOVERDE IV. LOTE 30 MANZANA (14 4)	$ 199.397.000
163	3152093147	LUISA FERNANDA	CAMPO	Neiva	SOLO VERDE	CALLE 28 40 30. SOLOVERDE IV. LOTE 31 MANZANA (14 4)	$ 205.491.000
164	3152093147	LUISA FERNANDA	CAMPO	Neiva	SOLO VERDE	CALLE 28 40 24. SOLOVERDE IV. LOTE 32 MANZANA (14 4)	$ 211.563.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
160	3,39%	$175.000.000	164,67	$1.062.732	0	$0	$0
161	3,32%	$181.000.000	170,20	$1.063.455	0	$0	$0
162	3,21%	$193.000.000	181,00	$1.066.298	0	$0	$0
163	3,16%	$199.000.000	186,81	$1.065.253	0	$0	$0
164	3,10%	$205.000.000	192,33	$1.065.876	0	$0	$0
MEDIA ARITMETICA				$ 1.064.722,89	LIMITE SUPERIOR		$ 1.066.277,54
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 1.554,65	LIMITE INFERIOR		$ 1.063.168,24
COEFICIENTE DE VARIACION				0,15%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.064.000
						VTB	$ 350.000
						URB	$ 264.026

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0,15%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $1'064.000/m²

Ahora, teniendo en cuenta que el valor hallado corresponde a terreno urbanizado, se hace necesario proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

$$VTB = \left(\frac{VTU}{1+g} - Cu\right) \times \%AU$$

$$VTB = \left(\frac{1.064.000}{1,1} - 264.026\right) \times 0,5 = 351.623 \Rightarrow \mathbf{\$\ 350.000}$$

VTU = Valor Terreno Urbanizado
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $264.026/m²
%AU = Porcentaje de Area Util

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO EN BRUTO	m2	54.619,59	$ 350.000	$ 19.116.856.500
TOTAL TERRENO				**$ 19.116.856.500**
SUB TOTAL				**$ 19.116.856.500**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 19.116.856.500**

Son: DIECINUEVE MIL CIENTO DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO









Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1
LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	***No. PREDIAL***	***FOLIO MATRICULA***	***AREA TERRENO (M2)***	***VALOR UNITARIO ($M2)***	***SUB TOTAL ($)***	***ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE***
1	LA INSCRIPCION CATASTRAL ESTA EN LOS PREDIOS 010800000489000700000000, 010800000489027700000000 Y 010800000640000100000000, CON LOS SIGUIENTES FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA RESPECTIVAMENTE, 200-204393, 200-285988 Y 200-273044 LOS CUALES SE ENGLOBAN Y COMO RESULTADO SE CALIFICA LA MATRICULA INMOBILIARIA 200-293220	200-293295	7.582,42	350.000	2.653.847.000	10
2		200-293296	2.996,85	350.000	1.048.897.500	10
3		200-293297	18.435,62	350.000	6.452.467.000	10
4		200-293298	10.722,83	350.000	3.752.990.500	10
5		200-293299	6.743,12	350.000	2.360.092.000	10
6		200-293300	1.724,58	350.000	603.603.000	10
7		200-293301	1.548,80	350.000	542.080.000	10
8		200-293302	1.125,00	350.000	393.750.000	10
9		200-293303	2.979,76	350.000	1.042.916.000	10
10		200-293304	760,61	350.000	266.213.500	10
VALOR TOTAL			54.619,59		19.116.856.500	
VALOR TOTAL EN LETRAS: DIECINUEVE MIL CIENTO DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE						

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Multifamiliar Ciudadela NIO Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 8A No.43-44 Co Tangara de la Ciudadela NIO.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado entre la Avenida 26 y la Carrera 16 y entre el Centro Comercial San Pedro Plaza y el Conjunto Residencial Bosque de Tamarindos de la ciudad de Neiva.

1.1.8 Destinación Actual : Multifamiliares Tangara de la Ciudadela NIO Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : NIO ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA (ANTES HELM FIDUCIARIA S.A.) COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE AD MINISTRACION INMOBILIARIA PROYECTO CIUDAD - NIT: 800141021-1

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 750 del 2016-07 Notaría 71 de Bogotá.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-264570.

1.2.4 Cédula Catastral : XXXXX

1.2.5 Avalúo Catastral : XXXXX

1.2.6 Gravámenes : Cuenta con Hipoteca abierta sin límite de cuantía, según Escritura 750 del 2016-07 Notaría 71 de Bogotá en favor de Banco CORPOBANCA Colombia SA

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con Uso Principal: Dotacional Zonal; Uso Compatible: Area de Vivienda Tradicional VT1 y VT2, Comercio Recreativo, Comercio Zonal Grupo 1, Comercio Regional Grupo 2, Comercio Oficinas Grupo 1, Dotacional Regional Grupo 1, Comercio Oficinas Grupo 2, Comercio Regional Grupo 1. Uso Condicionado: Sin información.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-67 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con el Conjunto Residencial Bosque de Tamarindo y con la Calle 49.

Oriente : Con la Carrera 16.

Sur : Con la Transversal 8B.

Occidente : Con la Avenida 26.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Múltiple, Comercial y Residencial

3.2.2 Cuadra : Comercial - Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda HOMCENTER, Centro Comercial San Pedro Plaza, Centro Comercial San Juan Plaza, Supermercado Popular, Concesionaria Renault, Conjunto Residencial Bosque de Tamarindos, Comité de Cafeteros del Huila, Barrios Las Granjas, Alamos Norte, Los Cámbulos, Gualanday, Los Andes, Villa Carolina, Los Pinos, Municipal, Conjunto Residencial Amaranto, CDA La Pradera.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en los barrios del sector, edificaciones para uso comercial como los centros comerciales y predios modificados para el uso comercial de la Calle 50 y la Avenida 26.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 3, 4 y 5.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen las Carreras 7 y 16, Avenida 26 vías de doble calzada con separador central en ambos sentidos. De la misma manera las Calles 41 y 50 al igual que la Transversal 8B. Son vías pavimentadas y de gran tráfico vehicular, que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 27 hasta la 50 al igual que la Transversal 8B. Son vías pavimentadas y de gran tráfico vehicular en aceptable estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras. De la misma manera se tiene acceso a servicios complementarios y comunales como salud, educación, comercio, etc.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por las Carreras 6, 7 y 16 y por la Calle 50.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector denso y consolidado de fácil acceso, con buen servicio de transporte. Además se tiene una amplia zona comercial de los centros comerciales aledaños que hace que la valorización de los predios sea estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde a Residencial Multifamiliar. Allí se tienen construidas las torres 1 y 2, de 18 pisos cada una, con 10 y 9 apartamentos por piso respectivamente. Cuenta con locales comerciales en primer piso, zona húmeda y áreas comunes, además de parqueaderos privados y para visitantes.

En su totalidad el proyecto constará de 9 torres con similares especificaciones arquitectónicas y constructivas que las dos ya construidas.

4.1 ÁREAS

Terreno : 31.700,87 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte	: Con el Conjunto Residencial Bosque de Tamarindo y con la Calle 49.
Por el Oriente	: Con la Carrera 16.
Por el Sur	: Con el Centro Comercial San Pedro Plaza.
Por el Occidente	: Con la Avenida 26.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

La primera etapa equivale a las Torres 1 y 2. Cada torre cuenta con 18 pisos, distribuidos en 10 Apartamentos por piso en la torre 1 y 9 apartamentos por piso en la torre 2. Adicionalmente en el piso 18 se encuentran áreas comunes como piscinas, golfito, BBQ, bar y salas de eventos.

Cuenta con zona húmeda, parqueaderos privados y para visitantes, depósitos planta eléctrica de emergencia, portería, lobby de doble altura, oficina de administración.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
27	3013535447	ESPERANZA VILLALBA	CAMPO	Neiva	CIUDADELA NIO	K 8A 43 44 Ap 708 Et 1 To 1	$ 520.000.000
28	3165286933	BURITICA INMOBILIARIA	METODO INDIRECTO	Neiva	CIUDADELA NIO	K 8A 43 44 Ap 707 Et 1 To 1	$ 500.000.000
30	8630404-3104888552	FELIX-TRUJILLO	METODO INDIRECTO	Neiva	CIUDADELA NIO	K 8A 43 44 Ap 308 Et 1 To 1	$ 410.000.000
31	8630404-3104888552	FELIX-TRUJILLO	METODO INDIRECTO	Neiva	CIUDADELA NIO	K 8A 43 44 Ap 502 Et 1 To 1	$ 410.000.000
32	8630404-3104888552	FELIX-TRUJILLO	METODO INDIRECTO	Neiva	CIUDADELA NIO	K 8A 43 44 Ap 303 Et 1 To 1	$ 300.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
27	6,73%	$485.000.000	104,00	$4.663.462	101	$0	$485.000.000
28	5,00%	$475.000.000	104,00	$4.567.308	101	$0	$475.000.000
30	1,22%	$405.000.000	104,00	$3.894.231	101	$0	$405.000.000
31	4,88%	$390.000.000	92,00	$4.239.130	90	$0	$390.000.000
32	3,33%	$290.000.000	67,00	$4.328.358	65	$0	$290.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 4.338.497,73	LIMITE SUPERIOR		$ 4.640.700,18
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 302.202,45	LIMITE INFERIOR		$ 4.036.295,28
COEFICIENTE DE VARIACION				6,97%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.410.000
						VTB	$ 510.000
VALOR TERRENO (m2)		$ 1.411.497,73				URB	$ 264.026
VALOR TIPOLOGIA (m2)		$ 2.927.000,00					

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 6,97%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $4'338.497,73.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $1'411.497,73, ➔ **Adoptándose un valor de $1'410.000/m²**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU			
VTB = (---------- - Cu) x %AU			
1 + g			
1.410.000			
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 508.896 ==>		**$ 510.000**	
1,1			
VTU = Valor Terreno Urbanizado			
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Plus = $264.026/m²			
%AU = Porcentaje de Area Util			

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	8.051,48	$ 1.410.000	$ 11.352.586.800
TERRENO EN BRUTO	m2	23.649,39	$ 510.000	$ 12.061.188.900
TOTAL TERRENO		**31.700,87**		**23.413.775.700,00**
SUB TOTAL				**$ 23.413.775.700**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 23.413.775.700**

Son: VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS TRECE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr>
<td>  </td>
<td>  </td>
</tr>
<tr>
<td>  </td>
<td>  </td>
</tr>
<tr>
<td>  </td>
<td>  </td>
</tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	410010101000002190359000000000	200-297454	3.274,43	510.000	1.669.959.300	8
2	410010101000002190360000000000	200-305193	934,83	510.000	476.763.300	8
3	410010101000002190361000000000	200-297455	7.961,34	510.000	4.060.283.400	8
4	410010101000002190362000000000	200-297456	11.478,79	510.000	5.854.182.900	8
VALOR TOTAL			**5.724,00**		**12.061.188.900**	
VALOR TOTAL EN LETRAS: DOCE MIL SESENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS						

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Multifamiliar Mirador de Algarrobos Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 28 No. 54-163 Conjunto Mirador de Algarrobos.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Nororiente de Neiva, colindante con el barrio La Trinidad.

1.1.8 Destinación Actual : Multifamiliares Conjunto Residencial Mirador de Los Algarrobos Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO P.A. MIRADOR DE LOS ALGARROBOS NIT. 830.054.539-0

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 995 del 2020-07-21 Notaría Cuarta de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-269954.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010002000000490932000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $19,113,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sector rural del municipio de Neiva.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva – Granjas Comunitarias.

Sur : Con la Calle 51.

Occidente : Con la Carrera 23.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA, Conjunto Residencial Mirador de Algarrobos, Altos de Algarrobos, barrio La Trinidad y proyectos como Villa María, Fronteras del Milenio, Cosmos y los multifamiliares de Caña Brava.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio La Trinidad y de mejores especificaciones en los barrios Villa Sol y Quintas de San Luis. De igual manera, edificaciones para uso residencial multifamiliar en Cosmos, Altos de Algarrobos, Mirador de Algarrobos y Caña Brava.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen las Calles 50 y 51 y la Carrera 23, vías pavimentadas en ambos sentidos de buen tráfico vehicular. Estas de comunican con la Carrera 16 y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 66 hasta la 74, vías destapadas en regular estado, y las Carreras 23A, 23B, 24 y 24A, vías cementadas en buen estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por las Calles 50, 51 y por la Carrera 23.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de consolidación de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es inclinada con pendientes del 3% al 12%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde a Residencial Multifamiliar tipo VIS. Este en su totalidad constará de 10 torres de 9 pisos cada una y con 6 apartamentos por piso. Cuenta con áreas comunes, además de parqueaderos comunales para vehículos y motos.

4.1 ÁREAS

Terreno : 20.618,78 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Calle 68.

Por el Oriente : Con la Carrera 28.

Por el Sur : Con el Conjunto Residencial Altos de Algarrobos.

Por el Occidente : Con el barrio La Trinidad, Carrera 25 en medio.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

En su totalidad el Conjunto Residencial Mirador de Los Algarrobos corresponde a un proyecto de Vivienda de Interés Social, con 8 torres de 9 pisos cada una, distribuidos en 6 Apartamentos por piso. Tiene áreas comunes como piscinas, salón social, parqueaderos comunales y para visitantes, planta eléctrica de emergencia, portería, oficina de administración, guardería, shut de basuras, vías, senderos y zonas verdes.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
15	3204230647	ANDRES CASTILLO	CAMPO	Neiva	Mirador de Algarrobos	k 28 54 163 Torre 4 Apto 204	$ 190.000.000
16	3112202294	MARTHA VEGA	CAMPO	Neiva	Mirador de Algarrobos	k 28 54 163 Tott7 Apto 204	$ 198.000.000
17	3125699111	MAURICIO PINTO	CAMPO	Neiva	Mirador de Algarrobos	k 28 54 163 Torre 1 Apto 301	$ 195.000.000
18	3214341159	ALFREDO	CAMPO	Neiva	Mirador de Algarrobos	k 28 54 163 Tprre 8 Apto 703	$ 160.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
15	5,26%	$180.000.000	66,55	$2.704.733	61,00	$0	$180.000.000
16	5,05%	$188.000.000	66,55	$2.824.944	61,00	$0	$188.000.000
17	3,13%	$188.888.888	66,55	$2.838.300	61,00	$0	$188.888.888
18	0,00%	$160.000.000	66,55	$2.404.207	61,00	$0	$160.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 2.693.046,16	LIMITE SUPERIOR		$ 2.894.755,66
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 201.709,50	LIMITE INFERIOR		$ 2.491.336,66
COEFICIENTE DE VARIACION				7,49%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.120.000

VALOR TERRENO (m2)	$ 1.120.046,16
VALOR TIPOLOGIA (m2)	$ 1.573.000,00

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 7,49%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $2'693.046,16.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $1'120.046,16, ➔ **Adoptándose un valor de $1'120.000/m²**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	20.618,78	$ 1.120.000	$ 23.093.033.600
TOTAL TERRENO				**$ 23.093.033.600**
SUB TOTAL				**$ 23.093.033.600**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 23.093.033.600**

Son: VEINTITRES MIL NOVENTA Y TRES MILLONES TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr>
<td>  </td>
<td>  </td>
</tr>
<tr>
<td>  </td>
<td>  </td>
</tr>
<tr>
<td>  </td>
<td>  </td>
</tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1
LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA PRIVADA(M2)*	*VALOR INTEGRAL ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*
1	SIN INFORMACION	200-287895	55,60	2.693.046	149.733.367
2	SIN INFORMACION	200-287896	55,60	2.693.046	149.733.367
3	SIN INFORMACION	200-287897	55,60	2.693.046	149.733.367
4	SIN INFORMACION	200-287898	55,60	2.693.046	149.733.367
5	SIN INFORMACION	200-287899	55,60	2.693.046	149.733.367
6	SIN INFORMACION	200-287900	55,60	2.693.046	149.733.367
7	SIN INFORMACION	200-287901	55,60	2.693.046	149.733.367
8	SIN INFORMACION	200-287902	55,60	2.693.046	149.733.367
9	SIN INFORMACION	200-287903	55,60	2.693.046	149.733.367
10	SIN INFORMACION	200-287904	55,60	2.693.046	149.733.367
11	SIN INFORMACION	200-287905	55,60	2.693.046	149.733.367
12	SIN INFORMACION	200-287906	55,60	2.693.046	149.733.367
13	SIN INFORMACION	200-287907	55,60	2.693.046	149.733.367
14	SIN INFORMACION	200-287908	55,60	2.693.046	149.733.367
15	SIN INFORMACION	200-287909	55,60	2.693.046	149.733.367
16	SIN INFORMACION	200-287910	55,60	2.693.046	149.733.367
17	SIN INFORMACION	200-287911	55,60	2.693.046	149.733.367
18	SIN INFORMACION	200-287912	55,60	2.693.046	149.733.367
19	SIN INFORMACION	200-287913	55,60	2.693.046	149.733.367
20	SIN INFORMACION	200-287914	55,60	2.693.046	149.733.367
21	SIN INFORMACION	200-287915	55,60	2.693.046	149.733.367
22	SIN INFORMACION	200-287916	55,60	2.693.046	149.733.367
23	SIN INFORMACION	200-287917	55,60	2.693.046	149.733.367
24	SIN INFORMACION	200-287918	55,60	2.693.046	149.733.367
25	SIN INFORMACION	200-287919	55,60	2.693.046	149.733.367
26	SIN INFORMACION	200-287920	55,60	2.693.046	149.733.367
27	SIN INFORMACION	200-287921	55,60	2.693.046	149.733.367
28	SIN INFORMACION	200-287922	55,60	2.693.046	149.733.367
29	SIN INFORMACION	200-287923	55,60	2.693.046	149.733.367
30	SIN INFORMACION	200-287924	55,60	2.693.046	149.733.367

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

31	SIN INFORMACION	200-287925	55,60	2.693.046	149.733.367
32	SIN INFORMACION	200-287926	55,60	2.693.046	149.733.367
33	SIN INFORMACION	200-287927	55,60	2.693.046	149.733.367
34	SIN INFORMACION	200-287928	55,60	2.693.046	149.733.367
35	SIN INFORMACION	200-287929	55,60	2.693.046	149.733.367
36	SIN INFORMACION	200-287930	55,60	2.693.046	149.733.367
37	SIN INFORMACION	200-287931	55,60	2.693.046	149.733.367
38	SIN INFORMACION	200-287932	55,60	2.693.046	149.733.367
39	SIN INFORMACION	200-287933	55,60	2.693.046	149.733.367
40	SIN INFORMACION	200-287934	55,60	2.693.046	149.733.367
41	SIN INFORMACION	200-287935	55,60	2.693.046	149.733.367
42	SIN INFORMACION	200-287936	55,60	2.693.046	149.733.367
43	SIN INFORMACION	200-287937	55,60	2.693.046	149.733.367
44	SIN INFORMACION	200-287938	55,60	2.693.046	149.733.367
45	SIN INFORMACION	200-287939	55,60	2.693.046	149.733.367
46	SIN INFORMACION	200-287940	55,60	2.693.046	149.733.367
47	SIN INFORMACION	200-287941	55,60	2.693.046	149.733.367
48	SIN INFORMACION	200-287942	55,60	2.693.046	149.733.367
49	SIN INFORMACION	200-287943	55,60	2.693.046	149.733.367
50	SIN INFORMACION	200-287944	55,60	2.693.046	149.733.367
51	SIN INFORMACION	200-287945	55,60	2.693.046	149.733.367
52	SIN INFORMACION	200-287946	55,60	2.693.046	149.733.367
53	SIN INFORMACION	200-287947	55,60	2.693.046	149.733.367
54	SIN INFORMACION	200-287948	55,60	2.693.046	149.733.367
55	SIN INFORMACION	200-287949	57,33	2.693.046	154.392.336
56	SIN INFORMACION	200-287950	57,53	2.693.046	154.930.946
57	SIN INFORMACION	200-287951	55,60	2.693.046	149.733.367
58	SIN INFORMACION	200-287952	55,60	2.693.046	149.733.367
59	SIN INFORMACION	200-287953	55,60	2.693.046	149.733.367
60	SIN INFORMACION	200-287954	55,60	2.693.046	149.733.367
61	SIN INFORMACION	200-287955	55,37	2.693.046	149.113.966
62	SIN INFORMACION	200-287956	55,37	2.693.046	149.113.966
63	SIN INFORMACION	200-287957	55,60	2.693.046	149.733.367
64	SIN INFORMACION	200-287958	55,60	2.693.046	149.733.367
65	SIN INFORMACION	200-287959	55,60	2.693.046	149.733.367
66	SIN INFORMACION	200-287960	55,60	2.693.046	149.733.367
67	SIN INFORMACION	200-287961	55,37	2.693.046	149.113.966
68	SIN INFORMACION	200-287962	55,37	2.693.046	149.113.966
69	SIN INFORMACION	200-287963	55,60	2.693.046	149.733.367
70	SIN INFORMACION	200-287964	55,60	2.693.046	149.733.367

71	SIN INFORMACION	200-287965	55,60	2.693.046	149.733.367
72	SIN INFORMACION	200-287966	55,60	2.693.046	149.733.367
73	SIN INFORMACION	200-287967	55,37	2.693.046	149.113.966
74	SIN INFORMACION	200-287968	55,37	2.693.046	149.113.966
75	SIN INFORMACION	200-287969	55,60	2.693.046	149.733.367
76	SIN INFORMACION	200-287970	55,60	2.693.046	149.733.367
77	SIN INFORMACION	200-287971	55,60	2.693.046	149.733.367
78	SIN INFORMACION	200-287972	55,60	2.693.046	149.733.367
79	SIN INFORMACION	200-287973	55,60	2.693.046	149.733.367
80	SIN INFORMACION	200-287974	55,60	2.693.046	149.733.367
81	SIN INFORMACION	200-287975	55,60	2.693.046	149.733.367
82	SIN INFORMACION	200-287976	55,60	2.693.046	149.733.367
83	SIN INFORMACION	200-287977	55,60	2.693.046	149.733.367
84	SIN INFORMACION	200-287978	55,60	2.693.046	149.733.367
85	SIN INFORMACION	200-287979	55,37	2.693.046	149.113.966
86	SIN INFORMACION	200-287980	55,37	2.693.046	149.113.966
87	SIN INFORMACION	200-287981	55,60	2.693.046	149.733.367
88	SIN INFORMACION	200-287982	55,60	2.693.046	149.733.367
89	SIN INFORMACION	200-287983	55,60	2.693.046	149.733.367
90	SIN INFORMACION	200-287984	55,60	2.693.046	149.733.367
91	SIN INFORMACION	200-287985	55,60	2.693.046	149.733.367
92	SIN INFORMACION	200-287986	55,37	2.693.046	149.113.966
93	SIN INFORMACION	200-287987	55,37	2.693.046	149.113.966
94	SIN INFORMACION	200-287988	55,60	2.693.046	149.733.367
95	SIN INFORMACION	200-287989	55,60	2.693.046	149.733.367
96	SIN INFORMACION	200-287990	55,60	2.693.046	149.733.367
97	SIN INFORMACION	200-287991	55,37	2.693.046	149.113.966
98	SIN INFORMACION	200-287992	55,37	2.693.046	149.113.966
99	SIN INFORMACION	200-287993	55,60	2.693.046	149.733.367
100	SIN INFORMACION	200-287994	55,60	2.693.046	149.733.367
101	SIN INFORMACION	200-287995	55,60	2.693.046	149.733.367
102	SIN INFORMACION	200-287996	55,60	2.693.046	149.733.367
103	SIN INFORMACION	200-287997	55,37	2.693.046	149.113.966
104	SIN INFORMACION	200-287998	55,37	2.693.046	149.113.966
105	SIN INFORMACION	200-287999	55,60	2.693.046	149.733.367
106	SIN INFORMACION	200-288000	55,60	2.693.046	149.733.367
107	SIN INFORMACION	200-288001	55,60	2.693.046	149.733.367
108	SIN INFORMACION	200-288002	55,60	2.693.046	149.733.367
109	SIN INFORMACION	200-288003	55,37	2.693.046	149.113.966
110	SIN INFORMACION	200-288004	55,37	2.693.046	149.113.966

111	SIN INFORMACION	200-288005	55,60	2.693.046	149.733.367
112	SIN INFORMACION	200-288006	55,60	2.693.046	149.733.367
113	SIN INFORMACION	200-288007	55,60	2.693.046	149.733.367
114	SIN INFORMACION	200-288008	55,60	2.693.046	149.733.367
115	SIN INFORMACION	200-288009	57,53	2.693.046	154.930.946
116	SIN INFORMACION	200-288010	57,53	2.693.046	154.930.946
117	SIN INFORMACION	200-288011	55,60	2.693.046	149.733.367
118	SIN INFORMACION	200-288012	55,60	2.693.046	149.733.367
119	SIN INFORMACION	200-288013	55,60	2.693.046	149.733.367
120	SIN INFORMACION	200-288014	55,60	2.693.046	149.733.367
121	SIN INFORMACION	200-288015	55,37	2.693.046	149.113.966
122	SIN INFORMACION	200-288016	55,37	2.693.046	149.113.966
123	SIN INFORMACION	200-288017	55,60	2.693.046	149.733.367
124	SIN INFORMACION	200-288018	55,60	2.693.046	149.733.367
125	SIN INFORMACION	200-288019	55,60	2.693.046	149.733.367
126	SIN INFORMACION	200-288020	55,60	2.693.046	149.733.367
127	SIN INFORMACION	200-288021	55,37	2.693.046	149.113.966
128	SIN INFORMACION	200-288022	55,37	2.693.046	149.113.966
129	SIN INFORMACION	200-288023	55,60	2.693.046	149.733.367
130	SIN INFORMACION	200-288024	55,60	2.693.046	149.733.367
131	SIN INFORMACION	200-288025	55,60	2.693.046	149.733.367
132	SIN INFORMACION	200-288026	55,60	2.693.046	149.733.367
133	SIN INFORMACION	200-288027	55,37	2.693.046	149.113.966
134	SIN INFORMACION	200-288028	55,37	2.693.046	149.113.966
135	SIN INFORMACION	200-288029	55,60	2.693.046	149.733.367
136	SIN INFORMACION	200-288030	55,60	2.693.046	149.733.367
137	SIN INFORMACION	200-288031	55,60	2.693.046	149.733.367
138	SIN INFORMACION	200-288032	55,60	2.693.046	149.733.367
139	SIN INFORMACION	200-288033	55,37	2.693.046	149.113.966
140	SIN INFORMACION	200-288034	55,37	2.693.046	149.113.966
141	SIN INFORMACION	200-288035	55,60	2.693.046	149.733.367
142	SIN INFORMACION	200-288036	55,60	2.693.046	149.733.367
143	SIN INFORMACION	200-288037	55,60	2.693.046	149.733.367
144	SIN INFORMACION	200-288038	55,60	2.693.046	149.733.367
145	SIN INFORMACION	200-288039	55,37	2.693.046	149.113.966
146	SIN INFORMACION	200-288040	55,37	2.693.046	149.113.966
147	SIN INFORMACION	200-288041	55,60	2.693.046	149.733.367
148	SIN INFORMACION	200-288042	55,60	2.693.046	149.733.367
149	SIN INFORMACION	200-288043	55,60	2.693.046	149.733.367
150	SIN INFORMACION	200-288044	55,60	2.693.046	149.733.367

151	SIN INFORMACION	200-288045	55,60	2.693.046	149.733.367
152	SIN INFORMACION	200-288046	55,37	2.693.046	149.113.966
153	SIN INFORMACION	200-288047	55,37	2.693.046	149.113.966
154	SIN INFORMACION	200-288048	55,60	2.693.046	149.733.367
155	SIN INFORMACION	200-288049	55,60	2.693.046	149.733.367
156	SIN INFORMACION	200-288050	55,60	2.693.046	149.733.367
157	SIN INFORMACION	200-288051	55,37	2.693.046	149.113.966
158	SIN INFORMACION	200-288052	55,37	2.693.046	149.113.966
159	SIN INFORMACION	200-288053	55,60	2.693.046	149.733.367
160	SIN INFORMACION	200-288054	55,60	2.693.046	149.733.367
161	SIN INFORMACION	200-288055	55,60	2.693.046	149.733.367
162	SIN INFORMACION	200-288056	55,60	2.693.046	149.733.367
163	SIN INFORMACION	200-288057	55,37	2.693.046	149.113.966
164	SIN INFORMACION	200-288058	55,37	2.693.046	149.113.966
165	SIN INFORMACION	200-288059	55,60	2.693.046	149.733.367
166	SIN INFORMACION	200-288060	55,60	2.693.046	149.733.367
167	SIN INFORMACION	200-288061	55,60	2.693.046	149.733.367
168	SIN INFORMACION	200-288062	55,60	2.693.046	149.733.367
169	SIN INFORMACION	200-288063	55,37	2.693.046	149.113.966
170	SIN INFORMACION	200-288064	55,37	2.693.046	149.113.966
171	SIN INFORMACION	200-288065	55,60	2.693.046	149.733.367
172	SIN INFORMACION	200-288066	55,60	2.693.046	149.733.367
173	SIN INFORMACION	200-288067	55,60	2.693.046	149.733.367
174	SIN INFORMACION	200-288068	55,60	2.693.046	149.733.367
175	SIN INFORMACION	200-288069	55,60	2.693.046	149.733.367
176	SIN INFORMACION	200-288070	55,60	2.693.046	149.733.367
177	SIN INFORMACION	200-288071	55,60	2.693.046	149.733.367
178	SIN INFORMACION	200-288072	55,60	2.693.046	149.733.367
179	SIN INFORMACION	200-288073	55,60	2.693.046	149.733.367
180	SIN INFORMACION	200-288074	55,60	2.693.046	149.733.367
181	SIN INFORMACION	200-288075	55,60	2.693.046	149.733.367
182	SIN INFORMACION	200-288076	55,60	2.693.046	149.733.367
183	SIN INFORMACION	200-288077	55,60	2.693.046	149.733.367
184	SIN INFORMACION	200-288078	55,60	2.693.046	149.733.367
185	SIN INFORMACION	200-288079	55,60	2.693.046	149.733.367
186	SIN INFORMACION	200-288080	55,60	2.693.046	149.733.367
187	SIN INFORMACION	200-288081	55,60	2.693.046	149.733.367
188	SIN INFORMACION	200-288082	55,60	2.693.046	149.733.367
189	SIN INFORMACION	200-288083	55,60	2.693.046	149.733.367
190	SIN INFORMACION	200-288084	55,60	2.693.046	149.733.367

191	SIN INFORMACION	200-288085	55,60	2.693.046	149.733.367
192	SIN INFORMACION	200-288086	55,60	2.693.046	149.733.367
193	SIN INFORMACION	200-288087	55,60	2.693.046	149.733.367
194	SIN INFORMACION	200-288088	55,60	2.693.046	149.733.367
195	SIN INFORMACION	200-288089	55,60	2.693.046	149.733.367
196	SIN INFORMACION	200-288090	55,60	2.693.046	149.733.367
197	SIN INFORMACION	200-288091	55,60	2.693.046	149.733.367
198	SIN INFORMACION	200-288092	55,60	2.693.046	149.733.367
199	SIN INFORMACION	200-288093	55,60	2.693.046	149.733.367
200	SIN INFORMACION	200-288094	55,60	2.693.046	149.733.367
201	SIN INFORMACION	200-288095	55,60	2.693.046	149.733.367
202	SIN INFORMACION	200-288096	55,60	2.693.046	149.733.367
203	SIN INFORMACION	200-288097	55,60	2.693.046	149.733.367
204	SIN INFORMACION	200-288098	55,60	2.693.046	149.733.367
205	SIN INFORMACION	200-288099	55,60	2.693.046	149.733.367
206	SIN INFORMACION	200-288100	55,60	2.693.046	149.733.367
207	SIN INFORMACION	200-288101	55,60	2.693.046	149.733.367
208	SIN INFORMACION	200-288102	55,60	2.693.046	149.733.367
209	SIN INFORMACION	200-288103	55,60	2.693.046	149.733.367
210	SIN INFORMACION	200-288104	55,60	2.693.046	149.733.367
211	SIN INFORMACION	200-288105	55,60	2.693.046	149.733.367
212	SIN INFORMACION	200-288106	55,60	2.693.046	149.733.367
213	SIN INFORMACION	200-288107	55,60	2.693.046	149.733.367
214	SIN INFORMACION	200-288108	55,60	2.693.046	149.733.367
215	SIN INFORMACION	200-288109	55,60	2.693.046	149.733.367
216	SIN INFORMACION	200-288110	55,60	2.693.046	149.733.367
217	SIN INFORMACION	200-288111	55,60	2.693.046	149.733.367
218	SIN INFORMACION	200-288112	55,60	2.693.046	149.733.367
219	SIN INFORMACION	200-288113	55,60	2.693.046	149.733.367
220	SIN INFORMACION	200-288114	55,60	2.693.046	149.733.367
221	SIN INFORMACION	200-288115	55,60	2.693.046	149.733.367
222	SIN INFORMACION	200-288116	55,60	2.693.046	149.733.367
223	SIN INFORMACION	200-288117	55,60	2.693.046	149.733.367
224	SIN INFORMACION	200-288118	55,60	2.693.046	149.733.367
225	SIN INFORMACION	200-288119	55,60	2.693.046	149.733.367
226	SIN INFORMACION	200-288120	55,60	2.693.046	149.733.367
227	SIN INFORMACION	200-288121	55,60	2.693.046	149.733.367
228	SIN INFORMACION	200-288122	55,60	2.693.046	149.733.367
229	SIN INFORMACION	200-300709	55,60	2.693.046	149.733.367
230	SIN INFORMACION	200-300710	55,60	2.693.046	149.733.367

231	SIN INFORMACION	200-300711	55,60	2.693.046	149.733.367
232	SIN INFORMACION	200-300712	55,60	2.693.046	149.733.367
233	SIN INFORMACION	200-300713	55,60	2.693.046	149.733.367
234	SIN INFORMACION	200-300714	55,60	2.693.046	149.733.367
235	SIN INFORMACION	200-300715	55,60	2.693.046	149.733.367
236	SIN INFORMACION	200-300716	55,60	2.693.046	149.733.367
237	SIN INFORMACION	200-300717	55,60	2.693.046	149.733.367
238	SIN INFORMACION	200-300718	55,60	2.693.046	149.733.367
239	SIN INFORMACION	200-300719	55,60	2.693.046	149.733.367
240	SIN INFORMACION	200-300720	55,60	2.693.046	149.733.367
241	SIN INFORMACION	200-300721	55,60	2.693.046	149.733.367
242	SIN INFORMACION	200-300722	55,60	2.693.046	149.733.367
243	SIN INFORMACION	200-300723	55,60	2.693.046	149.733.367
244	SIN INFORMACION	200-300724	55,60	2.693.046	149.733.367
245	SIN INFORMACION	200-300725	55,60	2.693.046	149.733.367
246	SIN INFORMACION	200-300726	55,60	2.693.046	149.733.367
247	SIN INFORMACION	200-300727	55,60	2.693.046	149.733.367
248	SIN INFORMACION	200-300728	55,60	2.693.046	149.733.367
249	SIN INFORMACION	200-300729	55,60	2.693.046	149.733.367
250	SIN INFORMACION	200-300730	55,60	2.693.046	149.733.367
251	SIN INFORMACION	200-300731	55,60	2.693.046	149.733.367
252	SIN INFORMACION	200-300732	55,60	2.693.046	149.733.367
253	SIN INFORMACION	200-300733	55,60	2.693.046	149.733.367
254	SIN INFORMACION	200-300734	55,60	2.693.046	149.733.367
255	SIN INFORMACION	200-300735	55,60	2.693.046	149.733.367
256	SIN INFORMACION	200-300736	55,60	2.693.046	149.733.367
257	SIN INFORMACION	200-300737	55,60	2.693.046	149.733.367
258	SIN INFORMACION	200-300738	55,60	2.693.046	149.733.367
259	SIN INFORMACION	200-300739	55,60	2.693.046	149.733.367
260	SIN INFORMACION	200-300740	55,60	2.693.046	149.733.367
261	SIN INFORMACION	200-300741	55,60	2.693.046	149.733.367
262	SIN INFORMACION	200-300742	55,60	2.693.046	149.733.367
263	SIN INFORMACION	200-300743	55,60	2.693.046	149.733.367
264	SIN INFORMACION	200-300744	55,60	2.693.046	149.733.367
265	SIN INFORMACION	200-300745	55,60	2.693.046	149.733.367
266	SIN INFORMACION	200-300746	55,60	2.693.046	149.733.367
267	SIN INFORMACION	200-300747	55,60	2.693.046	149.733.367
268	SIN INFORMACION	200-300748	55,60	2.693.046	149.733.367
269	SIN INFORMACION	200-300749	55,60	2.693.046	149.733.367
270	SIN INFORMACION	200-300750	55,60	2.693.046	149.733.367

271	SIN INFORMACION	200-300751	55,60	2.693.046	149.733.367
272	SIN INFORMACION	200-300752	55,60	2.693.046	149.733.367
273	SIN INFORMACION	200-300753	55,60	2.693.046	149.733.367
274	SIN INFORMACION	200-300754	55,60	2.693.046	149.733.367
275	SIN INFORMACION	200-300755	55,60	2.693.046	149.733.367
276	SIN INFORMACION	200-300756	55,60	2.693.046	149.733.367
277	SIN INFORMACION	200-300757	55,60	2.693.046	149.733.367
278	SIN INFORMACION	200-300758	55,60	2.693.046	149.733.367
279	SIN INFORMACION	200-300759	55,60	2.693.046	149.733.367
280	SIN INFORMACION	200-300760	55,60	2.693.046	149.733.367
281	SIN INFORMACION	200-300761	55,60	2.693.046	149.733.367
282	SIN INFORMACION	200-300762	55,60	2.693.046	149.733.367
283	SIN INFORMACION	200-300763	55,60	2.693.046	149.733.367
284	SIN INFORMACION	200-300764	55,60	2.693.046	149.733.367
285	SIN INFORMACION	200-300765	55,60	2.693.046	149.733.367
286	SIN INFORMACION	200-300766	55,60	2.693.046	149.733.367
287	SIN INFORMACION	200-300767	55,60	2.693.046	149.733.367
288	SIN INFORMACION	200-300768	55,60	2.693.046	149.733.367
289	SIN INFORMACION	200-300769	55,60	2.693.046	149.733.367
290	SIN INFORMACION	200-300770	55,60	2.693.046	149.733.367
291	SIN INFORMACION	200-300771	55,60	2.693.046	149.733.367
292	SIN INFORMACION	200-300772	55,60	2.693.046	149.733.367
293	SIN INFORMACION	200-300773	55,60	2.693.046	149.733.367
294	SIN INFORMACION	200-300774	55,60	2.693.046	149.733.367
295	SIN INFORMACION	200-300775	55,60	2.693.046	149.733.367
296	SIN INFORMACION	200-300776	55,60	2.693.046	149.733.367
297	SIN INFORMACION	200-300777	55,60	2.693.046	149.733.367
298	SIN INFORMACION	200-300778	55,60	2.693.046	149.733.367
299	SIN INFORMACION	200-300779	55,60	2.693.046	149.733.367
300	SIN INFORMACION	200-300780	55,60	2.693.046	149.733.367
301	SIN INFORMACION	200-300781	55,60	2.693.046	149.733.367
302	SIN INFORMACION	200-300782	55,60	2.693.046	149.733.367
303	SIN INFORMACION	200-300783	55,60	2.693.046	149.733.367
304	SIN INFORMACION	200-300784	55,60	2.693.046	149.733.367
305	SIN INFORMACION	200-300785	55,60	2.693.046	149.733.367
306	SIN INFORMACION	200-300786	55,60	2.693.046	149.733.367
307	SIN INFORMACION	200-300787	55,60	2.693.046	149.733.367
308	SIN INFORMACION	200-300788	55,60	2.693.046	149.733.367
309	SIN INFORMACION	200-300789	55,60	2.693.046	149.733.367
310	SIN INFORMACION	200-300790	55,60	2.693.046	149.733.367

311	SIN INFORMACION	200-300791	55,60	2.693.046	149.733.367
312	SIN INFORMACION	200-300792	55,60	2.693.046	149.733.367
313	SIN INFORMACION	200-300793	55,60	2.693.046	149.733.367
314	SIN INFORMACION	200-300794	55,60	2.693.046	149.733.367
315	SIN INFORMACION	200-300795	55,60	2.693.046	149.733.367
316	SIN INFORMACION	200-300796	55,60	2.693.046	149.733.367
317	SIN INFORMACION	200-300797	55,60	2.693.046	149.733.367
318	SIN INFORMACION	200-300798	55,60	2.693.046	149.733.367
319	SIN INFORMACION	200-300799	55,60	2.693.046	149.733.367
320	SIN INFORMACION	200-300800	55,60	2.693.046	149.733.367
321	SIN INFORMACION	200-300801	55,60	2.693.046	149.733.367
322	SIN INFORMACION	200-300802	55,60	2.693.046	149.733.367
323	SIN INFORMACION	200-300803	55,60	2.693.046	149.733.367
324	SIN INFORMACION	200-300804	55,60	2.693.046	149.733.367
325	SIN INFORMACION	200-300805	55,60	2.693.046	149.733.367
326	SIN INFORMACION	200-300806	55,60	2.693.046	149.733.367
327	SIN INFORMACION	200-300807	55,60	2.693.046	149.733.367
328	SIN INFORMACION	200-300808	55,60	2.693.046	149.733.367
329	SIN INFORMACION	200-300809	55,60	2.693.046	149.733.367
330	SIN INFORMACION	200-300810	55,60	2.693.046	149.733.367
331	SIN INFORMACION	200-300811	55,60	2.693.046	149.733.367
332	SIN INFORMACION	200-300812	55,60	2.693.046	149.733.367
333	SIN INFORMACION	200-300813	55,60	2.693.046	149.733.367
334	SIN INFORMACION	200-300814	55,60	2.693.046	149.733.367
335	SIN INFORMACION	200-300815	55,60	2.693.046	149.733.367
336	SIN INFORMACION	200-300816	55,60	2.693.046	149.733.367
VALOR TOTAL			**6.005,24**		**50.309.603.243**
VALOR TOTAL EN LETRAS: CINCUENTA MIL TRESCIENTOS NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS MTC					

VALOR TERRENO	1.120.046
VALOR DE CONSTRUCCION	1.573.000
VALOR INTEGRAL	2.693.046

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Multifamiliar Primavera Verde Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 78 No. 9-40 Lote C para Desarrollo Futuro.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Norte de Neiva, colindante con el Conjunto Residencial Caminos de La Primavera.

1.1.8 Destinación Actual : Lote donde se encuentra el proyecto Residencial Primavera Verde.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : MUNICIPIO DE NEIVA - NIT. 891.180.009-1

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 3483 del 2022-10-25 Notaría Cuarta de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-260922.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010109000000830018000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $1,366,020,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con Uso Principal: Vivienda Tradicional AV – Tipo 3. Uso Compatible: Comercio Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Comercio Local y Comercio Regional Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-111C en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con el barrio Alberto Galindo.

Oriente : Con el Polígono Normativo 117.

Sur : Con el Polígono Normativo 117.

Occidente : Con la Carrera 3.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA, Tienda D1, Conjunto Residencial Caminos de La Primavera, Semillas del Huila, barrios Luis Carlos Galán, Virgilio Barco, Luis Ignacio Andrade, Alberto Galindo, Metaltec Ltda. y comercio a lo largo de la Carrera 7.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en los barrios Virgilio Barco, Luis Ignacio Andrade, Luis Carlos Galán y Alberto Galindo. De la misma manera se tienen edificaciones que han sido remodeladas y/o acondicionadas para el uso comercial, principalmente sobre la Carrera 7.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Al sector se accede principalmente por la Carrera 7, vía pavimentada de doble calzada con separador central. Esta vía es la principal del sector, con buen tráfico vehicular, con comunicación directa con los demás sectores aledaños y articulada con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 74 hasta la 82, vías cementadas en aceptable estado, y las Carreras 4 y 5, vías cementadas en buen estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 7, por la cual se tiene comunicación con los municipios del norte del Huila.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de consolidación de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde al lote donde se comienza a desarrollar el Conjunto Residencial Primavera Verde. Allí se tienen construidas las torres 1 y 2, de 12 pisos cada una, con 8 apartamentos por piso. Cuenta con locales comerciales en primer piso, zona húmeda y áreas comunes, además de parqueaderos privados y para visitantes.

En su totalidad el proyecto constará de 9 torres con similares especificaciones arquitectónicas y constructivas que las dos ya construidas.

4.1 ÁREAS

Terreno : 28.840,95 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Calle 79.

Por el Oriente : Con lote privado sin urbanizar.

Por el Sur : Con la Iglesia de Dios Ministerial de Jesucristo.

Por el Occidente : Con el Conjunto Residencial Caminos de la Primavera.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

En su totalidad el Conjunto Residencial Mirador de Los Algarrobos corresponde a un proyecto de Vivienda de Interés Social, con 8 torres de 9 pisos cada una, distribuidos en 6 Apartamentos por piso. Tiene áreas comunes como piscinas, salón social, parqueaderos comunales y para visitantes, planta eléctrica de emergencia, portería, oficina de administración, guardería, shut de basuras, vías, senderos y zonas verdes.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
176	3168340195	ANTONIO SUAREZ	CAMPO	Neiva	CAMINOS DE LA PRIMAVERA	C 78 8 42 Ap 1001 To 4	$ 155.000.000
184	https://www.facebook.com/marketplace/item/1597050991652890/?referralSurface=messenger_banner&referralCode=2	MIGUEL BECERRA	METODO INDIRECTO	Neiva	CAMINOS DE LA PRIMAVERA	C 78 8 42 Ap 406 To 3	$ 145.000.000
186	3204563743	BURITICA INMOBILIARIA	METODO INDIRECTO	Neiva	CAMINOS DE LA PRIMAVERA	C 78 8 42 Ap 1108 To 3	$ 170.000.000
188	3133519650	CASA& CASA INMOBILIARIA	METODO INDIRECTO	Neiva	CAMINOS DE LA PRIMAVERA	C 78 8 42 Ap 1104 To 4	$ 145.000.000
190	3122364801	LILIANA QUINTERO	CAMPO	Neiva	CAMINOS DE LA PRIMAVERA	C 78 8 42 Ap 407 To 5	$ 170.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
176	3,23%	$150.000.000	53,00	$2.830.189	23,00	$0	$150.000.000
184	0,00%	$145.000.000	53,00	$2.735.849	23,00	$0	$145.000.000
186	5,88%	$160.000.000	53,00	$3.018.868	23,00	$0	$160.000.000
188	0,00%	$145.000.000	53,00	$2.735.849	23,00	$0	$145.000.000
190		$160.000.000	53,00	$3.018.868	23,00	$0	$160.000.000

MEDIA ARITMETICA	$ 2.867.924,53	LIMITE SUPERIOR	$ 3.010.997,65
DESVIACION ESTÁNDAR	$ 143.073,12	LIMITE INFERIOR	$ 2.724.851,41
COEFICIENTE DE VARIACION	4,99%	VALOR ASUMIDO TERRENO	$870.000
		VTB	$ 260.000
VALOR TERRENO (m2)	$ 868.924,53	URB	$ 264.026
VALOR TIPOLOGIA (m2)	$ 1.999.000,00		

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 4,99%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $2’867.924,53.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $868.924,53, ➔ **Adoptándose un valor de $870.000/m²**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU			
VTB = (---------- - Cu) x %AU			
1 + g			
868.925			
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 262.953 ==>		**$ 260.000**	
1,1			
VTU = Valor Terreno Urbanizado			
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $264.026/m²			
%AU = Porcentaje de Area Util			

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	8.450,56	$ 870.000	$ 7.351.987.200
TERRENO EN BRUTO	m2	20.390,39	$ 260.000	$ 5.301.501.400
TOTAL TERRENO		**28.840,95**		**12.653.488.600,00**
SUB TOTAL				**$ 12.653.488.600**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 12.653.488.600**

Son: DOCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td></td></tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1
LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES TERRENO

No	*DIRRECCION*	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*
1	LT . CESION PARA ZONAS VERDES	LA INSCRIPCION CATASTRAL ESTA EN EL	200-292723	1.211,21	260.000	314.914.600
2	LT . CESION PARA EQUIPAMIENTO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	200-292724	1.130,23	260.000	293.859.800
3	KR 8 /CALLE 78 VIA LOCAL - V.4	01090000008300180000000000 Y FOLIO	200-292725	428,24	260.000	111.342.400
4	CL 78 # 9-40 "CIUDADELA LA PRIMAVERA" SUPER LOTE 3	DE MATRICULA 200-260922 DEL CUAL	200-292726	8.450,56	870.000	7.351.987.200
5	LT . RESTANTE CIUDADELA LA PRIMAVERA	SE DERIVAN 5 PREDIOS	200-292727	17.620,71	260.000	4.581.384.600
	VALOR TOTAL			28.840,95		12.653.488.600

VALOR TOTAL EN LETRAS: DOCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS MTC

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES UNIDADES PRIVADAS

No	*DIRRECCION*	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA PRIVADA (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*
6	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 101 ETAPA I		200-292812	45,44	2.867.925	130.318.512
7	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 102 ETAPA I		200-292813	44,21	2.867.925	126.790.964
8	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 103 ETAPA I		200-292814	44,21	2.867.925	126.790.964
9	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 104 ETAPA I		200-292815	45,44	2.867.925	130.318.512
10	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 105 ETAPA I		200-292816	45,44	2.867.925	130.318.512
11	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 106 ETAPA I		200-292817	44,21	2.867.925	126.790.964
12	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 107 ETAPA I		200-292818	44,21	2.867.925	126.790.964
13	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 108 ETAPA I		200-292819	45,44	2.867.925	130.318.512
14	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 201 ETAPA I		200-292820	45,44	2.867.925	130.318.512
15	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 202 ETAPA I		200-292821	44,21	2.867.925	126.790.964
16	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 203 ETAPA I		200-292822	44,21	2.867.925	126.790.964
17	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 204 ETAPA I		200-292823	45,44	2.867.925	130.318.512
18	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 205 ETAPA I		200-292824	45,44	2.867.925	130.318.512
19	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 206 ETAPA I		200-292825	44,21	2.867.925	126.790.964
20	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 207 ETAPA I		200-292826	44,21	2.867.925	126.790.964
21	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 208 ETAPA I		200-292827	45,44	2.867.925	130.318.512
22	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 301 ETAPA I		200-292828	45,44	2.867.925	130.318.512
23	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 302 ETAPA I		200-292829	44,21	2.867.925	126.790.964
24	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 303 ETAPA I		200-292830	44,21	2.867.925	126.790.964
25	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 304 ETAPA I		200-292831	45,44	2.867.925	130.318.512
26	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 305 ETAPA I		200-292832	45,44	2.867.925	130.318.512
27	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 306 ETAPA I		200-292833	44,21	2.867.925	126.790.964
28	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 307 ETAPA I		200-292834	44,21	2.867.925	126.790.964
29	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 308 ETAPA I		200-292835	45,44	2.867.925	130.318.512
30	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 401 ETAPA I		200-292836	45,44	2.867.925	130.318.512
31	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 402 ETAPA I		200-292837	44,21	2.867.925	126.790.964
32	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 403 ETAPA I		200-292838	44,21	2.867.925	126.790.964
33	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 404 ETAPA I		200-292839	45,44	2.867.925	130.318.512
34	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 405 ETAPA I		200-292840	45,44	2.867.925	130.318.512
35	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 406 ETAPA I		200-292841	44,21	2.867.925	126.790.964
36	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 407 ETAPA I		200-292842	44,21	2.867.925	126.790.964
37	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 408 ETAPA I		200-292843	45,44	2.867.925	130.318.512
38	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 501 ETAPA I		200-292844	45,44	2.867.925	130.318.512
39	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 502 ETAPA I		200-292845	44,21	2.867.925	126.790.964
40	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 503 ETAPA I		200-292846	44,21	2.867.925	126.790.964
41	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 504 ETAPA I		200-292847	45,44	2.867.925	130.318.512
42	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 505 ETAPA I		200-292848	45,44	2.867.925	130.318.512
43	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 506 ETAPA I		200-292849	44,21	2.867.925	126.790.964
44	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 507 ETAPA I		200-292850	44,21	2.867.925	126.790.964

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

45	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 508 ETAPA I		200-292851	45,44	2.867.925	130.318.512
46	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 601 ETAPA I		200-292852	45,44	2.867.925	130.318.512
47	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 602 ETAPA I		200-292853	44,21	2.867.925	126.790.964
48	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 603 ETAPA I		200-292854	44,21	2.867.925	126.790.964
49	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 604 ETAPA I	LA INSCRIPCION CATASTRAL ESTA EN EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION 01090000008300180000000000 Y FOLIO DE MATRICULA 200-260922 DEL CUAL SE DERIVAN 5 PREDIOS, EN EL PRIMER DESENGLOBE, DE ELLOS EL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 200-292726 DENOMINADO CIUDADELA PRIMAVERA SUPERLOTE 3, CON AREA DE 8.450,56 SE CALIFICA COMO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE CALIFICAN 96 NUEVAS MATRICULAS	200-292855	45,44	2.867.925	130.318.512
50	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 605 ETAPA I		200-292856	45,44	2.867.925	130.318.512
51	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 606 ETAPA I		200-292857	44,21	2.867.925	126.790.964
52	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 607 ETAPA I		200-292858	44,21	2.867.925	126.790.964
53	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 608 ETAPA I		200-292859	45,44	2.867.925	130.318.512
54	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 701 ETAPA I		200-292860	45,44	2.867.925	130.318.512
55	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 702 ETAPA I		200-292861	44,21	2.867.925	126.790.964
56	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 703 ETAPA I		200-292862	44,21	2.867.925	126.790.964
57	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 704 ETAPA I		200-292863	45,44	2.867.925	130.318.512
58	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 705 ETAPA I		200-292864	45,44	2.867.925	130.318.512
59	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 706 ETAPA I		200-292865	44,21	2.867.925	126.790.964
60	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 707 ETAPA I		200-292866	44,21	2.867.925	126.790.964
61	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 708 ETAPA I		200-292867	45,44	2.867.925	130.318.512
62	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 801 ETAPA I		200-292868	45,44	2.867.925	130.318.512
63	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 802 ETAPA I		200-292869	44,21	2.867.925	126.790.964
64	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 803 ETAPA I		200-292870	44,21	2.867.925	126.790.964
65	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 804 ETAPA I		200-292871	45,44	2.867.925	130.318.512
66	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 805 ETAPA I		200-292872	45,44	2.867.925	130.318.512
67	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 806 ETAPA I		200-292873	44,21	2.867.925	126.790.964
68	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 807 ETAPA I		200-292874	44,21	2.867.925	126.790.964
69	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 808 ETAPA I		200-292875	45,44	2.867.925	130.318.512
70	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 901 ETAPA I		200-292876	45,44	2.867.925	130.318.512
71	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 902 ETAPA I		200-292877	44,21	2.867.925	126.790.964
72	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 903 ETAPA I		200-292878	44,21	2.867.925	126.790.964
73	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 904 ETAPA I		200-292879	45,44	2.867.925	130.318.512
74	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 905 ETAPA I		200-292880	45,44	2.867.925	130.318.512
75	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 906 ETAPA I		200-292881	44,21	2.867.925	126.790.964
76	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 907 ETAPA I		200-292882	44,21	2.867.925	126.790.964
77	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 908 ETAPA I		200-292883	45,44	2.867.925	130.318.512
78	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1001 ETAPA I		200-292884	45,44	2.867.925	130.318.512
79	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1002 ETAPA I		200-292885	44,21	2.867.925	126.790.964
80	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1003 ETAPA I		200-292886	44,21	2.867.925	126.790.964
81	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1004 ETAPA I		200-292887	45,44	2.867.925	130.318.512
82	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1005 ETAPA I		200-292888	45,44	2.867.925	130.318.512
83	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1006 ETAPA I		200-292889	44,21	2.867.925	126.790.964
84	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1007 ETAPA I		200-292890	44,21	2.867.925	126.790.964
85	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1008 ETAPA I		200-292891	45,44	2.867.925	130.318.512
86	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1101 ETAPA I		200-292892	45,44	2.867.925	130.318.512
87	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1102 ETAPA I		200-292893	44,21	2.867.925	126.790.964
88	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1103 ETAPA I		200-292894	44,21	2.867.925	126.790.964
89	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1104 ETAPA I		200-292895	45,44	2.867.925	130.318.512
90	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1105 ETAPA I		200-292896	45,44	2.867.925	130.318.512
91	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1106 ETAPA I		200-292897	44,21	2.867.925	126.790.964
92	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1107 ETAPA I		200-292898	44,21	2.867.925	126.790.964
93	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1108 ETAPA I		200-292899	45,44	2.867.925	130.318.512
94	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1201 ETAPA I		200-292900	45,44	2.867.925	130.318.512
95	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1202 ETAPA I		200-292901	44,21	2.867.925	126.790.964
96	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1203 ETAPA I		200-292902	44,21	2.867.925	126.790.964
97	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1204 ETAPA I		200-292903	45,44	2.867.925	130.318.512
98	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1205 ETAPA I		200-292904	45,44	2.867.925	130.318.512
99	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1206 ETAPA I		200-292905	44,21	2.867.925	126.790.964
100	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1208 ETAPA I		200-292906	44,21	2.867.925	126.790.964
101	CL 78 # 9-40 "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE" VIS - APARTAMENTO 1208 ETAPA I		200-292907	45,44	2.867.925	130.318.512
VALOR TOTAL				**61.985,10**		**37.648.232.060**

VALOR TOTAL EN LETRAS: TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SESENTA PESOS MTC

VALOR TERRENO	868.925
VALOR DE CONSTRUCCION	1.999.000
VALOR INTEGRAL	2.867.925

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Multifamiliar Altos de Marbella Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 46 No.6-50 Altos de Marbella.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el sector oriental de la ciudad, frente al Condominio Antawara y rodeado del Condominio Terrazas de Bizancio de la ciudad de Neiva.

1.1.8 Destinación Actual : Multifamiliares Altos de Marbella Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : BBVA ASSET MANAGEMENT S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO ALTOS DE MARBELLA ETAPA 1 – NIT: 830.052.998-9

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1523 del 2020-05-22 Notaría Veintisiete de Bogotá.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-178661.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010107000000550141000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $133’767.000,oo

1.2.6 Gravámenes : Cuenta con Hipoteca abierta sin límite de cuantía, según Escritura 2455 del 5 Agosto 2020 Notaría 27 de Bogotá en favor de Banco Caja Social SA.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con Uso Principal: Area de Vivienda AV Tradicional Tipo 1. Uso Compatible: Comercio Local, Dotacional Local, Comercio Zonal Grupo 1, Comercio Regional Grupo 2. Uso Condicionado: Comercio Local, Comercio Zonal Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNT-38 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la depresión de la Quebrada El Curíbano.

Oriente : Con la Carrera 52.

Sur : Con zona rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con la Carrera 41, Urb. Ipanema.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Comercial y Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene el Centro Comercial Santa Lucía, Clínica Belo Horizonte, Tienda ARA, Olímpica, Dllarcity, y Conjuntos Residenciales Verona, Antawara, Montecarlo, Terrazas de Vizancio, Portal del Campo, Santorini, Palma de Mallorca, Altos de Iguatemí, Antigua, Quintas de Oriente, Portobelo, Caminos de Oriente, Altamurani, Myconos, Siena y Volterra.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan Condominios residenciales de estratos altos, con construcciones de buenas especificaciones y con servicios adicionales. Centros comerciales como Santa Lucía Plaza y Edificaciones destinadas al uso comercial como ARA, Olimpica, Dollarcity, etc., principalmente sobre la Calle 8.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 4 y 5.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

La principal vía del sector es la Calle 8 y la Carrera 52, vías amplias de doble calzada con separador central en ambos sentidos, se encuentra en buen estado y tienen buen tráfico vehicular. Estas empalman de manera directa con la Carrera 16 y la Calle 19 y estas a su vez con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Carreras 46, 47 y 48. Son vías pavimentadas en buen estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras. De la misma manera se tiene acceso a servicios complementarios y comunales como salud, educación, comercio, etc.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Calle 8 y la Carrera 52.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector consolidado de fácil acceso, con buen servicio de transporte. Orientado a la construcción de vivienda en agrupaciones para estratos altos. Su valorización es estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

Consta de 2 torres, cada una de 11 Pisos más 2 Sótanos. Total 128 Apartamentos. Área Construida 7.836.33 m². Se encuentra localizado al oriente de la ciudad en la meseta alta de la ciudad con mejores condiciones climáticas.

El uso del inmueble corresponde a Residencial Multifamiliar. Cuenta con locales comerciales en primer piso, Sede social, Gimnasio, Sauna, Baño Turco, Piscina niños y adultos, Administración, Portería, Lobby, Senderos, Zonas verdes, Parqueadero para visitantes, Cancha Múltiple, Cancha Sintética, Golfito, Parque infantil, Planta eléctrica de emergencia, Tanque subterráneo y Cerramiento.

4.1 ÁREAS

Terreno : 7.836,79 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con el Condominio Residencial Terrazas de Bizancio.

Por el Oriente : Con el Condominio Residencial Terrazas de Bizancio.

Por el Sur : Con la Calle 6.

Por el Occidente : Con el Condominio Antawara, Carrera 46 en medio.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Altos de Marbella consta de 2 torres, cada una de 11 Pisos, más 2 Sótanos. Corresponde a apartamentos de 3 alcobas, de buenos acabados, distribución confortable.

Cuenta con locales comerciales en primer piso, Sede social, Gimnasio, Sauna, Baño Turco, Piscina niños y adultos, Administración, Portería, Lobby, Senderos, Zonas verdes, Parqueadero para visitantes, Cancha Múltiple, Cancha Sintética, Golfito, Parque infantil, Planta eléctrica de emergencia, Tanque subterráneo y Cerramiento.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
19	3112246698	JOSE ALBERTO	CAMPO	Neiva	Altos de Marbella	K 46 6 50 Torre 2 Apto 912	$ 420.000.000
20	3166240778	GARCIA- SEBASTIAN QUI	CAMPO	Neiva	Altos de Marbella	K 46 6 50 Torre 1 Apto 1004	$ 420.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
19	4,76%	$400.000.000	94,20	$4.246.285	54,00	$0	$400.000.000
20	5,95%	$395.000.000	94,20	$4.193.206	54,00	$0	$395.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 4.219.745,22	LIMITE SUPERIOR		$ 4.257.277,43
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 37.532,21	LIMITE INFERIOR		$ 4.182.213,02
COEFICIENTE DE VARIACION				0,89%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.580.000
						LOTE AMBIENTAL	$5.000

VALOR TERRENO (m2)	$ 1.581.745,22
VALOR TIPOLOGIA (m2)	$ 2.638.000,00

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0,89%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $4'219.745,22.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $1'581.745,22, ➔ **Adoptándose un valor de $1'580.000/m²**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área de protección – Ronda Hídrica, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno a través de consulta con expertos avaluadores, bajo la consideración que se trata de terreno de conservación de la siguiente manera:

CONSULTADO	CELULAR	VALOR UNITARIO
Tiberio Castillo Eraso	3108620099	$ 5.000
Iván Javier Puentes Rodrígiuez	3105516834	$ 4.700
Edgar Camilo Bohorquez	3057365919	$ 5.400
MEDIA ARITMÉTICA		**$ 5.033,33**
DESVIACION ESTANDAR		**$ 351,19**
COEFICIENTE DE VARIACION		**6,98%**

Valor Adoptado ➔ **$5.000,oo/m²**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	6.131,55	$ 1.580.000	$ 9.687.849.000
TERRENO PROTECCION	m2	1.705,24	$ 5.000	$ 8.526.200
TOTAL TERRENO		**7.836,79**		**9.696.375.200,00**
SUB TOTAL				**$ 9.696.375.200**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 9.696.375.200**

Son: NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	*DIRRECCION*	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*
1	LOTE . AFECTACION - ZPA (PROTECCION HIDRAULICA) QUEBRADA LA CABUYA	01070000005509170000000000	200-286045	1.705,24	5.000	8.526.200
2	LOTE AREA UTIL	01070000005509160000000000	200-286044	6.131,55	1.580.000	9.687.849.000
VALOR TOTAL				7.836,79		9.696.375.200
VALOR TOTAL EN LETRAS: NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS MTC						

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES UNIDADES PRIVADAS						
No	*DIRRECCION*	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA PRIVADA (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*
3	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 101 TORRE 1 I ETAPA		200-286092	85,05	4.219.745	358.889.331
4	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 102 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286093	85,05	4.219.745	358.889.331
5	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 103 TORRE 1 I ETAPA		200-286094	85,05	4.219.745	358.889.331
6	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 104 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286095	85,05	4.219.745	358.889.331
7	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 105 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286096	85,05	4.219.745	358.889.331
8	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 106 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286097	85,05	4.219.745	358.889.331
9	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 201 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286098	85,02	4.219.745	358.762.739
10	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 202 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286099	85,02	4.219.745	358.762.739
11	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 203 TORRE 1 I ETAPA		200-286100	85,05	4.219.745	358.889.331
12	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 204 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286101	85,05	4.219.745	358.889.331
13	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 205 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286102	85,02	4.219.745	358.762.739
14	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 206 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286103	85,05	4.219.745	358.889.331
15	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 301 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286104	85,05	4.219.745	358.889.331
16	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 302 TORRE 1 I ETAPA		200-286105	85,02	4.219.745	358.762.739
17	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 303 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286106	85,05	4.219.745	358.889.331
18	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 304 TORRE 1 I ETAPA		200-286107	85,05	4.219.745	358.889.331
19	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 305 TORRE 1 I ETAPA		200-286108	85,02	4.219.745	358.762.739
20	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 306 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286109	85,05	4.219.745	358.889.331
21	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 401 TORRE 1 I ETAPA		200-286110	85,05	4.219.745	358.889.331
22	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 402 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286111	85,02	4.219.745	358.762.739
23	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 403 TORRE 1 I ETAPA		200-286112	85,05	4.219.745	358.889.331
24	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 404 TORRE 1 I ETAPA		200-286113	85,05	4.219.745	358.889.331
25	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 405 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286114	85,02	4.219.745	358.762.739
26	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 406 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286115	85,05	4.219.745	358.889.331
27	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 501 TORRE 1 I ETAPA		200-286116	85,05	4.219.745	358.889.331
28	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 502 TORRE 1 I ETAPA		200-286117	85,02	4.219.745	358.762.739
29	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 503 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286118	85,05	4.219.745	358.889.331
30	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 504 TORRE 1 I ETAPA		200-286119	85,05	4.219.745	358.889.331
31	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 505 TORRE 1 I ETAPA		200-286120	85,02	4.219.745	358.762.739
32	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 506 TORRE 1 I ETAPA		200-286121	85,05	4.219.745	358.889.331
33	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 601 TORRE 1 I ETAPA		200-286122	85,05	4.219.745	358.889.331
34	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 602 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286123	85,02	4.219.745	358.762.739
35	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 603 TORRE 1 I ETAPA		200-286124	85,05	4.219.745	358.889.331
36	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 604 TORRE 1 I ETAPA		200-286125	85,05	4.219.745	358.889.331
37	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 605 TORRE 1 I ETAPA		200-286126	85,02	4.219.745	358.762.739
38	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 606 TORRE 1 I ETAPA		200-286127	85,05	4.219.745	358.889.331
39	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 701 TORRE 1 I ETAPA		200-286128	85,05	4.219.745	358.889.331
40	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 702 TORRE 1 I ETAPA		200-286129	85,02	4.219.745	358.762.739
41	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 703 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286130	85,05	4.219.745	358.889.331
42	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 704 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286131	85,05	4.219.745	358.889.331
43	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 705 TORRE 1 I ETAPA		200-286132	85,02	4.219.745	358.762.739
44	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 706 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286133	85,05	4.219.745	358.889.331

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

45	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 801 TORRE 1 I ETAPA		200-286134	85,05	4.219.745	358.889.331
46	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 802 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286135	85,02	4.219.745	358.762.739
47	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 803 TORRE 1 I ETAPA		200-286136	85,05	4.219.745	358.889.331
48	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 804 TORRE 1 I ETAPA		200-286137	85,05	4.219.745	358.889.331
49	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 805 TORRE 1 I ETAPA		200-286138	85,02	4.219.745	358.762.739
50	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 806 TORRE 1 I ETAPA		200-286139	85,05	4.219.745	358.889.331
51	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 901 TORRE 1 I ETAPA		200-286140	85,05	4.219.745	358.889.331
52	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 902 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286141	85,02	4.219.745	358.762.739
53	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 903 TORRE 1 I ETAPA		200-286142	85,05	4.219.745	358.889.331
54	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 904 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286143	85,05	4.219.745	358.889.331
55	ARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 905 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286144	85,02	4.219.745	358.762.739
56	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 906 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286145	85,05	4.219.745	358.889.331
57	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 1001 TORRE 1 I ETAPA		200-286146	85,05	4.219.745	358.889.331
58	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 1002 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286147	85,02	4.219.745	358.762.739
59	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 1003 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286148	85,05	4.219.745	358.889.331
60	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 1004 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286149	85,05	4.219.745	358.889.331
61	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 1005 TORRE 1 I ETAPA		200-286150	85,02	4.219.745	358.762.739
62	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 1006 TORRE 1 I ETAPA		200-286151	85,05	4.219.745	358.889.331
63	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 1101 TORRE 1 I ETAPA		200-286152	118,87	4.219.745	501.601.115
64	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 1102 TORRE 1 PRIMERA ETAPA	LA INSCRIPCION CATASTRAL ESTA EN EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION 01070000005509160000000000 Y FOLIO DE MATRICULA 200-286044 LOTE AREA UTIL EL CUAL SE REGLAMENTA COMO PROPIEDAD HORIZONTAL CALIFICANDO 137 NUEVAS MATRICULAS INMOBILIARIAS	200-286153	114,85	4.219.745	484.637.739
65	CARRERA 46 # 6-50. ALTOS DE MARBELLA- APARTAMENTO 1103 TORRE 1 PRIMERA ETAPA		200-286154	114,85	4.219.745	484.637.739
66	KR 46 # 6 - 50 ALTOS DE MARBELLA APTO 1104 TORRE 1 I ETAPA		200-286155	118,87	4.219.745	501.601.115
67	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" LOCAL UNO (1)		200-296338	43,03	4.219.745	181.575.637
68	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" LOCAL DOS (2)		200-296339	39,66	4.219.745	167.355.096
69	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" LOCAL TRES (3)		200-296340	59,35	4.219.745	250.441.879
70	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 107 - TORRES DOS (2)		200-296341	85,05	4.219.745	358.889.331
71	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 108 - TORRES DOS (2)		200-296342	85,02	4.219.745	358.762.739
72	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 109 - TORRES DOS (2)		200-296343	85,05	4.219.745	358.889.331
73	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 110 - TORRES DOS (2)		200-296344	85,05	4.219.745	358.889.331
74	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 111 - TORRES DOS (2)		200-296345	85,02	4.219.745	358.762.739
75	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 112 - TORRES DOS (2)		200-296346	85,02	4.219.745	358.762.739
76	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 207 - TORRES DOS (2)		200-296347	85,05	4.219.745	358.889.331
77	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 208 - TORRES DOS (2)		200-296348	85,02	4.219.745	358.762.739
78	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 209 - TORRES DOS (2)		200-296349	85,05	4.219.745	358.889.331
79	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 210 - TORRES DOS (2)		200-296350	85,05	4.219.745	358.889.331
80	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 211 - TORRES DOS (2)		200-296351	85,02	4.219.745	358.762.739
81	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 212 - TORRES DOS (2)		200-296352	85,05	4.219.745	358.889.331
82	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 307 - TORRES DOS (2)		200-296353	85,05	4.219.745	358.889.331
83	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 308 - TORRES DOS (2)		200-296354	85,02	4.219.745	358.762.739
84	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 309 - TORRES DOS (2)		200-296355	85,05	4.219.745	358.889.331
85	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 310 - TORRES DOS (2)		200-296356	85,05	4.219.745	358.889.331
86	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 311 - TORRES DOS (2)		200-296357	85,02	4.219.745	358.762.739
87	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 312 - TORRES DOS (2)		200-296358	85,05	4.219.745	358.889.331
88	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 407 - TORRES DOS (2)		200-296359	85,05	4.219.745	358.889.331
89	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 408 - TORRES DOS (2)		200-296360	85,02	4.219.745	358.762.739
90	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 409 - TORRES DOS (2)		200-296361	85,05	4.219.745	358.889.331
91	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 410 - TORRES DOS (2)		200-296362	85,05	4.219.745	358.889.331
92	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 411 - TORRES DOS (2)		200-296363	85,02	4.219.745	358.762.739
93	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 412 - TORRES DOS (2)		200-296364	85,05	4.219.745	358.889.331
94	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 507- TORRES DOS (2)		200-296365	85,05	4.219.745	358.889.331
95	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 508- TORRES DOS (2)		200-296366	85,02	4.219.745	358.762.739
96	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 509- TORRES DOS (2)		200-296367	85,05	4.219.745	358.889.331
97	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 510- TORRES DOS (2)		200-296368	85,05	4.219.745	358.889.331
98	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 511- TORRES DOS (2)		200-296369	85,02	4.219.745	358.762.739
99	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 512- TORRES DOS (2)		200-296370	85,05	4.219.745	358.889.331
100	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 607- TORRES DOS (2)		200-296371	85,05	4.219.745	358.889.331
101	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 608- TORRES DOS (2)		200-296372	85,02	4.219.745	358.762.739
102	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 609- TORRES DOS (2)		200-296373	85,05	4.219.745	358.889.331
103	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 610- TORRES DOS (2)		200-296374	85,05	4.219.745	358.889.331
104	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 611- TORRES DOS (2)		200-296375	85,02	4.219.745	358.762.739
105	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 612- TORRES DOS (2)		200-296376	85,05	4.219.745	358.889.331
106	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 707- TORRES DOS (2)		200-296377	85,05	4.219.745	358.889.331
107	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 708- TORRES DOS (2)		200-296378	85,02	4.219.745	358.762.739
108	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 709- TORRES DOS (2)		200-296379	85,05	4.219.745	358.889.331
109	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 710- TORRES DOS (2)		200-296380	85,05	4.219.745	358.889.331
110	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 711- TORRES DOS (2)		200-296381	85,02	4.219.745	358.762.739

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

111	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 712- TORRES DOS (2)		200-296382	85,05	4.219.745	358.889.331
112	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 807- TORRES DOS (2)		200-296383	85,05	4.219.745	358.889.331
113	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 808- TORRES DOS (2)		200-296384	85,02	4.219.745	358.762.739
114	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 809- TORRES DOS (2)		200-296385	85,05	4.219.745	358.889.331
115	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 810- TORRES DOS (2)		200-296386	85,05	4.219.745	358.889.331
116	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 811- TORRES DOS (2)		200-296387	85,02	4.219.745	358.762.739
117	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 812- TORRES DOS (2)		200-296388	85,05	4.219.745	358.889.331
118	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 907- TORRES DOS (2)		200-296389	85,05	4.219.745	358.889.331
119	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 908- TORRES DOS (2)		200-296390	85,02	4.219.745	358.762.739
120	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 909- TORRES DOS (2)		200-296391	85,05	4.219.745	358.889.331
121	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 910- TORRES DOS (2)		200-296392	85,05	4.219.745	358.889.331
122	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 911- TORRES DOS (2)		200-296393	85,02	4.219.745	358.762.739
123	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 912- TORRES DOS (2)		200-296394	85,05	4.219.745	358.889.331
124	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1007- TORRES DOS (2)		200-296395	85,05	4.219.745	358.889.331
125	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1008- TORRES DOS (2)		200-296396	85,02	4.219.745	358.762.739
126	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1009- TORRES DOS (2)		200-296397	85,05	4.219.745	358.889.331
127	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1010- TORRES DOS (2)		200-296398	85,05	4.219.745	358.889.331
128	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1011- TORRES DOS (2)		200-296399	85,02	4.219.745	358.762.739
129	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1012- TORRES DOS (2)		200-296400	85,05	4.219.745	358.889.331
130	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1107- TORRES DOS (2)		200-296401	85,05	4.219.745	358.889.331
131	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1108- TORRES DOS (2)		200-296402	85,02	4.219.745	358.762.739
132	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1109- TORRES DOS (2)		200-296403	85,05	4.219.745	358.889.331
133	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1110- TORRES DOS (2)		200-296404	85,05	4.219.745	358.889.331
134	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1111- TORRES DOS (2)		200-296405	85,02	4.219.745	358.762.739
135	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1112- TORRES DOS (2)		200-296406	85,05	4.219.745	358.889.331
136	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1205- TORRES DOS (2)		200-296407	114,77	4.219.745	484.300.159
137	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1206- TORRES DOS (2)		200-296408	118,28	4.219.745	499.111.465
138	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1207- TORRES DOS (2)		200-296409	118,28	4.219.745	499.111.465
139	KR 46 # 6 - 50 "ALTOS DE MARBELLA" APTO 1208- TORRES DOS (2)		200-296410	114,77	4.219.745	484.300.159
	VALOR TOTAL			11.790,62		49.753.412.420

VALOR TOTAL EN LETRAS: CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS MTC

VALOR TERRENO	1.581.745
VALOR DE CONSTRUCCION	2.638.000
VALOR INTEGRAL	4.219.745

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Multifamiliar Balcones de Los Hayuelos Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 70 No. 2W-02 Supermanzana 4 Lote 1

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Norte de Neiva, colindante con el barrio Chicalá.

1.1.8 Destinación Actual : Multifamiliares Conjunto Residencial Balcones de los Hayuelos Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BALCONES DE LOS HAYUELOS NIT. 830.053.700-6

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 315 del 2017-03-06 Notaría Primera de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-258165.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010109000000800148000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $1.343’110.000,00

1.2.6 Gravámenes : Tiene Hipoteca abierta sin límite de cuantía. Escritura 2060 del 2017-12-01 Notaría Primera de Neiva, en favor del Banco Davivienda SA.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Dotacional Local. Uso Complementario: Comercio Zonal Grupo 1 (Condicionado a Comercio Especializado y sin Bodegaje), Comercio Local. Uso Condicionado: Comercio Zonal Grupo 1 (Condicionado a Comercio Especializado y sin Bodegaje).

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-06 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 74.

Oriente : Con la Carrera 1.

Sur : Con la Calle 64.

Occidente : Con el Río Magdalena.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA, Tienda D1, Parroquia del Espíritu Santo, Centro Comercial Unico, Instalaciones de la CAM Conjunto Residencial Hacienda Santa María y construcciones de uso residencial de los barrios del sector como Chicalá, Las Ferias, Colmenar, Minuto de Dios, Prado Norte, Mira Río, La Inmaculada, Calamarí y Las Mercedes.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan principalmente construcciones tradicionales de uso residencial en los barrios del sector. De igual manera se tienen construcciones que han sido construidas y/o reformadas para el uso comercial, sobre los corredores de la Carrera 1 y la Calle 64.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen las Carreras 1 y 2 y la Calle 64, vías pavimentadas de doble calzada con separador central en ambos sentidos de buen tráfico vehicular. Estas se comunican con la Carrera 7 y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 64 hasta la 74, vías cementadas en aceptable estado, y las Carreras 65, 66, 67, 68, 70, 72, 73 y 74, vías igualmente cementadas en aceptable estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 1 y las Calles 64 y 74, con articulación con el resto de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector consolidado y en algunas áreas en proceso de consolidación, de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea estable.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es inclinada con pendientes del 3% al 12%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde a Residencial Multifamiliar. Balcones de Los Hayuelos es un proyecto tipo VIS, ubicado en el norte de Neiva, en una de las zonas de crecimiento y desarrollo económico, compuesto por 600 apartamentos, divididos en 5 etapas constructivas. Rodeada de importantes vías de acceso, cerca al centro comercial UNICO y al Aeropuerto Benito Salas.

4.1 ÁREAS

Terreno : 16.203,53 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Calle 70.

Por el Oriente : Con lote sin desarrollar.

Por el Sur : Con el Barrio Chicalá.

Por el Occidente : Con zona de protección del Río Magdalena.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

En su totalidad el Conjunto Residencial Balcones de Los Hayuelos corresponde a un proyecto de Vivienda de Interés Social, con 15 torres de 10 pisos cada una, distribuidos en 4 Apartamentos por piso. Tiene áreas comunes como piscinas, salón social, parqueaderos comunales y para visitantes, planta eléctrica de emergencia, portería, oficina de administración, guardería, shut de basuras, vías, senderos y zonas verdes.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
21	3114262158-3138127026	MARIA CRISTINA	CAMPO-METODO INDIRECTO	Neiva	BALCONES DE HAYUELOS	C 70 2 W 2 TO 1 AP 204 ET 1	$ 190.000.000
22	3102621965-3155473021	ROCIO	CAMPO	Neiva	BALCONES DE HAYUELOS	C 70 2 W 2 TO 7 AP 603	$ 180.000.000
23	3162222390	MARIA JIMENA VALENZUEL	CAMPO	Neiva	BALCONES DE HAYUELOS	C 70 2 W 2 TO 13 AP 902 ET 1	$ 190.000.000
24	3152909035	AUGUSTO RAMIREZ	CAMPO	Neiva	BALCONES DE HAYUELOS	C 70 2 W 2 TO 15 AP 504	$ 170.000.000
25	3165286933	BURITICA INMOBILIARIA	METODO INDIRECTO	Neiva	BALCONES DE HAYUELOS	C 70 2 W 2 TO 1 AP 603 ET 2	$ 175.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
21	7,89%	$175.000.000	52,80	$3.314.394	30,0	$0	$175.000.000
22	0,00%	$180.000.000	52,80	$3.409.091	30,0	$0	$180.000.000
23	6,32%	$178.000.000	52,80	$3.371.212	30,0	$0	$178.000.000
24	0,00%	$170.000.000	52,80	$3.219.697	30,0	$0	$170.000.000
25	0,00%	$175.000.000	52,80	$3.314.394	30,0	$0	$175.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 3.325.757,58	LIMITE SUPERIOR		$ 3.397.377,54
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 71.619,96	LIMITE INFERIOR		$ 3.254.137,61
COEFICIENTE DE VARIACION				2,15%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.380.000

VALOR TERRENO (m2)	$ 1.381.757,58
VALOR TIPOLOGIA (m2)	$ 1.944.000,00

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 2,15%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $3'325.757,58.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $1'381.757,58, ➔ **Adoptándose un valor de $1'380.000/m²**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	16.203,53	$ 1.380.000	$ 22.360.871.400
TOTAL TERRENO				**$ 22.360.871.400**
SUB TOTAL				**$ 22.360.871.400**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 22.360.871.400**

Son: VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS SESENTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*DIRRECCION*	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*
1	CALLE 70 # 2W-02 SUPERMANZANA 4 - LOTE 1	010700000055091700000000	200-258165	16.203,53	1.380.000	22.360.871.400
VALOR TOTAL				**16.203,53**		**22.360.871.400**

VALOR TOTAL EN LETRAS: VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS SESENTA MILLONES OHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS MTC

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES UNIDADES PRIVADAS

No	*DIRRECCION*	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA PRIVADA (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*
1	CL 70 2W 02 AP 101 TO 1 ET 1	010900000080014890101000 1	200-268870	53,00	3.325.758	176.265.174
2	CL 70 2W 02 AP 102 TO 1 ET 1	010900000080014890101000 2	200-268871	53,00	3.325.758	176.265.174
3	CL 70 2W 02 AP 103 TO 1 ET 1	010900000080014890101000 3	200-268872	53,00	3.325.758	176.265.174
4	CL 70 2W 02 AP 104 TO 1 ET 1	010900000080014890101000 4	200-268873	53,00	3.325.758	176.265.174
5	CL 70 2W 02 AP 201 TO 1 ET 1	010900000080014890102000 1	200-268874	53,00	3.325.758	176.265.174
6	CL 70 2W 02 AP 202 TO 1 ET 1	010900000080014890102000 2	200-268875	53,00	3.325.758	176.265.174
7	CL 70 2W 02 AP 203 TO 1 ET 1	010900000080014890102000 3	200-268876	53,00	3.325.758	176.265.174
8	CL 70 2W 02 AP 204 TO 1 ET 1	010900000080014890102000 4	200-268877	53,00	3.325.758	176.265.174
9	CL 70 2W 02 AP 301 TO 1 ET 1	010900000080014890103000 1	200-268878	53,00	3.325.758	176.265.174
10	CL 70 2W 02 AP 302 TO 1 ET 1	010900000080014890103000 2	200-268879	53,00	3.325.758	176.265.174
11	CL 70 2W 02 AP 303 TO 1 ET 1	010900000080014890103000 3	200-268880	53,00	3.325.758	176.265.174
12	CL 70 2W 02 AP 304 TO 1 ET 1	010900000080014890103000 4	200-268881	53,00	3.325.758	176.265.174
13	CL 70 2W 02 AP 401 TO 1 ET 1	010900000080014890104000 1	200-268882	53,00	3.325.758	176.265.174
14	CL 70 2W 02 AP 402 TO 1 ET 1	010900000080014890104000 2	200-268883	53,00	3.325.758	176.265.174
15	CL 70 2W 02 AP 403 TO 1 ET 1	010900000080014890104000 3	200-268884	53,00	3.325.758	176.265.174
16	CL 70 2W 02 AP 404 TO 1 ET 1	010900000080014890104000 4	200-268885	53,00	3.325.758	176.265.174
17	CL 70 2W 02 AP 501 TO 1 ET 1	010900000080014890105000 1	200-268886	53,00	3.325.758	176.265.174
18	CL 70 2W 02 AP 502 TO 1 ET 1	010900000080014890105000 2	200-268887	53,00	3.325.758	176.265.174
19	CL 70 2W 02 AP 503 TO 1 ET 1	010900000080014890105000 3	200-268888	53,00	3.325.758	176.265.174
20	CL 70 2W 02 AP 504 TO 1 ET 1	010900000080014890105000 4	200-268889	53,00	3.325.758	176.265.174
21	CL 70 2W 02 AP 601 TO 1 ET 1	010900000080014890106000 1	200-268890	53,00	3.325.758	176.265.174

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

22	CL 70 2W 02 AP 602 TO 1 ET 1	01090000008001489010600002	200-268891	53,00	3.325.758	176.265.174
23	CL 70 2W 02 AP 603 TO 1 ET 1	01090000008001489010600003	200-268892	53,00	3.325.758	176.265.174
24	CL 70 2W 02 AP 604 TO 1 ET 1	01090000008001489010600004	200-268893	53,00	3.325.758	176.265.174
25	CL 70 2W 02 AP 701 TO 1 ET 1	01090000008001489010700001	200-268894	53,00	3.325.758	176.265.174
26	CL 70 2W 02 AP 702 TO 1 ET 1	01090000008001489010700002	200-268895	53,00	3.325.758	176.265.174
27	CL 70 2W 02 AP 703 TO 1 ET 1	01090000008001489010700003	200-268896	53,00	3.325.758	176.265.174
28	CL 70 2W 02 AP 704 TO 1 ET 1	01090000008001489010700004	200-268897	53,00	3.325.758	176.265.174
29	CL 70 2W 02 AP 801 TO 1 ET 1	01090000008001489010800001	200-268898	53,00	3.325.758	176.265.174
30	CL 70 2W 02 AP 802 TO 1 ET 1	01090000008001489010800002	200-268899	53,00	3.325.758	176.265.174
31	CL 70 2W 02 AP 803 TO 1 ET 1	01090000008001489010800003	200-268900	53,00	3.325.758	176.265.174
32	CL 70 2W 02 AP 804 TO 1 ET 1	01090000008001489010800004	200-268901	53,00	3.325.758	176.265.174
33	CL 70 2W 02 AP 901 TO 1 ET 1	01090000008001489010900001	200-268902	53,00	3.325.758	176.265.174
34	CL 70 2W 02 AP 902 TO 1 ET 1	01090000008001489010900002	200-268903	53,00	3.325.758	176.265.174
35	CL 70 2W 02 AP 903 TO 1 ET 1	01090000008001489010900003	200-268904	53,00	3.325.758	176.265.174
36	CL 70 2W 02 AP 904 TO 1 ET 1	01090000008001489010900004	200-268905	53,00	3.325.758	176.265.174
37	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 1 ET 1	01090000008001489011000001	200-268906	53,00	3.325.758	176.265.174
38	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 1 ET 1	01090000008001489011000002	200-268907	53,00	3.325.758	176.265.174
39	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 1 ET 1	01090000008001489011000003	200-268908	53,00	3.325.758	176.265.174
40	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 1 ET 1	01090000008001489011000004	200-268909	53,00	3.325.758	176.265.174
41	CL 70 2W 02 AP 101 TO 2 ET 1	01090000008001489020100001	200-268910	53,00	3.325.758	176.265.174
42	CL 70 2W 02 AP 102 TO 2 ET 1	01090000008001489020100002	200-268911	53,00	3.325.758	176.265.174
43	CL 70 2W 02 AP 103 TO 2 ET 1	01090000008001489020100003	200-268912	53,00	3.325.758	176.265.174
44	CL 70 2W 02 AP 104 TO 2 ET 1	01090000008001489020100004	200-268913	53,00	3.325.758	176.265.174
45	CL 70 2W 02 AP 201 TO 2 ET 1	01090000008001489020200001	200-268914	53,00	3.325.758	176.265.174
46	CL 70 2W 02 AP 202 TO 2 ET 1	01090000008001489020200002	200-268915	53,00	3.325.758	176.265.174
47	CL 70 2W 02 AP 203 TO 2 ET 1	01090000008001489020200003	200-268916	53,00	3.325.758	176.265.174
48	CL 70 2W 02 AP 204 TO 2 ET 1	01090000008001489020200004	200-268917	53,00	3.325.758	176.265.174
49	CL 70 2W 02 AP 301 TO 2 ET 1	01090000008001489020300001	200-268918	53,00	3.325.758	176.265.174
50	CL 70 2W 02 AP 302 TO 2 ET 1	01090000008001489020300002	200-268919	53,00	3.325.758	176.265.174
51	CL 70 2W 02 AP 303 TO 2 ET 1	01090000008001489020300003	200-268920	53,00	3.325.758	176.265.174
52	CL 70 2W 02 AP 304 TO 2 ET 1	01090000008001489020300004	200-268921	53,00	3.325.758	176.265.174
53	CL 70 2W 02 AP 401 TO 2 ET 1	01090000008001489020400001	200-268922	53,00	3.325.758	176.265.174
54	CL 70 2W 02 AP 402 TO 2 ET 1	01090000008001489020400002	200-268923	53,00	3.325.758	176.265.174
55	CL 70 2W 02 AP 403 TO 2 ET 1	01090000008001489020400003	200-268924	53,00	3.325.758	176.265.174
56	CL 70 2W 02 AP 404 TO 2 ET 1	01090000008001489020400004	200-268925	53,00	3.325.758	176.265.174
57	CL 70 2W 02 AP 501 TO 2 ET 1	01090000008001489020500001	200-268926	53,00	3.325.758	176.265.174
58	CL 70 2W 02 AP 502 TO 2 ET 1	01090000008001489020500002	200-268927	53,00	3.325.758	176.265.174
59	CL 70 2W 02 AP 503 TO 2 ET 1	01090000008001489020500003	200-268928	53,00	3.325.758	176.265.174
60	CL 70 2W 02 AP 504 TO 2 ET 1	01090000008001489020500004	200-268929	53,00	3.325.758	176.265.174
61	CL 70 2W 02 AP 601 TO 2 ET 1	01090000008001489020600001	200-268930	53,00	3.325.758	176.265.174

62	CL 70 2W 02 AP 602 TO 2 ET 1	01090000008001489020600002	200-268931	53,00	3.325.758	176.265.174
63	CL 70 2W 02 AP 603 TO 2 ET 1	01090000008001489020600003	200-268932	53,00	3.325.758	176.265.174
64	CL 70 2W 02 AP 604 TO 2 ET 1	01090000008001489020600004	200-268933	53,00	3.325.758	176.265.174
65	CL 70 2W 02 AP 701 TO 2 ET 1	01090000008001489020700001	200-268934	53,00	3.325.758	176.265.174
66	CL 70 2W 02 AP 702 TO 2 ET 1	01090000008001489020700002	200-268935	53,00	3.325.758	176.265.174
67	CL 70 2W 02 AP 703 TO 2 ET 1	01090000008001489020700003	200-268936	53,00	3.325.758	176.265.174
68	CL 70 2W 02 AP 704 TO 2 ET 1	01090000008001489020700004	200-268937	53,00	3.325.758	176.265.174
69	CL 70 2W 02 AP 801 TO 2 ET 1	01090000008001489020800001	200-268938	53,00	3.325.758	176.265.174
70	CL 70 2W 02 AP 802 TO 2 ET 1	01090000008001489020800002	200-268939	53,00	3.325.758	176.265.174
71	CL 70 2W 02 AP 803 TO 2 ET 1	01090000008001489020800003	200-268940	53,00	3.325.758	176.265.174
72	CL 70 2W 02 AP 804 TO 2 ET 1	01090000008001489020800004	200-268941	53,00	3.325.758	176.265.174
73	CL 70 2W 02 AP 901 TO 2 ET 1	01090000008001489020900001	200-268942	53,00	3.325.758	176.265.174
74	CL 70 2W 02 AP 902 TO 2 ET 1	01090000008001489020900002	200-268943	53,00	3.325.758	176.265.174
75	CL 70 2W 02 AP 903 TO 2 ET 1	01090000008001489020900003	200-268944	53,00	3.325.758	176.265.174
76	CL 70 2W 02 AP 904 TO 2 ET 1	01090000008001489020900004	200-268945	53,00	3.325.758	176.265.174
77	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 2 ET 1	01090000008001489021000001	200-268946	53,00	3.325.758	176.265.174
78	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 2 ET 1	01090000008001489021000002	200-268947	53,00	3.325.758	176.265.174
79	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 2 ET 1	01090000008001489021000003	200-268948	53,00	3.325.758	176.265.174
80	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 2 ET 1	01090000008001489021000004	200-268949	53,00	3.325.758	176.265.174
81	CL 70 2W 02 AP 101 TO 3 ET 5	01090000008001489030100001	200-301963	53,00	3.325.758	176.265.174
82	CL 70 2W 02 AP 102 TO 3 ET 5	01090000008001489030100002	200-301964	53,00	3.325.758	176.265.174
83	CL 70 2W 02 AP 103 TO 3 ET 5	01090000008001489030100003	200-301965	53,00	3.325.758	176.265.174
84	CL 70 2W 02 AP 104 TO 3 ET 5	01090000008001489030100004	200-301966	53,00	3.325.758	176.265.174
85	CL 70 2W 02 AP 201 TO 3 ET 5	01090000008001489030200001	200-301967	53,00	3.325.758	176.265.174
86	CL 70 2W 02 AP 202 TO 3 ET 5	01090000008001489030200002	200-301968	53,00	3.325.758	176.265.174
87	CL 70 2W 02 AP 203 TO 3 ET 5	01090000008001489030200003	200-301969	53,00	3.325.758	176.265.174
88	CL 70 2W 02 AP 204 TO 3 ET 5	01090000008001489030200004	200-301970	53,00	3.325.758	176.265.174
89	CL 70 2W 02 AP 301 TO 3 ET 5	01090000008001489030300001	200-301971	53,00	3.325.758	176.265.174
90	CL 70 2W 02 AP 302 TO 3 ET 5	01090000008001489030300002	200-301972	53,00	3.325.758	176.265.174
91	CL 70 2W 02 AP 303 TO 3 ET 5	01090000008001489030300003	200-301973	53,00	3.325.758	176.265.174
92	CL 70 2W 02 AP 304 TO 3 ET 5	01090000008001489030300004	200-301974	53,00	3.325.758	176.265.174
93	CL 70 2W 02 AP 401 TO 3 ET 5	01090000008001489030400001	200-301975	53,00	3.325.758	176.265.174
94	CL 70 2W 02 AP 402 TO 3 ET 5	01090000008001489030400002	200-301976	53,00	3.325.758	176.265.174
95	CL 70 2W 02 AP 403 TO 3 ET 5	01090000008001489030400003	200-301977	53,00	3.325.758	176.265.174
96	CL 70 2W 02 AP 404 TO 3 ET 5	01090000008001489030400004	200-301978	53,00	3.325.758	176.265.174
97	CL 70 2W 02 AP 501 TO 3 ET 5	01090000008001489030500001	200-301979	53,00	3.325.758	176.265.174
98	CL 70 2W 02 AP 502 TO 3 ET 5	01090000008001489030500002	200-301980	53,00	3.325.758	176.265.174
99	CL 70 2W 02 AP 503 TO 3 ET 5	01090000008001489030500003	200-301981	53,00	3.325.758	176.265.174
100	CL 70 2W 02 AP 504 TO 3 ET 5	01090000008001489030500004	200-301982	53,00	3.325.758	176.265.174
101	CL 70 2W 02 AP 601 TO 3 ET 5	01090000008001489030600001	200-301983	53,00	3.325.758	176.265.174

102	CL 70 2W 02 AP 602 TO 3 ET 5	01090000008001489030600002	200-301984	53,00	3.325.758	176.265.174
103	CL 70 2W 02 AP 603 TO 3 ET 5	01090000008001489030600003	200-301985	53,00	3.325.758	176.265.174
104	CL 70 2W 02 AP 604 TO 3 ET 5	01090000008001489030600004	200-301986	53,00	3.325.758	176.265.174
105	CL 70 2W 02 AP 701 TO 3 ET 5	01090000008001489030700001	200-301987	53,00	3.325.758	176.265.174
106	CL 70 2W 02 AP 702 TO 3 ET 5	01090000008001489030700002	200-301988	53,00	3.325.758	176.265.174
107	CL 70 2W 02 AP 703 TO 3 ET 5	01090000008001489030700003	200-301989	53,00	3.325.758	176.265.174
108	CL 70 2W 02 AP 704 TO 3 ET 5	01090000008001489030700004	200-301990	53,00	3.325.758	176.265.174
109	CL 70 2W 02 AP 801 TO 3 ET 5	01090000008001489030800001	200-301991	53,00	3.325.758	176.265.174
110	CL 70 2W 02 AP 802 TO 3 ET 5	01090000008001489030800002	200-301992	53,00	3.325.758	176.265.174
111	CL 70 2W 02 AP 803 TO 3 ET 5	01090000008001489030800003	200-301993	53,00	3.325.758	176.265.174
112	CL 70 2W 02 AP 804 TO 3 ET 5	01090000008001489030800004	200-301994	53,00	3.325.758	176.265.174
113	CL 70 2W 02 AP 901 TO 3 ET 5	01090000008001489030900001	200-301995	53,00	3.325.758	176.265.174
114	CL 70 2W 02 AP 902 TO 3 ET 5	01090000008001489030900002	200-301996	53,00	3.325.758	176.265.174
115	CL 70 2W 02 AP 903 TO 3 ET 5	01090000008001489030900003	200-301997	53,00	3.325.758	176.265.174
116	CL 70 2W 02 AP 904 TO 3 ET 5	01090000008001489030900004	200-301998	53,00	3.325.758	176.265.174
117	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 3 ET 5	01090000008001489031000001	200-301999	53,00	3.325.758	176.265.174
118	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 3 ET 5	01090000008001489031000002	200-302000	53,00	3.325.758	176.265.174
119	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 3 ET 5	01090000008001489031000003	200-302001	53,00	3.325.758	176.265.174
120	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 3 ET 5	01090000008001489031000004	200-302002	53,00	3.325.758	176.265.174
121	CL 70 2W 02 AP 101 TO 4 ET 5	01090000008001489040100001	200-302003	53,00	3.325.758	176.265.174
122	CL 70 2W 02 AP 102 TO 4 ET 5	01090000008001489040100002	200-302004	53,00	3.325.758	176.265.174
123	CL 70 2W 02 AP 103 TO 4 ET 5	01090000008001489040100003	200-302005	53,00	3.325.758	176.265.174
124	CL 70 2W 02 AP 104 TO 4 ET 5	01090000008001489040100004	200-302006	53,00	3.325.758	176.265.174
125	CL 70 2W 02 AP 201 TO 4 ET 5	01090000008001489040200001	200-302007	53,00	3.325.758	176.265.174
126	CL 70 2W 02 AP 202 TO 4 ET 5	01090000008001489040200002	200-302008	53,00	3.325.758	176.265.174
127	CL 70 2W 02 AP 203 TO 4 ET 5	01090000008001489040200003	200-302009	53,00	3.325.758	176.265.174
128	CL 70 2W 02 AP 204 TO 4 ET 5	01090000008001489040200004	200-302010	53,00	3.325.758	176.265.174
129	CL 70 2W 02 AP 301 TO 4 ET 5	01090000008001489040300001	200-302011	53,00	3.325.758	176.265.174
130	CL 70 2W 02 AP 302 TO 4 ET 5	01090000008001489040300002	200-302012	53,00	3.325.758	176.265.174
131	CL 70 2W 02 AP 303 TO 4 ET 5	01090000008001489040300003	200-302013	53,00	3.325.758	176.265.174
132	CL 70 2W 02 AP 304 TO 4 ET 5	01090000008001489040300004	200-302014	53,00	3.325.758	176.265.174
133	CL 70 2W 02 AP 401 TO 4 ET 5	01090000008001489040400001	200-302015	53,00	3.325.758	176.265.174
134	CL 70 2W 02 AP 402 TO 4 ET 5	01090000008001489040400002	200-302016	53,00	3.325.758	176.265.174
135	CL 70 2W 02 AP 403 TO 4 ET 5	01090000008001489040400003	200-302017	53,00	3.325.758	176.265.174
136	CL 70 2W 02 AP 404 TO 4 ET 5	01090000008001489040400004	200-302018	53,00	3.325.758	176.265.174
137	CL 70 2W 02 AP 501 TO 4 ET 5	01090000008001489040500001	200-302019	53,00	3.325.758	176.265.174
138	CL 70 2W 02 AP 502 TO 4 ET 5	01090000008001489040500002	200-302020	53,00	3.325.758	176.265.174
139	CL 70 2W 02 AP 503 TO 4 ET 5	01090000008001489040500003	200-302021	53,00	3.325.758	176.265.174
140	CL 70 2W 02 AP 504 TO 4 ET 5	01090000008001489040500004	200-302022	53,00	3.325.758	176.265.174
141	CL 70 2W 02 AP 601 TO 4 ET 5	01090000008001489040600001	200-302023	53,00	3.325.758	176.265.174

142	CL 70 2W 02 AP 602 TO 4 ET 5	01090000008001489040600002	200-302024	53,00	3.325.758	176.265.174
143	CL 70 2W 02 AP 603 TO 4 ET 5	01090000008001489040600003	200-302025	53,00	3.325.758	176.265.174
144	CL 70 2W 02 AP 604 TO 4 ET 5	01090000008001489040600004	200-302026	53,00	3.325.758	176.265.174
145	CL 70 2W 02 AP 701 TO 4 ET 5	01090000008001489040700001	200-302027	53,00	3.325.758	176.265.174
146	CL 70 2W 02 AP 702 TO 4 ET 5	01090000008001489040700002	200-302028	53,00	3.325.758	176.265.174
147	CL 70 2W 02 AP 703 TO 4 ET 5	01090000008001489040700003	200-302029	53,00	3.325.758	176.265.174
148	CL 70 2W 02 AP 704 TO 4 ET 5	01090000008001489040700004	200-302030	53,00	3.325.758	176.265.174
149	CL 70 2W 02 AP 801 TO 4 ET 5	01090000008001489040800001	200-302031	53,00	3.325.758	176.265.174
150	CL 70 2W 02 AP 802 TO 4 ET 5	01090000008001489040800002	200-302032	53,00	3.325.758	176.265.174
151	CL 70 2W 02 AP 803 TO 4 ET 5	01090000008001489040800003	200-302033	53,00	3.325.758	176.265.174
152	CL 70 2W 02 AP 804 TO 4 ET 5	01090000008001489040800004	200-302034	53,00	3.325.758	176.265.174
153	CL 70 2W 02 AP 901 TO 4 ET 5	01090000008001489040900001	200-302035	53,00	3.325.758	176.265.174
154	CL 70 2W 02 AP 902 TO 4 ET 5	01090000008001489040900002	200-302036	53,00	3.325.758	176.265.174
155	CL 70 2W 02 AP 903 TO 4 ET 5	01090000008001489040900003	200-302037	53,00	3.325.758	176.265.174
156	CL 70 2W 02 AP 904 TO 4 ET 5	01090000008001489040900004	200-302038	53,00	3.325.758	176.265.174
157	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 4 ET 5	01090000008001489041000001	200-302039	53,00	3.325.758	176.265.174
158	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 4 ET 5	01090000008001489041000002	200-302040	53,00	3.325.758	176.265.174
159	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 4 ET 5	01090000008001489041000003	200-302041	53,00	3.325.758	176.265.174
160	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 4 ET 5	01090000008001489041000004	200-302042	53,00	3.325.758	176.265.174
161	CL 70 2W 02 AP 101 TO 5 ET 5	01090000008001489050100001	200-302043	53,00	3.325.758	176.265.174
162	CL 70 2W 02 AP 102 TO 5 ET 5	01090000008001489050100002	200-302044	53,00	3.325.758	176.265.174
163	CL 70 2W 02 AP 103 TO 5 ET 5	01090000008001489050100003	200-302045	53,00	3.325.758	176.265.174
164	CL 70 2W 02 AP 104 TO 5 ET 5	01090000008001489050100004	200-302046	53,00	3.325.758	176.265.174
165	CL 70 2W 02 AP 201 TO 5 ET 5	01090000008001489050200001	200-302047	53,00	3.325.758	176.265.174
166	CL 70 2W 02 AP 202 TO 5 ET 5	01090000008001489050200002	200-302048	53,00	3.325.758	176.265.174
167	CL 70 2W 02 AP 203 TO 5 ET 5	01090000008001489050200003	200-302049	53,00	3.325.758	176.265.174
168	CL 70 2W 02 AP 204 TO 5 ET 5	01090000008001489050200004	200-302050	53,00	3.325.758	176.265.174
169	CL 70 2W 02 AP 301 TO 5 ET 5	01090000008001489050300001	200-302051	53,00	3.325.758	176.265.174
170	CL 70 2W 02 AP 302 TO 5 ET 5	01090000008001489050300002	200-302052	53,00	3.325.758	176.265.174
171	CL 70 2W 02 AP 303 TO 5 ET 5	01090000008001489050300003	200-302053	53,00	3.325.758	176.265.174
172	CL 70 2W 02 AP 304 TO 5 ET 5	01090000008001489050300004	200-302054	53,00	3.325.758	176.265.174
173	CL 70 2W 02 AP 401 TO 5 ET 5	01090000008001489050400001	200-302055	53,00	3.325.758	176.265.174
174	CL 70 2W 02 AP 402 TO 5 ET 5	01090000008001489050400002	200-302056	53,00	3.325.758	176.265.174
175	CL 70 2W 02 AP 403 TO 5 ET 5	01090000008001489050400003	200-302057	53,00	3.325.758	176.265.174
176	CL 70 2W 02 AP 404 TO 5 ET 5	01090000008001489050400004	200-302058	53,00	3.325.758	176.265.174
177	CL 70 2W 02 AP 501 TO 5 ET 5	01090000008001489050500001	200-302059	53,00	3.325.758	176.265.174
178	CL 70 2W 02 AP 502 TO 5 ET 5	01090000008001489050500002	200-302060	53,00	3.325.758	176.265.174
179	CL 70 2W 02 AP 503 TO 5 ET 5	01090000008001489050500003	200-302061	53,00	3.325.758	176.265.174
180	CL 70 2W 02 AP 504 TO 5 ET 5	01090000008001489050500004	200-302062	53,00	3.325.758	176.265.174
181	CL 70 2W 02 AP 601 TO 5 ET 5	01090000008001489050600001	200-302063	53,00	3.325.758	176.265.174

182	CL 70 2W 02 AP 602 TO 5 ET 5	01090000008001489050600002	200-302064	53,00	3.325.758	176.265.174
183	CL 70 2W 02 AP 603 TO 5 ET 5	01090000008001489050600003	200-302065	53,00	3.325.758	176.265.174
184	CL 70 2W 02 AP 604 TO 5 ET 5	01090000008001489050600004	200-302066	53,00	3.325.758	176.265.174
185	CL 70 2W 02 AP 701 TO 5 ET 5	01090000008001489050700001	200-302067	53,00	3.325.758	176.265.174
186	CL 70 2W 02 AP 702 TO 5 ET 5	01090000008001489050700002	200-302068	53,00	3.325.758	176.265.174
187	CL 70 2W 02 AP 703 TO 5 ET 5	01090000008001489050700003	200-302069	53,00	3.325.758	176.265.174
188	CL 70 2W 02 AP 704 TO 5 ET 5	01090000008001489050700004	200-302070	53,00	3.325.758	176.265.174
189	CL 70 2W 02 AP 801 TO 5 ET 5	01090000008001489050800001	200-302071	53,00	3.325.758	176.265.174
190	CL 70 2W 02 AP 802 TO 5 ET 5	01090000008001489050800002	200-302072	53,00	3.325.758	176.265.174
191	CL 70 2W 02 AP 803 TO 5 ET 5	01090000008001489050800003	200-302073	53,00	3.325.758	176.265.174
192	CL 70 2W 02 AP 804 TO 5 ET 5	01090000008001489050800004	200-302074	53,00	3.325.758	176.265.174
193	CL 70 2W 02 AP 901 TO 5 ET 5	01090000008001489050900001	200-302075	53,00	3.325.758	176.265.174
194	CL 70 2W 02 AP 902 TO 5 ET 5	01090000008001489050900002	200-302076	53,00	3.325.758	176.265.174
195	CL 70 2W 02 AP 903 TO 5 ET 5	01090000008001489050900003	200-302077	53,00	3.325.758	176.265.174
196	CL 70 2W 02 AP 904 TO 5 ET 5	01090000008001489050900004	200-302078	53,00	3.325.758	176.265.174
197	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 5 ET 5	01090000008001489051000001	200-302079	53,00	3.325.758	176.265.174
198	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 5 ET 5	01090000008001489051000002	200-302080	53,00	3.325.758	176.265.174
199	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 5 ET 5	01090000008001489051000003	200-302081	53,00	3.325.758	176.265.174
200	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 5 ET 5	01090000008001489051000004	200-302082	53,00	3.325.758	176.265.174
201	CL 70 2W 02 AP 101 TO 6 ET 4	01090000008001489060100001	200-294421	53,00	3.325.758	176.265.174
202	CL 70 2W 02 AP 102 TO 6 ET 4	01090000008001489060100002	200-294422	53,00	3.325.758	176.265.174
203	CL 70 2W 02 AP 103 TO 6 ET 4	01090000008001489060100003	200-294423	53,00	3.325.758	176.265.174
204	CL 70 2W 02 AP 104 TO 6 ET 4	01090000008001489060100004	200-294424	53,00	3.325.758	176.265.174
205	CL 70 2W 02 AP 201 TO 6 ET 4	01090000008001489060200001	200-294425	53,00	3.325.758	176.265.174
206	CL 70 2W 02 AP 202 TO 6 ET 4	01090000008001489060200002	200-294426	53,00	3.325.758	176.265.174
207	CL 70 2W 02 AP 203 TO 6 ET 4	01090000008001489060200003	200-294427	53,00	3.325.758	176.265.174
208	CL 70 2W 02 AP 204 TO 6 ET 4	01090000008001489060200004	200-294428	53,00	3.325.758	176.265.174
209	CL 70 2W 02 AP 301 TO 6 ET 4	01090000008001489060300001	200-294429	53,00	3.325.758	176.265.174
210	CL 70 2W 02 AP 302 TO 6 ET 4	01090000008001489060300002	200-294430	53,00	3.325.758	176.265.174
211	CL 70 2W 02 AP 303 TO 6 ET 4	01090000008001489060300003	200-294431	53,00	3.325.758	176.265.174
212	CL 70 2W 02 AP 304 TO 6 ET 4	01090000008001489060300004	200-294432	53,00	3.325.758	176.265.174
213	CL 70 2W 02 AP 401 TO 6 ET 4	01090000008001489060400001	200-294433	53,00	3.325.758	176.265.174
214	CL 70 2W 02 AP 402 TO 6 ET 4	01090000008001489060400002	200-294434	53,00	3.325.758	176.265.174
215	CL 70 2W 02 AP 403 TO 6 ET 4	01090000008001489060400003	200-294435	53,00	3.325.758	176.265.174
216	CL 70 2W 02 AP 404 TO 6 ET 4	01090000008001489060400004	200-294436	53,00	3.325.758	176.265.174
217	CL 70 2W 02 AP 501 TO 6 ET 4	01090000008001489060500001	200-294437	53,00	3.325.758	176.265.174
218	CL 70 2W 02 AP 502 TO 6 ET 4	01090000008001489060500002	200-294438	53,00	3.325.758	176.265.174
219	CL 70 2W 02 AP 503 TO 6 ET 4	01090000008001489060500003	200-294439	53,00	3.325.758	176.265.174
220	CL 70 2W 02 AP 504 TO 6 ET 4	01090000008001489060500004	200-294440	53,00	3.325.758	176.265.174
221	CL 70 2W 02 AP 601 TO 6 ET 4	01090000008001489060600001	200-294441	53,00	3.325.758	176.265.174

222	CL 70 2W 02 AP 602 TO 6 ET 4	01090000008001489060600002	200-294442	53,00	3.325.758	176.265.174
223	CL 70 2W 02 AP 603 TO 6 ET 4	01090000008001489060600003	200-294443	53,00	3.325.758	176.265.174
224	CL 70 2W 02 AP 604 TO 6 ET 4	01090000008001489060600004	200-294444	53,00	3.325.758	176.265.174
225	CL 70 2W 02 AP 701 TO 6 ET 4	01090000008001489060700001	200-294445	53,00	3.325.758	176.265.174
226	CL 70 2W 02 AP 702 TO 6 ET 4	01090000008001489060700002	200-294446	53,00	3.325.758	176.265.174
227	CL 70 2W 02 AP 703 TO 6 ET 4	01090000008001489060700003	200-294447	53,00	3.325.758	176.265.174
228	CL 70 2W 02 AP 704 TO 6 ET 4	01090000008001489060700004	200-294448	53,00	3.325.758	176.265.174
229	CL 70 2W 02 AP 801 TO 6 ET 4	01090000008001489060800001	200-294449	53,00	3.325.758	176.265.174
230	CL 70 2W 02 AP 802 TO 6 ET 4	01090000008001489060800002	200-294450	53,00	3.325.758	176.265.174
231	CL 70 2W 02 AP 803 TO 6 ET 4	01090000008001489060800003	200-294451	53,00	3.325.758	176.265.174
232	CL 70 2W 02 AP 804 TO 6 ET 4	01090000008001489060800004	200-294452	53,00	3.325.758	176.265.174
233	CL 70 2W 02 AP 901 TO 6 ET 4	01090000008001489060900001	200-294453	53,00	3.325.758	176.265.174
234	CL 70 2W 02 AP 902 TO 6 ET 4	01090000008001489060900002	200-294454	53,00	3.325.758	176.265.174
235	CL 70 2W 02 AP 903 TO 6 ET 4	01090000008001489060900003	200-294455	53,00	3.325.758	176.265.174
236	CL 70 2W 02 AP 904 TO 6 ET 4	01090000008001489060900004	200-294456	53,00	3.325.758	176.265.174
237	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 6 ET 4	01090000008001489061000001	200-294457	53,00	3.325.758	176.265.174
238	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 6 ET 4	01090000008001489061000002	200-294458	53,00	3.325.758	176.265.174
239	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 6 ET 4	01090000008001489061000003	200-294459	53,00	3.325.758	176.265.174
240	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 6 ET 4	01090000008001489061000004	200-294460	53,00	3.325.758	176.265.174
241	CL 70 2W 02 AP 101 TO 7 ET 4	01090000008001489070100001	200-294461	53,00	3.325.758	176.265.174
242	CL 70 2W 02 AP 102 TO 7 ET 4	01090000008001489070100002	200-294462	53,00	3.325.758	176.265.174
243	CL 70 2W 02 AP 103 TO 7 ET 4	01090000008001489070100003	200-294463	53,00	3.325.758	176.265.174
244	CL 70 2W 02 AP 104 TO 7 ET 4	01090000008001489070100004	200-294464	53,00	3.325.758	176.265.174
245	CL 70 2W 02 AP 201 TO 7 ET 4	01090000008001489070200001	200-294465	53,00	3.325.758	176.265.174
246	CL 70 2W 02 AP 202 TO 7 ET 4	01090000008001489070200002	200-294466	53,00	3.325.758	176.265.174
247	CL 70 2W 02 AP 203 TO 7 ET 4	01090000008001489070200003	200-294467	53,00	3.325.758	176.265.174
248	CL 70 2W 02 AP 204 TO 7 ET 4	01090000008001489070200004	200-294468	53,00	3.325.758	176.265.174
249	CL 70 2W 02 AP 301 TO 7 ET 4	01090000008001489070300001	200-294469	53,00	3.325.758	176.265.174
250	CL 70 2W 02 AP 302 TO 7 ET 4	01090000008001489070300002	200-294470	53,00	3.325.758	176.265.174
251	CL 70 2W 02 AP 303 TO 7 ET 4	01090000008001489070300003	200-294471	53,00	3.325.758	176.265.174
252	CL 70 2W 02 AP 304 TO 7 ET 4	01090000008001489070300004	200-294472	53,00	3.325.758	176.265.174
253	CL 70 2W 02 AP 401 TO 7 ET 4	01090000008001489070400001	200-294473	53,00	3.325.758	176.265.174
254	CL 70 2W 02 AP 402 TO 7 ET 4	01090000008001489070400002	200-294474	53,00	3.325.758	176.265.174
255	CL 70 2W 02 AP 403 TO 7 ET 4	01090000008001489070400003	200-294475	53,00	3.325.758	176.265.174
256	CL 70 2W 02 AP 404 TO 7 ET 4	01090000008001489070400004	200-294476	53,00	3.325.758	176.265.174
257	CL 70 2W 02 AP 501 TO 7 ET 4	01090000008001489070500001	200-294477	53,00	3.325.758	176.265.174
258	CL 70 2W 02 AP 502 TO 7 ET 4	01090000008001489070500002	200-294478	53,00	3.325.758	176.265.174
259	CL 70 2W 02 AP 503 TO 7 ET 4	01090000008001489070500003	200-294479	53,00	3.325.758	176.265.174
260	CL 70 2W 02 AP 504 TO 7 ET 4	01090000008001489070500004	200-294480	53,00	3.325.758	176.265.174
261	CL 70 2W 02 AP 601 TO 7 ET 4	01090000008001489070600001	200-294481	53,00	3.325.758	176.265.174

262	CL 70 2W 02 AP 602 TO 7 ET 4	01090000008001489070600002	200-294482	53,00	3.325.758	176.265.174
263	CL 70 2W 02 AP 603 TO 7 ET 4	01090000008001489070600003	200-294483	53,00	3.325.758	176.265.174
264	CL 70 2W 02 AP 604 TO 7 ET 4	01090000008001489070600004	200-294484	53,00	3.325.758	176.265.174
265	CL 70 2W 02 AP 701 TO 7 ET 4	01090000008001489070700001	200-294485	53,00	3.325.758	176.265.174
266	CL 70 2W 02 AP 702 TO 7 ET 4	01090000008001489070700002	200-294486	53,00	3.325.758	176.265.174
267	CL 70 2W 02 AP 703 TO 7 ET 4	01090000008001489070700003	200-294487	53,00	3.325.758	176.265.174
268	CL 70 2W 02 AP 704 TO 7 ET 4	01090000008001489070700004	200-294488	53,00	3.325.758	176.265.174
269	CL 70 2W 02 AP 801 TO 7 ET 4	01090000008001489070800001	200-294489	53,00	3.325.758	176.265.174
270	CL 70 2W 02 AP 802 TO 7 ET 4	01090000008001489070800002	200-294490	53,00	3.325.758	176.265.174
271	CL 70 2W 02 AP 803 TO 7 ET 4	01090000008001489070800003	200-294491	53,00	3.325.758	176.265.174
272	CL 70 2W 02 AP 804 TO 7 ET 4	01090000008001489070800004	200-294492	53,00	3.325.758	176.265.174
273	CL 70 2W 02 AP 901 TO 7 ET 4	01090000008001489070900001	200-294493	53,00	3.325.758	176.265.174
274	CL 70 2W 02 AP 902 TO 7 ET 4	01090000008001489070900002	200-294494	53,00	3.325.758	176.265.174
275	CL 70 2W 02 AP 903 TO 7 ET 4	01090000008001489070900003	200-294495	53,00	3.325.758	176.265.174
276	CL 70 2W 02 AP 904 TO 7 ET 4	01090000008001489070900004	200-294496	53,00	3.325.758	176.265.174
277	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 7 ET 4	01090000008001489071000001	200-294497	53,00	3.325.758	176.265.174
278	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 7 ET 4	01090000008001489071000002	200-294498	53,00	3.325.758	176.265.174
279	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 7 ET 4	01090000008001489071000003	200-294499	53,00	3.325.758	176.265.174
280	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 7 ET 4	01090000008001489071000004	200-294500	53,00	3.325.758	176.265.174
281	CL 70 2W 02 AP 101 TO 8 ET 4	01090000008001489080100001	200-294501	53,00	3.325.758	176.265.174
282	CL 70 2W 02 AP 102 TO 8 ET 4	01090000008001489080100002	200-294502	53,00	3.325.758	176.265.174
283	CL 70 2W 02 AP 103 TO 8 ET 4	01090000008001489080100003	200-294503	53,00	3.325.758	176.265.174
284	CL 70 2W 02 AP 104 TO 8 ET 4	01090000008001489080100004	200-294504	53,00	3.325.758	176.265.174
285	CL 70 2W 02 AP 201 TO 8 ET 4	01090000008001489080200001	200-294505	53,00	3.325.758	176.265.174
286	CL 70 2W 02 AP 202 TO 8 ET 4	01090000008001489080200002	200-294506	53,00	3.325.758	176.265.174
287	CL 70 2W 02 AP 203 TO 8 ET 4	01090000008001489080200003	200-294507	53,00	3.325.758	176.265.174
288	CL 70 2W 02 AP 204 TO 8 ET 4	01090000008001489080200004	200-294508	53,00	3.325.758	176.265.174
289	CL 70 2W 02 AP 301 TO 8 ET 4	01090000008001489080300001	200-294509	53,00	3.325.758	176.265.174
290	CL 70 2W 02 AP 302 TO 8 ET 4	01090000008001489080300002	200-294510	53,00	3.325.758	176.265.174
291	CL 70 2W 02 AP 303 TO 8 ET 4	01090000008001489080300003	200-294511	53,00	3.325.758	176.265.174
292	CL 70 2W 02 AP 304 TO 8 ET 4	01090000008001489080300004	200-294512	53,00	3.325.758	176.265.174
293	CL 70 2W 02 AP 401 TO 8 ET 4	01090000008001489080400001	200-294513	53,00	3.325.758	176.265.174
294	CL 70 2W 02 AP 402 TO 8 ET 4	01090000008001489080400002	200-294514	53,00	3.325.758	176.265.174
295	CL 70 2W 02 AP 403 TO 8 ET 4	01090000008001489080400003	200-294515	53,00	3.325.758	176.265.174
296	CL 70 2W 02 AP 404 TO 8 ET 4	01090000008001489080400004	200-294516	53,00	3.325.758	176.265.174
297	CL 70 2W 02 AP 501 TO 8 ET 4	01090000008001489080500001	200-294517	53,00	3.325.758	176.265.174
298	CL 70 2W 02 AP 502 TO 8 ET 4	01090000008001489080500002	200-294518	53,00	3.325.758	176.265.174
299	CL 70 2W 02 AP 503 TO 8 ET 4	01090000008001489080500003	200-294519	53,00	3.325.758	176.265.174
300	CL 70 2W 02 AP 504 TO 8 ET 4	01090000008001489080500004	200-294520	53,00	3.325.758	176.265.174
301	CL 70 2W 02 AP 601 TO 8 ET 4	01090000008001489080600001	200-294521	53,00	3.325.758	176.265.174

302	CL 70 2W 02 AP 602 TO 8 ET 4	01090000008001489080600002	200-294522	53,00	3.325.758	176.265.174
303	CL 70 2W 02 AP 603 TO 8 ET 4	01090000008001489080600003	200-294523	53,00	3.325.758	176.265.174
304	CL 70 2W 02 AP 604 TO 8 ET 4	01090000008001489080600004	200-294524	53,00	3.325.758	176.265.174
305	CL 70 2W 02 AP 701 TO 8 ET 4	01090000008001489080700001	200-294525	53,00	3.325.758	176.265.174
306	CL 70 2W 02 AP 702 TO 8 ET 4	01090000008001489080700002	200-294526	53,00	3.325.758	176.265.174
307	CL 70 2W 02 AP 703 TO 8 ET 4	01090000008001489080700003	200-294527	53,00	3.325.758	176.265.174
308	CL 70 2W 02 AP 704 TO 8 ET 4	01090000008001489080700004	200-294528	53,00	3.325.758	176.265.174
309	CL 70 2W 02 AP 801 TO 8 ET 4	01090000008001489080800001	200-294529	53,00	3.325.758	176.265.174
310	CL 70 2W 02 AP 802 TO 8 ET 4	01090000008001489080800002	200-294530	53,00	3.325.758	176.265.174
311	CL 70 2W 02 AP 803 TO 8 ET 4	01090000008001489080800003	200-294531	53,00	3.325.758	176.265.174
312	CL 70 2W 02 AP 804 TO 8 ET 4	01090000008001489080800004	200-294532	53,00	3.325.758	176.265.174
313	CL 70 2W 02 AP 901 TO 8 ET 4	01090000008001489080900001	200-294533	53,00	3.325.758	176.265.174
314	CL 70 2W 02 AP 902 TO 8 ET 4	01090000008001489080900002	200-294534	53,00	3.325.758	176.265.174
315	CL 70 2W 02 AP 903 TO 8 ET 4	01090000008001489080900003	200-294535	53,00	3.325.758	176.265.174
316	CL 70 2W 02 AP 904 TO 8 ET 4	01090000008001489080900004	200-294536	53,00	3.325.758	176.265.174
317	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 8 ET 4	01090000008001489081000001	200-294537	53,00	3.325.758	176.265.174
318	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 8 ET 4	01090000008001489081000002	200-294538	53,00	3.325.758	176.265.174
319	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 8 ET 4	01090000008001489081000003	200-294539	53,00	3.325.758	176.265.174
320	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 8 ET 4	01090000008001489081000004	200-294540	53,00	3.325.758	176.265.174
321	CL 70 2W 02 AP 101 TO 09 ET 3	01090000008001489090100001	200-278968	53,00	3.325.758	176.265.174
322	CL 70 2W 02 AP 102 TO 09 ET 3	01090000008001489090100002	200-278969	53,00	3.325.758	176.265.174
323	CL 70 2W 02 AP 103 TO 09 ET 3	01090000008001489090100003	200-278970	53,00	3.325.758	176.265.174
324	CL 70 2W 02 AP 104 TO 09 ET 3	01090000008001489090100004	200-278971	53,00	3.325.758	176.265.174
325	CL 70 2W 02 AP 201 TO 09 ET 3	01090000008001489090200001	200-278972	53,00	3.325.758	176.265.174
326	CL 70 2W 02 AP 202 TO 09 ET 3	01090000008001489090200002	200-278973	53,00	3.325.758	176.265.174
327	CL 70 2W 02 AP 203 TO 09 ET 3	01090000008001489090200003	200-278974	53,00	3.325.758	176.265.174
328	CL 70 2W 02 AP 204 TO 09 ET 3	01090000008001489090200004	200-278975	53,00	3.325.758	176.265.174
329	CL 70 2W 02 AP 301 TO 09 ET 3	01090000008001489090300001	200-278976	53,00	3.325.758	176.265.174
330	CL 70 2W 02 AP 302 TO 09 ET 3	01090000008001489090300002	200-278977	53,00	3.325.758	176.265.174
331	CL 70 2W 02 AP 303 TO 09 ET 3	01090000008001489090300003	200-278978	53,00	3.325.758	176.265.174
332	CL 70 2W 02 AP 304 TO 09 ET 3	01090000008001489090300004	200-278979	53,00	3.325.758	176.265.174
333	CL 70 2W 02 AP 401 TO 09 ET 3	01090000008001489090400001	200-278980	53,00	3.325.758	176.265.174
334	CL 70 2W 02 AP 402 TO 09 ET 3	01090000008001489090400002	200-278981	53,00	3.325.758	176.265.174
335	CL 70 2W 02 AP 403 TO 09 ET 3	01090000008001489090400003	200-278982	53,00	3.325.758	176.265.174
336	CL 70 2W 02 AP 404 TO 09 ET 3	01090000008001489090400004	200-278983	53,00	3.325.758	176.265.174
337	CL 70 2W 02 AP 501 TO 09 ET 3	01090000008001489090500001	200-278984	53,00	3.325.758	176.265.174
338	CL 70 2W 02 AP 502 TO 09 ET 3	01090000008001489090500002	200-278985	53,00	3.325.758	176.265.174
339	CL 70 2W 02 AP 503 TO 09 ET 3	01090000008001489090500003	200-278986	53,00	3.325.758	176.265.174
340	CL 70 2W 02 AP 504 TO 09 ET 3	01090000008001489090500004	200-278987	53,00	3.325.758	176.265.174
341	CL 70 2W 02 AP 601 TO 09 ET 3	01090000008001489090600001	200-278988	53,00	3.325.758	176.265.174

342	CL 70 2W 02 AP 602 TO 09 ET 3	01090000008001489090600002	200-278989	53,00	3.325.758	176.265.174
343	CL 70 2W 02 AP 603 TO 09 ET 3	01090000008001489090600003	200-278990	53,00	3.325.758	176.265.174
344	CL 70 2W 02 AP 604 TO 09 ET 3	01090000008001489090600004	200-278991	53,00	3.325.758	176.265.174
345	CL 70 2W 02 AP 701 TO 09 ET 3	01090000008001489090700001	200-278992	53,00	3.325.758	176.265.174
346	CL 70 2W 02 AP 702 TO 09 ET 3	01090000008001489090700002	200-278993	53,00	3.325.758	176.265.174
347	CL 70 2W 02 AP 703 TO 09 ET 3	01090000008001489090700003	200-278994	53,00	3.325.758	176.265.174
348	CL 70 2W 02 AP 704 TO 09 ET 3	01090000008001489090700004	200-278995	53,00	3.325.758	176.265.174
349	CL 70 2W 02 AP 801 TO 09 ET 3	01090000008001489090800001	200-278996	53,00	3.325.758	176.265.174
350	CL 70 2W 02 AP 802 TO 09 ET 3	01090000008001489090800002	200-278997	53,00	3.325.758	176.265.174
351	CL 70 2W 02 AP 803 TO 09 ET 3	01090000008001489090800003	200-278998	53,00	3.325.758	176.265.174
352	CL 70 2W 02 AP 804 TO 09 ET 3	01090000008001489090800004	200-278999	53,00	3.325.758	176.265.174
353	CL 70 2W 02 AP 901 TO 09 ET 3	01090000008001489090900001	200-279000	53,00	3.325.758	176.265.174
354	CL 70 2W 02 AP 902 TO 09 ET 3	01090000008001489090900002	200-279001	53,00	3.325.758	176.265.174
355	CL 70 2W 02 AP 903 TO 09 ET 3	01090000008001489090900003	200-279002	53,00	3.325.758	176.265.174
356	CL 70 2W 02 AP 904 TO 09 ET 3	01090000008001489090900004	200-279003	53,00	3.325.758	176.265.174
357	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 09 ET 3	01090000008001489091000001	200-279004	53,00	3.325.758	176.265.174
358	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 09 ET 3	01090000008001489091000002	200-279005	53,00	3.325.758	176.265.174
359	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 09 ET 3	01090000008001489091000003	200-279006	53,00	3.325.758	176.265.174
360	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 09 ET 3	01090000008001489091000004	200-279007	53,00	3.325.758	176.265.174
361	CL 70 2W 02 AP 101 TO 10 ET 3	01090000008001489100100001	200-279008	53,00	3.325.758	176.265.174
362	CL 70 2W 02 AP 102 TO 10 ET 3	01090000008001489100100002	200-279009	53,00	3.325.758	176.265.174
363	CL 70 2W 02 AP 103 TO 10 ET 3	01090000008001489100100003	200-279010	53,00	3.325.758	176.265.174
364	CL 70 2W 02 AP 104 TO 10 ET 3	01090000008001489100100004	200-279011	53,00	3.325.758	176.265.174
365	CL 70 2W 02 AP 201 TO 10 ET 3	01090000008001489100200001	200-279012	53,00	3.325.758	176.265.174
366	CL 70 2W 02 AP 202 TO 10 ET 3	01090000008001489100200002	200-279025	53,00	3.325.758	176.265.174
367	CL 70 2W 02 AP 203 TO 10 ET 3	01090000008001489100200003	200-279026	53,00	3.325.758	176.265.174
368	CL 70 2W 02 AP 204 TO 10 ET 3	01090000008001489100200004	200-279027	53,00	3.325.758	176.265.174
369	CL 70 2W 02 AP 301 TO 10 ET 3	01090000008001489100300001	200-279028	53,00	3.325.758	176.265.174
370	CL 70 2W 02 AP 302 TO 10 ET 3	01090000008001489100300002	200-279029	53,00	3.325.758	176.265.174
371	CL 70 2W 02 AP 303 TO 10 ET 3	01090000008001489100300003	200-279030	53,00	3.325.758	176.265.174
372	CL 70 2W 02 AP 304 TO 10 ET 3	01090000008001489100300004	200-279031	53,00	3.325.758	176.265.174
373	CL 70 2W 02 AP 401 TO 10 ET 3	01090000008001489100400001	200-279032	53,00	3.325.758	176.265.174
374	CL 70 2W 02 AP 402 TO 10 ET 3	01090000008001489100400002	200-279033	53,00	3.325.758	176.265.174
375	CL 70 2W 02 AP 403 TO 10 ET 3	01090000008001489100400003	200-279034	53,00	3.325.758	176.265.174
376	CL 70 2W 02 AP 404 TO 10 ET 3	01090000008001489100400004	200-279035	53,00	3.325.758	176.265.174
377	CL 70 2W 02 AP 501 TO 10 ET 3	01090000008001489100500001	200-279036	53,00	3.325.758	176.265.174
378	CL 70 2W 02 AP 502 TO 10 ET 3	01090000008001489100500002	200-279037	53,00	3.325.758	176.265.174
379	CL 70 2W 02 AP 503 TO 10 ET 3	01090000008001489100500003	200-279038	53,00	3.325.758	176.265.174
380	CL 70 2W 02 AP 504 TO 10 ET 3	01090000008001489100500004	200-279039	53,00	3.325.758	176.265.174
381	CL 70 2W 02 AP 601 TO 10 ET 3	01090000008001489100600001	200-279040	53,00	3.325.758	176.265.174

382	CL 70 2W 02 AP 602 TO 10 ET 3	01090000008001489100600002	200-279041	53,00	3.325.758	176.265.174
383	CL 70 2W 02 AP 603 TO 10 ET 3	01090000008001489100600003	200-279042	53,00	3.325.758	176.265.174
384	CL 70 2W 02 AP 604 TO 10 ET 3	01090000008001489100600004	200-279043	53,00	3.325.758	176.265.174
385	CL 70 2W 02 AP 701 TO 10 ET 3	01090000008001489100700001	200-279044	53,00	3.325.758	176.265.174
386	CL 70 2W 02 AP 702 TO 10 ET 3	01090000008001489100700002	200-279045	53,00	3.325.758	176.265.174
387	CL 70 2W 02 AP 703 TO 10 ET 3	01090000008001489100700003	200-279046	53,00	3.325.758	176.265.174
388	CL 70 2W 02 AP 704 TO 10 ET 3	01090000008001489100700004	200-279047	53,00	3.325.758	176.265.174
389	CL 70 2W 02 AP 801 TO 10 ET 3	01090000008001489100800001	200-279048	53,00	3.325.758	176.265.174
390	CL 70 2W 02 AP 802 TO 10 ET 3	01090000008001489100800002	200-279049	53,00	3.325.758	176.265.174
391	CL 70 2W 02 AP 803 TO 10 ET 3	01090000008001489100800003	200-279050	53,00	3.325.758	176.265.174
392	CL 70 2W 02 AP 804 TO 10 ET 3	01090000008001489100800004	200-279051	53,00	3.325.758	176.265.174
393	CL 70 2W 02 AP 901 TO 10 ET 3	01090000008001489100900001	200-279052	53,00	3.325.758	176.265.174
394	CL 70 2W 02 AP 902 TO 10 ET 3	01090000008001489100900002	200-279053	53,00	3.325.758	176.265.174
395	CL 70 2W 02 AP 903 TO 10 ET 3	01090000008001489100900003	200-279054	53,00	3.325.758	176.265.174
396	CL 70 2W 02 AP 904 TO 10 ET 3	01090000008001489100900004	200-279055	53,00	3.325.758	176.265.174
397	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 10 ET 3	01090000008001489101000001	200-279056	53,00	3.325.758	176.265.174
398	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 10 ET 3	01090000008001489101000002	200-279057	53,00	3.325.758	176.265.174
399	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 10 ET 3	01090000008001489101000003	200-279058	53,00	3.325.758	176.265.174
400	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 10 ET 3	01090000008001489101000004	200-279059	53,00	3.325.758	176.265.174
401	CL 70 2W 02 AP 101 TO 11 ET 2	01090000008001489110100001	200-276377	53,00	3.325.758	176.265.174
402	CL 70 2W 02 AP 102 TO 11 ET 2	01090000008001489110100002	200-276378	53,00	3.325.758	176.265.174
403	CL 70 2W 02 AP 103 TO 11 ET 2	01090000008001489110100003	200-276379	53,00	3.325.758	176.265.174
404	CL 70 2W 02 AP 104 TO 11 ET 2	01090000008001489110100004	200-276380	53,00	3.325.758	176.265.174
405	CL 70 2W 02 AP 201 TO 11 ET 2	01090000008001489110200001	200-276381	53,00	3.325.758	176.265.174
406	CL 70 2W 02 AP 202 TO 11 ET 2	01090000008001489110200002	200-276382	53,00	3.325.758	176.265.174
407	CL 70 2W 02 AP 203 TO 11 ET 2	01090000008001489110200003	200-276383	53,00	3.325.758	176.265.174
408	CL 70 2W 02 AP 204 TO 11 ET 2	01090000008001489110200004	200-276384	53,00	3.325.758	176.265.174
409	CL 70 2W 02 AP 301 TO 11 ET 2	01090000008001489110300001	200-276385	53,00	3.325.758	176.265.174
410	CL 70 2W 02 AP 302 TO 11 ET 2	01090000008001489110300002	200-276386	53,00	3.325.758	176.265.174
411	CL 70 2W 02 AP 303 TO 11 ET 2	01090000008001489110300003	200-276387	53,00	3.325.758	176.265.174
412	CL 70 2W 02 AP 304 TO 11 ET 2	01090000008001489110300004	200-276388	53,00	3.325.758	176.265.174
413	CL 70 2W 02 AP 401 TO 11 ET 2	01090000008001489110400001	200-276389	53,00	3.325.758	176.265.174
414	CL 70 2W 02 AP 402 TO 11 ET 2	01090000008001489110400002	200-276390	53,00	3.325.758	176.265.174
415	CL 70 2W 02 AP 403 TO 11 ET 2	01090000008001489110400003	200-276391	53,00	3.325.758	176.265.174
416	CL 70 2W 02 AP 404 TO 11 ET 2	01090000008001489110400004	200-276392	53,00	3.325.758	176.265.174
417	CL 70 2W 02 AP 501 TO 11 ET 2	01090000008001489110500001	200-276393	53,00	3.325.758	176.265.174
418	CL 70 2W 02 AP 502 TO 11 ET 2	01090000008001489110500002	200-276394	53,00	3.325.758	176.265.174
419	CL 70 2W 02 AP 503 TO 11 ET 2	01090000008001489110500003	200-276395	53,00	3.325.758	176.265.174
420	CL 70 2W 02 AP 504 TO 11 ET 2	01090000008001489110500004	200-276396	53,00	3.325.758	176.265.174
421	CL 70 2W 02 AP 601 TO 11 ET 2	01090000008001489110600001	200-276397	53,00	3.325.758	176.265.174

422	CL 70 2W 02 AP 602 TO 11 ET 2	01090000008001489110600002	200-276398	53,00	3.325.758	176.265.174
423	CL 70 2W 02 AP 603 TO 11 ET 2	01090000008001489110600003	200-276399	53,00	3.325.758	176.265.174
424	CL 70 2W 02 AP 604 TO 11 ET 2	01090000008001489110600004	200-276400	53,00	3.325.758	176.265.174
425	CL 70 2W 02 AP 701 TO 11 ET 2	01090000008001489110700001	200-276401	53,00	3.325.758	176.265.174
426	CL 70 2W 02 AP 702 TO 11 ET 2	01090000008001489110700002	200-276402	53,00	3.325.758	176.265.174
427	CL 70 2W 02 AP 703 TO 11 ET 2	01090000008001489110700003	200-276403	53,00	3.325.758	176.265.174
428	CL 70 2W 02 AP 704 TO 11 ET 2	01090000008001489110700004	200-276404	53,00	3.325.758	176.265.174
429	CL 70 2W 02 AP 801 TO 11 ET 2	01090000008001489110800001	200-276405	53,00	3.325.758	176.265.174
430	CL 70 2W 02 AP 802 TO 11 ET 2	01090000008001489110800002	200-276406	53,00	3.325.758	176.265.174
431	CL 70 2W 02 AP 803 TO 11 ET 2	01090000008001489110800003	200-276407	53,00	3.325.758	176.265.174
432	CL 70 2W 02 AP 804 TO 11 ET 2	01090000008001489110800004	200-276408	53,00	3.325.758	176.265.174
433	CL 70 2W 02 AP 901 TO 11 ET 2	01090000008001489110900001	200-276409	53,00	3.325.758	176.265.174
434	CL 70 2W 02 AP 902 TO 11 ET 2	01090000008001489110900002	200-276410	53,00	3.325.758	176.265.174
435	CL 70 2W 02 AP 903 TO 11 ET 2	01090000008001489110900003	200-276411	53,00	3.325.758	176.265.174
436	CL 70 2W 02 AP 904 TO 11 ET 2	01090000008001489110900004	200-276412	53,00	3.325.758	176.265.174
437	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 11 ET 2	01090000008001489111000001	200-276413	53,00	3.325.758	176.265.174
438	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 11 ET 2	01090000008001489111000002	200-276414	53,00	3.325.758	176.265.174
439	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 11 ET 2	01090000008001489111000003	200-276415	53,00	3.325.758	176.265.174
440	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 11 ET 2	01090000008001489111000004	200-276416	53,00	3.325.758	176.265.174
441	CL 70 2W 02 AP 101 TO 12 ET 2	01090000008001489120100001	200-276417	53,00	3.325.758	176.265.174
442	CL 70 2W 02 AP 102 TO 12 ET 2	01090000008001489120100002	200-276418	53,00	3.325.758	176.265.174
443	CL 70 2W 02 AP 103 TO 12 ET 2	01090000008001489120100003	200-276419	53,00	3.325.758	176.265.174
444	CL 70 2W 02 AP 104 TO 12 ET 2	01090000008001489120100004	200-276420	53,00	3.325.758	176.265.174
445	CL 70 2W 02 AP 201 TO 12 ET 2	01090000008001489120200001	200-276421	53,00	3.325.758	176.265.174
446	CL 70 2W 02 AP 202 TO 12 ET 2	01090000008001489120200002	200-276422	53,00	3.325.758	176.265.174
447	CL 70 2W 02 AP 203 TO 12 ET 2	01090000008001489120200003	200-276423	53,00	3.325.758	176.265.174
448	CL 70 2W 02 AP 204 TO 12 ET 2	01090000008001489120200004	200-276424	53,00	3.325.758	176.265.174
449	CL 70 2W 02 AP 301 TO 12 ET 2	01090000008001489120300001	200-276425	53,00	3.325.758	176.265.174
450	CL 70 2W 02 AP 302 TO 12 ET 2	01090000008001489120300002	200-276426	53,00	3.325.758	176.265.174
451	CL 70 2W 02 AP 303 TO 12 ET 2	01090000008001489120300003	200-276427	53,00	3.325.758	176.265.174
452	CL 70 2W 02 AP 304 TO 12 ET 2	01090000008001489120300004	200-276428	53,00	3.325.758	176.265.174
453	CL 70 2W 02 AP 401 TO 12 ET 2	01090000008001489120400001	200-276429	53,00	3.325.758	176.265.174
454	CL 70 2W 02 AP 402 TO 12 ET 2	01090000008001489120400002	200-276430	53,00	3.325.758	176.265.174
455	CL 70 2W 02 AP 403 TO 12 ET 2	01090000008001489120400003	200-276431	53,00	3.325.758	176.265.174
456	CL 70 2W 02 AP 404 TO 12 ET 2	01090000008001489120400004	200-276432	53,00	3.325.758	176.265.174
457	CL 70 2W 02 AP 501 TO 12 ET 2	01090000008001489120500001	200-276433	53,00	3.325.758	176.265.174
458	CL 70 2W 02 AP 502 TO 12 ET 2	01090000008001489120500002	200-276434	53,00	3.325.758	176.265.174
459	CL 70 2W 02 AP 503 TO 12 ET 2	01090000008001489120500003	200-276435	53,00	3.325.758	176.265.174
460	CL 70 2W 02 AP 504 TO 12 ET 2	01090000008001489120500004	200-276436	53,00	3.325.758	176.265.174
461	CL 70 2W 02 AP 601 TO 12 ET 2	01090000008001489120600001	200-276437	53,00	3.325.758	176.265.174

462	CL 70 2W 02 AP 602 TO 12 ET 2	01090000008001489120600002	200-276438	53,00	3.325.758	176.265.174
463	CL 70 2W 02 AP 603 TO 12 ET 2	01090000008001489120600003	200-276439	53,00	3.325.758	176.265.174
464	CL 70 2W 02 AP 604 TO 12 ET 2	01090000008001489120600004	200-276440	53,00	3.325.758	176.265.174
465	CL 70 2W 02 AP 701 TO 12 ET 2	01090000008001489120700001	200-276441	53,00	3.325.758	176.265.174
466	CL 70 2W 02 AP 702 TO 12 ET 2	01090000008001489120700002	200-276442	53,00	3.325.758	176.265.174
467	CL 70 2W 02 AP 703 TO 12 ET 2	01090000008001489120700003	200-276443	53,00	3.325.758	176.265.174
468	CL 70 2W 02 AP 704 TO 12 ET 2	01090000008001489120700004	200-276444	53,00	3.325.758	176.265.174
469	CL 70 2W 02 AP 801 TO 12 ET 2	01090000008001489120800001	200-276445	53,00	3.325.758	176.265.174
470	CL 70 2W 02 AP 802 TO 12 ET 2	01090000008001489120800002	200-276446	53,00	3.325.758	176.265.174
471	CL 70 2W 02 AP 803 TO 12 ET 2	01090000008001489120800003	200-276447	53,00	3.325.758	176.265.174
472	CL 70 2W 02 AP 804 TO 12 ET 2	01090000008001489120800004	200-276448	53,00	3.325.758	176.265.174
473	CL 70 2W 02 AP 901 TO 12 ET 2	01090000008001489120900001	200-276449	53,00	3.325.758	176.265.174
474	CL 70 2W 02 AP 902 TO 12 ET 2	01090000008001489120900002	200-276450	53,00	3.325.758	176.265.174
475	CL 70 2W 02 AP 903 TO 12 ET 2	01090000008001489120900003	200-276451	53,00	3.325.758	176.265.174
476	CL 70 2W 02 AP 904 TO 12 ET 2	01090000008001489120900004	200-276452	53,00	3.325.758	176.265.174
477	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 12 ET 2	01090000008001489121000001	200-276453	53,00	3.325.758	176.265.174
478	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 12 ET 2	01090000008001489121000002	200-276454	53,00	3.325.758	176.265.174
479	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 12 ET 2	01090000008001489121000003	200-276455	53,00	3.325.758	176.265.174
480	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 12 ET 2	01090000008001489121000004	200-276456	53,00	3.325.758	176.265.174
481	CL 70 2W 02 AP 101 TO 13 ET 1	01090000008001489130100001	200-268950	53,00	3.325.758	176.265.174
482	CL 70 2W 02 AP 102 TO 13 ET 1	01090000008001489130100002	200-268951	53,00	3.325.758	176.265.174
483	CL 70 2W 02 AP 103 TO 13 ET 1	01090000008001489130100003	200-268952	53,00	3.325.758	176.265.174
484	CL 70 2W 02 AP 104 TO 13 ET 1	01090000008001489130100004	200-268953	53,00	3.325.758	176.265.174
485	CL 70 2W 02 AP 201 TO 13 ET 1	01090000008001489130200001	200-268954	53,00	3.325.758	176.265.174
486	CL 70 2W 02 AP 202 TO 13 ET 1	01090000008001489130200002	200-268955	53,00	3.325.758	176.265.174
487	CL 70 2W 02 AP 203 TO 13 ET 1	01090000008001489130200003	200-268956	53,00	3.325.758	176.265.174
488	CL 70 2W 02 AP 204 TO 13 ET 1	01090000008001489130200004	200-268957	53,00	3.325.758	176.265.174
489	CL 70 2W 02 AP 301 TO 13 ET 1	01090000008001489130300001	200-268958	53,00	3.325.758	176.265.174
490	CL 70 2W 02 AP 302 TO 13 ET 1	01090000008001489130300002	200-268959	53,00	3.325.758	176.265.174
491	CL 70 2W 02 AP 303 TO 13 ET 1	01090000008001489130300003	200-268960	53,00	3.325.758	176.265.174
492	CL 70 2W 02 AP 304 TO 13 ET 1	01090000008001489130300004	200-268961	53,00	3.325.758	176.265.174
493	CL 70 2W 02 AP 401 TO 13 ET 1	01090000008001489130400001	200-268962	53,00	3.325.758	176.265.174
494	CL 70 2W 02 AP 402 TO 13 ET 1	01090000008001489130400002	200-268963	53,00	3.325.758	176.265.174
495	CL 70 2W 02 AP 403 TO 13 ET 1	01090000008001489130400003	200-268964	53,00	3.325.758	176.265.174
496	CL 70 2W 02 AP 404 TO 13 ET 1	01090000008001489130400004	200-268965	53,00	3.325.758	176.265.174
497	CL 70 2W 02 AP 501 TO 13 ET 1	01090000008001489130500001	200-268966	53,00	3.325.758	176.265.174
498	CL 70 2W 02 AP 502 TO 13 ET 1	01090000008001489130500002	200-268967	53,00	3.325.758	176.265.174
499	CL 70 2W 02 AP 503 TO 13 ET 1	01090000008001489130500003	200-268968	53,00	3.325.758	176.265.174
500	CL 70 2W 02 AP 504 TO 13 ET 1	01090000008001489130500004	200-268969	53,00	3.325.758	176.265.174
501	CL 70 2W 02 AP 601 TO 13 ET 1	01090000008001489130600001	200-268970	53,00	3.325.758	176.265.174

502	CL 70 2W 02 AP 602 TO 13 ET 1	01090000008001489130600002	200-268971	53,00	3.325.758	176.265.174
503	CL 70 2W 02 AP 603 TO 13 ET 1	01090000008001489130600003	200-268972	53,00	3.325.758	176.265.174
504	CL 70 2W 02 AP 604 TO 13 ET 1	01090000008001489130600004	200-268973	53,00	3.325.758	176.265.174
505	CL 70 2W 02 AP 701 TO 13 ET 1	01090000008001489130700001	200-268974	53,00	3.325.758	176.265.174
506	CL 70 2W 02 AP 702 TO 13 ET 1	01090000008001489130700002	200-268975	53,00	3.325.758	176.265.174
507	CL 70 2W 02 AP 703 TO 13 ET 1	01090000008001489130700003	200-268976	53,00	3.325.758	176.265.174
508	CL 70 2W 02 AP 704 TO 13 ET 1	01090000008001489130700004	200-268977	53,00	3.325.758	176.265.174
509	CL 70 2W 02 AP 801 TO 13 ET 1	01090000008001489130800001	200-268978	53,00	3.325.758	176.265.174
510	CL 70 2W 02 AP 802 TO 13 ET 1	01090000008001489130800002	200-268979	53,00	3.325.758	176.265.174
511	CL 70 2W 02 AP 803 TO 13 ET 1	01090000008001489130800003	200-268980	53,00	3.325.758	176.265.174
512	CL 70 2W 02 AP 804 TO 13 ET 1	01090000008001489130800004	200-268981	53,00	3.325.758	176.265.174
513	CL 70 2W 02 AP 901 TO 13 ET 1	01090000008001489130900001	200-268982	53,00	3.325.758	176.265.174
514	CL 70 2W 02 AP 902 TO 13 ET 1	01090000008001489130900002	200-268983	53,00	3.325.758	176.265.174
515	CL 70 2W 02 AP 903 TO 13 ET 1	01090000008001489130900003	200-268984	53,00	3.325.758	176.265.174
516	CL 70 2W 02 AP 904 TO 13 ET 1	01090000008001489130900004	200-268985	53,00	3.325.758	176.265.174
517	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 13 ET 1	01090000008001489131000001	200-268986	53,00	3.325.758	176.265.174
518	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 13 ET 1	01090000008001489131000002	200-268987	53,00	3.325.758	176.265.174
519	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 13 ET 1	01090000008001489131000003	200-268988	53,00	3.325.758	176.265.174
520	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 13 ET 1	01090000008001489131000004	200-268989	53,00	3.325.758	176.265.174
521	CL 70 2W 02 AP 101 TO 14 ET 1	01090000008001489140100001	200-268990	53,00	3.325.758	176.265.174
522	CL 70 2W 02 AP 102 TO 14 ET 1	01090000008001489140100002	200-268991	53,00	3.325.758	176.265.174
523	CL 70 2W 02 AP 103 TO 14 ET 1	01090000008001489140100003	200-268992	53,00	3.325.758	176.265.174
524	CL 70 2W 02 AP 104 TO 14 ET 1	01090000008001489140100004	200-268993	53,00	3.325.758	176.265.174
525	CL 70 2W 02 AP 201 TO 14 ET 1	01090000008001489140200001	200-268994	53,00	3.325.758	176.265.174
526	CL 70 2W 02 AP 202 TO 14 ET 1	01090000008001489140200002	200-268995	53,00	3.325.758	176.265.174
527	CL 70 2W 02 AP 203 TO 14 ET 1	01090000008001489140200003	200-268996	53,00	3.325.758	176.265.174
528	CL 70 2W 02 AP 204 TO 14 ET 1	01090000008001489140200004	200-268997	53,00	3.325.758	176.265.174
529	CL 70 2W 02 AP 301 TO 14 ET 1	01090000008001489140300001	200-268998	53,00	3.325.758	176.265.174
530	CL 70 2W 02 AP 302 TO 14 ET 1	01090000008001489140300002	200-268999	53,00	3.325.758	176.265.174
531	CL 70 2W 02 AP 303 TO 14 ET 1	01090000008001489140300003	200-269000	53,00	3.325.758	176.265.174
532	CL 70 2W 02 AP 304 TO 14 ET 1	01090000008001489140300004	200-269001	53,00	3.325.758	176.265.174
533	CL 70 2W 02 AP 401 TO 14 ET 1	01090000008001489140400001	200-269002	53,00	3.325.758	176.265.174
534	CL 70 2W 02 AP 402 TO 14 ET 1	01090000008001489140400002	200-269003	53,00	3.325.758	176.265.174
535	CL 70 2W 02 AP 403 TO 14 ET 1	01090000008001489140400003	200-269004	53,00	3.325.758	176.265.174
536	CL 70 2W 02 AP 404 TO 14 ET 1	01090000008001489140400004	200-269005	53,00	3.325.758	176.265.174
537	CL 70 2W 02 AP 501 TO 14 ET 1	01090000008001489140500001	200-269006	53,00	3.325.758	176.265.174
538	CL 70 2W 02 AP 502 TO 14 ET 1	01090000008001489140500002	200-269007	53,00	3.325.758	176.265.174
539	CL 70 2W 02 AP 503 TO 14 ET 1	01090000008001489140500003	200-269008	53,00	3.325.758	176.265.174
540	CL 70 2W 02 AP 504 TO 14 ET 1	01090000008001489140500004	200-269009	53,00	3.325.758	176.265.174
541	CL 70 2W 02 AP 601 TO 14 ET 1	01090000008001489140600001	200-269010	53,00	3.325.758	176.265.174

542	CL 70 2W 02 AP 602 TO 14 ET 1	01090000008001489140600002	200-269011	53,00	3.325.758	176.265.174
543	CL 70 2W 02 AP 603 TO 14 ET 1	01090000008001489140600003	200-269012	53,00	3.325.758	176.265.174
544	CL 70 2W 02 AP 604 TO 14 ET 1	01090000008001489140600004	200-269013	53,00	3.325.758	176.265.174
545	CL 70 2W 02 AP 701 TO 14 ET 1	01090000008001489140700001	200-269014	53,00	3.325.758	176.265.174
546	CL 70 2W 02 AP 702 TO 14 ET 1	01090000008001489140700002	200-269015	53,00	3.325.758	176.265.174
547	CL 70 2W 02 AP 703 TO 14 ET 1	01090000008001489140700003	200-269016	53,00	3.325.758	176.265.174
548	CL 70 2W 02 AP 704 TO 14 ET 1	01090000008001489140700004	200-269017	53,00	3.325.758	176.265.174
549	CL 70 2W 02 AP 801 TO 14 ET 1	01090000008001489140800001	200-269018	53,00	3.325.758	176.265.174
550	CL 70 2W 02 AP 802 TO 14 ET 1	01090000008001489140800002	200-269019	53,00	3.325.758	176.265.174
551	CL 70 2W 02 AP 803 TO 14 ET 1	01090000008001489140800003	200-269020	53,00	3.325.758	176.265.174
552	CL 70 2W 02 AP 804 TO 14 ET 1	01090000008001489140800004	200-269021	53,00	3.325.758	176.265.174
553	CL 70 2W 02 AP 901 TO 14 ET 1	01090000008001489140900001	200-269022	53,00	3.325.758	176.265.174
554	CL 70 2W 02 AP 902 TO 14 ET 1	01090000008001489140900002	200-269023	53,00	3.325.758	176.265.174
555	CL 70 2W 02 AP 903 TO 14 ET 1	01090000008001489140900003	200-269024	53,00	3.325.758	176.265.174
556	CL 70 2W 02 AP 904 TO 14 ET 1	01090000008001489140900004	200-269025	53,00	3.325.758	176.265.174
557	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 14 ET 1	01090000008001489141000001	200-269026	53,00	3.325.758	176.265.174
558	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 14 ET 1	01090000008001489141000002	200-269027	53,00	3.325.758	176.265.174
559	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 14 ET 1	01090000008001489141000003	200-269028	53,00	3.325.758	176.265.174
560	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 14 ET 1	01090000008001489141000004	200-269029	53,00	3.325.758	176.265.174
561	CL 70 2W 02 AP 101 TO 15 ET 1	01090000008001489150100001	200-269030	53,00	3.325.758	176.265.174
562	CL 70 2W 02 AP 102 TO 15 ET 1	01090000008001489150100002	200-269031	53,00	3.325.758	176.265.174
563	CL 70 2W 02 AP 103 TO 15 ET 1	01090000008001489150100003	200-269032	53,00	3.325.758	176.265.174
564	CL 70 2W 02 AP 104 TO 15 ET 1	01090000008001489150100004	200-269033	53,00	3.325.758	176.265.174
565	CL 70 2W 02 AP 201 TO 15 ET 1	01090000008001489150200001	200-269034	53,00	3.325.758	176.265.174
566	CL 70 2W 02 AP 202 TO 15 ET 1	01090000008001489150200002	200-269035	53,00	3.325.758	176.265.174
567	CL 70 2W 02 AP 203 TO 15 ET 1	01090000008001489150200003	200-269036	53,00	3.325.758	176.265.174
568	CL 70 2W 02 AP 204 TO 15 ET 1	01090000008001489150200004	200-269037	53,00	3.325.758	176.265.174
569	CL 70 2W 02 AP 301 TO 15 ET 1	01090000008001489150300001	200-269038	53,00	3.325.758	176.265.174
570	CL 70 2W 02 AP 302 TO 15 ET 1	01090000008001489150300002	200-269039	53,00	3.325.758	176.265.174
571	CL 70 2W 02 AP 303 TO 15 ET 1	01090000008001489150300003	200-269040	53,00	3.325.758	176.265.174
572	CL 70 2W 02 AP 304 TO 15 ET 1	01090000008001489150300004	200-269041	53,00	3.325.758	176.265.174
573	CL 70 2W 02 AP 401 TO 15 ET 1	01090000008001489150400001	200-269042	53,00	3.325.758	176.265.174
574	CL 70 2W 02 AP 402 TO 15 ET 1	01090000008001489150400002	200-269043	53,00	3.325.758	176.265.174
575	CL 70 2W 02 AP 403 TO 15 ET 1	01090000008001489150400003	200-269044	53,00	3.325.758	176.265.174
576	CL 70 2W 02 AP 404 TO 15 ET 1	01090000008001489150400004	200-269045	53,00	3.325.758	176.265.174
577	CL 70 2W 02 AP 501 TO 15 ET 1	01090000008001489150500001	200-269046	53,00	3.325.758	176.265.174
578	CL 70 2W 02 AP 502 TO 15 ET 1	01090000008001489150500002	200-269047	53,00	3.325.758	176.265.174
579	CL 70 2W 02 AP 503 TO 15 ET 1	01090000008001489150500003	200-269048	53,00	3.325.758	176.265.174
580	CL 70 2W 02 AP 504 TO 15 ET 1	01090000008001489150500004	200-269049	53,00	3.325.758	176.265.174
581	CL 70 2W 02 AP 601 TO 15 ET 1	01090000008001489150600001	200-269050	53,00	3.325.758	176.265.174

582	CL 70 2W 02 AP 602 TO 15 ET 1	01090000008001489150600002	200-269051	53,00	3.325.758	176.265.174
583	CL 70 2W 02 AP 603 TO 15 ET 1	01090000008001489150600003	200-269052	53,00	3.325.758	176.265.174
584	CL 70 2W 02 AP 604 TO 15 ET 1	01090000008001489150600004	200-269053	53,00	3.325.758	176.265.174
585	CL 70 2W 02 AP 701 TO 15 ET 1	01090000008001489150700001	200-269054	53,00	3.325.758	176.265.174
586	CL 70 2W 02 AP 702 TO 15 ET 1	01090000008001489150700002	200-269055	53,00	3.325.758	176.265.174
587	CL 70 2W 02 AP 703 TO 15 ET 1	01090000008001489150700003	200-269056	53,00	3.325.758	176.265.174
588	CL 70 2W 02 AP 704 TO 15 ET 1	01090000008001489150700004	200-269057	53,00	3.325.758	176.265.174
589	CL 70 2W 02 AP 801 TO 15 ET 1	01090000008001489150800001	200-269058	53,00	3.325.758	176.265.174
590	CL 70 2W 02 AP 802 TO 15 ET 1	01090000008001489150800002	200-269059	53,00	3.325.758	176.265.174
591	CL 70 2W 02 AP 803 TO 15 ET 1	01090000008001489150800003	200-269060	53,00	3.325.758	176.265.174
592	CL 70 2W 02 AP 804 TO 15 ET 1	01090000008001489150800004	200-269061	53,00	3.325.758	176.265.174
593	CL 70 2W 02 AP 901 TO 15 ET 1	01090000008001489150900001	200-269062	53,00	3.325.758	176.265.174
594	CL 70 2W 02 AP 902 TO 15 ET 1	01090000008001489150900002	200-269063	53,00	3.325.758	176.265.174
595	CL 70 2W 02 AP 903 TO 15 ET 1	01090000008001489150900003	200-269064	53,00	3.325.758	176.265.174
596	CL 70 2W 02 AP 904 TO 15 ET 1	01090000008001489150900004	200-269065	53,00	3.325.758	176.265.174
597	CL 70 2W 02 AP 1001 TO 15 ET 1	01090000008001489151000001	200-269066	53,00	3.325.758	176.265.174
598	CL 70 2W 02 AP 1002 TO 15 ET 1	01090000008001489151000002	200-269067	53,00	3.325.758	176.265.174
599	CL 70 2W 02 AP 1003 TO 15 ET 1	01090000008001489151000003	200-269068	53,00	3.325.758	176.265.174
600	CL 70 2W 02 AP 1004 TO 15 ET 1	01090000008001489151000004	200-269069	53,00	3.325.758	176.265.174
VALOR TOTAL				**5.724,00**		**105.759.104.400**

VALOR TOTAL EN LETRAS: CIENTO CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE

VALOR TERRENO	1.381.758
VALOR DE CONSTRUCCION	1.944.000
VALOR INTEGRAL	3.325.758

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Proyecto Urbanístico Praderas del Viento.

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Lote Proyecto Urbanístico General Etapa 3.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al oriente de la zona industrial del sur de Neiva, al sur del Parque Jardín Botánico.

1.1.8 Destinación Actual : Urbanización para vivienda unifamiliar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PRADERAS DEL VIENTO NIT. 830.053.700-6

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 2062 del 2021-08-03 Notaría Cuarta de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-230688.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000000970905000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $138’242.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con Uso Principal: Vivienda Tradicional AV - Tipo 2; Uso Compatible: Comercio Local, Dotacional Local. Uso Condicionado: Comercio Local.

Se adjunta la Ficha Normativa PNO-27 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con el Parque Jardín Botánico.

Oriente : Con proyección de la Vía Circunvalar.

Sur : Con proyección de la Vía Circunvalar.

Occidente : Con la Carrera 5.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial.

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Además de las viviendas de Praderas del Viento, se tienen edificaciones de tipo residencial en altura de los Conjuntos Residenciales Tiziano, Goya, Eucalyptus, San Telmo y Caminos de Santiago.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso residencial multifamiliar tipo VIS principalmente en los conjuntos residenciales del sector y que corresponden a proyectos de reciente construcción.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 5 y la Carreras 30 y 33, vías cementadas en buen estado que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Se tiene la Calle 35 Sur y las vías internas de Praderas del Viento, cementadas en buen estado que se comunican con la red vial local y del resto de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario y Alumbrado Público, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público se limita actualmente a vehículos particulares y taxis. Pues al corresponder a proyectos de reciente construcción, aún no se tienen rutas del transporte público, el cual circula por la Carrera 5 y por la Carrera 33.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo y consolidación de relativamente fácil acceso, con regular servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a la Urbanización Praderas del Viento, con viviendas unifamiliares de 2 pisos, con vías cementadas en buen estado y de reciente construcción.

4.1 ÁREAS

Terreno : 55.875,24 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte **:** Con el Parque Jardín Botánico.

Oriente **:** Con lote sin urbanizar.

Sur **:** Con los Conjuntos Residenciales Goya y Tiziano.

Occidente **:** Con lote sin urbanizar.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Casas de 2 pisos que no son objeto de avalúo.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
47	3219916500	EDNA	CAMPO	Neiva	PRADERAS DEL VIENTO	C 35 BIS 1 SUR 27A-62 PRADERA DEL VIENTO	$ 290.000.000
48	3118404465	ITAOY Inversiones Inmobilia	CAMPO	Neiva	PRADERAS DEL VIENTO	CL 35 BIS 2 SUR 27-68 PRADERA DEL VIENTO	$ 250.000.000
0	0	0	0	Neiva	0	0	$ 0
0	0	0	0	Neiva	0	0	$ 0
	0	0	0	Neiva	0	0	$ 0

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
47	6,90%	$270.000.000	72,00	$900.000	72	$2.850.000	$205.200.000
48	2,00%	$245.000.000	72,00	$872.778	72	$2.530.000	$182.160.000
MEDIA ARITMETICA				$ 886.388,89	LIMITE SUPERIOR		$ 905.637,91
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 19.249,02	LIMITE INFERIOR		$ 867.139,87
COEFICIENTE DE VARIACION				2,17%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$890.000
						VTB	$ 270.000
						URB	$ 264.026

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 2,17%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $890.000/m²

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
890.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 272.532 ==>		**$ 270.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	40.264,60	$ 890.000	$ 35.835.494.000
TERRENO EN BRUTO	m2	15.610,64	$ 270.000	$ 4.214.872.800
TOTAL TERRENO		**55.875,24**		**40.050.366.800,00**
SUB TOTAL				**$ 40.050.366.800**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 40.050.366.800**

Son: CUARENTA MIL CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*DIRRECCION*	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	LOTE ZONA VERDE 1	410010106000008230001000000000	200-285253	1.866,77	890.000	1.661.425.300	6
2	CALLE . 35 SUR	410010106000008220002000000000	200-285254	2.166,26	890.000	1.927.971.400	6
3	CALLE . 35 A SUR	410010106000008220005000000000	200-285255	2.058,99	890.000	1.832.501.100	6
4	CARRERA . 29	410010106000008220001000000000	200-285256	1.079,72	890.000	960.950.800	6
5	CARRERA . 30	410010106000008220003000000000	200-285257	1.016,15	890.000	904.373.500	6
6	CALLE . 35 SUR 1 BIS	410010106000008220017000000000	200-285258	1.774,75	890.000	1.579.527.500	6
7	CALLE . 35 SUR 2 BIS	410010106000008220014000000000	200-285259	2.209,75	890.000	1.966.677.500	6
8	CALLE . 35 SUR 3 BIS	410010106000008220011000000000	200-285260	2.214,10	890.000	1.970.549.000	6
9	CALLE . 35 SUR 4 BIS	410010106000008220008000000000	200-285261	2.218,54	890.000	1.974.500.600	6
10	CARRERA . 29 A TRAMO 1	410010106000008220015000000000	200-285262	250,00	890.000	222.500.000	6
11	CARRERA . 29 A TRAMO 2	410010106000008220012000000000	200-285263	250,00	890.000	222.500.000	6
12	CARRERA . 29 A TRAMO 3	410010106000008220009000000000	200-285264	250,00	890.000	222.500.000	6
13	CARRERA . 29 A TRAMO 4	410010106000008220006000000000	200-285265	250,00	890.000	222.500.000	6
14	CARRERA . 29 B	410010106000008220004000000000	200-285266	1.518,21	890.000	1.351.206.900	6
15	LOTE . BAHIA DE PARQUEADERO 1	410010106000008220016000000000	200-285267	80,00	890.000	71.200.000	6
16	LOTE . BAHIA DE PARQUEADERO 2	410010106000008220013000000000	200-285268	80,00	890.000	71.200.000	6
17	LOTE . BAHIA DE PARQUEADERO 3	410010106000008220010000000000	200-285269	80,00	890.000	71.200.000	6
18	LOTE . BAHIA DE PARQUEADERO 4	410010106000008220007000000000	200-285270	395,00	890.000	351.550.000	6
19	C 35B 1S 27A 06	410010106000008130001000000000	200-289782	113,25	890.000	100.792.500	6
20	C 35B 1S 27A 14	410010106000008130002000000000	200-289783	75,00	890.000	66.750.000	6
21	C 35B 1S 27A 20	410010106000008130003000000000	200-289784	75,00	890.000	66.750.000	6
22	C 35B 1S 27A 26	410010106000008130004000000000	200-289785	76,00	890.000	67.640.000	6
23	C 35B 1S 27A 32	410010106000008130005000000000	200-289786	76,00	890.000	67.640.000	6
24	C 35B 1S 27A 38	410010106000008130006000000000	200-289787	75,00	890.000	66.750.000	6
25	C 35B 1S 27A 44	410010106000008130007000000000	200-289788	75,00	890.000	66.750.000	6
26	C 35B 1S 27A 50	410010106000008130008000000000	200-289789	76,00	890.000	67.640.000	6

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

27	C 35B 1S 27A 56	41001010600000813000900000000	200-289790	76,00	890.000	67.640.000	6
28	C 35B 1S 27A 62	41001010600000813001000000000	200-289791	75,00	890.000	66.750.000	6
29	C 35B 1S 27A 68	41001010600000813001100000000	200-289792	75,00	890.000	66.750.000	6
30	C 35B 1S 27A 74	41001010600000813001200000000	200-289793	76,00	890.000	67.640.000	6
31	C 35B 1S 27A 80	41001010600000813001300000000	200-289794	76,00	890.000	67.640.000	6
32	C 35B 1S 27A 86	41001010600000813001400000000	200-289795	75,00	890.000	66.750.000	6
33	C 35B 1S 27A 92	41001010600000813001500000000	200-289796	75,00	890.000	66.750.000	6
34	C 35B 1S 27A 98	41001010600000813001600000000	200-289797	76,00	890.000	67.640.000	6
35	C 35B 1S 27A 106	41001010600000813001700000000	200-289798	127,00	890.000	113.030.000	6
36	C 35B 2S 27A 105	41001010600000813001800000000	200-289799	127,00	890.000	113.030.000	6
37	C 35B 2S 27A 97	41001010600000813001900000000	200-289800	76,00	890.000	67.640.000	6
38	C 35B 2S 27A 91	41001010600000813002000000000	200-289801	75,00	890.000	66.750.000	6
39	C 35B 2S 27A 85	41001010600000813002100000000	200-289802	75,00	890.000	66.750.000	6
40	C 35B 2S 27A 79	41001010600000813002200000000	200-289803	76,00	890.000	67.640.000	6
41	C 35B 2S 27A 73	41001010600000813002300000000	200-289804	76,00	890.000	67.640.000	6
42	C 35B 2S 27A 67	41001010600000813002400000000	200-289805	75,00	890.000	66.750.000	6
43	C 35B 2S 27A 61	41001010600000813002500000000	200-289806	75,00	890.000	66.750.000	6
44	C 35B 2S 27A 55	41001010600000813002600000000	200-289807	76,00	890.000	67.640.000	6
45	C 35B 2S 27A 49	41001010600000813002700000000	200-289808	76,00	890.000	67.640.000	6
46	C 35B 2S 27A 43	41001010600000813002800000000	200-289809	75,00	890.000	66.750.000	6
47	C 35B 2S 27A 37	41001010600000813002900000000	200-289810	75,00	890.000	66.750.000	6
48	C 35B 2S 27A 31	41001010600000813003000000000	200-289811	76,00	890.000	67.640.000	6
49	C 35B 2S 27A 25	41001010600000813003100000000	200-289812	76,00	890.000	67.640.000	6
50	C 35B 2S 27A 19	41001010600000813003200000000	200-289813	75,00	890.000	66.750.000	6
51	C 35B 2S 27A 13	41001010600000813003300000000	200-289814	75,00	890.000	66.750.000	6
52	C 35B 2S 27A 05	41001010600000813003400000000	200-289815	113,00	890.000	100.570.000	6
53	C 35B 2S 27A 06	41001010600000814000100000000	200-289816	113,00	890.000	100.570.000	6
54	C 35B 2S 27A 14	41001010600000814000200000000	200-289817	75,00	890.000	66.750.000	6
55	C 35B 2S 27A 20	41001010600000814000300000000	200-289818	75,00	890.000	66.750.000	6
56	C 35B 2S 27A 26	41001010600000814000400000000	200-289819	76,00	890.000	67.640.000	6
57	C 35B 2S 27A 32	41001010600000814000500000000	200-289820	76,00	890.000	67.640.000	6
58	C 35B 2S 27A 38	41001010600000814000600000000	200-289821	75,00	890.000	66.750.000	6
59	C 35B 2S 27A 44	41001010600000814000700000000	200-289822	75,00	890.000	66.750.000	6
60	C 35B 2S 27A 50	41001010600000814000800000000	200-289823	76,00	890.000	67.640.000	6
61	C 35B 2S 27A 56	41001010600000814000900000000	200-289824	76,00	890.000	67.640.000	6
62	C 35B 2S 27A 62	41001010600000814001000000000	200-289825	75,00	890.000	66.750.000	6
63	C 35B 2S 27A 68	41001010600000814001100000000	200-289826	75,00	890.000	66.750.000	6
64	C 35B 2S 27A 74	41001010600000814001200000000	200-289827	76,00	890.000	67.640.000	6
65	C 35B 2S 27A 80	41001010600000814001300000000	200-289828	76,00	890.000	67.640.000	6
66	C 35B 2S 27A 86	41001010600000814001400000000	200-289829	75,00	890.000	66.750.000	6

67	C 35B 2S 27A 92	41001010600000814001500000000	200-289830	75,00	890.000	66.750.000	6
68	C 35B 2S 27A 98	41001010600000814001600000000	200-289831	76,00	890.000	67.640.000	6
69	C 35B 2S 27A 106	41001010600000814001700000000	200-289832	127,00	890.000	113.030.000	6
70	C 35B 3S 27A 105	41001010600000814001800000000	200-289833	127,00	890.000	113.030.000	6
71	C 35B 3S 27A 97	41001010600000814001900000000	200-289834	76,00	890.000	67.640.000	6
72	C 35B 3S 27A 91	41001010600000814002000000000	200-289835	75,00	890.000	66.750.000	6
73	C 35B 3S 27A 85	41001010600000814002100000000	200-289836	75,00	890.000	66.750.000	6
74	C 35B 3S 27A 79	41001010600000814002200000000	200-289837	76,00	890.000	67.640.000	6
75	C 35B 3S 27A 73	41001010600000814002300000000	200-289838	76,00	890.000	67.640.000	6
76	C 35B 3S 27A 67	41001010600000814002400000000	200-289839	75,00	890.000	66.750.000	6
77	C 35B 3S 27A 61	41001010600000814002500000000	200-289840	75,00	890.000	66.750.000	6
78	C 35B 3S 27A 55	41001010600000814002600000000	200-289841	76,00	890.000	67.640.000	6
79	C 35B 3S 27A 49	41001010600000814002700000000	200-289842	76,00	890.000	67.640.000	6
80	C 35B 3S 27A 43	41001010600000814002800000000	200-289843	75,00	890.000	66.750.000	6
81	C 35B 3S 27A 37	41001010600000814002900000000	200-289844	75,00	890.000	66.750.000	6
82	C 35B 3S 27A 31	41001010600000814003000000000	200-289845	76,00	890.000	67.640.000	6
83	C 35B 3S 27A 25	41001010600000814003100000000	200-289846	76,00	890.000	67.640.000	6
84	C 35B 3S 27A 19	41001010600000814003200000000	200-289847	75,00	890.000	66.750.000	6
85	C 35B 3S 27A 13	41001010600000814003300000000	200-289848	75,00	890.000	66.750.000	6
86	C 35B 3S 27A 05	41001010600000814003400000000	200-289849	113,00	890.000	100.570.000	6
87	C 35B 3S 27A 06	41001010600000815000100000000	200-289850	113,00	890.000	100.570.000	6
88	C 35B 3S 27A 14	41001010600000815000200000000	200-289851	75,00	890.000	66.750.000	6
89	C 35B 3S 27A 20	41001010600000815000300000000	200-289852	75,00	890.000	66.750.000	6
90	C 35B 3S 27A 26	41001010600000815000400000000	200-289853	76,00	890.000	67.640.000	6
91	C 35B 3S 27A 32	41001010600000815000500000000	200-289854	76,00	890.000	67.640.000	6
92	C 35B 3S 27A 38	41001010600000815000600000000	200-289855	75,00	890.000	66.750.000	6
93	C 35B 3S 27A 44	41001010600000815000700000000	200-289856	75,00	890.000	66.750.000	6
94	C 35B 3S 27A 50	41001010600000815000800000000	200-289857	76,00	890.000	67.640.000	6
95	C 35B 3S 27A 56	41001010600000815000900000000	200-289858	76,00	890.000	67.640.000	6
96	C 35B 3S 27A 62	41001010600000815001000000000	200-289859	75,00	890.000	66.750.000	6
97	C 35B 3S 27A 68	41001010600000815001100000000	200-289860	75,00	890.000	66.750.000	6
98	C 35B 3S 27A 74	41001010600000815001200000000	200-289861	76,00	890.000	67.640.000	6
99	C 35B 3S 27A 80	41001010600000815001300000000	200-289862	76,00	890.000	67.640.000	6
100	C 35B 3S 27A 86	41001010600000815001400000000	200-289863	75,00	890.000	66.750.000	6
101	C 35B 3S 27A 92	41001010600000815001500000000	200-289864	75,00	890.000	66.750.000	6
102	C 35B 3S 27A 98	41001010600000815001600000000	200-289865	76,00	890.000	67.640.000	6
103	C 35B 3S 27A 106	41001010600000815001700000000	200-289866	127,00	890.000	113.030.000	6
104	C 35B 4S 27A 105	41001010600000815001800000000	200-289867	127,00	890.000	113.030.000	6
105	C 35B 4S 27A 97	41001010600000815001900000000	200-289868	76,00	890.000	67.640.000	6
106	C 35B 4S 27A 91	41001010600000815002000000000	200-289869	75,00	890.000	66.750.000	6

107	C 35B 4S 27A 85	41001010600000815002100000000	200-289870	75,00	890.000	66.750.000	6
108	C 35B 4S 27A 79	41001010600000815002200000000	200-289871	76,00	890.000	67.640.000	6
109	C 35B 4S 27A 73	41001010600000815002300000000	200-289872	76,00	890.000	67.640.000	6
110	C 35B 4S 27A 67	41001010600000815002400000000	200-289873	75,00	890.000	66.750.000	6
111	C 35B 4S 27A 61	41001010600000815002500000000	200-289874	75,00	890.000	66.750.000	6
112	C 35B 4S 27A 55	41001010600000815002600000000	200-289875	76,00	890.000	67.640.000	6
113	C 35B 4S 27A 49	41001010600000815002700000000	200-289876	76,00	890.000	67.640.000	6
114	C 35B 4S 27A 43	41001010600000815002800000000	200-289877	75,00	890.000	66.750.000	6
115	C 35B 4S 27A 37	41001010600000815002900000000	200-289878	75,00	890.000	66.750.000	6
116	C 35B 4S 27A 31	41001010600000815003000000000	200-289879	76,00	890.000	67.640.000	6
117	C 35B 4S 27A 25	41001010600000815003100000000	200-289880	76,00	890.000	67.640.000	6
118	C 35B 4S 27A 19	41001010600000815003200000000	200-289881	75,00	890.000	66.750.000	6
119	C 35B 4S 27A 13	41001010600000815003300000000	200-289882	75,00	890.000	66.750.000	6
120	C 35B 4S 27A 05	41001010600000815003400000000	200-289883	113,00	890.000	100.570.000	6
121	C 35B 4S 27A 06	41001010600000816000100000000	200-289896	113,00	890.000	100.570.000	6
122	C 35B 4S 27A 14	41001010600000816000200000000	200-289897	75,00	890.000	66.750.000	6
123	C 35B 4S 27A 20	41001010600000816000300000000	200-289898	75,00	890.000	66.750.000	6
124	C 35B 4S 27A 26	41001010600000816000400000000	200-289899	76,00	890.000	67.640.000	6
125	C 35B 4S 27A 32	41001010600000816000500000000	200-289900	76,00	890.000	67.640.000	6
126	C 35B 4S 27A 38	41001010600000816000600000000	200-289901	75,00	890.000	66.750.000	6
127	C 35B 4S 27A 44	41001010600000816000700000000	200-289902	75,00	890.000	66.750.000	6
128	C 35B 4S 27A 50	41001010600000816000800000000	200-289903	76,00	890.000	67.640.000	6
129	C 35B 4S 27A 56	41001010600000816000900000000	200-289904	76,00	890.000	67.640.000	6
130	C 35B 4S 27A 62	41001010600000816001000000000	200-289905	75,00	890.000	66.750.000	6
131	C 35B 4S 27A 68	41001010600000816001100000000	200-289906	75,00	890.000	66.750.000	6
132	C 35B 4S 27A 74	41001010600000816001200000000	200-289907	76,00	890.000	67.640.000	6
133	C 35B 4S 27A 80	41001010600000816001300000000	200-289908	76,00	890.000	67.640.000	6
134	C 35B 4S 27A 86	41001010600000816001400000000	200-289909	75,00	890.000	66.750.000	6
135	C 35B 4S 27A 92	41001010600000816001500000000	200-289910	75,00	890.000	66.750.000	6
136	C 35B 4S 27A 98	41001010600000816001600000000	200-289911	76,00	890.000	67.640.000	6
137	C 35B 4S 27A 106	41001010600000816001700000000	200-289912	127,00	890.000	113.030.000	6
138	C 35A S 27A 105	41001010600000816001800000000	200-289913	127,00	890.000	113.030.000	6
139	C 35A S 27A 97	41001010600000816001900000000	200-289914	76,00	890.000	67.640.000	6
140	C 35A S 27A 91	41001010600000816002000000000	200-289915	75,00	890.000	66.750.000	6
141	C 35A S 27A 85	41001010600000816002100000000	200-289916	75,00	890.000	66.750.000	6
142	C 35A S 27A 79	41001010600000816002200000000	200-289917	76,00	890.000	67.640.000	6
143	C 35A S 27A 73	41001010600000816002300000000	200-289918	76,00	890.000	67.640.000	6
144	C 35A S 27A 67	41001010600000816002400000000	200-289919	75,00	890.000	66.750.000	6
145	C 35A S 27A 61	41001010600000816002500000000	200-289920	75,00	890.000	66.750.000	6

146	C 35A S 27A 55	41001010600000816002600000000	200-289921	76,00	890.000	67.640.000	6
147	C 35A S 27A 49	41001010600000816002700000000	200-289922	76,00	890.000	67.640.000	6
148	C 35A S 27A 43	41001010600000816002800000000	200-289923	75,00	890.000	66.750.000	6
149	C 35A S 27A 37	41001010600000816002900000000	200-289924	75,00	890.000	66.750.000	6
150	C 35A S 27A 31	41001010600000816003000000000	200-289925	76,00	890.000	67.640.000	6
151	C 35A S 27A 25	41001010600000816003100000000	200-289926	76,00	890.000	67.640.000	6
152	C 35A S 27A 19	41001010600000816003200000000	200-289927	75,00	890.000	66.750.000	6
153	C 35A S 27A 13	41001010600000816003300000000	200-289928	75,00	890.000	66.750.000	6
154	C 35A S 27A 05	41001010600000816003400000000	200-289929	113,00	890.000	100.570.000	6
155	C 35B 4S 27 06	41001010600000817000100000000	200-289967	127,00	890.000	113.030.000	6
156	C 35B 4S 27 14	41001010600000817000200000000	200-289968	75,00	890.000	66.750.000	6
157	C 35B 4S 27 20	41001010600000817000300000000	200-289969	75,00	890.000	66.750.000	6
158	C 35B 4S 27 26	41001010600000817000400000000	200-289970	76,00	890.000	67.640.000	6
159	C 35B 4S 27 32	41001010600000817000500000000	200-289971	76,00	890.000	67.640.000	6
160	C 35B 4S 27 38	41001010600000817000600000000	200-289972	76,00	890.000	67.640.000	6
161	C 35B 4S 27 44	41001010600000817000700000000	200-289973	76,00	890.000	67.640.000	6
162	C 35B 4S 27 50	41001010600000817000800000000	200-289974	76,00	890.000	67.640.000	6
163	C 35B 4S 27 56	41001010600000817000900000000	200-289975	76,00	890.000	67.640.000	6
164	C 35B 4S 27 62	41001010600000817001000000000	200-289976	76,00	890.000	67.640.000	6
165	C 35B 4S 27 68	41001010600000817001100000000	200-289977	76,00	890.000	67.640.000	6
166	C 35B 4S 27 74	41001010600000817001200000000	200-289978	75,00	890.000	66.750.000	6
167	C 35B 4S 27 82	41001010600000817001300000000	200-289979	120,00	890.000	106.800.000	6
168	C 35A 4S 27 81	41001010600000817001400000000	200-289980	120,00	890.000	106.800.000	6
169	C 35A 4S 27 73	41001010600000817001500000000	200-289981	75,00	890.000	66.750.000	6
170	C 35A 4S 27 67	41001010600000817001600000000	200-289982	76,00	890.000	67.640.000	6
171	C 35A 4S 27 61	41001010600000817001700000000	200-289983	76,00	890.000	67.640.000	6
172	C 35A 4S 27 55	41001010600000817001800000000	200-289984	76,00	890.000	67.640.000	6
173	C 35A 4S 27 49	41001010600000817001900000000	200-289985	76,00	890.000	67.640.000	6
174	C 35A 4S 27 43	41001010600000817002000000000	200-289986	76,00	890.000	67.640.000	6
175	C 35A 4S 27 37	41001010600000817002100000000	200-289987	76,00	890.000	67.640.000	6
176	C 35A 4S 27 31	41001010600000817002200000000	200-289988	76,00	890.000	67.640.000	6
177	C 35A 4S 27 25	41001010600000817002300000000	200-289989	76,00	890.000	67.640.000	6
178	C 35A 4S 27 19	41001010600000817002400000000	200-289990	75,00	890.000	66.750.000	6
179	C 35A 4S 27 13	41001010600000817002500000000	200-289991	75,00	890.000	66.750.000	6
180	C 35A 4S 27 05	41001010600000817002600000000	200-289992	129,00	890.000	114.810.000	6
181	C 35B 3S 27 06	41001010600000818000100000000	200-289993	130,00	890.000	115.700.000	6
182	C 35B 3S 27 14	41001010600000818000200000000	200-289994	75,00	890.000	66.750.000	6
183	C 35B 3S 27 20	41001010600000818000300000000	200-289995	75,00	890.000	66.750.000	6
184	C 35B 3S 27 26	41001010600000818000400000000	200-289996	76,00	890.000	67.640.000	6
185	C 35B 3S 27 32	41001010600000818000500000000	200-289997	76,00	890.000	67.640.000	6

186	C 35B 3S 27 38	41001010600000818000600000000	200-289998	75,00	890.000	66.750.000	6
187	C 35B 3S 27 44	41001010600000818000700000000	200-289999	75,00	890.000	66.750.000	6
188	C 35B 3S 27 50	41001010600000818000800000000	200-290000	76,00	890.000	67.640.000	6
189	C 35B 3S 27 56	41001010600000818000900000000	200-290001	76,00	890.000	67.640.000	6
190	C 35B 3S 27 62	41001010600000818001000000000	200-290002	75,00	890.000	66.750.000	6
191	C 35B 3S 27 68	41001010600000818001100000000	200-290003	75,00	890.000	66.750.000	6
192	C 35B 3S 27 74	41001010600000818001200000000	200-290004	76,00	890.000	67.640.000	6
193	C 35B 3S 27 80	41001010600000818001300000000	200-290005	76,00	890.000	67.640.000	6
194	C 35B 3S 27 86	41001010600000818001400000000	200-290006	75,00	890.000	66.750.000	6
195	C 35B 3S 27 94	41001010600000818001500000000	200-290007	120,00	890.000	106.800.000	6
196	C 35B 4S 27 93	41001010600000818001600000000	200-290008	119,00	890.000	105.910.000	6
197	C 35B 4S 27 85	41001010600000818001700000000	200-290009	75,00	890.000	66.750.000	6
198	C 35B 4S 27 79	41001010600000818001800000000	200-290010	76,00	890.000	67.640.000	6
199	C 35B 4S 27 73	41001010600000818001900000000	200-290011	76,00	890.000	67.640.000	6
200	C 35B 4S 27 67	41001010600000818002000000000	200-290012	75,00	890.000	66.750.000	6
201	C 35B 4S 27 61	41001010600000818002100000000	200-290013	75,00	890.000	66.750.000	6
202	C 35B 4S 27 55	41001010600000818002200000000	200-290014	76,00	890.000	67.640.000	6
203	C 35B 4S 27 49	41001010600000818002300000000	200-290015	76,00	890.000	67.640.000	6
204	C 35B 4S 27 43	41001010600000818002400000000	200-290016	75,00	890.000	66.750.000	6
205	C 35B 4S 27 37	41001010600000818002500000000	200-290017	75,00	890.000	66.750.000	6
206	C 35B 4S 27 31	41001010600000818002600000000	200-290018	76,00	890.000	67.640.000	6
207	C 35B 4S 27 25	41001010600000818002700000000	200-290019	76,00	890.000	67.640.000	6
208	C 35B 4S 27 19	41001010600000818002800000000	200-290020	75,00	890.000	66.750.000	6
209	C 35B 4S 27 13	41001010600000818002900000000	200-290021	75,00	890.000	66.750.000	6
210	C 35B 4S 27 05	41001010600000818003000000000	200-290022	133,00	890.000	118.370.000	6
211	C 35B 2S 27 06	41001010600000819000100000000	200-290023	125,00	890.000	111.250.000	6
212	C 35B 2S 27 14	41001010600000819000200000000	200-290024	75,00	890.000	66.750.000	6
213	C 35B 2S 27 20	41001010600000819000300000000	200-290025	75,00	890.000	66.750.000	6
214	C 35B 2S 27 26	41001010600000819000400000000	200-290026	76,00	890.000	67.640.000	6
215	C 35B 2S 27 32	41001010600000819000500000000	200-290027	76,00	890.000	67.640.000	6
216	C 35B 2S 27 38	41001010600000819000600000000	200-290028	75,00	890.000	66.750.000	6
217	C 35B 2S 27 44	41001010600000819000700000000	200-290029	75,00	890.000	66.750.000	6
218	C 35B 2S 27 50	41001010600000819000800000000	200-290030	76,00	890.000	67.640.000	6
219	C 35B 2S 27 56	41001010600000819000900000000	200-290031	76,00	890.000	67.640.000	6
220	C 35B 2S 27 62	41001010600000819001000000000	200-290032	75,00	890.000	66.750.000	6
221	C 35B 2S 27 68	41001010600000819001100000000	200-290033	75,00	890.000	66.750.000	6
222	C 35B 2S 27 74	41001010600000819001200000000	200-290034	76,00	890.000	67.640.000	6
223	C 35B 2S 27 80	41001010600000819001300000000	200-290035	76,00	890.000	67.640.000	6
224	C 35B 2S 27 86	41001010600000819001400000000	200-290036	75,00	890.000	66.750.000	6
225	C 35B 2S 27 94	41001010600000819001500000000	200-290037	119,00	890.000	105.910.000	6

226	C 35B 3S 27 93	41001010600000819001600000000	200-290038	119,00	890.000	105.910.000	6
227	C 35B 3S 27 85	41001010600000819001700000000	200-290039	75,00	890.000	66.750.000	6
228	C 35B 3S 27 79	41001010600000819001800000000	200-290040	76,00	890.000	67.640.000	6
229	C 35B 3S 27 73	41001010600000819001900000000	200-290041	76,00	890.000	67.640.000	6
230	C 35B 3S 27 67	41001010600000819002000000000	200-290042	75,00	890.000	66.750.000	6
231	C 35B 3S 27 61	41001010600000819002100000000	200-290043	75,00	890.000	66.750.000	6
232	C 35B 3S 27 55	41001010600000819002200000000	200-290044	76,00	890.000	67.640.000	6
233	C 35B 3S 27 49	41001010600000819002300000000	200-290045	76,00	890.000	67.640.000	6
234	C 35B 3S 27 43	41001010600000819002400000000	200-290046	75,00	890.000	66.750.000	6
235	C 35B 3S 27 37	41001010600000819002500000000	200-290047	75,00	890.000	66.750.000	6
236	C 35B 3S 27 31	41001010600000819002600000000	200-290048	76,00	890.000	67.640.000	6
237	C 35B 3S 27 25	41001010600000819002700000000	200-290049	76,00	890.000	67.640.000	6
238	C 35B 3S 27 19	41001010600000819002800000000	200-290050	75,00	890.000	66.750.000	6
239	C 35B 3S 27 13	41001010600000819002900000000	200-290051	75,00	890.000	66.750.000	6
240	C 35B 3S 27 05	41001010600000819003000000000	200-290052	127,00	890.000	113.030.000	6
241	C 35B 1S 27 06	41001010600000820001000000000	200-290053	119,00	890.000	105.910.000	6
242	C 35B 1S 27 14	41001010600000820002000000000	200-290054	75,00	890.000	66.750.000	6
243	C 35B 1S 27 20	41001010600000820003000000000	200-290055	75,00	890.000	66.750.000	6
244	C 35B 1S 27 26	41001010600000820004000000000	200-290056	76,00	890.000	67.640.000	6
245	C 35B 1S 27 32	41001010600000820005000000000	200-290057	76,00	890.000	67.640.000	6
246	C 35B 1S 27 38	41001010600000820006000000000	200-290058	75,00	890.000	66.750.000	6
247	C 35B 1S 27 44	41001010600000820007000000000	200-290059	75,00	890.000	66.750.000	6
248	C 35B 1S 27 50	41001010600000820008000000000	200-290060	76,00	890.000	67.640.000	6
249	C 35B 1S 27 56	41001010600000820009000000000	200-290061	76,00	890.000	67.640.000	6
250	C 35B 1S 27 62	41001010600000820010000000000	200-290062	75,00	890.000	66.750.000	6
251	C 35B 1S 27 68	41001010600000820011000000000	200-290063	75,00	890.000	66.750.000	6
252	C 35B 1S 27 74	41001010600000820012000000000	200-290064	76,00	890.000	67.640.000	6
253	C 35B 1S 27 80	41001010600000820013000000000	200-290065	76,00	890.000	67.640.000	6
254	C 35B 1S 27 86	41001010600000820014000000000	200-290066	75,00	890.000	66.750.000	6
255	C 35B 1S 27 94	41001010600000820015000000000	200-290067	119,00	890.000	105.910.000	6
256	C 35B 2S 27 93	41001010600000820016000000000	200-290068	120,00	890.000	106.800.000	6
257	C 35B 2S 27 85	41001010600000820017000000000	200-290069	75,00	890.000	66.750.000	6
258	C 35B 2S 27 79	41001010600000820018000000000	200-290070	76,00	890.000	67.640.000	6
259	C 35B 2S 27 73	41001010600000820019000000000	200-290071	76,00	890.000	67.640.000	6
260	C 35B 2S 27 67	41001010600000820020000000000	200-290072	75,00	890.000	66.750.000	6
261	C 35B 2S 27 61	41001010600000820021000000000	200-290073	75,00	890.000	66.750.000	6
262	C 35B 2S 27 55	41001010600000820022000000000	200-290074	76,00	890.000	67.640.000	6
263	C 35B 2S 27 49	41001010600000820023000000000	200-290075	76,00	890.000	67.640.000	6
264	C 35B 2S 27 43	41001010600000820024000000000	200-290076	75,00	890.000	66.750.000	6
265	C 35B 2S 27 37	41001010600000820025000000000	200-290077	75,00	890.000	66.750.000	6

266	C 35B 2S 27 31	410010106000008200026000000000	200-290078	76,00	890.000	67.640.000	6
267	C 35B 2S 27 25	410010106000008200027000000000	200-290079	76,00	890.000	67.640.000	6
268	C 35B 2S 27 19	410010106000008200028000000000	200-290080	75,00	890.000	66.750.000	6
269	C 35B 2S 27 13	410010106000008200029000000000	200-290081	75,00	890.000	66.750.000	6
270	C 35B 2S 27 05	410010106000008200030000000000	200-290082	121,00	890.000	107.690.000	6
271	MANZANA . 3B	410010106000008210001000000000	200-285279	15.610,64	270.000	4.214.872.800	11
VALOR TOTAL				55.864,13		40.040.478.900	

VALOR TOTAL EN LETRAS: CUARENTA MIL CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS MTC

ANALISIS DE DIFERENCIA DE VALOR COMERCIAL

DESCRIPCION	JURIDICA	CATASTRAL	ERENCIA AR	DIF VALOR
TOTAL TERRENO	55.875,24	55.864,13	11,11	9.887.900,00
TERRENO URBANIZADO	40.264,60	40.253,49	11,11	9.887.900,00
AVALUO TOTAL	**35.835.494.000**	**35.825.606.100**		**9.887.900,00**
				40.050.366.800

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote urbanizado – Urb. Fronteras del Milenio III Etapa.

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : AV CIRCUNVALAR DE ORIENTE 32 60 SUP.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en la parte norte del sector de El Tesoro, próximo al Río Las Ceibas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote parte urbanizado y parte sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Junta de Vivienda Comunitaria Fronteras del Milenio – NIT 813.006.859-6

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1603 del 2024-07-09, Notaría Cuarta de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-204415.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010108000004850003000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $67.800,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Consolidación, con Uso Principal: Vivienda de Interés Social VIS Tipo 4; Uso Compatible: Comercio Local; Uso Condicionado: Comercio Local, Dotacional Local.

Se adjunta la Ficha Normativa PNT-58B en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sistema de protección ambiental del rio las ceibas.

Oriente : Con sistema de protección ambiental.

Sur : Polígono Normativo PNT-59B

Occidente : Con el predio 410010105000000030002000000000

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial.

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen edificaciones de tipo residencial de los barrios del sector, como Santiago de Compostela, Fronteras del Milenio y Viña del Mar 1 y 2.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso residencial en los barrios del sector mencionados en el punto anterior, de reciente construcción, ya que corresponden a urbanizaciones relativamente nuevas.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 36A, principal vía del sector que empalma con las Calles 25A y 28, vías pavimentadas en buen estado que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles 30, 30A y 30B. Son vías pavimentadas en buen estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario y Alumbrado Público, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y con una frecuencia regular, pero con conexión a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carreras 36A y Calle 25A.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo y consolidación de relativamente fácil acceso, con adecuado servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%, pues se ubica en la parte baja al norte de la meseta de El Edén.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde al lote donde se está construyendo la Urbanización Fronteras el Milenio. Tiene parte urbanizado y en parte sin urbanizar, se encuentra en proceso de construcción. Tiene vías pavimentadas construidas recientemente.

4.1 ÁREAS

Terreno : 52.961,73 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

De conformidad con la Ficha Normativa No. PNT-58B, los linderos son los siguientes:

Norte : Con sistema de protección ambiental del rio las ceibas.

Oriente : Con Proyecto Santiago de Compostela.

Sur : Polígono Normativo PNT-59B

Occidente : Con el predio 41001010500000003000 2000000000

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Lote de terreno sin construcciones propias.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones

recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
181	3164523972	ALVARO PINILLA	CAMPO	Neiva	FRONTERAS DEL MILENIO II ETAPA	K 32B 30 61	$ 130.000.000
182	3185744707	JORGE	CAMPO	Neiva	FRONTERAS DEL MILENIO II ETAPA	MZ A CS 12	$ 121.000.000
182A	3165265344	PAOLA HERNANDEZ	AVALUO	Neiva	FRONTERAS DEL MILENIO II	KR 32A # 30 - 54 MZ K LT 8	$ 130.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
181	3,85%	$125.000.000	84,00	$734.571	64	$989.000	$63.296.000
182	0,00%	$121.000.000	84,00	$686.952	64	$989.000	$63.296.000
182A	0,00%	$130.000.000	84,00	$794.095	64	$989.000	$63.296.000
MEDIA ARITMETICA				$ 738.539,68	LIMITE SUPERIOR		$ 792.221,23
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 53.681,54	LIMITE INFERIOR		$ 684.858,14
COEFICIENTE DE VARIACION				7,27%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$685.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 7,27%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado – Límite Inferior ➔ $685.000/m^2

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m2	52.961,73	$ 685.000	$ 36.278.785.050
TOTAL TERRENO				**$ 36.278.785.050**
SUB TOTAL				**$ 36.278.785.050**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 36.278.785.050**

Son: TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CINCUENTA PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA PRIVADA (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	010800001000000100000000	200-303680	133,00	685.000	91.105.000	7
2	010800001000000200000000	200-303681	84,00	685.000	57.540.000	7
3	010800001000000300000000	200-303682	84,00	685.000	57.540.000	7
4	010800001000000400000000	200-303683	84,00	685.000	57.540.000	7
5	010800001000000500000000	200-303684	84,00	685.000	57.540.000	7
6	010800001000000600000000	200-303685	84,00	685.000	57.540.000	7
7	010800001000000700000000	200-303686	84,00	685.000	57.540.000	7
8	010800001000000800000000	200-303687	84,00	685.000	57.540.000	7
9	010800001000000900000000	200-303688	84,00	685.000	57.540.000	7
10	010800001000001000000000	200-303689	84,00	685.000	57.540.000	7
11	010800001000001100000000	200-303690	84,00	685.000	57.540.000	7
12	010800001000001200000000	200-303691	84,00	685.000	57.540.000	7
13	010800001000001300000000	200-303692	84,00	685.000	57.540.000	7
14	010800001000001400000000	200-303693	84,00	685.000	57.540.000	7
15	010800001000001500000000	200-303694	84,00	685.000	57.540.000	7
16	010800001000001600000000	200-303695	84,00	685.000	57.540.000	7
17	010800001000001700000000	200-303696	84,00	685.000	57.540.000	7
18	010800001000001800000000	200-303697	84,00	685.000	57.540.000	7
19	010800001000001900000000	200-303698	84,00	685.000	57.540.000	7
20	010800001000002000000000	200-303699	84,00	685.000	57.540.000	7
21	010800001000002100000000	200-303700	84,00	685.000	57.540.000	7
22	010800001000002200000000	200-303701	133,00	685.000	91.105.000	7
23	010800001000002300000000	200-303702	105,00	685.000	71.925.000	7
24	010800001000002400000000	200-303703	84,00	685.000	57.540.000	7
25	010800001000002500000000	200-303704	84,00	685.000	57.540.000	7
26	010800001000002600000000	200-303705	84,00	685.000	57.540.000	7
27	010800001000002700000000	200-303706	84,00	685.000	57.540.000	7
28	010800001000002800000000	200-303707	84,00	685.000	57.540.000	7
29	010800001000002900000000	200-303708	84,00	685.000	57.540.000	7

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

30	010800001000030000000000	200-303709	84,00	685.000	57.540.000	7
31	010800001000031000000000	200-303710	84,00	685.000	57.540.000	7
32	010800001000032000000000	200-303711	84,00	685.000	57.540.000	7
33	010800001000033000000000	200-303712	84,00	685.000	57.540.000	7
34	010800001000034000000000	200-303713	84,00	685.000	57.540.000	7
35	010800001000035000000000	200-303714	84,00	685.000	57.540.000	7
36	010800001000036000000000	200-303715	84,00	685.000	57.540.000	7
37	010800001000037000000000	200-303716	84,00	685.000	57.540.000	7
38	010800001000038000000000	200-303717	84,00	685.000	57.540.000	7
39	010800001000039000000000	200-303718	84,00	685.000	57.540.000	7
40	010800001000040000000000	200-303719	84,00	685.000	57.540.000	7
41	010800001000041000000000	200-303720	84,00	685.000	57.540.000	7
42	010800001000042000000000	200-303721	84,00	685.000	57.540.000	7
43	010800001000043000000000	200-303722	84,00	685.000	57.540.000	7
44	010800001000044000000000	200-303723	133,00	685.000	91.105.000	7
45	010800001001000010000000000	200-303724	133,00	685.000	91.105.000	7
46	010800001001000020000000000	200-303725	84,00	685.000	57.540.000	7
47	010800001001000030000000000	200-303726	84,00	685.000	57.540.000	7
48	010800001001000040000000000	200-303727	84,00	685.000	57.540.000	7
49	010800001001000050000000000	200-303728	84,00	685.000	57.540.000	7
50	010800001001000060000000000	200-303729	84,00	685.000	57.540.000	7
51	010800001001000070000000000	200-303730	84,00	685.000	57.540.000	7
52	010800001001000080000000000	200-303731	84,00	685.000	57.540.000	7
53	010800001001000090000000000	200-303732	84,00	685.000	57.540.000	7
54	010800001001001000000000000	200-303733	84,00	685.000	57.540.000	7
55	010800001001001100000000000	200-303734	84,00	685.000	57.540.000	7
56	010800001001001200000000000	200-303735	84,00	685.000	57.540.000	7
57	010800001001001300000000000	200-303736	84,00	685.000	57.540.000	7
58	010800001001001400000000000	200-303737	84,00	685.000	57.540.000	7
59	010800001001001500000000000	200-303738	84,00	685.000	57.540.000	7
60	010800001001001600000000000	200-303739	84,00	685.000	57.540.000	7
61	010800001001001700000000000	200-303740	84,00	685.000	57.540.000	7
62	010800001001001800000000000	200-303741	84,00	685.000	57.540.000	7
63	010800001001001900000000000	200-303742	181,00	685.000	123.985.000	7
64	010800001001002000000000000	200-303743	153,00	685.000	104.805.000	7
65	010800001001002100000000000	200-303744	84,00	685.000	57.540.000	7
66	010800001001002200000000000	200-303745	84,00	685.000	57.540.000	7
67	010800001001002300000000000	200-303746	84,00	685.000	57.540.000	7
68	010800001001002400000000000	200-303747	84,00	685.000	57.540.000	7

69	010800001001002500000000	200-303748	84,00	685.000	57.540.000	7
70	010800001001002600000000	200-303749	84,00	685.000	57.540.000	7
71	010800001001002700000000	200-303750	84,00	685.000	57.540.000	7
72	010800001001002800000000	200-303751	84,00	685.000	57.540.000	7
73	010800001001002900000000	200-303752	84,00	685.000	57.540.000	7
74	010800001001003000000000	200-303753	84,00	685.000	57.540.000	7
75	010800001001003100000000	200-303754	84,00	685.000	57.540.000	7
76	010800001001003200000000	200-303755	84,00	685.000	57.540.000	7
77	010800001001003300000000	200-303756	84,00	685.000	57.540.000	7
78	010800001001003400000000	200-303757	84,00	685.000	57.540.000	7
79	010800001001003500000000	200-303758	84,00	685.000	57.540.000	7
80	010800001001003600000000	200-303759	84,00	685.000	57.540.000	7
81	010800001001003700000000	200-303760	84,00	685.000	57.540.000	7
82	010800001001003800000000	200-303761	133,00	685.000	91.105.000	7
83	010800001002000100000000	200-303762	133,00	685.000	91.105.000	7
84	010800001002000200000000	200-303763	84,00	685.000	57.540.000	7
85	010800001002000300000000	200-303764	84,00	685.000	57.540.000	7
86	010800001002000400000000	200-303765	84,00	685.000	57.540.000	7
87	010800001002000500000000	200-303766	84,00	685.000	57.540.000	7
88	010800001002000600000000	200-303767	84,00	685.000	57.540.000	7
89	010800001002000700000000	200-303768	84,00	685.000	57.540.000	7
90	010800001002000800000000	200-303769	84,00	685.000	57.540.000	7
91	010800001002000900000000	200-303770	84,00	685.000	57.540.000	7
92	010800001002001000000000	200-303771	84,00	685.000	57.540.000	7
93	010800001002001100000000	200-303772	84,00	685.000	57.540.000	7
94	010800001002001200000000	200-303773	84,00	685.000	57.540.000	7
95	010800001002001300000000	200-303774	84,00	685.000	57.540.000	7
96	010800001002001400000000	200-303775	84,00	685.000	57.540.000	7
97	010800001002001500000000	200-303776	84,00	685.000	57.540.000	7
98	010800001002001600000000	200-303777	84,00	685.000	57.540.000	7
99	010800001002001700000000	200-303778	84,00	685.000	57.540.000	7
100	010800001002001800000000	200-303779	186,00	685.000	127.410.000	7
101	010800001002001900000000	200-303780	177,00	685.000	121.245.000	7
102	010800001002002000000000	200-303781	84,00	685.000	57.540.000	7
103	010800001002002100000000	200-303782	84,00	685.000	57.540.000	7
104	010800001002002200000000	200-303783	84,00	685.000	57.540.000	7
105	010800001002002300000000	200-303784	84,00	685.000	57.540.000	7
106	010800001002002400000000	200-303785	84,00	685.000	57.540.000	7
107	010800001002002500000000	200-303786	84,00	685.000	57.540.000	7

108	010800001002002600000000	200-303787	84,00	685.000	57.540.000	7
109	010800001002002700000000	200-303788	84,00	685.000	57.540.000	7
110	010800001002002800000000	200-303789	84,00	685.000	57.540.000	7
111	010800001002002900000000	200-303790	84,00	685.000	57.540.000	7
112	010800001002003000000000	200-303791	84,00	685.000	57.540.000	7
113	010800001002003100000000	200-303792	84,00	685.000	57.540.000	7
114	010800001002003200000000	200-303793	84,00	685.000	57.540.000	7
115	010800001002003300000000	200-303794	84,00	685.000	57.540.000	7
116	010800001002003400000000	200-303795	84,00	685.000	57.540.000	7
117	010800001002003500000000	200-303796	133,00	685.000	91.105.000	7
118	010800001003000100000000	200-303797	133,00	685.000	91.105.000	7
119	010800001003000200000000	200-303798	84,00	685.000	57.540.000	7
120	010800001003000300000000	200-303799	84,00	685.000	57.540.000	7
121	010800001003000400000000	200-303800	84,00	685.000	57.540.000	7
122	010800001003000500000000	200-303801	84,00	685.000	57.540.000	7
123	010800001003000600000000	200-303802	84,00	685.000	57.540.000	7
124	010800001003000700000000	200-303803	84,00	685.000	57.540.000	7
125	010800001003000800000000	200-303804	84,00	685.000	57.540.000	7
126	010800001003000900000000	200-303805	84,00	685.000	57.540.000	7
127	010800001003001000000000	200-303806	84,00	685.000	57.540.000	7
128	010800001003001100000000	200-303807	84,00	685.000	57.540.000	7
129	010800001003001200000000	200-303808	84,00	685.000	57.540.000	7
130	010800001003001300000000	200-303809	84,00	685.000	57.540.000	7
131	010800001003001400000000	200-303810	207,00	685.000	141.795.000	7
132	010800001003001500000000	200-303811	166,00	685.000	113.710.000	7
133	010800001003001600000000	200-303812	84,00	685.000	57.540.000	7
134	010800001003001700000000	200-303813	84,00	685.000	57.540.000	7
135	010800001003001800000000	200-303814	84,00	685.000	57.540.000	7
136	010800001003001900000000	200-303815	84,00	685.000	57.540.000	7
137	010800001003002000000000	200-303816	84,00	685.000	57.540.000	7
138	010800001003002100000000	200-303817	84,00	685.000	57.540.000	7
139	010800001003002200000000	200-303818	84,00	685.000	57.540.000	7
140	010800001003002300000000	200-303819	84,00	685.000	57.540.000	7
141	010800001003002400000000	200-303820	84,00	685.000	57.540.000	7
142	010800001003002500000000	200-303821	84,00	685.000	57.540.000	7
143	010800001003002600000000	200-303822	84,00	685.000	57.540.000	7
144	010800001003002700000000	200-303823	133,00	685.000	91.105.000	7
145	010800001004000100000000	200-303824	133,00	685.000	91.105.000	7
146	010800001004000200000000	200-303825	84,00	685.000	57.540.000	7

147	010800001004000300000000	200-303826	84,00	685.000	57.540.000	7
148	010800001004000400000000	200-303827	84,00	685.000	57.540.000	7
149	010800001004000500000000	200-303828	84,00	685.000	57.540.000	7
150	010800001004000600000000	200-303829	84,00	685.000	57.540.000	7
151	010800001004000700000000	200-303830	84,00	685.000	57.540.000	7
152	010800001004000800000000	200-303831	100,00	685.000	68.500.000	7
153	010800001004000900000000	200-303832	173,00	685.000	118.505.000	7
154	010800001004001000000000	200-303833	84,00	685.000	57.540.000	7
155	010800001004001100000000	200-303834	84,00	685.000	57.540.000	7
156	010800001004001200000000	200-303835	84,00	685.000	57.540.000	7
157	010800001004001300000000	200-303836	133,00	685.000	91.105.000	7
158	010800001005000100000000	200-303837	166,00	685.000	113.710.000	7
159	010800001005000200000000	200-303838	84,00	685.000	57.540.000	7
160	010800001005000300000000	200-303839	84,00	685.000	57.540.000	7
161	010800001005000400000000	200-303840	84,00	685.000	57.540.000	7
162	010800001005000500000000	200-303841	84,00	685.000	57.540.000	7
163	010800001005000600000000	200-303842	84,00	685.000	57.540.000	7
164	010800001005000700000000	200-303843	84,00	685.000	57.540.000	7
165	010800001005000800000000	200-303844	84,00	685.000	57.540.000	7
166	010800001005000900000000	200-303845	127,00	685.000	86.995.000	7
167	010800001005001000000000	200-303846	84,00	685.000	57.540.000	7
168	010800001005001100000000	200-303847	84,00	685.000	57.540.000	7
169	010800001005001200000000	200-303848	84,00	685.000	57.540.000	7
170	010800001005001300000000	200-303849	84,00	685.000	57.540.000	7
171	010800001005001400000000	200-303850	84,00	685.000	57.540.000	7
172	010800001005001500000000	200-303851	178,00	685.000	121.930.000	7
173	010800001006000100000000	200-303852	168,00	685.000	115.080.000	7
174	010800001006000200000000	200-303853	84,00	685.000	57.540.000	7
175	010800001006000300000000	200-303854	84,00	685.000	57.540.000	7
176	010800001006000400000000	200-303855	84,00	685.000	57.540.000	7
177	010800001006000500000000	200-303856	84,00	685.000	57.540.000	7
178	010800001006000600000000	200-303857	84,00	685.000	57.540.000	7
179	010800001006000700000000	200-303858	84,00	685.000	57.540.000	7
180	010800001006000800000000	200-303859	133,00	685.000	91.105.000	7
181	010800001006000900000000	200-303860	133,00	685.000	91.105.000	7
182	010800001006001000000000	200-303861	84,00	685.000	57.540.000	7
183	010800001006001100000000	200-303862	84,00	685.000	57.540.000	7
184	010800001006001200000000	200-303863	84,00	685.000	57.540.000	7
185	010800001006001300000000	200-303864	84,00	685.000	57.540.000	7

186	010800001006001400000000	200-303865	84,00	685.000	57.540.000	7
187	010800001006001500000000	200-303866	84,00	685.000	57.540.000	7
188	010800001006001600000000	200-303867	197,00	685.000	134.945.000	7
189	010800001007000100000000	200-303868	129,00	685.000	88.365.000	7
190	010800001007000200000000	200-303869	84,00	685.000	57.540.000	7
191	010800001007000300000000	200-303870	84,00	685.000	57.540.000	7
192	010800001007000400000000	200-303871	84,00	685.000	57.540.000	7
193	010800001007000500000000	200-303872	84,00	685.000	57.540.000	7
194	010800001007000600000000	200-303873	84,00	685.000	57.540.000	7
195	010800001007000700000000	200-303874	84,00	685.000	57.540.000	7
196	010800001007000800000000	200-303875	84,00	685.000	57.540.000	7
197	010800001007000900000000	200-303876	133,00	685.000	91.105.000	7
198	010800001007001000000000	200-303877	133,00	685.000	91.105.000	7
199	010800001007001100000000	200-303878	84,00	685.000	57.540.000	7
200	010800001007001200000000	200-303879	84,00	685.000	57.540.000	7
201	010800001007001300000000	200-303880	84,00	685.000	57.540.000	7
202	010800001007001400000000	200-303881	84,00	685.000	57.540.000	7
203	010800001007001500000000	200-303882	84,00	685.000	57.540.000	7
204	010800001007001600000000	200-303883	84,00	685.000	57.540.000	7
205	010800001007001700000000	200-303884	190,00	685.000	130.150.000	7
206	010800001008000100000000	200-303885	215,00	685.000	147.275.000	7
207	010800001008000200000000	200-303886	84,00	685.000	57.540.000	7
208	010800001008000300000000	200-303887	84,00	685.000	57.540.000	7
209	010800001008000400000000	200-303888	84,00	685.000	57.540.000	7
210	010800001008000500000000	200-303889	84,00	685.000	57.540.000	7
211	010800001008000600000000	200-303890	84,00	685.000	57.540.000	7
212	010800001008000700000000	200-303891	84,00	685.000	57.540.000	7
213	010800001008000800000000	200-303892	84,00	685.000	57.540.000	7
214	010800001008000900000000	200-303893	84,00	685.000	57.540.000	7
215	010800001008001000000000	200-303894	84,00	685.000	57.540.000	7
216	010800001008001100000000	200-303895	133,00	685.000	91.105.000	7
217	010800001008001200000000	200-303896	133,00	685.000	91.105.000	7
218	010800001008001300000000	200-303897	84,00	685.000	57.540.000	7
219	010800001008001400000000	200-303898	84,00	685.000	57.540.000	7
220	010800001008001500000000	200-303899	84,00	685.000	57.540.000	7
221	010800001008001600000000	200-303900	84,00	685.000	57.540.000	7
222	010800001008001700000000	200-303901	84,00	685.000	57.540.000	7
223	010800001008001800000000	200-303902	84,00	685.000	57.540.000	7
224	010800001008001900000000	200-303903	84,00	685.000	57.540.000	7

225	010800001008002000000000	200-303904	84,00	685.000	57.540.000	7
226	010800001008002100000000	200-303905	168,00	685.000	115.080.000	7
227	010800001009000100000000	200-303906	191,00	685.000	130.835.000	7
228	010800001009000200000000	200-303907	84,00	685.000	57.540.000	7
229	010800001009000300000000	200-303908	84,00	685.000	57.540.000	7
230	010800001009000400000000	200-303909	84,00	685.000	57.540.000	7
231	010800001009000500000000	200-303910	84,00	685.000	57.540.000	7
232	010800001009000600000000	200-303911	84,00	685.000	57.540.000	7
233	010800001009000700000000	200-303912	84,00	685.000	57.540.000	7
234	010800001009000800000000	200-303913	84,00	685.000	57.540.000	7
235	010800001009000900000000	200-303914	84,00	685.000	57.540.000	7
236	010800001009001000000000	200-303915	84,00	685.000	57.540.000	7
237	010800001009001100000000	200-303916	84,00	685.000	57.540.000	7
238	010800001009001200000000	200-303917	84,00	685.000	57.540.000	7
239	010800001009001300000000	200-303918	84,00	685.000	57.540.000	7
240	010800001009001400000000	200-303919	84,00	685.000	57.540.000	7
241	010800001009001500000000	200-303920	84,00	685.000	57.540.000	7
242	010800001009001600000000	200-303921	133,00	685.000	91.105.000	7
243	010800001009001700000000	200-303922	133,00	685.000	91.105.000	7
244	010800001009001800000000	200-303923	84,00	685.000	57.540.000	7
245	010800001009001900000000	200-303924	84,00	685.000	57.540.000	7
246	010800001009002000000000	200-303925	84,00	685.000	57.540.000	7
247	010800001009002100000000	200-303926	84,00	685.000	57.540.000	7
248	010800001009002200000000	200-303927	84,00	685.000	57.540.000	7
249	010800001009002300000000	200-303928	84,00	685.000	57.540.000	7
250	010800001009002400000000	200-303929	84,00	685.000	57.540.000	7
251	010800001009002500000000	200-303930	84,00	685.000	57.540.000	7
252	010800001009002600000000	200-303931	84,00	685.000	57.540.000	7
253	010800001009002700000000	200-303932	84,00	685.000	57.540.000	7
254	010800001009002800000000	200-303933	84,00	685.000	57.540.000	7
255	010800001009002900000000	200-303934	84,00	685.000	57.540.000	7
256	010800001009003000000000	200-303935	205,00	685.000	140.425.000	7
257	010800001010000100000000	200-303936	184,00	685.000	126.040.000	7
258	010800001010000200000000	200-303937	84,00	685.000	57.540.000	7
259	010800001010000300000000	200-303938	84,00	685.000	57.540.000	7
260	010800001010000400000000	200-303939	84,00	685.000	57.540.000	7
261	010800001010000500000000	200-303940	84,00	685.000	57.540.000	7
262	010800001010000600000000	200-303941	84,00	685.000	57.540.000	7
263	010800001010000700000000	200-303942	84,00	685.000	57.540.000	7

264	010800001010000080000000000	200-303943	84,00	685.000	57.540.000	7
265	010800001010000090000000000	200-303944	84,00	685.000	57.540.000	7
266	010800001010000100000000000	200-303945	84,00	685.000	57.540.000	7
267	010800001010000110000000000	200-303946	84,00	685.000	57.540.000	7
268	010800001010000120000000000	200-303947	84,00	685.000	57.540.000	7
269	010800001010000130000000000	200-303948	84,00	685.000	57.540.000	7
270	010800001010000140000000000	200-303949	84,00	685.000	57.540.000	7
271	010800001010000150000000000	200-303950	84,00	685.000	57.540.000	7
272	010800001010000160000000000	200-303951	84,00	685.000	57.540.000	7
273	010800001010000170000000000	200-303952	84,00	685.000	57.540.000	7
274	010800001010000180000000000	200-303953	133,00	685.000	91.105.000	7
275	010800001010000190000000000	200-303954	133,00	685.000	91.105.000	7
276	010800001010000200000000000	200-303955	84,00	685.000	57.540.000	7
277	010800001010000210000000000	200-303956	84,00	685.000	57.540.000	7
278	010800001010000220000000000	200-303957	84,00	685.000	57.540.000	7
279	010800001010000230000000000	200-303958	84,00	685.000	57.540.000	7
280	010800001010000240000000000	200-303959	84,00	685.000	57.540.000	7
281	010800001010000250000000000	200-303960	84,00	685.000	57.540.000	7
282	010800001010000260000000000	200-303961	84,00	685.000	57.540.000	7
283	010800001010000270000000000	200-303962	84,00	685.000	57.540.000	7
284	010800001010000280000000000	200-303963	84,00	685.000	57.540.000	7
285	010800001010000290000000000	200-303964	84,00	685.000	57.540.000	7
286	010800001010000300000000000	200-303965	84,00	685.000	57.540.000	7
287	010800001010000310000000000	200-303966	84,00	685.000	57.540.000	7
288	010800001010000320000000000	200-303967	84,00	685.000	57.540.000	7
289	010800001010000330000000000	200-303968	84,00	685.000	57.540.000	7
290	010800001010000340000000000	200-303969	84,00	685.000	57.540.000	7
291	010800001010000350000000000	200-303970	84,00	685.000	57.540.000	7
292	010800001010000360000000000	200-303971	145,00	685.000	99.325.000	7
293	010800001011000010000000000	200-303972	205,00	685.000	140.425.000	7
294	010800001011000020000000000	200-303973	84,00	685.000	57.540.000	7
295	010800001011000030000000000	200-303974	84,00	685.000	57.540.000	7
296	010800001011000040000000000	200-303975	84,00	685.000	57.540.000	7
297	010800001011000050000000000	200-303976	84,00	685.000	57.540.000	7
298	010800001011000060000000000	200-303977	84,00	685.000	57.540.000	7
299	010800001011000070000000000	200-303978	84,00	685.000	57.540.000	7
300	010800001011000080000000000	200-303979	84,00	685.000	57.540.000	7
301	010800001011000090000000000	200-303980	84,00	685.000	57.540.000	7
302	010800001011000100000000000	200-303981	84,00	685.000	57.540.000	7

303	010800001011000110000000000	200-303982	84,00	685.000	57.540.000	7
304	010800001011000120000000000	200-303983	84,00	685.000	57.540.000	7
305	010800001011000130000000000	200-303984	84,00	685.000	57.540.000	7
306	010800001011000140000000000	200-303985	84,00	685.000	57.540.000	7
307	010800001011000150000000000	200-303986	84,00	685.000	57.540.000	7
308	010800001011000160000000000	200-303987	84,00	685.000	57.540.000	7
309	010800001011000170000000000	200-303988	84,00	685.000	57.540.000	7
310	010800001011000180000000000	200-303989	84,00	685.000	57.540.000	7
311	010800001011000190000000000	200-303990	133,00	685.000	91.105.000	7
312	010800001011000200000000000	200-303991	133,00	685.000	91.105.000	7
313	010800001011000210000000000	200-303992	84,00	685.000	57.540.000	7
314	010800001011000220000000000	200-303993	84,00	685.000	57.540.000	7
315	010800001011000230000000000	200-303994	84,00	685.000	57.540.000	7
316	010800001011000240000000000	200-303995	84,00	685.000	57.540.000	7
317	010800001011000250000000000	200-303996	84,00	685.000	57.540.000	7
318	010800001011000260000000000	200-303997	84,00	685.000	57.540.000	7
319	010800001011000270000000000	200-303998	84,00	685.000	57.540.000	7
320	010800001011000280000000000	200-303999	84,00	685.000	57.540.000	7
321	010800001011000290000000000	200-304000	84,00	685.000	57.540.000	7
322	010800001011000300000000000	200-304001	84,00	685.000	57.540.000	7
323	010800001011000310000000000	200-304002	84,00	685.000	57.540.000	7
324	010800001011000320000000000	200-304003	84,00	685.000	57.540.000	7
325	010800001011000330000000000	200-304004	84,00	685.000	57.540.000	7
326	010800001011000340000000000	200-304005	84,00	685.000	57.540.000	7
327	010800001011000350000000000	200-304006	84,00	685.000	57.540.000	7
328	010800001011000360000000000	200-304007	84,00	685.000	57.540.000	7
329	010800001011000370000000000	200-304008	84,00	685.000	57.540.000	7
330	010800001011000380000000000	200-304009	167,00	685.000	114.395.000	7
331	010800001012000010000000000	200-304010	170,00	685.000	116.450.000	7
332	010800001012000020000000000	200-304011	126,00	685.000	86.310.000	7
333	010800001012000030000000000	200-304012	130,00	685.000	89.050.000	7
334	010800001012000040000000000	200-304013	130,00	685.000	89.050.000	7
335	010800001012000050000000000	200-304014	131,00	685.000	89.735.000	7
336	010800001012000060000000000	200-304015	140,00	685.000	95.900.000	7
337	010800001012000070000000000	200-304016	136,00	685.000	93.160.000	7
338	010800001012000080000000000	200-304017	129,00	685.000	88.365.000	7
339	010800001012000090000000000	200-304018	119,00	685.000	81.515.000	7
340	010800001012000100000000000	200-304019	241,00	685.000	165.085.000	7
341	010800001013000010000000000	200-303665	1.255,00	685.000	859.675.000	7

342	010800001013000 2000000000	200-303666	1.207,00	685.000	826.795.000	7
343	010800001013000 3000000000	200-303667	1.042,00	685.000	713.770.000	7
344	010800001013000 4000000000	200-303668	961,00	685.000	658.285.000	7
345	010800001013000 5000000000	200-303669	630,00	685.000	431.550.000	7
346	010800001013000 6000000000	200-303670	620,00	685.000	424.700.000	7
347	010800001013000 7000000000	200-303671	346,00	685.000	237.010.000	7
348	010800001013000 8000000000	200-303672	4.597,00	685.000	3.148.945.000	7
349	010800001013000 9000000000	200-303673	2.156,00	685.000	1.476.860.000	7
350	010800001013001 0000000000	200-303674	3.259,00	685.000	2.232.415.000	7
351	010800001013001 1000000000	200-303675	2.680,00	685.000	1.835.800.000	7
352	010800001013001 2000000000	200-303676	138,00	685.000	94.530.000	7
353	010800001013001 3000000000	200-303677	210,00	685.000	143.850.000	7
354	010800001013001 4000000000	200-303678	87,00	685.000	59.595.000	7
355	010800001013001 5000000000	200-303679	103,00	685.000	70.555.000	7
356	010800001013001 6000000000	200-303665	1.210,00	685.000	828.850.000	7
357	010800001013001 7000000000	200-303666	1.134,00	685.000	776.790.000	7
358	010800001013001 8000000000	200-303667	874,00	685.000	598.690.000	7
359	010800001013001 9000000000	200-303668	645,00	685.000	441.825.000	7
360	010800001013002 0000000000	200-303669	581,00	685.000	397.985.000	7
361	010800001013002 1000000000	200-303676	98,00	685.000	67.130.000	7
362	010800001013002 2000000000	200-303676	123,00	685.000	84.255.000	7
363	010800001013002 3000000000	200-303677	129,00	685.000	88.365.000	7
364	010800001013002 4000000000	200-303677	61,00	685.000	41.785.000	7
365	010800001013002 5000000000	200-303677	182,00	685.000	124.670.000	7
366	010800001013002 6000000000	200-303678	35,00	685.000	23.975.000	7
367	010800001013002 7000000000	200-303678	9,00	685.000	6.165.000	7
VALOR TOTAL			**56.738,00**		**38.865.530.000**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE

ANALISIS DE DIFERENCIA DE VALOR COMERCIAL

DESCRIPCION	JURIDICA	CATASTRAL	IFERENCIA AREA	DIF VALOR
TOTAL TERRENO	52.961,73	56.738,00	-3.776,27	-2.586.744.950,00
TERRENO URBANIZADO	52.961,73	56.738,00	-3.776,27	-2.586.744.950,00
AVALUO TOTAL	**36.278.785.050,00**	**38.865.530.000,00**		**-2.586.744.950,00**
				36.278.785.050,00

En la inscripción la M.I 200-303675 LOTE CARRERA 32, con área de 3.713.20 m2, de acuerdo a la licencia de urbanismo es área de afectación y vial y no hace parte del área de la super Mz 23.

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Multifamiliares Bosques de Ciprés Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Zona 1 Lote A.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el extremo sur de Neiva, sobre la margen derecha de la Carretera al Corregimiento de El Caguán.

1.1.8 Destinación Actual : Multifamiliares Conjunto Residencial Bosques de Ciprés Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO LA CECILIA NIT. 830.053.812-2,

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 581 del 21/03/2017 Notaría Quinta de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-258235.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000008240004000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $500,354,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Carrera 33 – Carretera al Corregimiento de El Caguán

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con sector rural del municipio de Neiva

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Además del Conjunto Residencial Bosques de Ciprés, se tienen los Conjuntos Residenciales en propiedad horizontal, Valles de Turín, Valles de San Remo, Valles de Sorento, Prados del Sauce, San Angelo y el barrio Las Margaritas con desarrollo por autoconstrucción.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio Las Margaritas y construcciones en serie en los Conjuntos Residenciales mencionados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o carretera al Corregimiento de El Caguán, como la única vía de acceso. Corresponde a una vía pavimentada en aceptable estado, en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular. Esta de comunica en forma directa con la Avenida Max Duque y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 45 Sur hasta la 50 Sur del barrio Las Margaritas, vías destapadas en regular estado, y las Carreras desde la 33A hasta la 36, igualmente vías destapadas en regular estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 33, de Neiva hacia El Caguán y viceversa.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente pero moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por la Carrera 33.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde a Residencial Multifamiliar tipo VIS. Este es un proyecto de 800 Apartamentos en 40 torres de 5 pisos, con 4 apartamentos por piso. Cuenta con áreas comunes como Cancha múltiple, Salón Comunal, Guardería, Shut de Basuras, Senderos y Zonas verdes, Parqueaderos comunales para carros y motos, Oficina de administración, Parque acuático.

4.1 ÁREAS

Terreno : 390.636,04 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte : Con la Carrera 33 - carretera al Corregimiento de El Caguán.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva.

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con sector rural del municipio de Neiva.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

En su totalidad el Conjunto Residencial Bosques de Ciprés, corresponde a un proyecto de Vivienda de Interés Social, con 40 torres de 5 pisos cada una, distribuidos en 4 Apartamentos por piso. Tiene áreas comunes como Cancha múltiple, Salón Comunal, Guardería, Shut de Basuras, Senderos y Zonas verdes, Parqueaderos comunales para carros y motos, Oficina de administración, Parque acuático.

Como el objeto del avalúo es la valoración del terreno, no se tiene en cuenta ningún tipo de construcción.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
40	3224325267	CRISTIAN AROCA	CAMPO	Neiva	BOSQUES DE CIPRES	K 33 50 175 SUR BOSQUES DE CIPRES TO 2-AP 103	$ 150.000.000
42	3118449103	YURANY JASBLEIDY SALINAS MUÑOZ	CAMPO	Neiva	BOSQUES DE CIPRES	K 33 50 175 SUR BOSQUES DE CIPRES TO 9 - AP 101	$ 170.000.000
43	3045875869	MARIA RIVEROS	CAMPO	Neiva	BOSQUES DE CIPRES	K 33 50 175 SUR BOSQUES DE CIPRES TO 6 APT 404	$ 140.000.000
44	3125830150	PATRICIA PASTRANA	CAMPO	Neiva	BOSQUES DE CIPRES	K 33 50 175 SUR BOSQUES DE CIPRES TO 3 -APTO 104	$ 160.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
40	0,00%	$150.000.000	50,79	$2.953.337	60,00	$0	$150.000.000
42	5,88%	$160.000.000	50,79	$3.150.226	60,00	$0	$160.000.000
43	0,00%	$140.000.000	50,79	$2.756.448	60,00	$0	$140.000.000
44	3,13%	$155.000.000	50,79	$3.051.782	60,00	$0	$155.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 2.977.948,42	LIMITE SUPERIOR		$ 3.146.074,54
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 168.126,12	LIMITE INFERIOR		$ 2.809.822,29
COEFICIENTE DE VARIACION				5,65%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$925.000
						VTB	$ 285.000
VALOR TERRENO (m2)			$ 925.948,42			URB	$ 264.026
VALOR TIPOLOGIA (m2)			$ 2.052.000,00				

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 5,65%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $2’977.948,42.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $925.948,42, ➔ **Adoptándose un valor de $925.000/m²**

Ahora, teniendo en cuenta que el valor hallado corresponde a terreno urbanizado, se hace necesario proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU	
VTB = (---------- - Cu) x %AU	
1 + g	
925.000	
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 288.442 ==>	**$ 285.000**
1,1	
VTU = Valor Terreno Urbanizado	
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $264,026/m²	
%AU = Porcentaje de Area Util	

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	61.468,57	$ 925.000	$ 56.858.427.250
TERRENO EN BRUTO	m2	329.167,47	$ 285.000	$ 93.812.728.950
TOTAL TERRENO		**390.636,04**		**150.671.156.200,00**
SUB TOTAL				**$ 150.671.156.200**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 150.671.156.200**

Son: CIENTO CINCUENTA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	SIN INFORMACION	200-267322	7.243,00	285.000	2.064.255.000	10
2	SIN INFORMACION	200-267323	2.284,38	285.000	651.048.300	10
3	SIN INFORMACION	200-267324	4.639,29	285.000	1.322.197.650	10
4	SIN INFORMACION	200-267325	8.219,04	285.000	2.342.426.400	10
5	SIN INFORMACION	200-267326	1.815,15	285.000	517.317.750	10
6	SIN INFORMACION	200-267327	4.243,00	285.000	1.209.255.000	10
7	SIN INFORMACION	200-267328	1.103,83	285.000	314.591.550	10
8	SIN INFORMACION	200-267329	1.946,11	285.000	554.641.350	10
9	SIN INFORMACION	200-267330	1.435,51	285.000	409.120.350	10
10	SIN INFORMACION	200-267331	5.318,34	285.000	1.515.726.900	10
11	SIN INFORMACION	200-267332	2.779,52	285.000	792.163.200	10
12	SIN INFORMACION	200-267333	2.377,25	285.000	677.516.250	10
13	SIN INFORMACION	200-267334	2.477,25	285.000	706.016.250	10
14	SIN INFORMACION	200-267335	950,07	285.000	270.769.950	10
15	SIN INFORMACION	200-267336	950,07	285.000	270.769.950	10
16	SIN INFORMACION	200-267337	4.367,12	285.000	1.244.629.200	10
17	SIN INFORMACION	200-267338	1.819,69	285.000	518.611.650	10
18	SIN INFORMACION	200-267339	2.083,78	285.000	593.877.300	10
19	SIN INFORMACION	200-267340	1.155,00	285.000	329.175.000	10
20	SIN INFORMACION	200-267341	1.286,30	285.000	366.595.500	10
21	SIN INFORMACION	200-267342	12.884,14	285.000	3.671.979.900	10
22	SIN INFORMACION	200-267343	7.717,53	285.000	2.199.496.050	10
23	SIN INFORMACION	200-267344	5.124,87	285.000	1.460.587.950	10
24	SIN INFORMACION	200-267345	3.295,05	285.000	939.089.250	10
25	SIN INFORMACION	200-267346	2.313,93	285.000	659.470.050	10
26	SIN INFORMACION	200-267347	2.370,06	285.000	675.467.100	10

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

27	SIN INFORMACION	200-267348	2.236,89	285.000	637.513.650	10
28	SIN INFORMACION	200-267349	2.887,79	285.000	823.020.150	10
29	SIN INFORMACION	200-267350	1.435,57	285.000	409.137.450	10
30	SIN INFORMACION	200-267351	2.975,78	285.000	848.097.300	10
31	SIN INFORMACION	200-267352	15.579,25	285.000	4.440.086.250	10
32	SIN INFORMACION	200-267353	3.291,02	285.000	937.940.700	10
33	SIN INFORMACION	200-267354	5.352,41	285.000	1.525.436.850	10
34	SIN INFORMACION	200-267355	3.154,29	285.000	898.972.650	10
35	SIN INFORMACION	200-267356	22.550,97	285.000	6.427.026.450	10
36	SIN INFORMACION	200-267357	23.047,86	285.000	6.568.640.100	10
37	SIN INFORMACION	200-267358	23.766,66	285.000	6.773.498.100	10
38	SIN INFORMACION	200-267359	25.151,91	285.000	7.168.294.350	10
39	SIN INFORMACION	200-267360	25.317,83	285.000	7.215.581.550	10
40	SIN INFORMACION	200-267361	4.578,16	285.000	1.304.775.600	10
41	SIN INFORMACION	200-267362	29.716,00	285.000	8.469.060.000	10
42	SIN INFORMACION	200-267363	2.558,16	285.000	729.075.600	10
43	SIN INFORMACION	200-267364	5.728,15	285.000	1.632.522.750	10
44	SIN INFORMACION	200-267365	6.389,24	285.000	1.820.933.400	10
45	SIN INFORMACION	200-267366	24.800,63	285.000	7.068.179.550	10
46	SIN INFORMACION	200-267367	6.449,62	285.000	1.838.141.700	10
47	SIN INFORMACION	200-267368	21.805,55	925.000	20.170.133.750	6
48	SIN INFORMACION	200-267369	9.570,97	925.000	8.853.147.250	6
49	SIN INFORMACION	200-267370	28.706,76	925.000	26.553.753.000	6
50	SIN INFORMACION	200-267371	1.385,29	925.000	1.281.393.250	6
VALOR TOTAL			**390.636,04**		**150.671.156.200**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: CIENTO CINCUENTA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Multifamiliar Reserva de la Gaitana Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 4 No. 26-50 Reserva de la Gaitana.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Ubicado al sur del barrio La Gaitana, norte del barrio Las Américas y oriente del barrio Jorge Eliecer Gaitán de la ciudad de Neiva.

1.1.8 Destinación Actual : Multifamiliares Altos de Marbella Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO SAN PEDRO PLAZA 2.

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1523 del 2020-05-22 Notaría Veintisiete de Bogotá.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-184581.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010107000000470121000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $50’886.000,oo

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con Uso Principal: Area de Vivienda AV Tradicional Tipo 1. Uso Compatible: Comercio Local, Dotacional Local, Dotacional Zonal, Comercio Zonal Grupo 1. Uso Condicionado: Comercio Local, Comercio Oficinas Grupo 1, Comercio Zonal Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNT-30 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 8.

Oriente : Con la Carrera 30.

Sur : Con el barrio Las Américas.

Occidente : Con la Carrera 23.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Institución Educativa Santa Teresa, los Condominios La Gaitana, Bella Vista, Prado Alto, Alto de las Leyendas, y residencias del barrio La Gaitana. Igualmente se tiene la Parroquia Nuestra Señora de Aránzazu y comercio sobre la Calle 8.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales residenciales unifamiliares del barrio La Gaitana y Condominios residenciales de estratos un poco mas altos, con construcciones de buenas especificaciones y con servicios adicionales.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

La principal vía del sector es la Calle 8 y la Carrera 21, la primera es una vía de doble calzada con separador central en ambos sentidos, se encuentra en buen estado y tienen buen tráfico vehicular. La segunda es de menor importancia. Estas empalman de manera directa con la Carrera 16 y esta a su vez con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles 3 a la 7 y Carreras 23 a la 29. Son vías pavimentadas y/o cementadas en buen estado y algunas en regular estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras. De la misma manera se tiene acceso a servicios complementarios y comunales como salud, educación, comercio, etc.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Calle 2 y 4 y las Carreras 22 y 24.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector consolidado de fácil acceso, con buen servicio de transporte. En donde se tienen construcciones tradicionales de los barrios aledaños y en agrupaciones para mejores estratos. Su valorización es estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es inclinada con pendientes entre el 7% y el 14%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

Consta de 4 torres, 2 de 10 Pisos y 2 de 9 pisos, con 8 Apartamentos por piso. Se encuentra localizado al sur y a continuación de la Urbanización La Gaitana y al oriente de la Institución educativa Santa Teresa.

El uso del inmueble corresponde a Residencial Multifamiliar. Cuenta con áreas comunes como, Portería, Lobby, Salón social, Piscinas para niños y adultos, Administración, Senderos, Zonas verdes, Parqueaderos, Planta eléctrica de emergencia, Tanque subterráneo y Cerramiento.

4.1 ÁREAS

Terreno : 4.608,00 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Calle 4B.

Por el Oriente : Con el Condominio Prado Alto.

Por el Sur : Con la Calle 3B.

Por el Occidente : Con la Carrera 26.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Reservas de La Gaitana, como ya se mencionó consta de 4 torres, 2 de 10 pisos y 2 de 9 pisos. Corresponde a apartamentos de 2 y 3 alcobas, de buenos acabados, aceptable distribución.

Cuenta con áreas comunes como Portería, Lobby, Salón social, Piscinas para niños y adultos, Administración, Senderos, Zonas verdes, Parqueaderos, Planta eléctrica de emergencia, Tanque subterráneo y Cerramiento.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
194	3229303619	SOFIA OLAYA	CAMPO	Neiva	RESERVA DE LA GAITANA	C 4B 26 50 sencillo	$ 200.000.000
195	3229303619	SOFIA OLAYA	CAMPO	Neiva	RESERVA DE LA GAITANA	C 4B 26 50 sencillo	$ 230.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
194	0,00%	$200.000.000	62,00	$3.225.806	26	$0	$200.000.000
195	13,04%	$200.000.000	62,00	$3.225.806	26	$0	$200.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 3.225.806,45	LIMITE SUPERIOR		$ 3.225.806,45
DESVIACION ESTANDAR				$ -	LIMITE INFERIOR		$ 3.225.806,45
COEFICIENTE DE VARIACION				0,00%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.235.000

VALOR TERRENO (m2)	$ 1.236.806,45
VALOR TIPOLOGIA (m2)	$ 1.989.000,00

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $3'225.806,45.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $1'236.806,45, ➔ **Adoptándose un valor de $1'235.000/m²**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	4.608,00	$ 1.235.000	$ 5.690.880.000
TOTAL TERRENO				**$ 5.690.880.000**
SUB TOTAL				**$ 5.690.880.000**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 5.690.880.000**

Son: CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES					
No	***No. PREDIAL***	***FOLIO MATRICULA***	***AREA TERRENO (M2)***	***VALOR UNITARIO ($M2)***	***SUB TOTAL ($)***
1	010700000047002500000000	200-184581	4.608,00	1.235.000	5.690.880.000
VALOR TOTAL			**4.608,00**		**5.690.880.000**
VALOR TOTAL EN LETRAS: CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES OHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MTC					

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES UNIDADES PRIVADAS						
No	***No. PREDIAL***	***FOLIO MATRICULA***	***AREA PRIVADA (M2)***	***VALOR UNITARIO ($M2)***	***SUB TOTAL ($)***	***ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE***
1	010700000047002590101000 1	200-275476	56,00	3.225.806	180.645.136	4
2	010700000047002590101000 2	200-275477	56,00	3.225.806	180.645.136	4
3	010700000047002590101000 3	200-275478	56,00	3.225.806	180.645.136	4
4	010700000047002590101000 4	200-275479	56,00	3.225.806	180.645.136	4
5	010700000047002590101000 5	200-275480	56,00	3.225.806	180.645.136	4
6	010700000047002590101000 6	200-275481	56,00	3.225.806	180.645.136	4
7	010700000047002590101000 7	200-275482	56,00	3.225.806	180.645.136	4
8	010700000047002590101000 8	200-275483	56,00	3.225.806	180.645.136	4
9	010700000047002590102000 1	200-275484	56,00	3.225.806	180.645.136	4
10	010700000047002590102000 2	200-275485	56,00	3.225.806	180.645.136	4
11	010700000047002590102000 3	200-275486	56,00	3.225.806	180.645.136	4
12	010700000047002590102000 4	200-275487	56,00	3.225.806	180.645.136	4
13	010700000047002590102000 5	200-275488	56,00	3.225.806	180.645.136	4
14	010700000047002590102000 6	200-275489	56,00	3.225.806	180.645.136	4
15	010700000047002590102000 7	200-275490	56,00	3.225.806	180.645.136	4
16	010700000047002590102000 8	200-275491	56,00	3.225.806	180.645.136	4
17	010700000047002590103000 1	200-275492	56,00	3.225.806	180.645.136	4
18	010700000047002590103000 2	200-275493	56,00	3.225.806	180.645.136	4

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

19	01070000004700259010300003	200-275494	56,00	3.225.806	180.645.136	4
20	01070000004700259010300004	200-275495	56,00	3.225.806	180.645.136	4
21	01070000004700259010300005	200-275496	56,00	3.225.806	180.645.136	4
22	01070000004700259010300006	200-275497	56,00	3.225.806	180.645.136	4
23	01070000004700259010300007	200-275498	56,00	3.225.806	180.645.136	4
24	01070000004700259010300008	200-275499	56,00	3.225.806	180.645.136	4
25	01070000004700259010400001	200-275500	56,00	3.225.806	180.645.136	4
26	01070000004700259010400002	200-275501	56,00	3.225.806	180.645.136	4
27	01070000004700259010400003	200-275502	56,00	3.225.806	180.645.136	4
28	01070000004700259010400004	200-275503	56,00	3.225.806	180.645.136	4
29	01070000004700259010400005	200-275504	56,00	3.225.806	180.645.136	4
30	01070000004700259010400006	200-275505	56,00	3.225.806	180.645.136	4
31	01070000004700259010400007	200-275506	56,00	3.225.806	180.645.136	4
32	01070000004700259010400008	200-275507	56,00	3.225.806	180.645.136	4
33	01070000004700259010500001	200-275508	56,00	3.225.806	180.645.136	4
34	01070000004700259010500002	200-275509	56,00	3.225.806	180.645.136	4
35	01070000004700259010500003	200-275510	56,00	3.225.806	180.645.136	4
36	01070000004700259010500004	200-275511	56,00	3.225.806	180.645.136	4
37	01070000004700259010500005	200-275512	56,00	3.225.806	180.645.136	4
38	01070000004700259010500006	200-275513	56,00	3.225.806	180.645.136	4
39	01070000004700259010500007	200-275514	56,00	3.225.806	180.645.136	4
40	01070000004700259010500008	200-275515	56,00	3.225.806	180.645.136	4
41	01070000004700259010600001	200-275516	56,00	3.225.806	180.645.136	4
42	01070000004700259010600002	200-275517	56,00	3.225.806	180.645.136	4
43	01070000004700259010600003	200-275518	56,00	3.225.806	180.645.136	4
44	01070000004700259010600004	200-275519	56,00	3.225.806	180.645.136	4
45	01070000004700259010600005	200-275520	56,00	3.225.806	180.645.136	4
46	01070000004700259010600006	200-275521	56,00	3.225.806	180.645.136	4
47	01070000004700259010600007	200-275522	56,00	3.225.806	180.645.136	4
48	01070000004700259010600008	200-275523	56,00	3.225.806	180.645.136	4
49	01070000004700259010700001	200-275524	56,00	3.225.806	180.645.136	4
50	01070000004700259010700002	200-275525	56,00	3.225.806	180.645.136	4
51	01070000004700259010700003	200-275526	56,00	3.225.806	180.645.136	4
52	01070000004700259010700004	200-275527	56,00	3.225.806	180.645.136	4
53	01070000004700259010700005	200-275528	56,00	3.225.806	180.645.136	4
54	01070000004700259010700006	200-275529	56,00	3.225.806	180.645.136	4
55	01070000004700259010700007	200-275530	56,00	3.225.806	180.645.136	4
56	01070000004700259010700008	200-275531	56,00	3.225.806	180.645.136	4
57	01070000004700259010800001	200-275532	56,00	3.225.806	180.645.136	4
58	01070000004700259010800002	200-275533	56,00	3.225.806	180.645.136	4

59	01070000004700259010800003	200-275534	56,00	3.225.806	180.645.136	4
60	01070000004700259010800004	200-275535	56,00	3.225.806	180.645.136	4
61	01070000004700259010800005	200-275536	56,00	3.225.806	180.645.136	4
62	01070000004700259010800006	200-275537	56,00	3.225.806	180.645.136	4
63	01070000004700259010800007	200-275538	56,00	3.225.806	180.645.136	4
64	01070000004700259010800008	200-275539	56,00	3.225.806	180.645.136	4
65	01070000004700259010900001	200-275540	89,00	3.225.806	287.096.734	4
66	01070000004700259010900002	200-275541	91,00	3.225.806	293.548.346	4
67	01070000004700259010900003	200-275542	91,00	3.225.806	293.548.346	4
68	01070000004700259010900004	200-275543	89,00	3.225.806	287.096.734	4
69	01070000004700259010900005	200-275544	89,00	3.225.806	287.096.734	4
70	01070000004700259010900006	200-275545	91,00	3.225.806	293.548.346	4
71	01070000004700259010900007	200-275546	91,00	3.225.806	293.548.346	4
72	01070000004700259010900008	200-275547	89,00	3.225.806	287.096.734	4
73	01070000004700259020100001	200-304562	56,00	3.225.806	180.645.136	4
74	01070000004700259020100002	200-304563	56,00	3.225.806	180.645.136	4
75	01070000004700259020100003	200-304564	56,00	3.225.806	180.645.136	4
76	01070000004700259020100004	200-304565	56,00	3.225.806	180.645.136	4
77	01070000004700259020100005	200-304566	56,00	3.225.806	180.645.136	4
78	01070000004700259020100006	200-304567	56,00	3.225.806	180.645.136	4
79	01070000004700259020100007	200-304568	56,00	3.225.806	180.645.136	4
80	01070000004700259020100008	200-304569	56,00	3.225.806	180.645.136	4
81	01070000004700259020200001	200-304570	56,00	3.225.806	180.645.136	4
82	01070000004700259020200002	200-304571	56,00	3.225.806	180.645.136	4
83	01070000004700259020200003	200-304572	56,00	3.225.806	180.645.136	4
84	01070000004700259020200004	200-304573	56,00	3.225.806	180.645.136	4
85	01070000004700259020200005	200-304574	56,00	3.225.806	180.645.136	4
86	01070000004700259020200006	200-304575	56,00	3.225.806	180.645.136	4
87	01070000004700259020200007	200-304576	56,00	3.225.806	180.645.136	4
88	01070000004700259020200008	200-304577	56,00	3.225.806	180.645.136	4
89	01070000004700259020300001	200-304578	56,00	3.225.806	180.645.136	4
90	01070000004700259020300002	200-304579	56,00	3.225.806	180.645.136	4
91	01070000004700259020300003	200-304580	56,00	3.225.806	180.645.136	4
92	01070000004700259020300004	200-304581	56,00	3.225.806	180.645.136	4
93	01070000004700259020300005	200-304582	56,00	3.225.806	180.645.136	4
94	01070000004700259020300006	200-304583	56,00	3.225.806	180.645.136	4
95	01070000004700259020300007	200-304584	56,00	3.225.806	180.645.136	4
96	01070000004700259020300008	200-304585	56,00	3.225.806	180.645.136	4
97	01070000004700259020400001	200-304586	56,00	3.225.806	180.645.136	4
98	01070000004700259020400002	200-304587	56,00	3.225.806	180.645.136	4

99	01070000004700259020400003	200-304588	56,00	3.225.806	180.645.136	4
100	01070000004700259020400004	200-304589	56,00	3.225.806	180.645.136	4
101	01070000004700259020400005	200-304590	56,00	3.225.806	180.645.136	4
102	01070000004700259020400006	200-304591	56,00	3.225.806	180.645.136	4
103	01070000004700259020400007	200-304592	56,00	3.225.806	180.645.136	4
104	01070000004700259020400008	200-304593	56,00	3.225.806	180.645.136	4
105	01070000004700259020500001	200-304594	56,00	3.225.806	180.645.136	4
106	01070000004700259020500002	200-304595	56,00	3.225.806	180.645.136	4
107	01070000004700259020500003	200-304596	56,00	3.225.806	180.645.136	4
108	01070000004700259020500004	200-304597	56,00	3.225.806	180.645.136	4
109	01070000004700259020500005	200-304598	56,00	3.225.806	180.645.136	4
110	01070000004700259020500006	200-304599	56,00	3.225.806	180.645.136	4
111	01070000004700259020500007	200-304600	56,00	3.225.806	180.645.136	4
112	01070000004700259020500008	200-304601	56,00	3.225.806	180.645.136	4
113	01070000004700259020600001	200-304602	56,00	3.225.806	180.645.136	4
114	01070000004700259020600002	200-304603	56,00	3.225.806	180.645.136	4
115	01070000004700259020600003	200-304604	56,00	3.225.806	180.645.136	4
116	01070000004700259020600004	200-304605	56,00	3.225.806	180.645.136	4
117	01070000004700259020600005	200-304606	56,00	3.225.806	180.645.136	4
118	01070000004700259020600006	200-304607	56,00	3.225.806	180.645.136	4
119	01070000004700259020600007	200-304608	56,00	3.225.806	180.645.136	4
120	01070000004700259020600008	200-304609	56,00	3.225.806	180.645.136	4
121	01070000004700259020700001	200-304610	56,00	3.225.806	180.645.136	4
122	01070000004700259020700002	200-304611	56,00	3.225.806	180.645.136	4
123	01070000004700259020700003	200-304612	56,00	3.225.806	180.645.136	4
124	01070000004700259020700004	200-304613	56,00	3.225.806	180.645.136	4
125	01070000004700259020700005	200-304614	56,00	3.225.806	180.645.136	4
126	01070000004700259020700006	200-304615	56,00	3.225.806	180.645.136	4
127	01070000004700259020700007	200-304616	56,00	3.225.806	180.645.136	4
128	01070000004700259020700008	200-304617	56,00	3.225.806	180.645.136	4
129	01070000004700259020800001	200-304618	56,00	3.225.806	180.645.136	4
130	01070000004700259020800002	200-304619	56,00	3.225.806	180.645.136	4
131	01070000004700259020800003	200-304620	56,00	3.225.806	180.645.136	4
132	01070000004700259020800004	200-304621	56,00	3.225.806	180.645.136	4
133	01070000004700259020800005	200-304622	56,00	3.225.806	180.645.136	4
134	01070000004700259020800006	200-304623	56,00	3.225.806	180.645.136	4
135	01070000004700259020800007	200-304624	56,00	3.225.806	180.645.136	4
136	01070000004700259020800008	200-304625	56,00	3.225.806	180.645.136	4
137	01070000004700259020900001	200-304626	89,00	3.225.806	287.096.734	4
138	01070000004700259020900002	200-304627	91,00	3.225.806	293.548.346	4

139	01070000004700259020900003	200-304628	91,00	3.225.806	293.548.346	4
140	01070000004700259020900004	200-304629	89,00	3.225.806	287.096.734	4
141	01070000004700259020900005	200-304630	89,00	3.225.806	287.096.734	4
142	01070000004700259020900006	200-304631	91,00	3.225.806	293.548.346	4
143	01070000004700259020900007	200-304632	91,00	3.225.806	293.548.346	4
144	01070000004700259020900008	200-304633	89,00	3.225.806	287.096.734	4
VALOR TOTAL			**8.608,00**		**27.767.738.048**	
VALOR TOTAL EN LETRAS: VEINTISIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE						

VALOR TERRENO	1.236.806
VALOR DE CONSTRUCCION	1.989.000
VALOR INTEGRAL	3.225.806

742.084

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Urbanizado no Construido.

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 19 S No. 7-40 Lote Et 11 Mz 72

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en la Zona Industrial al sur de la ciudad de Neiva y al occidente del Centro Comercial Unicentro.

1.1.8 Destinación Actual : Lote utilizado en su parte norte como parqueadero y diferentes talleres de vehículos.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Inmobiliaria Neiva la Nueva S.A.S. NIT 900.685.280-1

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 3253 del 2012-12-31, Notaría Segunda de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-223859.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000000080159000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $1.663.489.000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, con Uso Principal: Comercio Zonal Grupo 1; Uso Compatible: Comercio Local; Uso Condicionado: Comercio Regional Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNO-21 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con el Río del Oro.

Oriente : Con las Carreras 10 y 20.

Sur : Con zona de protección ambiental.

Occidente : Con la Avenida Circunvalar.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Industrial y Comercial.

3.2.2 Cuadra : Industrial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen edificaciones de tipo comercial como el Centro Comercial UNICENTRO y Bodegas comerciales sobre la calle 19 Sur. De la misma manera se tienen Bodegas y edificaciones para uso industrial como Molino Roa, Gaseosas Cóndor, Gaseosas Postobón, Chocolate Tolimax, Trilladora Las Mercedes, Concesionarias de vehículos, Conjunto Residencial Multicentro, etc.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso industrial y comercial, propias de la zona industrial de la ciudad. Como ya se mencionó, predominan bodegas comerciales, industrias de bebidas gaseosas y lácteas, bodegas de ferreterías y chatarrerías, algunas de reciente construcción y otras mas antiguas.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estrato comercial, principalmente.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene las Carreras 5, 7 y 20, y la Calle 19 Sur, principales vías del sector, por las cuales circula la mayor parte del flujo vehicular. Estas vías son pavimentadas en buen estado, de doble calzada con separador central y de doble sentido, las cuales tienen comunicación directa con la zona centro de Neiva y con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 2 Sur hasta la 26 Sur y Carreras 6, 6A y 8, las cuales son unas pavimentadas y otras destapadas que proporcionan acceso a las diferentes industrias y bodegas del sector.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario y Alumbrado Público, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente, con conexión a todos los sectores de la ciudad. Este circula por las Carreras 5, 10 y 20.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector industrial en proceso de desarrollo y consolidación de fácil acceso, con adecuado servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación auditiva y la producida por los gases tóxicos de los vehículos que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde a lote en parte urbanizado no construido, de buena accesibilidad, con vías pavimentadas en buen estado.

4.1 ÁREAS

Terreno : 23.484,47 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte **:** Con la Calle 19 Sur.

Oriente **:** Con la Carrera 8.

Sur **:** Con la Calle 21 Sur

Occidente **:** Con la Carrera 7.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Lote de terreno sin construcciones propias.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
87	3145559113-3112521963	CARLOS ECHEVERRY	CAMPO	Neiva	ZONA INDUSTRIAL	C 19S 7 40 Lo Et 11 Mz 72 LO 5-6	$ 844.066.388
87A	3145559113-3112521963	CARLOS ECHEVERRY	CAMPO	Neiva	ZONA INDUSTRIAL	C 19S 7 40 Lo Et 11 Mz 72 LO 7	$ 820.543.500
87B	3145559113-3112521963	CARLOS ECHEVERRY	CAMPO	Neiva	ZONA INDUSTRIAL	C 19S 7 40 Lo Et 11 Mz 72 LO 9	$ 807.557.000
87C	3145559113-3112521963	CARLOS ECHEVERRY	CAMPO	Neiva	ZONA INDUSTRIAL	C 19S 7 40 Lo Et 11 Mz 72 LO 11	$ 808.127.000
87D	3145559113-3112521963	CARLOS ECHEVERRY	CAMPO	Neiva	ZONA INDUSTRIAL	C 19S 7 40 Lo Et 11 Mz 72 LO 21	$ 731.015.500
87E	3145559113-3112521963	CARLOS ECHEVERRY	CAMPO	Neiva	ZONA INDUSTRIAL	C 19S 7 40 Lo Et 11 Mz 72 LO 23	$ 875.843.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
87	0,00%	$844.066.388	888,49	$950.001	0	$0	$0
87A	0,00%	$820.543.500	863,73	$950.000	0	$0	$0
87B	0,00%	$807.557.000	850,06	$950.000	0	$0	$0
87C	0,00%	$808.127.000	850,66	$950.000	0	$0	$0
87D	0,00%	$731.015.500	769,49	$950.000	0	$0	$0
87E	0,00%	$875.843.000	921,94	$950.000	0	$0	$0
MEDIA ARITMETICA				$ 950.000,17	LIMITE SUPERIOR		$ 950.000,57
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 0,41	LIMITE INFERIOR		$ 949.999,76
COEFICIENTE DE VARIACION				0,00%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$950.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $950.000/m²

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	23.484,47	$ 950.000	$ 22.310.246.500
TOTAL TERRENO				**$ 22.310.246.500**
SUB TOTAL				**$ 22.310.246.500**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 22.310.246.500**

Son: VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO








Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	010600000824000100000000	200-305076	905,66	950.000	860.377.000	6
2	010600000824000200000000	200-305077	846,10	950.000	803.795.000	6
3	010600000824000300000000	200-305078	845,35	950.000	803.082.500	6
4	010600000824000400000000	200-305079	829,82	950.000	788.329.000	6
5	010600000824000500000000	200-305080	888,48	950.000	844.056.000	6
6	010600000824000600000000	200-305081	888,48	950.000	844.056.000	6
7	010600000824000700000000	200-305082	863,73	950.000	820.543.500	6
8	010600000824000800000000	200-305083	864,30	950.000	821.085.000	6
9	010600000824000900000000	200-305084	850,60	950.000	808.070.000	6
10	010600000824001000000000	200-305085	851,50	950.000	808.925.000	6
11	010600000824001100000000	200-305086	850,60	950.000	808.070.000	6
12	010600000824001200000000	200-305087	850,60	950.000	808.070.000	6
13	010600000824001300000000	200-305088	850,60	950.000	808.070.000	6
14	010600000824001400000000	200-305089	850,60	950.000	808.070.000	6
15	010600000824001500000000	200-305090	850,60	950.000	808.070.000	6
16	010600000824001600000000	200-305091	850,60	950.000	808.070.000	6
17	010600000824001700000000	200-305092	850,60	950.000	808.070.000	6
18	010600000824001800000000	200-305093	850,60	950.000	808.070.000	6
19	010600000824001900000000	200-305094	850,60	950.000	808.070.000	6
20	010600000824002000000000	200-305095	850,60	950.000	808.070.000	6
21	010600000824002100000000	200-305096	769,48	950.000	731.006.000	6
22	010600000824002200000000	200-305097	838,58	950.000	796.651.000	6
23	010600000824002300000000	200-305098	921,94	950.000	875.843.000	6
24	010600000824002400000000	200-305099	976,48	950.000	927.656.000	6
25	010600000824002500000000	200-305100	735,73	950.000	698.943.500	6
26	010600000824002600000000	200-305101	2.102,26	950.000	1.997.147.000	6
VALOR TOTAL			**23.484,49**		**22.310.265.500**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Urbanizado no Construido.

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 7W No. 25D-06

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado sobre el costado oriental de la Carrera 7W, al occidente de la Urbanización Los Andaquíes.

1.1.8 Destinación Actual : Lote sin utilización alguna.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Félix Hernando Celis Victoria. C.C. 12.122.972
Oftalmolaser Sociedad de Cirugía del Huila S.A. NIT. 813.010.145-1

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 2345 de 2015-11-20, Notaría Segunda de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-115091.

1.2.4 Cédula Catastral : 41001010100000274030400000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $508.726.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con Uso Principal: Vivienda Tradicional Tipo 2; Uso Compatible: Comercio Local, Dotacional Local, Comercio Zonal Grupo 1; Uso Condicionado: Comercio Local, Comercio Zonal Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-49 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Avenida 26.

Oriente : Con la Carrera 2.

Sur : Con el Río Las Ceibas.

Occidente : Con el Río Magdalena.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial.

3.2.2 Cuadra : Lote.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen edificaciones de tipo residencial en las Urbanizaciones Los Andaquíes y Rodrigo Lara; Conjuntos residenciales como La Magdalena, San Nicolás y Mediterráneo. Y el CDA Los Dujos, Clínica Medilaser y la Universidad Surcolombiana.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso residencial de las urbanizaciones Los Andaquíes (2 pisos) y Rodrigo Lara (1 y 2 pisos). También se tienen multifamiliares como La Magdalena, San Nicolás y Mediterráneo (de mas reciente construcción).

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2 y 3, principalmente.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 7W y la Avenida 26, principales vías del sector, por las cuales circula la mayor parte del flujo vehicular. Estas vías son pavimentadas en buen estado, de doble calzada con separador central y de doble sentido, las cuales tienen comunicación directa con la zona centro de Neiva y con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Carreras 2W, 3W, 4W, 5W y 6W y las Calles 25E y 25H, las cuales son pavimentadas en concreto rígido, en aceptable estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario y Alumbrado Público, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente, con conexión a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 7W y por la Avenida 26.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector residencial consolidado de fácil acceso, con buen servicio de transporte y cercanía a centros educativos que hace que la valorización de los predios sea estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación auditiva y la producida por los gases tóxicos de los vehículos que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde a lote sin construir. Tiene vías pavimentadas y buena ubicación, con un gran frente sobre la Carrera 7W.

4.1 ÁREAS

Terreno : 14.680,00 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte **:** Con la proyección de la Calle 25H.

Oriente **:** Con la Carrera 6W.

Sur **:** Con el Río Las Ceibas

Occidente **:** Con la Carrera 7W.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Lote de terreno sin construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
112	3125062334	TU JURIDICA	CAMPO	Neiva	ANDAQUIES	K 5W 25E 94	$ 265.000.000
113	3142398307	ANA COLLAZOS	CAMPO	Neiva	ANDAQUIES	K 3AW 25E 40	$ 250.000.000
114	3212274132-3166288961	OSWLADO SOLANO	CAMPO	Neiva	DUJOS	C 25F 2W 47	$ 480.000.000
115	3124093371	STELLA BOLAÑOS	CAMPO	Neiva	DUJOS	C 25G 2W 30	$ 320.000.000
116	3138083155	HOGAR SEGURO	METODO INDIRECTO	Neiva	ANDAQUIES	K 3AW 25B 21	$ 240.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
112	1,89%	$260.000.000	72,00	$1.027.778	124	$1.500.000	$186.000.000
113	2,00%	$245.000.000	72,00	$1.069.444	120	$1.400.000	$168.000.000
114	0,00%	$480.000.000	215,00	$1.024.651	265	$980.000	$259.700.000
115	6,25%	$300.000.000	84,00	$1.057.143	128	$1.650.000	$211.200.000
116	4,17%	$230.000.000	72,00	$1.041.111	114	$1.360.000	$155.040.000
MEDIA ARITMETICA				$ 1.044.025,47	LIMITE SUPERIOR		$ 1.063.169,89
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 19.144,42	LIMITE INFERIOR		$ 1.024.881,05
COEFICIENTE DE VARIACION				1,83%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.040.000
						LOTE AMBIENTAL	$5.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 1,83%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $1´040.000/m^2

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área de protección – Ronda Hídrica, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno a través de consulta con expertos avaluadores, bajo la consideración que se trata de terreno de conservación de la siguiente manera:

CONSULTADO	CELULAR	VALOR UNITARIO
Tiberio Castillo Eraso	3108620099	$ 5.000
Iván Javier Puentes Rodrígiuez	3105516834	$ 4.700
Edgar Camilo Bohorquez	3057365919	$ 5.400
MEDIA ARITMÉTICA		**$ 5.033,33**
DESVIACION ESTANDAR		**$ 351,19**
COEFICIENTE DE VARIACION		**6,98%**

Valor Adoptado ➔ **$5.000,oo/m²**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	11.265,06	$ 1.040.000	$ 11.715.662.400
TERRENO PROTECCION	m2	3.414,94	$ 5.000	$ 17.074.700
TOTAL TERRENO		**14.680,00**		**11.732.737.100,00**
SUB TOTAL				**$ 11.732.737.100**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 11.732.737.100**

Son: ONCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIEN PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	***No. PREDIAL***	***FOLIO MATRICULA***	***AREA TERRENO (M2)***	***VALOR UNITARIO ($M2)***	***SUB TOTAL ($)***	***ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE***
1	La inscripción catastral figura el predio NPN 41001010102743040000000000 del cual se derivan 15 folios de matrícula inmobiliaria	200-302107	1.618,97	5.000	8.094.850	20
2		200-302108	2.921,71	1.040.000	3.038.578.400	5
3		200-302109	1.014,73	5.000	5.073.650	20
4		200-302110	652,42	5.000	3.262.100	20
5		200-302111	128,82	5.000	644.100	20
6		200-302112	719,50	1.040.000	748.280.000	5
7		200-302113	845,74	1.040.000	879.569.600	5
8		200-302114	590,20	1.040.000	613.808.000	5
9		200-302115	90,48	1.040.000	94.099.200	5
10		200-302116	504,13	1.040.000	524.295.200	5
11		200-302117	3.086,67	1.040.000	3.210.136.800	5
12		200-302118	2.506,63	1.040.000	2.606.895.200	5
VALOR TOTAL			**14.680,00**		**11.732.737.100**	
VALOR TOTAL EN LETRAS: ONCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIEN PESOS M/CTE.						

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Proyecto Urbanístico Villa Santa.

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 40 No. 7BW-21.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al norte de Neiva, oriente del barrio Camilo Torres y sobre la margen derecha del Río Magdalena.

1.1.8 Destinación Actual : Condominio para vivienda unifamiliar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : INVERSIONES DIGLOCAR S.A.S NIT. 900.647.562-1

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 2037 del 1988-05-31 Notaría Segunda de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-68243.

1.2.4 Cédula Catastral : 41001010100000611000600000000

1.2.5 Avalúo Catastral : **$**169.288.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con Uso Principal: Vivienda Tradicional AV - Tipo 2; Uso Compatible: Comercio Local, Dotacional Local. Uso Condicionado: Comercio Local.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-27 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con brazuelo del Río Magdalena.

Oriente : Con la Carrera 6W.

Sur : Con la Carretera a Bogotá o Trasversal 9W.

Occidente : Con el Río Magdalena.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial.

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Además de las viviendas de Conjunto residencial Villa Santa, se tienen edificaciones de tipo residencial de los barrios Camilo Torres y Santa Inés y los multifamiliares del Conjunto Residencial El Portal de San Felipe.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso residencial unifamiliar en los barrios aledaños como Camilo Torres y Santa Inés, que corresponden a edificaciones tradicionales de dichos barrios.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene las Carreras 1 y 6W, vías pavimentadas de buen tráfico vehicular en buen estado que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Se tiene las Calles 39, 40 y 41, las cuales empalman con las carreras 7W, 7AW y 7BW, cementadas en regular estado que se comunican con la red vial local y el resto de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario y Alumbrado Público, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público se limita actualmente a vehículos particulares y taxis. Pues al corresponder a un proyecto de reciente construcción, aún no se tienen rutas del transporte público hasta allí. El transporte público circula por la Carrera 6W, Calle 40 y Carrera 1, es bueno y permanente, con articulación con los demás sectores de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo y consolidación de relativamente fácil acceso, con regular servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde al Conjunto Residencial Villa Santa, con viviendas unifamiliares de 2 pisos, con vías cementadas en buen estado y de reciente construcción, portería, salón social, oficina de administración, cuarto de basuras, sala de espera, 3 piscinas, parqueaderos, cerramiento, cancha múltiple (aún sin construir).

4.1 ÁREAS

Terreno : 64.800,00 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte **:** Con predio de María Inés Sánchez Falla.

Oriente **:** Con predio del Fondo de Pensiones Territoriales.

Sur **:** Con predio de José Manuel Beltrán, Buendía.

Occidente **:** Con el Río Magdalena.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Conjunto Residencial Villa Santa que corresponde a casas de 2 pisos, construcciones que no son objeto de avalúo.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
105	3155910304	MARTHA	CAMPO	Neiva	VILLA SANTA	C 42 9W 109 CS A-19	$ 142.000.000
106	3155910304	MARTHA	CAMPO	Neiva	VILLA SANTA	C 42 9W 109 CS B-31	$ 185.000.000
107	3053835651	CAMILO PEREZ	CAMPO	Neiva	VILLA SANTA	C 42 9W 109 CS C-32	$ 170.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
105	0,70%	$141.000.000	61,60	$2.288.961	114,00	$0	$141.000.000
106	13,51%	$160.000.000	61,60	$2.597.403	114,00	$0	$160.000.000
107	5,88%	$160.000.000	61,60	$2.597.403	114,00	$0	$160.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 2.494.588,74	LIMITE SUPERIOR		$ 2.672.667,56
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 178.078,82	LIMITE INFERIOR		$ 2.316.509,93
COEFICIENTE DE VARIACION				7,14%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$845.000

VALOR TERRENO (m2)	$ 845.588,74
VALOR TIPOLOGIA (m2)	$ 1.649.000,00

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 7,14%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de: **$2’494.588,74**

Para determinar el valor del terreno correspondiente a la casa promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $845,588,74 ➔ **Adoptándose un valor de $845.000/m^2**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área de protección – Ronda Hídrica, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno a través de consulta con expertos avaluadores, bajo la consideración que se trata de terreno de conservación de la siguiente manera:

CONSULTADO	CELULAR	VALOR UNITARIO
Tiberio Castillo Eraso	3108620099	$ 5.000
Iván Javier Puentes Rodrígiuez	3105516834	$ 4.700
Edgar Camilo Bohorquez	3057365919	$ 5.400
MEDIA ARITMÉTICA		**$ 5.033,33**
DESVIACION ESTANDAR		**$ 351,19**
COEFICIENTE DE VARIACION		**6,98%**

Valor Adoptado ➔ **$5.000,oo/m²**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	47.032,58	$ 845.000	$ 39.742.530.100
TERRENO PROTECCION	m2	17.767,42	$ 5.000	$ 88.837.100
TOTAL TERRENO		**64.800,00**		**39.831.367.200,00**
SUB TOTAL				**$ 39.831.367.200**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 39.831.367.200**

Son: TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	010100000611090700000000	200-249588	5.848,65	5.000	29.243.250	20
2	010100000611090800000000	200-249591	3.561,31	5.000	17.806.550	20
3	010100000611090900000000	200-249593	7.449,50	845.000	6.294.827.500	6
4	010100000611091000000000	200-249595	1.290,32	845.000	1.090.320.400	6
5	010100000611091100000000	200-249596	862,45	845.000	728.770.250	6
6	010100000611091200000000	200-249594	2.093,28	845.000	1.768.821.600	6
7	010100000611091300000000	200-249590	2.136,54	5.000	10.682.700	20
8	010100000611091400000000	200-249541	6.455,62	845.000	5.454.998.900	6
9	010100000611091500000000	200-249542	11.524,89	845.000	9.738.532.050	6
10	010100000611091600000000	200-249592	3.088,24	5.000	15.441.200	20
11	010100000611091700000000	200-249589	3.132,68	5.000	15.663.400	20
12	010100000611091800000000	200-249543	8.474,49	845.000	7.160.944.050	6
13	010100000611091900000000	200-249587	8.882,03	845.000	7.505.315.350	6
VALOR TOTAL			**64.800,00**		**39.831.367.200**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

INFORME DE PERITAJE

MUNICIPIO DE NEIVA

DEPARTAMENTO DEL HUILA

PREDIOS

K 5 No 5 Sur – 48
K 5 No 5 Sur – 52
K 5 No 5 – 66 Sur

NEIVA, DICIEMBRE DE 2.025

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

TABLA DE CONTENIDO

		Página
	Carta de presentación	**3**
1.	**INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**	**4**
2.	**INFORMACIÓN CATASTRAL**	**4**
3.	**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**	**7**
4.	**TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**	**7**
5.	**REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**	**7**
6.	**METODOLOGIA VALUATORIA**	**8**
7.	**ANALISIS Y ESTUDIO**	**8**
8.	**CONCLUSIONES**	**12**

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

Neiva, 5 de Diciembre de 2.025

Ingeniera
MARIA JOSÉ PACHECO BERROCAL
Subdirectora Administrativa
Subdirección Gestión Catastral - SGC
Departamento Administrativo de Planeación – DAP
Alcaldía de Neiva

REF.: Peritaje Avalúo Comercial predios donde funcionaba la Trilladora San José

Cordial saludo.

Anexo al presente el informe de revisión de Avalúo comercial correspondiente a los predios ubicados en la zona industrial de la ciudad de Neiva, con las siguientes características.

No	MUNICIPIO	INMUEBLE	AREA M2	CEDULA CATASTRAL	M.I
1	NEIVA	KR 5 # 5 SUR - 48	1.809	410010106000000020194000000000	200-29788
2	NEIVA	KR 5 # 5 SUR - 52	2.100	410010106000000020001000000000	200-34007
3	NEIVA	KR 5 # 5-66 SUR	315	410010106000000020205000000000	200-58588
	TOTAL		4.224		

La relación de propiedad de cada predio se presenta así:

Relación	Documento	Nombre Completo o Razón Social	Derecho	M-I
1	860.000.898-7	SKN CARIBECAFE LTDA	100.00	200-29788
2	860.000.898-7	SKN CARIBECAFE LTDA	100.00	200-34007
3	860.000.898-7	SKN CARIBECAFE LTDA	100.00	200-58588

Atentamente,



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
R.A.A. AVAL-12110640 ANAV

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante. El siguiente peritaje se realiza a solicitud de la Subdirectora Administrativa, Subdirección de Gestión Catastral.

1.1 Tipo de Inmueble. Predios urbanos

1.2 Tipo de Peritazgo. Proceso de aprobación de avaluó, donde se verifica aplicación de la normatividad vigente, para hallar valor por metro cuadrado y de construcción predio.

1.3 Marco Jurídico. En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley de 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Ley 1673 de 2013 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.4 Departamento: Huila.

1.5 Municipio: Neiva.

1.6 Unidad de planificación Zonal: De acuerdo al POT 2009, plano FU-03 Distribución Físico espacial y Desarrollo Funcional el predio está ubicado en la UPZ del Oro y Unidad de Gestión Local Matamundo.

1.7 Barrio: Zona industrial (Plano FU-02. Distribución Político - administrativa P.O.T 2.009).

1.8 Dirección del Inmueble. Las direcciones de los predios son las siguientes:

INMUEBLE	CEDULA CATASTRAL	M.I
KR 5 # 5 SUR - 48	41001010600000002019400000000	200-29788
KR 5 # 5 SUR - 52	41001010600000002000100000000	200-34007
KR 5 # 5 - 66 S	41001010600000002020500000000	200-58588

1.9 Uso Actual de los Inmuebles. Al momento de la inspección de los inmuebles se encontró lote de terreno urbano, urbanizado con construcción.

1.10 Uso por Norma. De acuerdo al POT 2009, plano FU-19 Usos del suelo, el predio tiene uso principal Comercial, grupo 1 – Regional. (CRG1)

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

A continuación, se relaciona la información consultada en el Plataforma tecnológica de la alcaldía BCGS, correspondiente al departamento, municipio, cédula catastral, matrícula inmobiliaria, destino económico, dirección, área del terreno y total construida, cantidad de construcciones, y el avalúo catastral vigente.

Predio No 1. 41-001-01-06-00-00-0002-0194-0-00-00-0000

Departamento	HUILA – 41
Municipio	NEIVA – 001
Cedula Catastral Actual	41-001-01-06-00-00-0002-0194-0-00-00-0000
Cédula Catastral Anterior	41-001-01-06-0002-0194-000
Matrícula Inmobiliaria	200-29788
Destino Económico	Industrial
Propietario	SKN CARIBE CAFE NIT 860.000.898-7
Dirección	CR 5 5 SUR 48
Área de Terreno	1.809 m^2
Área Total Construida	1.234 m^2
Cantidad de construcciones	2

AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
$ 505.916.000	2025

Fuente: Base Oficina de Gestión Catastral

CONSTR.	ÁREA CONSTR. m^2	No. LOCAL	No. PISOS.	PUNTAJE	USO
1	1.138		1	51	906 Industrial
2	96		2	53	934 Oficinas

UNIDADES DE ZONAS HOMOGENEAS			
VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	**ZONA HOMOGENEA FISICA**	**ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA**	**AREA DE TERRENO EN m^2**
2014	07	12	1.405

Predio No 2. 41-001-01-06-00-00-0002-0001-0-00-00-0000

Departamento	HUILA – 41
Municipio	NEIVA – 001
Cedula Catastral Actual	41-001-01-06-00-00-0002-0001-0-00-00-0000
Cédula Catastral Anterior	41-001-01-06-0002-0001-000
Matrícula Inmobiliaria	200-34007
Destino Económico	Industrial
Propietario	SKN CARIBE CAFE NIT 860.000.898-7
Dirección	K 5 5 48 S
Área de Terreno	2.100 m^2
Área Total Construida	1.968 m^2
Cantidad de construcciones	3

AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
$ 919.445.000	2025

Fuente: Base Oficina de Gestión Catastral

CONSTR.	ÁREA CONSTR. m²	No. LOCAL	No. PISOS.	PUNTAJE	USO
1	1.109		1	45	906 Industrial
2	811		1	78	906 Industrial
3	48			49	934 Oficinas

UNIDADES DE ZONAS HOMOGENEAS			
VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA FISICA	ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA	AREA DE TERRENO EN m²
2014	07	12	2.570

Predio No 3. 41-001-01-06-00-00-0002-0205-0-00-00-0000

Departamento	HUILA – 41
Municipio	NEIVA – 001
Cedula Catastral Actual	41-001-01-06-00-00-0002-0205-0-00-00-0000
Cédula Catastral Anterior	41-001-01-06-0002-0205-000
Matrícula Inmobiliaria	200-58588
Destino Económico	Industrial
Propietario	SKN CARIBE CAFE NIT 860.000.898-7
Dirección	K 5 5 66 S
Área de Terreno	315 m²
Área Total Construida	0 m²
Cantidad de construcciones	0

AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA
$ 41.400.000	2025

Fuente: Base Oficina de Gestión Catastral

UNIDADES DE ZONAS HOMOGENEAS			
VIGENCIA DE LA ACTUALIZACION	ZONA HOMOGENEA FISICA	ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA	AREA DE TERRENO EN m²
2014	07	12	315

TABLA RESUMEN

M/PIO	INMUEBLE	AREA M2	A.C	CEDULA CATASTRAL	M.I	AVALUO CATASRAL
NEIVA	K 5 5 SUR 48	1,809	1,234	41001010600000002019400000000	200-29788	505,916,000
NEIVA	K 5 5 SUR 52	2,100	1,968	41001010600000002000100000000	200-34007	919,445,000
NEIVA	K 5 5 66 S	315	0	41001010600000002020500000000	200-58588	41,400,000
TOTAL		4,224	3,202			1,466,761,000

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Informe de Avalúo comercial corporativo realizado por la lonja de propiedad raíz del Huila y Caquetá, con ponencia del perito avaluador Juan Paulo Revelo Cuenca y Sergio Aycardi Villaneda, (41 folios), de fecha Abril 7 de 2025.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. Propietarios.

Relación	Documento	Nombre Completo o Razón Social	Derecho	M-I
1	860.000.898-7	SKN CARIBECAFE LTDA	100.00	200-29788
2	860.000.898-7	SKN CARIBECAFE LTDA	100.00	200-34007
3	860.000.898-7	SKN CARIBECAFE LTDA	100.00	200-58588

4.2. Título de Adquisición. En el siguiente cuadro se relaciona los títulos y respectiva anotación en el folio de matrícula de cada uno de los predios objeto de la solicitud.

Relación	Entidad	N° Documento	Fecha Documento	Modo Adquisición	Valor Acto	Anotación	M-I
1	NOTARIA 55 DE BOGOTA D.C	ESCRITURA No 6932	30/12/1997	Otros Fusión	0	13	200-29788
2	NOTARIA 55 DE BOGOTA D.C	ESCRITURA No 6932	30/12/1997	Otros Fusión	0	7	200-34007
3	NOTARIA 55 DE BOGOTA D.C	ESCRITURA No 6932	30/12/1997	Otros Fusión	0	3	200-58588

4.3. Observaciones Jurídicas.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Norma Urbanística Aplicada: La normatividad aplicable a los predios se encuentra contenida en el Acuerdo 026 de 2009 “Por medio del cual se revisa y se ajusta el acuerdo 016 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva”.

Conforme al Plano Uso del suelo, el área de actividad de ubicación de los predios es comercial, los predios tienen uso principal Comercial, grupo 1 – Regional. (CRG1), uso complementario, comercio regional grupo 2 y comercio regional grupo 3.

Artículo 440. Usos Comerciales y de Servicios. Son aquellos usos destinados al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con su cobertura territorial y para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifican las siguientes clases de usos comerciales y de servicios.

Artículo 445. Comercio De Cobertura Regional. Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad y el área regional aferente mediante la oferta concentrada de gran variedad.

Artículo 446.Establecimientos del Comercio De Cobertura regional grupo1. Pertenecen a este grupo los establecimientos de actividades comerciales generadas por el servicio de transporte Público y privado como salas de venta de vehículos nuevos y usados, venta de repuestos y reparación de vehículos definidos en el anexo 47 del presente acuerdo, en donde se encuentran los Códigos y la descripción de la actividad mercantil de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Polígonos Normativos: Definidos teniendo en cuenta lo establecido en artículo 481 del acuerdo 026 de 2.009, donde establece que cada polígono normativo contiene únicamente una y solo un área de actividad y uno y solo un tratamiento. La reglamentación normativa que le corresponde al predio, está definida en la ficha normativa o reglamentaria PN0 03, conforme a lo establecido decreto 931 de 2.009.

6. METODOLOGIA VALUATORIA.

En el desarrollo del Avalúo comercial realizado por el perito, para determinación del valor del terreno se aplica el método de comparación de mercado y la técnica residual, lo cual está normado por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

7. ANALISIS Y ESTUDIO.

En cuanto a la determinación del avalúo comercial, se utiliza la siguiente metodología:

Para el Terreno

Resolución 620 de 2008

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

De la misma resolución.
CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

Artículo 10º Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Del informe de avalúo, se tiene la siguiente información de ofertas.

INV	TELEFONO CONTACTO	FUENTE	SECTOR - BARRIO	DIRECCION	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (m²)	AREA CONSTRUIDA (m²)
1	3154969519		ZONA INDUSTRIAL	K 7 6-101	2.200.000.000	1.260	1.238
2	3103057543		ZONA INDUSTRIAL	C 14 6-23 SUR	430.500.000	615	0
3	3102884798		ZONA INDUSTRIAL	C 18 SUR 6-156	2.200.000.000	1.099	1.104
4	3125062334		ZONA INDUSTRIAL	C 2 SUR 5-49	550.000.000	443	211
5	3208444330		ZONA INDUSTRIAL	K 7 10-150 SUR	1.000.000.000	460	520
6	3103102947		ZONA INDUSTRIAL	K 6A 19-38 SUR	950.000.000	450	520
7	3103057543		ZONA INDUSTRIAL	C 21 SUR 6-39	1.300.000.000	1.977	0
8	311480407		ZONA INDUSTRIAL	C 23 SUR 5-00	468.769.024	300	300
9	3145559113		ZONA INDUSTRIAL	C 26 SUR 5-213	1.365.100.000	1.670	0
10	3112378612		ZONA INDUSTRIAL	K 5 25-50 SUR	2.500.000.000	1.110	677
11	3104888552	Féliz Trujillo	ZONA INDUSTRIAL	C 25 SUR 6-150	520.000.000	760	0
12	3112378612		ZONA INDUSTRIAL	K 5 23-31 sur	3.500.000.000	5.000	0
13	3116500000		ZONA INDUSTRIAL	K 5A 26-222 SUR	170.000.000	220	0
14	3107628234		ZONA INDUSTRIAL	K 6 26-189 SUR	800.000.000	362	391
15	3145559113		ZONA INDUSTRIAL	ZONA INDISTRIAL DEL SUR	4.830.000.000	6.958	0
16	3103057543		ZONA INDUSTRIAL	C 14 SUR 6-95	1.050.000.000	559	495

INV	VALOR OFERTA	CONSTRUCCION			TERRENO	
		AREA (m²)	VALOR/m² ($)	VALOR TOTAL ($)	AREA (m²)	VALOR/m² ($)
1	2.200.000.000	1.238	1.036.000	1.282.568.000	1.260	728.120,63
2	430.500.000	0	0	0	615	700.000,00
3	2.200.000.000	1.104	1.276.000	1.408.704.000	1.099	720.014,56
4	550.000.000	211	1.131.000	238.641.000	443	702.841,99
5	1.000.000.000	520	1.218.000	633.360.000	460	797.043,48
6	950.000.000	520	1.218.000	633.360.000	450	703.644,44
7	1.300.000.000	0	0	0	1.977	657.561,96
8	468.760.924	300	906.000	271.800.000	300	656.536,41
9	1.365.100.000	0	0	0	1.670	817.425,15
10	2.500.000.000	677	2.255.000	1.526.635.000	1.110	876.905,41
11	520.000.000	0	0	0	760	684.210,53
12	3.500.000.000	0	0	0	5.000	700.000,00
13	170.000.000	0	0	0	220	772.727,27
14	800.000.000	391	1.302.000	509.082.000	362	803.640,88
15	4.830.000.000	0	0	0	6.958	694.164,99
16	1.050.000.000	495	1.216.000	601.920.000	559	801.574,24

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

Cálculos estadísticos, Homogenización de las ofertas

INV	VALOR OFERTA	VALOR TERRENO	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	VALOR TERRENO AJUSTADO
1	2.200.000.000	728.120,63	0,95	0,95	1	657.128,87
2	430.500.000	700.000,00	0,95	0,85	1,05	581.017,50
3	2.200.000.000	720.014,56	0,95	0,95	1	649.813,14
4	550.000.000	702.841,99	0,95	0,8	1,05	560.867,91
5	1.000.000.000	797.043,48	0,95	0,8	1,05	636.040,70
6	950.000.000	703.644,44	0,95	0,8	1,1	588.246,76
7	1.300.000.000	657.561,96	0,95	0,95	1,05	623.122,15
8	468.769.924	656.566,41	0,95	0,75	1,1	514.583,92
9	1.365.100.000	817.425,15	0,9	0,95	0,95	663.953,58
10	2.500.000.000	876.905,41	0,9	0,95	0,9	674.778,71
11	520.000.000	684.210,53	0,95	0,9	1,05	614.250,00
12	3.500.000.000	700.000,00	0,95	1	0,95	631.750,00
13	170.000.000	772.727,27	0,95	0,7	1,1	565.250,00
14	800.000.000	803.640,88	0,95	0,75	1,05	601.223,84
15	4.830.000.000	694.164,99	0,95	1	0,95	626.483,90
16	1.050.000.000	801.574,24	0,95	0,8	0,95	578.736,60

MEDIA ARITMETICA	**$ 610.452,97**
DESVIACION ESTÁNDAR	**$ 43.521,43**
COEFICIENTE DE VARIACION	**7,13%**
VALOR ADOPTADO	**$ 610.000**

Del artículo 11 de la resolución 620 de 2008.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación resultante es de 7,13%, es conveniente utilizar la media obtenida; como en ese caso que nos ocupa.

Es importante anotar, que para determinar el valor del m² de terreno de los predios en mención, se realizaron ajustes en el informe valuatorio a los valores por metro cuadrado de terreno presentados como Factor de Oferta, Factor Tamaño y Factor Ubicación, definidos básicamente de manera subjetiva a criterio del avaluador, como allí bien se menciona.

De conformidad con el cuadro anterior, el resultado de Factor de Oferta y el ajuste producto de los otros 2 Factores, dan como resultado variación en los valores unitarios iniciales que oscilan entre el 5,24% y el 27,8%.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONSTRUCCIONES

En cuanto a las construcciones, se determina su valor utilizando el método de costo de reposición "**Artículo 3º.- Método de costo de reposición**. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada"

Para el caso que nos ocupa se presentan los Análisis para determinar el valor de cada uno de ellos, así:

CONSTRUCCION No 1 BODEGA

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
AREA CONSTRUIDA	49	100	49,00%	4	69,81%	$ 1.533.657	$1.070.641	$463.016	$ 460.000

CONSTRUCCION No 2 OFICINAS PS 2

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
AREA CONSTRUIDA	49	100	49,00%	4	69,81%	$ 1.372.000	$957.789	$414.211	$ 410.000

CONSTRUCCION No 2 OFICINAS PS 2

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
AREA CONSTRUIDA	49	100	49,00%	4	69,81%	$ 1.372.000	$957.789	$414.211	$ 410.000

EL VALOR DE REPOSICIÓN PARA LA DEPURACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO CORRESPONDE A LA TIPOLOGÍA DE ADECUACIONES COMERCIALES, ESTUDIO REALIZADO POR LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE COLOMBIA "LONPROCOL".

Coeficientes de oferta y demanda de Herweet:

Oferta Alta	0.89443
Demanda Baja	0.79056

factor de Comercialización 0.717100581

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

	CONSTRUCCIÓN	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	CONSTRUCCIÓN NO. 1 BODEGAS	3058,00	M2	$ 460.000	$ 1.406.680.000
2	CONSTRUCCIÓN NO. 2 OFICINAS	144,00	M2	$ 410.000	$ 59.040.000
3	CONSTRUCCIÓN NO. 3 ZONAS DURAS	650,00	M2	$ 90.000	$ 58.500.000
	VALOR CONSTRUCCIONES				$ 1.524.220.000
	Comercialización: Con el fin de determinar un valor comercial de las construcciones de las construcciones se utilizan los coeficientes de ofertas y demanda de las tablas de Herweet. Valor Comercial Inmueble = (FC X Valor Construcciones) + Valor Terreno.				Factor Oferta Alta 0,89443
					Factor Demanda Baja 0,79056
					Factor Herweet: 0,707100581
	VALOR ADOPTANDO FACTOR HERWEET = FC X VALOR CONSTRUCCIÓN				$ 1.077.776.847

Para determinar el valor del m² de las diferentes unidades constructivas, no presenta los análisis de precios unitarios, para determinar el valor de reposición de cada unidad constructiva. Se hace mención a que el valor de reposición de las diferentes tipologías de construcción, son tomadas del estudio realizado por la Lojna de Propiedad Raíz de Colombia – "LONPROCOL"

VALOR AVALUO Y VALORES UNITARIOS PROPUESTOS

Como resumen del avalúo se determinan los valores unitarios del valor de terreno y construcciones y el valor comercial del bien inmueble, el cual se solicita que se acepte como autoestimacion del avalúo para los predios identificados en el numeral 2 de este documento.

41001010600000002019400000000

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	1.809,00	$610.000	$ 1.103.490.000
TOTAL TERRENO				$ 1.103.490.000
CONSTRUCCIONES				
C1 BODEGAS	m²	1.138	$325.266	$ 370.152.708
C2 OFICINAS	m²	96	$289.911	$ 27.831.456
M1 ZONAS DURAS	-	-	-	
TOTAL CONSTRUCCIONES				**$ 397,984.164**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 1.501.474.164**

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

41001010600000002000100000000

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	2.100,00	$610.000	$ 1.281.000.000
TOTAL TERRENO				$ 1.281.000.000
CONSTRUCCIONES				
C1 BODEGAS	m²	1.920	$325.266	$ 624.510.720
C2 OFICINAS	m²	48	$289.911	$ 13.915.728
M1 ZONAS DURAS	m²	650	$63.639	$ 41,365.350
TOTAL CONSTRUCCIONES				**$ 679,791.798**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 1.960.791.798**

41001010600000002020500000000

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	315,00	$610.000	$ 192.150.000
TOTAL TERRENO				$ 192.150.000
CONSTRUCCIONES				
C1 BODEGAS	-	-	-	0
C2 OFICINAS	-	-	-	0
M1 ZONAS DURAS	-	-	-	0
TOTAL CONSTRUCCIONES				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 192.150.000**

VALOR TOTAL DE LOS 3 PREDIOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m²	4.224,00	$610.000	$ 2.576.640.000
TOTAL TERRENO				**$ 2.576.640.000**
CONSTRUCCIONES				
C1 BODEGAS	m²	3.058	$325.266	$ 994.663.428
C2 OFICINAS	m²	144	$289.911	$ 41.747.184
M1 ZONAS DURAS	m²	650	$63.639	$ 41,365.350
TOTAL CONSTRUCCIONES				**$ 1,077,775.962**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 3.654.415.962**

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

NOTA: El valor total de los 3 predios tiene una diferencia con respecto del total de los mismos 3 predios que se presenta en el avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá, de $885, en razón de los cálculos efectuados por ellos con valores de las diferentes construcciones sin aproximar.

8. CONCLUSION

- Revisada la información allegada, soporte de la solicitud, se encontró que la auto estimación solicitada afecta a tres predios de la base catastral, así:

No	AREA TERRENO M2		CEDULA CATASTRAL	M.I	AVALUO CATASTRAL
	REGISTRAL	CATASTRAL			
1	1,809	1,809	41-001-01-06-0002-0194-000	200-29788	505,916,000
2	2,100	2,100	41-001-01-06-0002-0001-000	200-34007	919,445,000
3	315	315	41-001-01-06-0002-0205-000	200-58588	41,400,000
	4,224	4,224			1,466,761,000

- Que en el mercado inmobiliario, se encuentran valores de terreno en la zona que oscilan entre $600.000/m² y $1.200.000/m², por lo tanto el valor de $610.000/m² autoestimado para el terreno está dentro de los precios de mercado. Los valores autoestimados para la construcción de $325.266/m², para la zona de bodega, y $289.911/m², para la zona de oficina; también se encuentran dentro de los precios de mercado para predios con características físicas similares.

- Que los valores unitarios de terreno y construcción, se consideran aceptables dentro de los rangos del mercado inmobiliario en el sector y para este tipo de inmuebles, por lo que se da concepto favorable y viabilidad para que se acepte el valor total autoestimado.

Cordialmente,



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Contratista
R.A.A. AVAL-12110640 ANAV

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Conjunto Residencial Reservas de los Colores.

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 19 No. 42-20 In 2

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al oriente de Neiva, entre los Conjuntos Residenciales Reservas de Avichente, La Morada y Los Girasoles.

1.1.8 Destinación Actual : Condominio para vivienda unifamiliar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RESERVA DE LOS COLORES NIT. 830.053.700-6

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1573 del 18-04-1994 Notaría Tercera de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-107947.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010108000001310011000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $45-958.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Consolidación, con Uso Principal: Vivienda Tradicional AV - Tipo 2; Uso Compatible: Comercio Local. Uso Condicionado: Comercio Local, Dotacional Local, Comercio Zonal Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNT-65C en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 28.

Oriente : Con la Carrera 51

Sur : Con la depresión de la Quebrada Avichente.

Occidente : Con la Carrera 36A.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial.

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Conjuntos residenciales Reserva de Avichente, Otún, La Morada, Los Girasoles, Guatapurí, Dos Maderos, Tierra Alta, Los Cedros, Torres de Alejandría, Altos de San Nicolás y Entrepinos. Además se tienen edificaciones de tipo residencial de los barrios Los Colores, La Rioja, Solo Verde, Santander y Alejandría.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso residencial unifamiliar en los barrios aledaños como Los Colores, La Rioja, Soloverde, Santander y Alejandría, que corresponden a edificaciones tradicionales de dichos barrios.

De igual manera se tienen viviendas en agrupaciones como Reservas de Avichente, La Morada, Los Girasoles, Guatapurí, Dos Maderos, Tierra Alta, Los Cedros, Torres de Alejandría, Altos de San Nicolás y Entrepinos

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene las Carreras 36A y 45, y la Calle 17, vías pavimentadas en buen estado que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Se tiene las Carreras 40, 41, 32A y 44, y las Calle desde la 22A hasta la 26A, vías cementadas en aceptable estado que se articulan con la Calle 19 y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario y Alumbrado Público, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público circula por la Calle 24, Carrera 36A y por la Carrera 45. Es bueno y permanente, con articulación con los demás sectores de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo y consolidación de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde al Conjunto Residencial Villa Santa, con viviendas unifamiliares de 2 pisos, con vías cementadas en buen estado y de reciente construcción, portería, salón social, oficina de administración, cuarto de basuras, sala de espera, 3 piscinas, parqueaderos, cerramiento, cancha múltiple (aún sin construir).

4.1 ÁREAS

Terreno : 7.750,00 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte **:** Con la Calle 24.

Oriente **:** Con la Urb. Los Colores y el Conjunto Residencial Los Girasoles.

Sur **:** Con la depresión de la Quebrada Avichente.

Occidente **:** Con el Conjunto Residencial Reservas de Avichente.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Conjunto Residencial Reservas de los Colores, corresponde a casas de 2 pisos que no son objeto de avalúo.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
145	3108263476	HERNAN MOSQUERA	CAMPO	Neiva	RESERVA DE LOS COLORES	c 24 41 132 cs 6	$ 370.000.000
146	3125062334-3174390599	TU JURIDICA	CAMPO	Neiva	RESERVA DE LOS COLORES	c 24 41 132 cs 17	$ 370.000.000
147	https://www.facebook.com/marketplace/item/120102278541	MARKETPLACE FACEBOOK	METODO INDIRECTO	Neiva	RESERVA DE LOS COLORES	c 24 41 132 cs 7	$ 405.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
145	1,89%	$363.000.000	139,38	$2.604.391	148,00	$0	$363.000.000
146	2,70%	$360.000.000	139,38	$2.582.867	148,00	$0	$360.000.000
147	3,70%	$390.000.000	139,38	$2.798.106	148,00	$0	$390.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 2.661.787,92	LIMITE SUPERIOR		$ 2.780.332,27
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 118.544,35	LIMITE INFERIOR		$ 2.543.243,57
COEFICIENTE DE VARIACION				4,45%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$985.000

VALOR TERRENO (m2)	$ 986.787,92
VALOR TIPOLOGIA (m2)	$ 1.675.000,00

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 4,45%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $2’661.787,92.

Para determinar el valor del terreno correspondiente a la casa promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $986,787,92 ➔ **Adoptándose un valor de $985.000/m^2**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área de protección – Ronda Hídrica, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno a través de consulta con expertos avaluadores, bajo la consideración que se trata de terreno de conservación de la siguiente manera:

CONSULTADO	CELULAR	VALOR UNITARIO
Tiberio Castillo Eraso	3108620099	$ 5.000
Iván Javier Puentes Rodrígiuez	3105516834	$ 4.700
Edgar Camilo Bohorquez	3057365919	$ 5.400
MEDIA ARITMÉTICA		**$ 5.033,33**
DESVIACION ESTANDAR		**$ 351,19**
COEFICIENTE DE VARIACION		**6,98%**

Valor Adoptado ➔ **$5.000,oo/m²**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	4.707,92	$ 985.000	$ 4.637.301.200
TERRENO PROTECCION	m2	3.043,34	$ 5.000	$ 15.216.700
TOTAL TERRENO		**7.751,26**		**4.652.517.900,00**
SUB TOTAL				**$ 4.652.517.900**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 4.652.517.900**

Son: CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES TERRENO

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	41001010800000131012400000000	200-288703	1.512,82	5.000	7.564.100	20
2	41001010800000131012500000000	200-288704	874,62	5.000	4.373.100	20
3	41001010800000131012600000000	200-288705	655,90	5.000	3.279.500	20
4	41001010800000131012700000000	200-288706	130,94	985.000	128.975.900	5
5	41001010800000131012800000000	200-288707	77,50	985.000	76.337.500	5
6	41001010800000131012900000000	200-288708	4.499,48	985.000	4.431.987.800	5
VALOR TOTAL			**7.751,26**		**4.652.517.900**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES UNIDADES PRIVADAS

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA PRIVADA (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	41001010800000131012980000001	200-293058	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
2	41001010800000131012980000002	200-293059	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
3	41001010800000131012980000003	200-293060	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
4	41001010800000131012980000004	200-293061	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
5	41001010800000131012980000005	200-293062	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
6	41001010800000131012980000006	200-293063	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
7	41001010800000131012980000007	200-293064	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
8	41001010800000131012980000008	200-293065	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
9	41001010800000131012980000009	200-293066	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
10	41001010800000131012980000010	200-293067	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
11	41001010800000131012980000011	200-293068	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
12	41001010800000131012980000012	200-293069	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

13	41001010800000131012980000013	200-293070	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
14	41001010800000131012980000014	200-293071	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
15	41001010800000131012980000015	200-293072	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
16	41001010800000131012980000016	200-293073	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
17	41001010800000131012980000017	200-293074	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
18	41001010800000131012980000018	200-293075	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
19	41001010800000131012980000019	200-293076	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
20	41001010800000131012980000020	200-293077	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
21	41001010800000131012980000021	200-293078	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
22	41001010800000131012980000022	200-293079	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
23	41001010800000131012980000023	200-293080	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
24	41001010800000131012980000024	200-293081	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
25	41001010800000131012980000025	200-293082	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
26	41001010800000131012980000026	200-293083	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
27	41001010800000131012980000027	200-293084	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
28	41001010800000131012980000028	200-293085	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
29	41001010800000131012980000029	200-293086	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
30	41001010800000131012980000030	200-293087	139,38	2.661.787,92	371.000.000	5
VALOR TOTAL			**4.181,40**		**11.130.000.000**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: ONCE MIL CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE.

VALOR TERRENO AJUSTADO	985.000,00
VALOR DE CONSTRUCCION	1.675.000,00
VALOR INTEGRAL	2.661.787,92

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Proyecto Conjunto Residencial Villas de Isabel.

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Trasversal 9AW No. 7W-69

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al norte de Neiva, al oriente de los Barrios Camilo Torres y Santa Inés.

1.1.8 Destinación Actual : Proyecto de Vivienda unifamiliar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Sociedad Ingecom Group S.A.S. Nit. 900.388.607-0
Carlos Augusto Cruz Trujillo – C.C. 7.710.010

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 3564 - 19-12-2006, Notaría Tercera de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-68243.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010101000006120023000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : **$**122.176.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, con Uso Principal: Comercio Regional Grupo 2; Uso Compatible: Comercio Zonal Grupo 1. Uso Condicionado: Comercio Regional Grupo 2, Comercio Zonal Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-28 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la proyección de la Calle 36B.

Oriente : Con la Carrera 6W.

Sur : Con la Carretera a Bogotá o Trasversal 9W.

Occidente : Con el Río Magdalena.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial y Comercial.

3.2.2 Cuadra : Residencial y Comercial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen La Universidad Surcolombiana, CDA Los Dujos, Colegio Liceo Santa Librada, IMEN. Se tienen además edificaciones de tipo residencial de los barrios Camilo Torres y Santa Inés y multifamiliares como el Conjunto Residencial El Portal de San Felipe, La Magdalena y San Nicolás.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso residencial unifamiliar en los barrios aledaños como Camilo Torres y Santa Inés, que corresponden a edificaciones tradicionales de dichos barrios. Multifamiliares como San Nicolás, La Magdalena y Portal de San Felipe.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene las Carreras 1, 6W, 7W, y la Trasversal 9W o vía a Bogotá, vías pavimentadas de buen tráfico vehicular en buen estado que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Se tiene las Calles desde la 29 hasta la 33A, cementadas en aceptable estado, las cuales empalman con las carreras 6W, 7W y Trasversal 9W que se comunican con la red vial local y el resto de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario y Alumbrado Público, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público circula por la Carrera 6W, Trasversal 9W y Carrera 1, es bueno y permanente, con articulación con los demás sectores de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo y consolidación de relativamente fácil acceso, con aceptable servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde al lote donde se empieza a desarrollar el Conjunto residencial Villas de Isabel, con viviendas unifamiliares, con vías cementadas, urbanismo y todos los servicios, en el costado norte; y el resto corresponde a áreas por desarrollar y en donde se encuentran algunas edificaciones destinadas a comercio (canchas sintéticas).

4.1 ÁREAS

Terreno : 49.373,86 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte **:** Con el Barrio Camilo Torres.

Oriente **:** Con el barrio Camilo Torres y con la Carrera 6W.

Sur **:** Con predios particulares.

Occidente **:** Con predio de Rafael Guillermo Beltrán y otros, y con predio de José Manuel Beltrán Buendía.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El Conjunto Residencial Villas de Isabel se encuentra en proceso de desarrollo y las demás construcciones que allí se encuentran no son tenidas en cuenta, puesto que la finalidad del avalúo es la determinación del valor del terreno.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
109	3043245714	ANDRES	CAMPO	Neiva	SEXTA AVENIDA	CONDOMINIO SEXTA AVENIDA T 9AW 7W 69	$ 90.500.000
109A	3043245714	ANDRES	CAMPO	Neiva	SEXTA AVENIDA	CONDOMINIO SEXTA AVENIDA T 9AW 7W 69	$ 295.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
109	11,60%	$80.000.000	87,00	$919.540	0,00	$0	$0
109A	8,47%	$270.000.000	87,00	$849.991	104,84	$1.870.000	$196.050.800
MEDIA ARITMETICA				$ 884.765,52	LIMITE SUPERIOR		$ 933.944,39
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 49.178,87	LIMITE INFERIOR		$ 835.586,65
COEFICIENTE DE VARIACION				5,56%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$835.000
						VTB	$ 248.000
						URB	$ 264.026

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 5,56%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $835.000/m^2

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
835.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 247.532 ==>		**$ 248.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	17.095,79	$ 835.000	$ 14.274.984.650
TERRENO EN BRUTO	m2	32.277,61	$ 248.000	$ 8.004.847.280
TOTAL TERRENO		**49.373,40**		**22.279.831.930,00**
SUB TOTAL				**$ 22.279.831.930**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 22.279.831.930**

Son: VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO








Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	41001010100000612003700000000	200-240561	7.706,81	248.000	1.911.288.880	11
2	41001010100000612003900000000	200-267374	5.360,75	248.000	1.329.466.000	11
3	41001010100000612004100000000	200-267439	11.642,52	248.000	2.887.344.960	11
4	41001010100000612004200000000	200-267440	7.567,53	248.000	1.876.747.440	11
5	41001010100000612004300000000	200-267629	3.630,56	835.000	3.031.517.600	6
6	41001010100000612004400000000	200-267630	2.400,97	835.000	2.004.809.950	6
7	41001010100000612004500000000	200-295577	52,49	835.000	43.829.150	6
8	41001010100000612004600000000	200-295578	667,72	835.000	557.546.200	6
9	41001010100000612004700000000	200-295575	9.219,00	835.000	7.697.865.835	6
10	41001010100000612004800000000	200-295576	1.125,05	835.000	939.416.750	6
VALOR TOTAL			**49.373,40**		**22.279.832.765**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Multifamiliares Bosque de la Rebeca Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 1G No. 21-61.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Norte de Neiva, colindante con el Conjunto Residencial Caminos de La Primavera.

1.1.8 Destinación Actual : Lote donde se encuentra el proyecto Residencial Primavera Verde.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA- FONVIHUILA - NIT. 900.094.866-9

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 2.730 del 02-12-1.974 Notaría Primera de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-2344.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010102000002520003000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $2.696’811,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con Uso Principal: Vivienda Tradicional AV – Tipo 3. Uso Compatible: Comercio Oficinas Grupo 2. Uso Condicionado: Comercio Local y Comercio Regional Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNM-02 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con el Río Las Ceibas.

Oriente : Con la Carrera 2.

Sur : Con la Quebrada La Toma.

Occidente : Con el Río Magdalena.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial, Institucional y Comercial

3.2.2 Cuadra : Residencial e Institucional.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen las Instalaciones del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, Aguas del Huila, Parque La Rebeca, Parque de los Niños, Colegio Departamental Femenino, Instituto Técnico Superior, Cementerio Central, Conjunto Residencial Alcalá; y los barrios El Lago, La Cordialidad, Rojas Trujillo y Caracolí.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en los barrios aledaños ya mencionados. De la misma manera se tienen edificaciones de uso institucional y comercio a lo largo de la Avenida Circunvalar, frente al ICBF.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Al sector se accede principalmente por la Avenida Circunvalar, Avenida La Toma y la Calle 21 o Av Tenerife, vías pavimentadas de doble calzada con separador central de buen tráfico vehicular y con comunicación directa con los demás sectores aledaños y articulada con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 16 hasta la 25, vías cementadas en aceptable estado, y las Carreras 1ª, 1B, 1C, 1F, 1G, vías cementadas en aceptable estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 2, con articulación con los demás sectores de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de consolidación de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde al lote donde se está desarrollando el Conjunto Residencial Bosques de le Rebeca. Allí están en proceso de construcción 4 torres (2 de 56 aptos cada una y 2 de 42 aptos cada una), para un total de 196 apartamentos. Se tendrán áreas comunes como portería, salón social, cuarto de basuras, piscinas para niños y adultos, parqueaderos, gimnasio, parque infantil, senderos y zonas verdes.

4.1 ÁREAS

Terreno : 17.763,00 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con el parque La Rebeca.

Por el Oriente : Con la Carrera 1G.

Por el Sur : Con la Calle 21 o Avenida Tenerife.

Por el Occidente : Con la Avenida Circunvalar.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

En su totalidad el Conjunto Residencial Bosques de la Rebeca corresponde a un proyecto de Vivienda de Interés Social, con 4 (2 de 56 aptos cada una y 2 de 42 aptos cada una), distribuidos en 8 Apartamentos por piso. Tendrá áreas comunes como piscinas, salón social, parqueaderos comunales y para visitantes, planta eléctrica de emergencia, portería, oficina de administración, gimnasio, shut de basuras, vías, senderos y zonas verdes.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
117	3112806477	AURA DE FERNANDEZ	CAMPO	Neiva	COORDIALIDAD	C 22A 1F 05	$ 325.000.000,00
118	3132402383-3012635946	LINA	CAMPO	Neiva	EFRAIN ROJAS TRUJILLO	C 24 1H 32	$ 350.000.000,00
0	0	0	0		0	0	$ 0

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
117	16,92%	$270.000.000	120,00	$1.012.500	110,00	$1.350.000	$148.500.000
118	8,57%	$320.000.000	219,00	$931.507	116,00	$1.000.000	$116.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 972.003,42	LIMITE SUPERIOR		$ 1.029.274,23
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 57.270,81	LIMITE INFERIOR		$ 914.732,62
COEFICIENTE DE VARIACION				5,89%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$915.000
						VTB	$ 285.000
						URB	$ 264.026

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 5,89%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $972.003,42.

Para este caso se Adopta el Límite Inferior ➔ $915.000/m²

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
915.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 283.896 ==>		**$ 285.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	12.050,01	$ 915.000	$ 11.025.759.150
TERRENO EN BRUTO	m2	5.712,99	$ 285.000	$ 1.628.202.150
TOTAL TERRENO		**17.763,00**		**12.653.961.300,00**
SUB TOTAL				**$ 12.653.961.300**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 12.653.961.300**

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

Son: DOCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1
LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	SIN INFORMACION	200-303617	584,81	915.000	535.101.150	6
2	SIN INFORMACION	200-303618	190,95	915.000	174.719.250	6
3	SIN INFORMACION	200-303619	72,40	915.000	66.246.000	6
4	SIN INFORMACION	200-303620	407,90	915.000	373.228.500	6
5	SIN INFORMACION	200-303621	1.353,19	915.000	1.238.168.850	6
6	SIN INFORMACION	200-303622	5.712,99	285.000	1.628.202.150	10
7	SIN INFORMACION	200-303623	376,47	915.000	344.470.050	6
8	SIN INFORMACION	200-303624	9.064,29	915.000	8.293.825.350	6
VALOR TOTAL			17.763,00		12.653.961.300	

VALOR TOTAL EN LETRAS: DOCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

3.8 SERVICIOS PUBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALUO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Multifamiliares Cosmos Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 74 No. 21-66 SM 5 Et 2B Conjunto Residencial Cosmos.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Nororiente de Neiva, colindante con el barrio Villa Sol y el proyecto Multifamiliar Fronteras del Milenio.

1.1.8 Destinación Actual : Multifamiliares Conjunto Residencial Cosmos Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Marino Cabrera Trujillo C.C. 19.093.244

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1620 del 14-08-2013, Notaría Cuarta de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-229194.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010109000001680055000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $43,261,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, con Uso Principal: Area de Vivienda AV Tradicional Tipo 4 VIS (sujeto a Plan Parcial). Uso Compatible: Comercio Local. Uso Condicionado: Comercio Local.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-137 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con zona de protección.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva – Granjas Comunitarias.

Sur : Con la Calle 64.

Occidente : Con la Carrera 7.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA, Conjunto Residencial Mirador de Algarrobos, Altos de Algarrobos, barrio La Trinidad y proyectos como Villa María, Fronteras del Milenio y los multifamiliares de Caña Brava.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio La Trinidad y de mejores especificaciones en los barrios Villa Sol y Quintas de San Luis. De igual manera, edificaciones para uso residencial multifamiliar en Altos de Algarrobos, Mirador de Algarrobos y Caña Brava.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen las Calles 50 y 51 y la Carrera 23, vías pavimentadas en ambos sentidos de buen tráfico vehicular. Estas de comunican con la Carrera 16 y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 66 hasta la 74, vías destapadas en regular estado, y las Carreras 23A, 23B, 24 y 24A, vías cementadas en buen estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por las Calles 50, 51 y por la Carrera 23.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de consolidación de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es inclinada con pendientes del 3% al 12%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde a Residencial Multifamiliar tipo VIS. El proyecto estará formado de 460 apartamentos de Vivienda de Interés Prioritario distribuidos en 23 torres de 5 pisos con 4 apartamentos por piso. Constará de cerramiento perimetral, portería, cuarto de basuras, polideportivo cubierto, piscina para adultos y para niños, salón social, subestación eléctrica, tanques de almacenamiento de agua, senderos peatonales, zonas verdes, BBQ, juegos infantiles, gimnasio al aire libre, oficina de administración, parqueaderos de carros y de motos.

4.1 ÁREAS

Terreno : 34.822,90 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con proyección de la Calle 74.

Por el Oriente : Con la Carrera 21.

Por el Sur : Con predio de Marino Cabrera Trujillo.

Por el Occidente : Con predio de Marino Cabrera Trujillo.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

En la actualidad el Conjunto Residencial Ciudadela Cosmos tiene construidas 5 torres para un total de 100 apartamentos. Tiene áreas comunes como piscinas, salón social, parqueaderos comunales y para visitantes, planta eléctrica de emergencia, portería, oficina de administración, guardería, shut de basuras, vías, senderos y zonas verdes.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
155A	3177296208	EDWIN GALAN	AVALUO	Neiva	CIUDADELA COSMOS	C 74 21 66 SM 5 Et 2 B TO1 AP 104	$ 117.000.000
155B	3133161023	SANDRA OLAYA	AVALUO	Neiva	CIUDADELA COSMOS	C 74 21 66 SM 5 Et 2 B TO10 AP 104	$ 117.000.000
155C	3219318549	JOHANA BOHORQUEZ	AVALUO	Neiva	CIUDADELA COSMOS	C 74 21 66 SM 5 Et 2 B TO1 AP 403	$ 117.000.000

155A	0,00%	$117.000.000	55,65	$2.102.426	73,00	$0	$117.000.000
155B	0,00%	$117.000.000	55,65	$2.102.426	73,00	$0	$117.000.000
155C	0,00%	$117.000.000	55,65	$2.102.426	73,00	$0	$117.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 2.102.425,88	LIMITE SUPERIOR		$ 2.102.425,88
DESVIACION ESTÁNDAR				$ -	LIMITE INFERIOR		$ 2.102.425,88
COEFICIENTE DE VARIACION				0,00%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$860.000
						VTB	$ 255.000
VALOR TERRENO (m2)			$ 860.425,88			URB	$ 264.026
VALOR TIPOLOGIA (m2)			$ 1.242.000,00				

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0,0%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $2’102.425,88.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $860.425,88 ➔ **Adoptándose un valor de $860.000/m^2**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
860.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 258.896 ==>		**$ 260.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	7.925,34	$ 860.000	$ 6.815.792.400
TERRENO EN BRUTO	m2	26.897,56	$ 255.000	$ 6.858.877.800
TOTAL TERRENO		**34.822,90**		**13.674.670.200,00**
SUB TOTAL				**$ 13.674.670.200**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 13.674.670.200**

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

Son: TRECE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1
LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA PRIVADA (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	410010109000001680061000000000	200-285648	13.988,90	255.000	3.567.169.500	11
2	410010109000001680062000000000	200-285649	12.908,66	255.000	3.291.708.300	11
	410010109000001680062000000000	200-302505	7.925,34	860.000	6.815.792.400	6
VALOR TOTAL			34.822,90		13.674.670.200	

VALOR TOTAL EN LETRAS: TRECE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Multifamiliares Fronteras del Milenio Etapa 3

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 70 No. 22-21 Lote de terreno SM 5

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Nororiente de Neiva, colindante con los barrios Villa Sol y La Trinidad y los proyectos Multifamiliar Ciudadela Cosmos y Villa María.

1.1.8 Destinación Actual : Multifamiliares Conjunto Residencial Fronteras del Milenio Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : ALIANZA FIDUCIARIA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA NIT. 830053812-2

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1620 del 14-08-2013, Notaría Cuarta de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-229193.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010109000001680025000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $ 55.103.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, con Uso Principal: Area de Vivienda AV Tradicional Tipo 2. Uso Compatible: Comercio Local, Dotacional Zonal, Comercio Regional Grupos 1 y 2, Comercio Oficinas Grupo 1, Comercio Zonal Grupo 1. Uso Condicionado: Comercio Local, Comercio Regional Grupo 2, Dotacional Regional Grupo 2, Comercio Zonal Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-136 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con zona de protección.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva – Granjas Comunitarias.

Sur : Con la Calle 64.

Occidente : Con la Carrera 7.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA, Conjunto Residencial Mirador de Algarrobos, Altos de Algarrobos, barrio La Trinidad y proyectos como Villa María, Ciudadela Cosmos y los multifamiliares de Caña Brava.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio La Trinidad y de mejores especificaciones en los barrios Villa Sol y Quintas de San Luis. De igual manera, edificaciones para uso residencial multifamiliar en Altos de Algarrobos, Mirador de Algarrobos y Caña Brava.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen las Calles 50 y 51 y la Carrera 23, vías pavimentadas en ambos sentidos de buen tráfico vehicular. Estas de comunican con la Carrera 16 y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 66 hasta la 74, vías destapadas en regular estado, y las Carreras 23A, 23B, 24 y 24A, vías cementadas en buen estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por las Calles 50, 51 y por la Carrera 23.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es inclinada con pendientes del 3% al 12%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde a Residencial Multifamiliar tipo VIS. El proyecto estará formado de 460 apartamentos de Vivienda de Interés Prioritario distribuidos en 23 torres de 5 pisos con 4 apartamentos por piso. Constará de cerramiento perimetral, portería, cuarto de basuras, polideportivo cubierto, piscina para adultos y para niños, salón social, subestación eléctrica, tanques de almacenamiento de agua, senderos peatonales, zonas verdes, BBQ, juegos infantiles, gimnasio al aire libre, oficina de administración, parqueaderos de carros y de motos.

4.1 ÁREAS

Terreno : 43.044,00 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con el barrio Villa Sol.

Por el Oriente : Con la Carrera 23.

Por el Sur : Con la Calle 68.

Por el Occidente : Con predio de Marino Cabrera Trujillo y con la Ciudadela Cosmos.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

En la actualidad el Conjunto Residencial Ciudadela Cosmos tiene construidas 5 torres para un total de 100 apartamentos. Tiene áreas comunes como piscinas, salón social, parqueaderos comunales y para visitantes, planta eléctrica de emergencia, portería, oficina de administración, guardería, shut de basuras, vías, senderos y zonas verdes.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
156	3154929846	MAYERLY	CAMPO	Neiva	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	C 70 22 21 Lo DE TERREN0 SM 5	$ 139.000.000
156A	3222069675	LINA	AVALUO	Neiva	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	C 70 22 21 Lo DE TERREN0 SM 5 Apto 606 T13	$ 138.667.203
156B	3222069675	LINA	CAMPO	Neiva	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	C 70 22 21 Lo DE TERREN0 SM 5 Apto 308 T13	$ 138.667.203
156C	3222069675	LINA	CAMPO	Neiva	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	C 70 22 21 Lo DE TERREN0 SM 5 Apto 707 T13	$ 138.667.203

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
156	0,00%	$139.000.000	68,47	$2.030.086	34,00	$0	$139.000.000
156A	0,00%	$138.667.203	68,47	$2.025.226	34,00	$0	$138.667.203
156B	0,00%	$138.667.203	68,47	$2.025.226	34,00	$0	$138.667.203
156C	0,00%	$138.667.203	68,47	$2.025.226	34,00	$0	$138.667.203
MEDIA ARITMETICA				$ 2.026.440,81	LIMITE SUPERIOR		$ 2.028.871,05
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 2.430,24	LIMITE INFERIOR		$ 2.024.010,57
COEFICIENTE DE VARIACION				0,12%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$785.000
						VTB	$ 225.000
VALOR TERRENO (m2)			$ 784.440,81			URB	$ 264.026
VALOR TIPOLOGIA (m2)			$ 1.242.000,00				

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0,12%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $2’026.440,81.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $784.440,81 ➔ **Adoptándose un valor de $785.000/m²**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
785.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 224.805 ==>		**$ 225.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	9.505,00	$ 785.000	$ 7.461.425.000
TERRENO EN BRUTO	m2	33.539,00	$ 225.000	$ 7.546.275.000
TOTAL TERRENO		**43.044,00**		**15.007.700.000,00**
SUB TOTAL				**$ 15.007.700.000**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 15.007.700.000**

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

Son: QUINCE MIL SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA PRIVADA (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	410010109000001680065000000000	200-308428	744,72	785.000	584.605.200	6
2	410010109000001680063000000000	200-308429	955,08	785.000	749.737.800	6
3	410010109000001680064000000000	200-308430	33.539,00	225.000	7.546.275.000	11
	410010109000001680064000000000	200-308430	7.805,20	785.000	6.127.082.000	6
VALOR TOTAL			43.044,00		15.007.700.000	

VALOR TOTAL EN LETRAS: QUINCE MIL SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Casa

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 20CS No. 30-30

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Sur de Neiva, barrio Manzanares, costado norte de la Avenida Max Duque.

1.1.8 Destinación Actual : Mixto – Residencial y Comercial.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Guillermo Barrios C.C. 12.110.578

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 3103 del 08-10-2009, Notaría Quinta de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-202893.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000004510003000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $150.210.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con los siguientes usos: Uso Principal: Vivienda Tradicional AV Tipo 2. Uso Complementario: Comercio Local, Dotacional Local. Uso Condicionado: Comercio Local.

Se adjunta la Ficha Normativa PNO-12 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 16 Sur.

Oriente : Con la Carrera 33.

Sur : Con la Calle 26 Sur.

Occidente : Con la Carrera 20.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Mixto – Residencial y Comercial

3.2.2 Cuadra : Comercial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA, Tienda D1, Supermercados Olímpica y Popular, Parroquia del Sagrado Corazón de Jesús, Centro Comercial Oasis Plaza, Unidad Integral de Servicios COMFAMILIAR, ESE Carmen Emilia Ospina sede Canaima. Conjuntos Residenciales Aqua Viva, Vigía del Valle, Los Nogales, Ceiba Real, Payandé, Jacaranda, Reserva de Los Tulipanes, Bambú, Montemadero, Vilanova, Encenillo y Villa Luz y construcciones de uso residencial de los barrios del sector como Manzanares, Canaima, Timanco, San Jorge, etc.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan principalmente construcciones tradicionales de uso residencial en los barrios del sector Manzanares, Canaima, Timanco y San Jorge. De igual manera se tienen construcciones que han sido construidas y/o reformadas para el uso comercial, sobre el corredor de la Avenida Max Duque. De igual manera Construcciones especializadas para uso comercial sobre la Avenida Max Duque.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Avenida Max Duque como el principal eje vial del sector. Corresponde a una vía pavimentada de doble calzada con separador central en ambos sentidos de buen tráfico vehicular. Esta se comunica con la Carrera 20, Carrera 11, y por intermedio de estas con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Carreras desde la 21 hasta la 33 y Calles desde la16 Sur hasta la 25 Sur, vías cementadas en aceptable estado, correspondientes a la retícula vial local con articulación con el resto de la red vial de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Avenida Max Duque, Calle 24 Sur, Carrera 22, con articulación con el resto de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector consolidado, de fácil acceso, con buen servicio de transporte y predio sobre el costado norte de la Avenida Max, la cual se ha convertido en un eje vial comercial importante de la ciudad, por lo que la valorización de los predios es estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a una casa de 2 pisos con uso comercial en primer piso y residencial en segundo piso, con frente sobre la Avenida Max Duque. Cuenta con estructura en concreto y muros confinados en ladrillo hueco con pañetes, estuco y pintura; carpintería metálica; cubierta con estructura en perfiles metálicos y teja trapezoidal metálica. Tiene todos los servicios y se encuentra en buen estado.

4.1 ÁREAS

Terreno : 168,35 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Calle 20CSur.

Por el Oriente : Con predio de Jonatan Serrato Zapata y otros.

Por el Sur : Con la Avenida Max Duque.

Por el Occidente : Con predio de Guillermo Barrios.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Como ya se mencionó, la construcción corresponde a una casa de 2 pisos que cuenta con estructura en concreto y muros confinados en ladrillo hueco con pañetes, estuco y pintura; carpintería metálica; cubierta con estructura en perfiles metálicos y teja trapezoidal metálica. Tiene todos los servicios y se encuentra en buen estado. La construcción no es objeto de avalúo.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
120	3136484847	NANCY GUTIERREZ	CAMPO	Neiva	MANZANARES	K 30A 20AS 76 Un 6	$ 250.000.000
121	3173627773	LUIS FELIPE MARTINEZ	CAMPO	Neiva	MANZANARES	C 20CS 29 29	$ 270.000.000
121A	3178780524	FABIO MOREA	AVALUO	Neiva	MANZANARES	C 22BS 34C 52	$ 220.660.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
120	6,00%	$235.000.000	61,00	$1.062.295	92	$1.850.000	$170.200.000
121	5,56%	$255.000.000	93,00	$1.058.065	108	$1.450.000	$156.600.000
121A	0,00%	$220.660.000	78,00	$1.049.423	115	$1.207.000	$138.805.000
MEDIA ARITMETICA				**$ 1.056.594,23**	**LIMITE SUPERIOR**		**$ 1.063.154,98**
DESVIACION ESTÁNDAR				**$ 6.560,75**	**LIMITE INFERIOR**		**$ 1.050.033,47**
COEFICIENTE DE VARIACION				**0,62%**	**VALOR ASUMIDO TERRENO**		**$1.050.000**

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0,62%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$1'050.000,oo/m².**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo del avalúo, es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	168,35	$ 1.050.000	$ 176.767.500
TOTAL TERRENO				**$ 176.767.500**
SUB TOTAL				**$ 176.767.500**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 176.767.500**

Son: CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1
LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	410010106000004510003901010001	200-275427	102,69	1.050.000	107.824.500	5
2	410010106000004510003901010002	200-275428	65,66	1.050.000	68.943.000	5
VALOR TOTAL			**168,35**		**176.767.500**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Casa

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 20CS No. 30-22

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Sur de Neiva, barrio Manzanares, costado norte de la Avenida Max Duque.

1.1.8 Destinación Actual : Mixto – Residencial y Comercial.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Guillermo Barrios C.C. 12.110.578

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 3103 del 08-10-2009, Notaría Quinta de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-202892.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000004510004000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $139.019.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con los siguientes usos: Uso Principal: Vivienda Tradicional AV Tipo 2. Uso Complementario: Comercio Local, Dotacional Local. Uso Condicionado: Comercio Local.

Se adjunta la Ficha Normativa PNO-12 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 16 Sur.

Oriente : Con la Carrera 33.

Sur : Con la Calle 26 Sur.

Occidente : Con la Carrera 20.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Mixto – Residencial y Comercial

3.2.2 Cuadra : Comercial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA, Tienda D1, Supermercados Olímpica y Popular, Parroquia del Sagrado Corazón de Jesús, Centro Comercial Oasis Plaza, Unidad Integral de Servicios COMFAMILIAR, ESE Carmen Emilia Ospina sede Canaima. Conjuntos Residenciales Aqua Viva, Vigía del Valle, Los Nogales, Ceiba Real, Payandé, Jacaranda, Reserva de Los Tulipanes, Bambú, Montemadero, Vilanova, Encenillo y Villa Luz y construcciones de uso residencial de los barrios del sector como Manzanares, Canaima, Timanco, San Jorge, etc.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan principalmente construcciones tradicionales de uso residencial en los barrios del sector Manzanares, Canaima, Timanco y San Jorge. De igual manera se tienen construcciones que han sido construidas y/o reformadas para el uso comercial, sobre el corredor de la Avenida Max Duque. De igual manera Construcciones especializadas para uso comercial sobre la Avenida Max Duque.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Avenida Max Duque como el principal eje vial del sector. Corresponde a una vía pavimentada de doble calzada con separador central en ambos sentidos de buen tráfico vehicular. Esta se comunica con la Carrera 20, Carrera 11, y por intermedio de estas con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Carreras desde la 21 hasta la 33 y Calles desde la16 Sur hasta la 25 Sur, vías cementadas en aceptable estado, correspondientes a la retícula vial local con articulación con el resto de la red vial de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Avenida Max Duque, Calle 24 Sur, Carrera 22, con articulación con el resto de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector consolidado, de fácil acceso, con buen servicio de transporte y predio sobre el costado norte de la Avenida Max, la cual se ha convertido en un eje vial comercial importante de la ciudad, por lo que la valorización de los predios es estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a una casa de 2 pisos con uso comercial en primer piso y residencial en segundo piso, con frente sobre la Avenida Max Duque. Cuenta con estructura en concreto y muros confinados en ladrillo hueco con pañetes, estuco y pintura; carpintería metálica; cubierta con estructura en perfiles metálicos y teja trapezoidal metálica. Tiene todos los servicios y se encuentra en buen estado.

4.1 ÁREAS

Terreno : 153,96 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Calle 20CSur.

Por el Oriente : Con predio de Guillermo Barrios.

Por el Sur : Con la Avenida Max Duque.

Por el Occidente : Con predio de Gladys Casanova Méndez.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Como ya se mencionó, la construcción corresponde a una casa de 2 pisos que cuenta con estructura en concreto y muros confinados en ladrillo hueco con pañetes, estuco y pintura; carpintería metálica; cubierta con estructura en perfiles metálicos y teja trapezoidal metálica. Tiene todos los servicios y se encuentra en buen estado. La construcción no es objeto de avalúo.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
120	3136484847	NANCY GUTIERREZ	CAMPO	Neiva	MANZANARES	K 30A 20AS 76 Un 6	$ 250.000.000
121	3173627773	LUIS FELIPE MARTINEZ	CAMPO	Neiva	MANZANARES	C 20CS 29 29	$ 270.000.000
121A	3178780524	FABIO MOREA	AVALUO	Neiva	MANZANARES	C 22BS 34C 52	$ 220.660.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
120	6,00%	$235.000.000	61,00	$1.062.295	92	$1.850.000	$170.200.000
121	5,56%	$255.000.000	93,00	$1.058.065	108	$1.450.000	$156.600.000
121A	0,00%	$220.660.000	78,00	$1.049.423	115	$1.207.000	$138.805.000
MEDIA ARITMETICA				**$ 1.056.594,23**	**LIMITE SUPERIOR**		**$ 1.063.154,98**
DESVIACION ESTÁNDAR				**$ 6.560,75**	**LIMITE INFERIOR**		**$ 1.050.033,47**
COEFICIENTE DE VARIACION				**0,62%**	**VALOR ASUMIDO TERRENO**		**$1.050.000**

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0,62%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$1'050.000,oo/m².**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo del avalúo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	153,96	$ 1.050.000	$ 161.658.000
TOTAL TERRENO				**$ 161.658.000**
SUB TOTAL				**$ 161.658.000**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 161.658.000**

Son: CIENTO SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1
LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	***No. PREDIAL***	***FOLIO MATRICULA***	***AREA TERRENO (M2)***	***VALOR UNITARIO ($M2)***	***SUB TOTAL ($)***	***ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE***
1	SIN INFORMACION	200-278252	103,15	1.050.000	108.307.500	5
2	SIN INFORMACION	200-278253	50,81	1.050.000	53.350.500	5
VALOR TOTAL			**153,96**		**161.658.000**	
VALOR TOTAL EN LETRAS: CIENTO SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE.						

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Casa

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 3W No. 73-34

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Norte de Neiva, barrio La Vorágine

1.1.8 Destinación Actual : Residencial.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Julián Andrés López Narváez C.C. 1,112,878.225

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 205 del 06-02-2004, Notaría Segunda de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-176435.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010109000007820015000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $6.164.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con los siguientes usos: Uso Principal: Vivienda Tradicional AV Tipo 3. Uso Complementario: Comercio Local, Dotacional Local, Comercio Zonal Grupo 1. Uso Condicionado: Comercio Local, Comercio Zonal Grupo 1

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-03 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 78 y Villa Residencial La Manguita.

Oriente : Con la Carrera 1.

Sur : Con la Calle 71.

Occidente : Con la Carrera 4W.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Residencial.

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene el Supermercado Cinco Menos de Calamarí, Tiendas D1 y ARA; los parques de La Vorágine y Calamarí y construcciones de uso residencial de los barrios La Vorágine y Calamarí, así como también Vivienda Residencial La Manguita.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan principalmente construcciones tradicionales de uso residencial en los barrios del sector La Vorágine, Calamarí y Villa Residencial La Manguita.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 1 como el principal eje vial del sector. Esta empalma con la Calle 74, vía divisoria entre los barrios La Vorágine y Calamarí. Por la Carrera 1, se tiene comunicación hacia los demás sectores de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Carreras desde la 1W hasta la 4W y Calles desde la 71 hasta la 78A, vías cementadas en aceptable estado, correspondientes a la retícula vial local con articulación con la Carrera 1 y a través de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 1 y la Calle 74, con articulación con el resto de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector consolidado, de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte, por lo que la valorización de los predios es moderada y estable.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es en parte plana y en parte inclinada, con pendientes inferiores al 3% y entre el 3% y el 14%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a una casa de 2 pisos y azotea, con uso residencial y correspondiente a 2 apartamentos. Cuenta con estructura en concreto y muros confinados en ladrillo hueco con pañetes, estuco y pintura; carpintería metálica; cubierta con estructura en perfiles metálicos y teja trapezoidal metálica. Tiene todos los servicios y se encuentra en buen estado.

4.1 ÁREAS

Terreno : 87,00 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con predio de Yenny Paola Sánchez Polanco y otro.

Por el Oriente : Con predio de Deicy Mosquera Conde.

Por el Sur : Con predio de Fabio Nelson Almario Horta.

Por el Occidente : Con la Carrera 3W.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Como ya se mencionó, la construcción corresponde a una casa de 2 pisos y azotea, correspondiente a 2 apartamentos. Cuenta con estructura en concreto y muros confinados en ladrillo hueco con pañetes, estuco y pintura; carpintería metálica; cubierta con estructura en perfiles metálicos y teja trapezoidal metálica. Tiene todos los servicios y se encuentra en buen estado. La construcción no es objeto de avalúo.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
101	3103269000	ÑA - INMOBILIARIA SANTA	CAMPO	Neiva	LA VORAGINE	K 3W 73 39	$ 155.000.000
102	3505020232	ROSALBA RAMIREZ	CAMPO	Neiva	LA VORAGINE	K 1DW 73 39	$ 250.000.000
103	3042594692	ALEXANDER MUNAR	CAMPO	Neiva	LA VORAGINE	C 73 1BW 22	$ 148.000.000
104	3176654460	TANIA	CAMPO	Neiva	LA VORAGINE	C 71 1 17 LO 16 MZ B	$ 110.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
101	6,45%	$145.000.000	87,00	$740.230	62	$1.300.000	$80.600.000
102	8,00%	$230.000.000	84,00	$714.286	136	$1.250.000	$170.000.000
103	2,03%	$145.000.000	81,00	$798.025	82	$980.000	$80.360.000
104	0,00%	$110.000.000	144,00	$763.889	0	$0	$0
MEDIA ARITMETICA				$ 754.107,29	LIMITE SUPERIOR		$ 789.710,47
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 35.603,17	LIMITE INFERIOR		$ 718.504,12
COEFICIENTE DE VARIACION				4,72%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$750.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 4,72%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$750.000,oo/m².**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo del avalúo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	87,00	$ 750.000	$ 65.250.000
TOTAL TERRENO				**$ 65.250.000**
SUB TOTAL				**$ 65.250.000**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 65.250.000**

Son: SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	***No. PREDIAL***	***FOLIO MATRICULA***	***AREA TERRENO (M2)***	***VALOR UNITARIO ($M2)***	***SUB TOTAL ($)***	***ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE***
1	41001010900000782001590101000 1	200-271095	40,02	750.000	30.015.000	7
2	41001010900000782001590102000 1	200-271096	46,98	750.000	35.235.000	7
VALOR TOTAL			87,00		65.250.000	
VALOR TOTAL EN LETRAS: SESEN TA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE						

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Casa

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 7B No. 19-68/72

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el Barrio Campo Núñez, muy próximo a la Avenida Tenerife.

1.1.8 Destinación Actual : Residencial.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : María Miryam Torres de Medina C.C. 36.149.033

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1094 del 23-04-2009, Notaría Quinta de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-23719.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010102000001420018000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $257.559.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con los siguientes usos: Uso Principal: Comercio Oficinas Grupo 2. Uso Complementario: Comercio Zonal Grupo 1, Comercio Local, Comercio Oficinas Grupo 1. Uso Condicionado: Comercio Zonal Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNM-18 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Avenida Tenerife.

Oriente : Con la Carrera 9.

Sur : Con la Avenida La Toma.

Occidente : Con la Carrera 7.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Mixto – Residencial y Comercial

3.2.2 Cuadra : Residencial y Comercial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda D1, Tienda ARA, Supermercados Olímpica y Popular, Parroquia de Campo Núñez; sedes de la Clínica Medilaser, Restaurantes, Droguerías, Oficinas y Comercio en general.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan principalmente construcciones tradicionales de uso residencial del barrio Campo Núñez. De igual manera se tienen construcciones

que han sido construidas y/o reformadas para el uso comercial, sobre los corredores de las Carreras 7 y 9 y la Avenida Tenerife. De igual manera Construcciones especializadas para uso comercial sobre las vías ya mencionadas.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Avenida Tenerife, Carreras 7 y 9 y la Avenida La Toma, vías envolventes comerciales del sector, pavimentadas de doble calzada con separador central en ambos sentidos, por las que se tiene comunicación con los demás sectores de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Carreras desde la 7A hasta 8B y Calles desde la 12 hasta la 20, vías pavimentadas y algunas cementadas en aceptable estado, correspondientes a la retícula vial local con articulación con el resto de la red vial de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Avenida Tenerife, Carreras 7 y 9 y por la Avenida La Toma, con articulación con el resto de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector tradicional consolidado, de fácil acceso, cerca al centro de Neiva, con buen servicio de transporte y la totalidad de los servicios públicos, por lo que la valorización de los predios es estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es en parte plana con pendiente inferior al 3% y en parte inclinada con pendientes entre el 3% y el 14%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a una edificación de 3 pisos con uso residencial y sometida al régimen de Propiedad Horizontal, con 6 apartamentos. Cuenta con estructura en concreto y muros confinados en ladrillo hueco con pañetes, estuco y pintura; carpintería metálica; cubierta con estructura en perfiles metálicos y teja trapezoidal metálica. Tiene todos los servicios y se encuentra en buen estado.

4.1 ÁREAS

Terreno : 244,17 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con predio de Alcira Castañeda Herrera.

Por el Oriente : Con predio de Leandro Alfonso Alarcón Orozco.

Por el Sur : Con predio de Jaime Tamayo Ospina.

Por el Occidente : Con la Carrera 7B.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Como ya se mencionó, la construcción corresponde a una edificación de 3 pisos, con 6 apartamentos, la cual cuenta con estructura en concreto y muros confinados en ladrillo hueco con pañetes, estuco y pintura; carpintería metálica; cubierta con estructura en perfiles metálicos y teja trapezoidal metálica. Tiene todos los servicios y se encuentra en buen estado. La construcción no es objeto de avalúo.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
225	3152125521-3168741372	MARIA DE GOMEZ	CAMPO	Neiva	CAMPONUÑEZ	C 19 7A 50	$ 700.000.000
226	3125062334	TH- INMOBILIARIA TU JURID	CAMPO	Neiva	CAMPONUÑEZ	K 7A 18A 66	$ 600.000.000
227	3153232593 - 3125062334	CLEVES-INMOBILIARIA TU J	CAMPO		CAMPONUÑEZ	C 18A 7A 63	$ 500.000.000
229	3154745903	PATRICIA SANCHEZ	CAMPO	Neiva	CAMPONUÑEZ	C 18 7A 36 38	$ 800.000.000
232	m.co/casa-en-venta-en-campo-	FINCA RAIZ	METODO INDIRECT	Neiva	CAMPONUÑEZ	C 20 8 23	$ 800.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
225	7,14%	$650.000.000	353,00	$1.841.360	388	$0	$0
226	8,33%	$550.000.000	290,00	$1.572.414	188	$500.000	$94.000.000
227	8,00%	$460.000.000	240,00	$1.830.833	103	$200.000	$20.600.000
229	10,00%	$720.000.000	400,00	$1.800.000	110	$0	$0
232	12,50%	$700.000.000	222,00	$1.791.903	183	$1.650.000	$302.197.500
MEDIA ARITMETICA				$ 1.767.302,01	LIMITE SUPERIOR		$ 1.878.180,97
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 110.878,96	LIMITE INFERIOR		$ 1.656.423,05
COEFICIENTE DE VARIACION				6,27%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.750.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 6,27%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$1’750.000,oo/m².**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo del avalúo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	242,17	$ 1.750.000	$ 423.797.500
TOTAL TERRENO				**$ 423.797.500**
SUB TOTAL				**$ 423.797.500**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 423.797.500**

Son: CUATROCIENTOS VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	***No. PREDIAL***	***FOLIO MATRICULA***	***AREA TERRENO (M2)***	***VALOR UNITARIO ($M2)***	***SUB TOTAL ($)***	***ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE***
1	41001010200000142001890101000 1	200-296453	38,02	1.750.000	66.535.000	3
2	41001010200000142001890101000 2	200-296456	35,33	1.750.000	61.827.500	3
3	41001010200000142001890102000 1	200-296457	47,20	1.750.000	82.600.000	3
4	41001010200000142001890102000 2	200-296454	38,21	1.750.000	66.867.500	3
5	41001010200000142001890103000 1	200-296458	47,20	1.750.000	82.600.000	3
6	41001010200000142001890103000 2	200-296455	38,21	1.750.000	66.867.500	3
VALOR TOTAL			244,17		427.297.500	
VALOR TOTAL EN LETRAS: CUATROCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE						

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Conjunto Residencial Altair Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Lote Supermanzana 4 Etapa 4

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en la Zona Industrial del sur, a 200 mts de la vía Surabastos, por detrás de la estación de servicio Terpel Mercaneiva.

1.1.8 Destinación Actual : Residencial.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Inversiones Diaz Constructores S.A.S.
NIT: 800.250.711-2

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1115 del 16-06-2015, Notaría Segunda de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-243725.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000007750025000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $86.483.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Comercio Regional Grupo 3. Uso Complementario: Comercio Zonal Grupo 1, Dotacional Zonal. Uso Condicionado: Comercio Zonal Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNO-42A en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 29 Sur.

Oriente : Con la Carrera 5.

Sur : Con la Avenida Surabastos.

Occidente : Con la Avenida Surabastos.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Residencial y Comercial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los complejos de Surabastos y Mercaneiva, estación de servicio Terpel Mercaneiva y los Conjuntos Residenciales Portal del Río, Sendero del Río, Monte Verde y Entre Ríos.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector se tienen proyectos multifamiliares como los Conjuntos Residenciales Portal del Río, Sendero del Río, Monte Verde y Entre Ríos. El complejo Surabastos y Mercaneiva, corresponde a bodegas de almacenamiento y comerciales en Surabastos y Locales comerciales y expendios al por menor en Mercaneiva.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Avenida Surabastos y la Carrera 5 como principales vías de sector. Estas son pavimentadas en buen estado y de buen tráfico vehicular que se comunican con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

SE tienen las vías de acceso a los conjuntos residenciales, y vías de acceso a predios utilizados como bodegas y comercial frente al Cementerio Jardines el Paraíso Estas vías son cementadas en aceptable estado, correspondientes a la retícula vial local con articulación con el resto de la red vial de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es aceptable al complejo surabastos y mercaneiva. Este circula por la Avenida Surabastos y la Carrera 5, con articulación con el resto de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo, de fácil acceso, con buena afluencia vehicular originada por el complejo surabastos y mercaneiva, con adecuado servicio de transporte, por lo que la valorización de los predios es estable.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote donde se construirá el proyecto Conjunto Residencial Altair, el cual constará de 160 apartamentos TIPO VIS, distribuidos en 8 torres de 5 pisos, y se llevará a cabo en dos (2) etapas constructivas. Apto TIPO 1 – 57.71 m² aproximadamente y Apto TIPO 2 – 58.07 m² aproximadamente. Tendrá áreas comunes como portería, lobby, salón comunal, cancha múltiple, senderos, zonas verdes, BBQ, piscinas, parqueaderos, planta eléctrica de emergencia, tanque de reserva de agua y parque infantil.

4.1 ÁREAS

Terreno : 10.848,40 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con el Conjunto Residencial Entre Ríos.

Por el Oriente : Con zona de protección.

Por el Sur : Con la estación de servicio Terpel Mercaneiva.

Por el Occidente : Con el Conjunto Residencial Entre Ríos.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

En su totalidad el Conjunto Residencial Altair corresponde a un proyecto de Vivienda de Interés Social, con 160 apartamentos TIPO VIS, distribuidos en 8 torres de 5 pisos, y se llevará a cabo en dos (2) etapas constructivas. Apto TIPO

1 – 57.71 m² aproximadamente y Apto TIPO 2 – 58.07 m² aproximadamente. Tendrá áreas comunes como portería, lobby, salón comunal, cancha múltiple, senderos, zonas verdes, BBQ, piscinas, parqueaderos, planta eléctrica de emergencia, tanque de reserva de agua y parque infantil.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
91	3203649122	MARTHA GOMEZ	CAMPO	Neiva	ALTAIR	ALTAIR 3 PISO VIS	$ 178.336.080
91A	3203649122	MARTHA GOMEZ	CAMPO	Neiva	ALTAIR	ALTAIR 4 PISO VIS	$ 182.517.754
92	3163709697	EMERSON VEGA	CAMPO	Neiva	ENTRE RIOS	C 37 S 3 41 CIUDADELA ENTRE RIOS Et 02 Ap 301 T 24 Á	$ 140.000.000
93	3136188038	JESUS VELAZQUEZ	METODO INDIRECTO	Neiva	ENTRE RIOS	C 37 S 3 41 CIUDADELA ENTRE RIOS Et 02 Ap 504 T 19	$ 140.000.000
94	3213807643-3114477400	NDREA CAROLINA GARZO	CAMPO	Neiva	ENTRE RIOS	C 37 S 3 41 CIUDADELA ENTRE RIOS Et 02 Ap 401 T 19	$ 140.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
91	10,28%	$160.000.000	58,07	$2.755.295	68,00	$0	$160.000.000
91A	11,24%	$162.000.000	58,07	$2.789.737	68,00	$0	$162.000.000
92	3,57%	$135.000.000	55,00	$2.454.545	48,00	$0	$135.000.000
93	4,29%	$134.000.000	55,00	$2.436.364	48,00	$0	$134.000.000
94	4,29%	$134.000.000	55,00	$2.436.364	48,00	$0	$134.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 2.574.460,92	LIMITE SUPERIOR		$ 2.755.821,13
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 181.360,21	LIMITE INFERIOR		$ 2.393.100,70
COEFICIENTE DE VARIACION				7,04%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$940.000
						VTB	$ 295.000
VALOR TERRENO (m2)			$ 943.460,92			URB	$ 264.026
VALOR TIPOLOGIA (m2)			$ 1.631.000,00				

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 7,04%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $2’574.460,92.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $943.460,92, ➔ **Adoptándose un valor de $940.000/m²**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
940.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 295.260 ==>		**$ 295.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	1.104,18	$ 940.000	$ 1.037.929.200
TERRENO EN BRUTO	m2	9.744,22	$ 295.000	$ 2.874.544.900
TOTAL TERRENO		**10.848,40**		**$ 3.912.474.100**
SUB TOTAL				**$ 3.912.474.100**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 3.912.474.100**

Son: TRES MIL NOVECIENTOS DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1
LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA PRIVADA (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	410010106000007750060000000000	200-296533	1.104,18	940.000	1.037.929.200	6
2	410010106000007750061000000000	200-296532	9.744,22	295.000	2.874.544.900	10
VALOR TOTAL			10.848,40		3.912.474.100	
VALOR TOTAL EN LETRAS: TRES MIL NOVECIENTOS DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS M/CTE						

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Multifamiliares Tiziano Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 5 # 36-30 Sur KM 5 Vía Campoalegre. Agrupación de Lotes Goya-Tiziano.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al oriente de la zona industrial del sur de Neiva, al sur del proyecto Praderas del Viento.

1.1.8 Destinación Actual : Multifamiliares Conjunto Residencial Tiziano Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR - NIT. 830.053.700-6

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1599 del 27-11-2020 Notaría Segunda de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200- 277672.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000007650019000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $61’878.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Vivienda de Interés Social, Vivienda Tradicional AV - Tipo 4. Uso Compatible: Comercio Local, Dotacional Local. Uso Condicionado: Comercio Local.

Se adjunta la Ficha Normativa PNO-29 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con el Parque Jardín Botánico.

Oriente : Con proyección de la Vía Circunvalar.

Sur : Con proyección de la Vía Circunvalar.

Occidente : Con la Carrera 5.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Además de las viviendas de Praderas del Viento, se tienen edificaciones de tipo residencial en altura de los Conjuntos Residenciales Tiziano, Goya, Eucalyptus, San Telmo y Caminos de Santiago.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso residencial multifamiliar tipo VIS principalmente en los conjuntos residenciales del sector y que corresponden a proyectos de reciente construcción.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 5 y la Carreras 30 y 33, vías cementadas en buen estado que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Se tiene la Calle 35 Sur y las vías internas de Praderas del Viento, cementadas en buen estado que se comunican con la red vial local y del resto de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público se limita actualmente a vehículos particulares y taxis. Pues al corresponder a proyectos de reciente construcción, aún no se tienen rutas del transporte público, el cual circula por la Carrera 5 y por la Carrera 33.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo y consolidación de relativamente fácil acceso, con regular servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde al Conjunto Residencial Tiziano, el cual se compone de 8 torres de 9 pisos con 8 apartamentos por torre. Tiene áreas comunes como portería, Oficina de administración, Recepción, 3 salones comunales, piscinas para adultos y para niños, zonas verdes, parques infantiles, tanque de reserva, parqueaderos para visitantes, cuarto de basuras y Locales comerciales en la parte frontal del conjunto.

4.1 ÁREAS

Terreno : 24.483,81 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con el proyecto Praderas del Viento.

Por el Oriente : Con el Conjunto Residencial Goya.

Por el Sur : Con zona de protección y la proyección de la Avenida Circunvalar.

Por el Occidente : Con predio particular.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

En su totalidad el Conjunto Residencial Tiziano, corresponde a un proyecto de Vivienda de Interés Social, con 8 torres de 9 pisos cada una, distribuidos en 8 Apartamentos por piso. Tiene áreas comunes como portería, Oficina de administración, Recepción, 3 salones comunales, piscinas para adultos y para niños, zonas verdes, parques infantiles, tanque de reserva, parqueaderos para visitantes, cuarto de basuras y Locales comerciales en la parte frontal del conjunto.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
49	3208224355	JOSE AREVALO	CAMPO	Neiva	TIZIANO	K 5 36 30 SUR Torre 7 Apto 4 piso	$ 195.000.000
51	3133044627	DORIAN USECHE	CAMPO	Neiva	TIZIANO	K 5 36 30 SUR Torre 8 Apto 306	$ 228.000.000
52	3213605848-3202890590	LEIDY CARDOZZO-INMOBILIARIA JP ESCOCBAR	CAMPO	Neiva	TIZIANO	K 5 36 30 SUR Torre 6 Apto 708	$ 245.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
49	0,00%	$195.000.000	75,96	$2.567.141	34,00	$0	$195.000.000
51	5,70%	$215.000.000	75,96	$2.830.437	34,00	$0	$215.000.000
52	8,16%	$225.000.000	75,96	$2.962.085	34,00	$0	$225.000.000
0							
0							
MEDIA ARITMETICA				$ 2.786.554,33	LIMITE SUPERIOR		$ 2.987.650,33
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 201.096,00	LIMITE INFERIOR		$ 2.585.458,32
COEFICIENTE DE VARIACION				7,22%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.165.000

VALOR TERRENO (m2)	$ 1.163.554,33
VALOR TIPOLOGIA (m2)	$ 1.623.000,00

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 7,22%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $2’786.554,33.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $1'163.554,33 ➔ **Adoptándose un valor de $1'165.000/m²**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	24.483,81	$ 1.165.000	$ 28.523.638.650
TOTAL TERRENO				**$ 28.523.638.650**
SUB TOTAL				**$ 28.523.638.650**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 28.523.638.650**

Son: VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA PRIVADA (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	41001010600000765001990701001	200-288736	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
2	41001010600000765001990701002	200-288737	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
3	41001010600000765001990701003	200-288738	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
4	41001010600000765001990701004	200-288739	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
5	41001010600000765001990701005	200-288740	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
6	41001010600000765001990701006	200-288741	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
7	41001010600000765001990701007	200-288742	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
8	41001010600000765001990701008	200-288743	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
9	41001010600000765001990702001	200-288744	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
10	41001010600000765001990702002	200-288745	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
11	41001010600000765001990702003	200-288746	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
12	41001010600000765001990702004	200-288747	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
15	41001010600000765001990702005	200-288748	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
19	41001010600000765001990702006	200-288749	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
20	41001010600000765001990702007	200-288750	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
21	41001010600000765001990702008	200-288751	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
22	41001010600000765001990703001	200-288752	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
23	41001010600000765001990703002	200-288753	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
24	41001010600000765001990703003	200-288754	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
25	41001010600000765001990703004	200-288755	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
26	41001010600000765001990703005	200-288756	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
27	41001010600000765001990703006	200-288757	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
28	41001010600000765001990703007	200-288758	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
29	41001010600000765001990703008	200-288759	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
30	41001010600000765001990704001	200-288760	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
31	41001010600000765001990704002	200-288761	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
32	41001010600000765001990704003	200-288762	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
33	41001010600000765001990704004	200-288763	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
34	41001010600000765001990704005	200-288764	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
35	41001010600000765001990704006	200-288765	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

36	41001010600000765001990704000 7	200-288766	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
37	41001010600000765001990704000 8	200-288767	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
38	41001010600000765001990705000 1	200-288768	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
39	41001010600000765001990705000 2	200-288769	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
40	41001010600000765001990705000 3	200-288770	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
41	41001010600000765001990705000 4	200-288771	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
42	41001010600000765001990705000 5	200-288772	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
43	41001010600000765001990705000 6	200-288773	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
44	41001010600000765001990705000 7	200-288774	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
45	41001010600000765001990705000 8	200-288775	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
46	41001010600000765001990706000 1	200-288776	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
47	41001010600000765001990706000 2	200-288777	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
48	41001010600000765001990706000 3	200-288778	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
49	41001010600000765001990706000 4	200-288779	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
50	41001010600000765001990706000 5	200-288780	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
51	41001010600000765001990706000 6	200-288781	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
52	41001010600000765001990706000 7	200-288782	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
53	41001010600000765001990706000 8	200-288783	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
54	41001010600000765001990707000 1	200-288784	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
55	41001010600000765001990707000 2	200-288785	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
56	41001010600000765001990707000 3	200-288786	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
57	41001010600000765001990707000 4	200-288787	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
58	41001010600000765001990707000 5	200-288788	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
59	41001010600000765001990707000 6	200-288789	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
60	41001010600000765001990707000 7	200-288790	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
61	41001010600000765001990707000 8	200-288791	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
62	41001010600000765001990708000 1	200-288792	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
63	41001010600000765001990708000 2	200-288793	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
64	41001010600000765001990708000 3	200-288794	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
65	41001010600000765001990708000 4	200-288795	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
66	41001010600000765001990708000 5	200-288796	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
67	41001010600000765001990708000 6	200-288797	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
68	41001010600000765001990708000 7	200-288798	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
69	41001010600000765001990708000 8	200-288799	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
70	41001010600000765001990709000 1	200-288800	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
71	41001010600000765001990709000 2	200-288801	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
72	41001010600000765001990709000 3	200-288802	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
73	41001010600000765001990709000 4	200-288803	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
74	41001010600000765001990709000 5	200-288804	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
75	41001010600000765001990709000 6	200-288805	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5

76	41001010600000765001990709007	200-288806	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
77	41001010600000765001990709008	200-288807	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
78	41001010600000765001990801001	200-288808	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
79	41001010600000765001990801002	200-288809	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
80	41001010600000765001990801003	200-288810	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
81	41001010600000765001990801004	200-288811	65,00	2.786.554,33	181.126.031	5
82	41001010600000765001990801005	200-288812	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
83	41001010600000765001990801006	200-288813	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
84	41001010600000765001990801007	200-288814	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
85	41001010600000765001990801008	200-288815	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
86	41001010600000765001990802001	200-288816	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
87	41001010600000765001990802002	200-288817	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
88	41001010600000765001990802003	200-288818	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
89	41001010600000765001990802004	200-288819	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
90	41001010600000765001990802005	200-288820	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
91	41001010600000765001990802006	200-288821	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
92	41001010600000765001990802007	200-288822	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
93	41001010600000765001990802008	200-288823	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
94	41001010600000765001990803001	200-288824	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
95	41001010600000765001990803002	200-288825	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
96	41001010600000765001990803003	200-288826	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
97	41001010600000765001990803004	200-288827	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
98	41001010600000765001990803005	200-288828	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
99	41001010600000765001990803006	200-288829	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
100	41001010600000765001990803007	200-288830	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
101	41001010600000765001990803008	200-288831	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
102	41001010600000765001990804001	200-288832	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
103	41001010600000765001990804002	200-288833	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
104	41001010600000765001990804003	200-288834	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
105	41001010600000765001990804004	200-288835	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
106	41001010600000765001990804005	200-288836	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
107	41001010600000765001990804006	200-288837	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
108	41001010600000765001990804007	200-288838	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
109	41001010600000765001990804008	200-288839	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
110	41001010600000765001990805001	200-288840	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
111	41001010600000765001990805002	200-288841	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
112	41001010600000765001990805003	200-288842	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
113	41001010600000765001990805004	200-288843	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
114	41001010600000765001990805005	200-288844	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
115	41001010600000765001990805006	200-288845	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5

116	41001010600000765001990805007	200-288846	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
117	41001010600000765001990805008	200-288847	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
118	41001010600000765001990806001	200-288848	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
119	41001010600000765001990806002	200-288849	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
120	41001010600000765001990806003	200-288850	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
121	41001010600000765001990806004	200-288851	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
122	41001010600000765001990806005	200-288852	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
123	41001010600000765001990806006	200-288853	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
124	41001010600000765001990806007	200-288854	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
125	41001010600000765001990806008	200-288855	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
126	41001010600000765001990807001	200-288856	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
127	41001010600000765001990807002	200-288857	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
128	41001010600000765001990807003	200-288858	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
129	41001010600000765001990807004	200-288859	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
130	41001010600000765001990807005	200-288860	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
131	41001010600000765001990807006	200-288861	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
132	41001010600000765001990807007	200-288862	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
133	41001010600000765001990807008	200-288863	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
134	41001010600000765001990808001	200-288864	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
135	41001010600000765001990808002	200-288865	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
136	41001010600000765001990808003	200-288866	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
137	41001010600000765001990808004	200-288867	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
138	41001010600000765001990808005	200-288868	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
139	41001010600000765001990808006	200-288869	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
140	41001010600000765001990808007	200-288870	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
141	41001010600000765001990808008	200-288871	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
142	41001010600000765001990809001	200-288872	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
143	41001010600000765001990809002	200-288873	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
144	41001010600000765001990809003	200-288874	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
145	41001010600000765001990809004	200-288875	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
146	41001010600000765001990809005	200-288876	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
147	41001010600000765001990809006	200-288877	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
148	41001010600000765001990809007	200-288878	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
149	41001010600000765001990809008	200-288879	81,00	2.786.554,33	225.710.901	5
150	41001010600000765001990001001	200-288880	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
151	41001010600000765001990001002	200-288881	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
152	41001010600000765001990001003	200-288882	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
153	41001010600000765001990001004	200-288883	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
154	41001010600000765001990001005	200-288884	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
155	41001010600000765001990001006	200-288885	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5

156	41001010600000765001990001007	200-288886	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
157	41001010600000765001990001008	200-288887	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
158	41001010600000765001990001009	200-288888	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
159	41001010600000765001990001010	200-288889	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
160	41001010600000765001990001011	200-288890	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
161	41001010600000765001990001012	200-288891	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
162	41001010600000765001990001013	200-288892	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
163	41001010600000765001990001014	200-288893	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
164	41001010600000765001990001015	200-288894	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
165	41001010600000765001990001016	200-288895	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
166	41001010600000765001990001017	200-288896	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
167	41001010600000765001990001018	200-288897	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
168	41001010600000765001990001019	200-288898	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
169	41001010600000765001990001020	200-288899	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
170	41001010600000765001990001021	200-288900	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
171	41001010600000765001990001022	200-288901	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
172	41001010600000765001990001023	200-288902	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
173	41001010600000765001990001024	200-288903	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
174	41001010600000765001990001025	200-288904	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
175	41001010600000765001990001026	200-288905	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
176	41001010600000765001990001027	200-288906	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
177	41001010600000765001990001028	200-288907	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
178	41001010600000765001990001029	200-288908	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
179	41001010600000765001990001030	200-288909	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
180	41001010600000765001990001031	200-288910	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
181	41001010600000765001990001032	200-288911	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
182	41001010600000765001990001033	200-288912	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
183	41001010600000765001990001034	200-288913	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
184	41001010600000765001990001035	200-288914	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
185	41001010600000765001990001036	200-288915	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
186	41001010600000765001990001037	200-288916	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
187	41001010600000765001990001038	200-288917	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
188	41001010600000765001990001039	200-288918	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
189	41001010600000765001990001040	200-288919	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
190	41001010600000765001990001041	200-288920	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
191	41001010600000765001990001042	200-288921	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
192	41001010600000765001990001043	200-288922	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
193	41001010600000765001990001044	200-288923	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
194	41001010600000765001990001045	200-288924	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
195	41001010600000765001990001046	200-288925	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5

196	41001010600000765001990001004 7	200-288926	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
197	41001010600000765001990001004 8	200-288927	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
198	41001010600000765001990001004 9	200-288928	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
199	41001010600000765001990001005 0	200-288929	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
200	41001010600000765001990001005 1	200-288930	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
201	41001010600000765001990001005 2	200-288931	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
202	41001010600000765001990001005 3	200-288932	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
203	41001010600000765001990001005 4	200-288933	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
204	41001010600000765001990001005 5	200-288934	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
205	41001010600000765001990001005 6	200-288935	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
206	41001010600000765001990001005 7	200-288936	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
207	41001010600000765001990001005 8	200-288937	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
208	41001010600000765001990001005 9	200-288938	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
209	41001010600000765001990001006 0	200-288939	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
210	41001010600000765001990001006 1	200-288940	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
211	41001010600000765001990001006 2	200-288941	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
212	41001010600000765001990001006 3	200-288942	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
213	41001010600000765001990001006 4	200-288943	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
214	41001010600000765001990001006 5	200-288944	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
215	41001010600000765001990001006 6	200-288945	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
216	41001010600000765001990001006 7	200-288946	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
217	41001010600000765001990001006 8	200-288947	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
218	41001010600000765001990001006 9	200-288948	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
219	41001010600000765001990001007 0	200-288949	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
220	41001010600000765001990001007 1	200-288950	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
221	41001010600000765001990001007 2	200-288951	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
222	41001010600000765001990001007 3	200-288952	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
223	41001010600000765001990001007 4	200-288953	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
224	41001010600000765001990001007 5	200-288954	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
225	41001010600000765001990001007 6	200-288955	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
226	41001010600000765001990001007 7	200-288956	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
227	41001010600000765001990001007 8	200-288957	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
228	41001010600000765001990001007 9	200-288958	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
229	41001010600000765001990001008 0	200-288959	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
230	41001010600000765001990001008 1	200-288960	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
231	41001010600000765001990001008 2	200-288961	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
232	41001010600000765001990001008 3	200-288962	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
233	41001010600000765001990001008 4	200-288963	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
234	41001010600000765001990001008 5	200-288964	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
235	41001010600000765001990001008 6	200-288965	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5

236	41001010600000765001990001008 7	200-288966	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
237	41001010600000765001990001008 8	200-288967	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
238	41001010600000765001990001008 9	200-288968	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
239	41001010600000765001990001009 0	200-288969	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
240	41001010600000765001990001009 1	200-288970	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
241	41001010600000765001990001009 2	200-288971	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
242	41001010600000765001990001009 3	200-288972	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
243	41001010600000765001990001009 4	200-288973	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
244	41001010600000765001990001009 5	200-288974	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
245	41001010600000765001990001009 6	200-288975	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
246	41001010600000765001990001009 7	200-288976	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
247	41001010600000765001990001009 8	200-288977	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
248	41001010600000765001990001009 9	200-288978	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
249	41001010600000765001990001010 0	200-288979	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
250	41001010600000765001990001010 1	200-288980	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
251	41001010600000765001990001010 2	200-288981	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
252	41001010600000765001990001010 3	200-288982	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
253	41001010600000765001990001010 4	200-288983	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
254	41001010600000765001990001010 5	200-288984	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
255	41001010600000765001990001010 6	200-288985	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
256	41001010600000765001990001010 7	200-288986	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
257	41001010600000765001990001010 8	200-288987	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
258	41001010600000765001990001010 9	200-288988	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
259	41001010600000765001990001011 0	200-288989	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
260	41001010600000765001990001011 1	200-288990	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
261	41001010600000765001990001011 2	200-288991	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
262	41001010600000765001990001011 3	200-288992	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
263	41001010600000765001990001011 4	200-288993	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
264	41001010600000765001990001011 5	200-288994	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
265	41001010600000765001990001011 6	200-288995	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
266	41001010600000765001990001011 7	200-288996	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
267	41001010600000765001990001011 8	200-288997	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
268	41001010600000765001990001011 9	200-288998	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
269	41001010600000765001990001012 0	200-288999	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
270	41001010600000765001990001012 1	200-289000	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
271	41001010600000765001990001012 2	200-289001	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
272	41001010600000765001990001012 3	200-289002	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
273	41001010600000765001990001012 4	200-289003	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
274	41001010600000765001990001012 5	200-289004	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
275	41001010600000765001990001012 6	200-289005	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5

276	41001010600000765001990001012 7	200-289006	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
277	41001010600000765001990001012 8	200-289007	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
278	41001010600000765001990001012 9	200-289008	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
279	41001010600000765001990001013 0	200-289009	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
280	41001010600000765001990001013 1	200-289010	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
281	41001010600000765001990001013 2	200-289011	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
282	41001010600000765001990001013 3	200-289012	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
283	41001010600000765001990001013 4	200-289013	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
284	41001010600000765001990001013 5	200-289014	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
285	41001010600000765001990001013 6	200-289015	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
286	41001010600000765001990001013 7	200-289016	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
287	41001010600000765001990001013 8	200-289017	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
288	41001010600000765001990001013 9	200-289018	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
289	41001010600000765001990001014 0	200-289019	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
290	41001010600000765001990001014 1	200-289020	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
291	41001010600000765001990001014 2	200-289021	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
292	41001010600000765001990001014 3	200-289022	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
293	41001010600000765001990001014 4	200-289023	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
294	41001010600000765001990601000 1	200-302539	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
295	41001010600000765001990601000 2	200-302540	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
296	41001010600000765001990601000 3	200-302541	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
297	41001010600000765001990601000 4	200-302542	68,00	2.786.554,33	189.485.694	5
298	41001010600000765001990601000 5	200-302543	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
299	41001010600000765001990601000 6	200-302544	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
300	41001010600000765001990601000 7	200-302545	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
301	41001010600000765001990601000 8	200-302546	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
302	41001010600000765001990602000 1	200-302547	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
303	41001010600000765001990602000 2	200-302548	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
304	41001010600000765001990602000 3	200-302549	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
305	41001010600000765001990602000 4	200-302550	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
306	41001010600000765001990602000 5	200-302551	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
307	41001010600000765001990602000 6	200-302552	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
308	41001010600000765001990602000 7	200-302553	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
309	41001010600000765001990602000 8	200-302554	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
310	41001010600000765001990603000 1	200-302555	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
311	41001010600000765001990603000 2	200-302556	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
312	41001010600000765001990603000 3	200-302557	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
313	41001010600000765001990603000 4	200-302558	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
314	41001010600000765001990603000 5	200-302559	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
315	41001010600000765001990603000 6	200-302560	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5

316	41001010600000765001990603000 7	200-302561	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
317	41001010600000765001990603000 8	200-302562	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
318	41001010600000765001990604000 1	200-302563	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
319	41001010600000765001990604000 2	200-302564	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
320	41001010600000765001990604000 3	200-302565	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
321	41001010600000765001990604000 4	200-302566	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
322	41001010600000765001990604000 5	200-302567	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
323	41001010600000765001990604000 6	200-302568	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
324	41001010600000765001990604000 7	200-302569	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
325	41001010600000765001990604000 8	200-302570	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
326	41001010600000765001990605000 1	200-302571	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
327	41001010600000765001990605000 2	200-302572	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
328	41001010600000765001990605000 3	200-302573	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
329	41001010600000765001990605000 4	200-302574	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
330	41001010600000765001990605000 5	200-302575	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
331	41001010600000765001990605000 6	200-302576	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
332	41001010600000765001990605000 7	200-302577	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
333	41001010600000765001990605000 8	200-302578	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
334	41001010600000765001990606000 1	200-302579	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
335	41001010600000765001990606000 2	200-302580	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
336	41001010600000765001990606000 3	200-302581	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
337	41001010600000765001990606000 4	200-302582	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
338	41001010600000765001990606000 5	200-302583	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
339	41001010600000765001990606000 6	200-302584	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
340	41001010600000765001990606000 7	200-302585	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
341	41001010600000765001990606000 8	200-302586	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
342	41001010600000765001990607000 1	200-302587	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
343	41001010600000765001990607000 2	200-302588	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
344	41001010600000765001990607000 3	200-302589	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
345	41001010600000765001990607000 4	200-302590	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
346	41001010600000765001990607000 5	200-302591	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
347	41001010600000765001990607000 6	200-302592	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
348	41001010600000765001990607000 7	200-302593	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
349	41001010600000765001990607000 8	200-302594	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
350	41001010600000765001990608000 1	200-302595	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
351	41001010600000765001990608000 2	200-302596	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
352	41001010600000765001990608000 3	200-302597	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
353	41001010600000765001990608000 4	200-302598	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
354	41001010600000765001990608000 5	200-302599	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
355	41001010600000765001990608000 6	200-302600	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5

356	41001010600000765001990608007	200-302601	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
357	41001010600000765001990608008	200-302602	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
358	41001010600000765001990609001	200-302603	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
359	41001010600000765001990609002	200-302604	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
360	41001010600000765001990609003	200-302605	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
361	41001010600000765001990609004	200-302606	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
362	41001010600000765001990609005	200-302607	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
363	41001010600000765001990609006	200-302608	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
364	41001010600000765001990609007	200-302609	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
365	41001010600000765001990609008	200-302610	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
366	41001010600000765001990001014 5	200-302611	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
367	41001010600000765001990001014 6	200-302612	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
368	41001010600000765001990001014 7	200-302613	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
369	41001010600000765001990001014 8	200-302614	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
370	41001010600000765001990001014 9	200-302615	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
371	41001010600000765001990001015 0	200-302616	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
372	41001010600000765001990001015 1	200-302617	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
373	41001010600000765001990001015 2	200-302618	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
374	41001010600000765001990001015 3	200-302619	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
375	41001010600000765001990001015 4	200-302620	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
376	41001010600000765001990001015 5	200-302621	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
377	41001010600000765001990001015 6	200-302622	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
378	41001010600000765001990001015 7	200-302623	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
379	41001010600000765001990001015 8	200-302624	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
380	41001010600000765001990001015 9	200-302625	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
381	41001010600000765001990001016 0	200-302626	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
382	41001010600000765001990001016 1	200-302627	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
383	41001010600000765001990001016 2	200-302628	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
384	41001010600000765001990001016 3	200-302629	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
385	41001010600000765001990001016 4	200-302630	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
386	41001010600000765001990001016 5	200-302631	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
387	41001010600000765001990001016 6	200-302632	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
388	41001010600000765001990001016 7	200-302633	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
389	41001010600000765001990001016 8	200-302634	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
390	41001010600000765001990001016 9	200-302635	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
391	41001010600000765001990001017 0	200-302636	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
392	41001010600000765001990001017 1	200-302637	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
393	41001010600000765001990001017 2	200-302638	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
394	41001010600000765001990001017 3	200-302639	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
395	41001010600000765001990001017 4	200-302640	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5

396	41001010600000765001990001017 5	200-302641	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
397	41001010600000765001990001017 6	200-302642	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
398	41001010600000765001990001017 7	200-302643	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
399	41001010600000765001990001017 8	200-302644	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
400	41001010600000765001990001017 9	200-302645	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
401	41001010600000765001990001018 0	200-302646	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
402	41001010600000765001990001018 1	200-302647	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
403	41001010600000765001990001018 2	200-302648	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
404	41001010600000765001990001018 3	200-302649	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
405	41001010600000765001990001018 4	200-302650	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
406	41001010600000765001990001018 5	200-302651	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
407	41001010600000765001990001018 6	200-302652	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
408	41001010600000765001990001018 7	200-302653	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
409	41001010600000765001990001018 8	200-302654	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
410	41001010600000765001990001018 9	200-302655	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
411	41001010600000765001990001019 0	200-302656	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
412	41001010600000765001990001019 1	200-302657	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
413	41001010600000765001990001019 2	200-302658	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
414	41001010600000765001990001019 3	200-302659	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
415	41001010600000765001990001019 4	200-302660	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
416	41001010600000765001990001019 5	200-302661	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
417	41001010600000765001990001019 6	200-302662	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
418	41001010600000765001990001019 7	200-302663	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
419	41001010600000765001990001019 8	200-302664	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
420	41001010600000765001990001019 9	200-302665	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
421	41001010600000765001990001020 0	200-302666	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
422	41001010600000765001990001020 1	200-302667	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
423	41001010600000765001990001020 2	200-302668	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
424	41001010600000765001990001020 3	200-302669	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
425	41001010600000765001990001020 4	200-302670	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
426	41001010600000765001990001020 5	200-302671	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
427	41001010600000765001990001020 6	200-302672	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
428	41001010600000765001990001020 7	200-302673	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
429	41001010600000765001990001020 8	200-302674	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
430	41001010600000765001990001020 9	200-302675	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
431	41001010600000765001990001021 0	200-302676	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
432	41001010600000765001990001021 1	200-302677	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
433	41001010600000765001990001021 2	200-302678	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
434	41001010600000765001990001021 3	200-302679	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
435	41001010600000765001990001021 4	200-302680	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5

436	41001010600000765001990001021 5	200-302681	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
437	41001010600000765001990001021 6	200-302682	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
438	41001010600000765001990001021 7	200-302683	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
439	41001010600000765001990001021 8	200-302684	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
440	41001010600000765001990001021 9	200-302685	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
441	41001010600000765001990001022 0	200-302686	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
442	41001010600000765001990001022 1	200-302687	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
443	41001010600000765001990001022 2	200-302688	10,00	2.786.554,33	27.865.543	5
444	41001010600000765001990001029 5	200-302689	31,00	2.786.554,33	86.383.184	5
445	41001010600000765001990001029 6	200-302690	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
446	41001010600000765001990001029 7	200-302691	82,00	2.786.554,33	228.497.455	5
447	41001010600000765001990001029 8	200-302692	83,00	2.786.554,33	231.284.009	5
VALOR TOTAL			**8.374,00**		**56.118.417.652**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE.

VALOR TERRENO ajustado	1.165.000,00
VALOR DE CONSTRUCCION	1.623.000,00
VALOR INTEGRAL	2.786.554,33

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Conjunto Residencial Bosques de la Sierra.

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 19 No. 56-80

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al oriente de la ciudad de Neiva, a continuación del barrio San Miguel Arcangel y al sur del barrio Las Palmas.

1.1.8 Destinación Actual : Residencial.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Alianza Fiduciaria S.A Vocera del Fideicomiso Neiva NIT. 830.053.812-2

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 745 del 04-03-1997, Notaría Tercera de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-129405.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010107000001070360000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $331’616.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con los siguientes usos: Uso Principal: Vivienda Tradicional AV Tipo 3, Dotacional Local. Uso Compatible: Comercio Local, Comercio Oficinas Grupo 1 y 2, Comercio Zonal Grupo 1, Comercio Recreativo, Comercio Regional Grupo 1 y 2, Grupo 1, Dotacional Regional Grupo 2. Uso Condicionado: Comercio Local, Dotacional Local, Comercio Zonal Grupo 1, Dotacional Regional Grupo 1.

Se adjuntan las Fichas Normativas PNT-69 y PNT-74 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 19.

Oriente : Con el asentamiento Alvaro Uribe Velez.

Sur : Con la Calle 8.

Occidente : Con la Carrera 52.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Residencial y Comercial

3.2.2 Cuadra : Lote.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los Conjuntos Residenciales Altos de la Colina, Portal de la Sierra, Reserva de la Sierra, Altamurani y Caminos de Oriente. Colegio Yumaná; y unidades residenciales de las urbanizaciones San Miguel Arcangel, Siglo XXI y Pontevedra, así como también del barrio Las Palmas. Cerca de allí se tiene la Clínica Belo Horizonte y el Centro Comercial Santa Lucía Plaza.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector se tienen proyectos multifamiliares como los Conjuntos Residenciales Reserva de la Sierra, Portal de la Sierra, Reservas de la Colina, Altamurani y Caminos de Oriente con estratos 4 y 5 y viviendas de las urbanizaciones Pontevedra, Siglo XXI y San Miguel Arcangel de 1 y 2 pisos. Sobre la Carrera 52 se ha venido desarrollando comercio barrial, con viviendas que han sido reformadas y acondicionadas para ese uso.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3, 4 y 5.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 52 y las Calles 8 y 19, vías pavimentadas de doble calzada con separador central en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular que se comunican con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Se tienen las Calles desde la 11 hasta la 18C y las Carreras desde la 53 hasta la 55B, vías cementadas y algunas sin pavimentar correspondientes a la red local, con articulación con las vías principales y con el resto de la red vial de Neiva.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente. Este circula por la Calle 19, Carrera 52 y la Calle 8, con articulación con el resto de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector consolidado, de fácil acceso, con buena afluencia vehicular y transporte público, que hacen que la valorización de las tierras sea estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote donde se construirá el proyecto Tipo VIS, Conjunto Residencial Bosques de la Sierra, el cual constará de 10 torres de 10 pisos con 8 apartamentos por piso para un total de 800 apartamentos. Tendrá áreas comunes como portería, salón comunal, cancha múltiple, senderos, zonas verdes, BBQ, piscinas, parqueaderos, planta eléctrica de emergencia, tanque de reserva de agua y parque infantil.

4.1 ÁREAS

Terreno : 60.428,68 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Calle 19.

Por el Oriente : Con el asentamiento Alvaro Uribe Velez.

Por el Sur : Con la Calle 16.

Por el Occidente : Con las Carreras 55B y 56.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

En su totalidad el Conjunto Residencial Bosques de le Sierra, constará de 10 torres de 10 pisos con 8 apartamentos por piso para un total de 800 apartamentos, con la dotación comunal descrita anteriormente.

En la actualidad el predio se encuentra aún sin desarrollar.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
126	3105703447	KATERINE	CAMPO	Neiva	PONTEVEDRA	K 54 16C 01	$ 260.000.000
128	3164290388	JAIME	CAMPO	Neiva	PONTEVEDRA	C 17 54 10	$ 300.000.000
131	3219658958	ALVARO	CAMPO	Neiva	SIGLO XXI	C 17B 52 69	$ 130.000.000
132	3112375474	ROSMERUY	CAMPO	Neiva	SIGLO XXI	C 17B 53 33	$ 170.000.000
134	3153265307	DANIEL ZAMORA	CAMPO	Neiva	SAN MIGUEL ARCANGEL	C 19 54 48	$ 110.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
126	5,77%	$245.000.000	90,00	$782.222	97	$1.800.000	$174.600.000
128	8,33%	$275.000.000	90,00	$792.222	97	$2.100.000	$203.700.000
131	7,69%	$120.000.000	84,00	$864.762	64	$740.000	$47.360.000
132	14,71%	$145.000.000	84,00	$725.905	72	$1.167.000	$84.024.000
134	9,09%	$100.000.000	67,00	$731.343	68	$750.000	$51.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 779.290,88	LIMITE SUPERIOR		$ 835.482,87
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 56.191,99	LIMITE INFERIOR		$ 723.098,89
COEFICIENTE DE VARIACION				7,21%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$730.000
						VTB	$ 185.000
						URB	$ 290.000
						PROTECCION AMBIENTA	$5.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 7,04%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante del terreno se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es **de $730.000.**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como en la actualidad se tiene es terreno aún sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
730.000		
VTB = (---------- - 290.000) x 0,5 = 186.818 ==>		**$ 185.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $290.000/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

Como se tiene adicionalmente un área de protección – Ronda Hídrica, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno a través de consulta con expertos avaluadores, bajo la consideración que se trata de terreno de conservación de la siguiente manera:

CONSULTADO	CELULAR	VALOR UNITARIO
Tiberio Castillo Eraso	3108620099	$ 5.000
Iván Javier Puentes Rodrígiuez	3105516834	$ 4.700
Edgar Camilo Bohorquez	3057365919	$ 5.400
MEDIA ARITMÉTICA		**$ 5.033,33**
DESVIACION ESTANDAR		**$ 351,19**
COEFICIENTE DE VARIACION		**6,98%**

Valor Adoptado ➔ **$5.000,oo/m²**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio en la actualidad carece de construcciones y el objetivo del avalúo hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO EN BRUTO	m2	36.666,09	$ 185.000	$ 6.783.226.650
TERRENO PROTECCION	m2	23.762,59	$ 5.000	$ 118.812.950
TOTAL TERRENO		**60.428,68**		**$ 6.902.039.600**
SUB TOTAL				**$ 6.902.039.600**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 6.902.039.600**

Son: SEIS MIL NOVECIENTOS DOS MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	LA INSCRIPCION CATASTRAL ESTA EN EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION 41001010700000107036000000000 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 200-129405	200-288147	7.000,00	185.000	1.295.000.000	13
2		200-288148	29.666,09	185.000	5.488.226.650	13
			23.762,59	5.000	118.812.950	20
VALOR TOTAL			**60.428,68**		**6.902.039.600**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: SEIS MIL NOVECIENTOS DOS MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Multifamiliares Conjunto Residencial Bambú Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 21 No. 25-52 SUR. LOTE DE VIVIENDA.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al sur de la ciudad, rodeado por el Edificio PROHUILA, Bunker de la Fiscalía y ESE Carmen Emilia Ospina sede Canaima.

1.1.8 Destinación Actual : Multifamiliares Conjunto Residencial Bambú Neiva.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Constructora Rodríguez Bríñez SAS - CRB SAS - NIT. 800.239.481-9

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 2298 del 03-11-2015 Notaría Cuarta de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200- 246176.

1.2.4 Cédula Catastral : 41001010600000521000 1000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $122’110.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Vivienda Tradicional AV - Tipo 2. Uso Compatible: Comercio Local, Comercio Oficinas Grupo 1. Uso Condicionado: Comercio Local, Comercio Regional Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNO-20 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 21.

Oriente : Con la Carrera 30.

Sur : Con la Quebrada La Matamunda.

Occidente : Con la Carrera 20.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial e Institucional

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Además de las viviendas de la Urbanización Canaima, se tienen edificaciones de tipo residencial en los Conjuntos Residenciales Jacaranda, Reserva de los Tulipanes, Los Nogales, Ceiba Real, Payandé, Vigía del Valle, Centro Comercial Oasis Plaza, Parroquia del Sagrado Corazón de Jesús y Supermercado Popular, Policlínica y la ESE Carmen Emilia Ospina sede Canaima, Centro Comercial Unicentro.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso residencial de la Urbanización Canaima y edificaciones de los Conjuntos Residenciales antes mencionados. De la misma manera construcciones para uso Institucional y Comercial.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 20 y la Carreras 21 Sur y 26 Sur, vías pavimentadas de doble calzada con separador central en ambos sentidos, de buen tráfico vehicular en buen estado que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Se tienen las Carreras desde la 21 hasta la 29 y Calles desde la 22 Sur hasta la 38 Sur, vías cementadas en buen estado que conforman la retícula vial local y se comunican con el resto de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente. Este circula por las Carreras 20 y 22 y por las Calle 21 Sur y Calle 26 Sur, con articulación con los demás sectores de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo y consolidación de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación auditiva y por los gases tóxicos que emiten los vehículos que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde al Conjunto Residencial Bambú, el cual se compone de 3 torres de 14 pisos con 6 apartamentos por torre. Tiene áreas comunes como portería, Oficina de administración, Recepción, Salón social, piscinas para adultos y para niños, zonas verdes, parque infantil, tanque de reserva, parqueaderos para visitantes, cuarto de basuras y Locales comerciales en la parte frontal del conjunto.

4.1 ÁREAS

Terreno : 4.934.00 m²

FUENTE: Consulta Catastral Geoportal Neiva.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Calle 25 Sur.

Por el Oriente : Con la Carrera 21A.

Por el Sur : Con la Calle 26 Sur.

Por el Occidente : Con la Carrera 21.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El Conjunto Residencial Bambú, corresponde a un proyecto de Vivienda con 3 torres de 14 pisos cada una, distribuidos en 6 Apartamentos por piso. Tiene áreas comunes como portería, Oficina de administración, Recepción, Salón Social, piscinas para adultos y para niños, zonas verdes, parque infantil, tanque de reserva, parqueaderos para visitantes, cuarto de basuras y Locales comerciales en la parte frontal del conjunto.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
72	3105775684	SANDRA	CAMPO	Neiva	BAMBU	K 21 25 52 S TO 2 AP 306 ET 2	$ 340.000.000
73	m/1236696177911522/?referralS	ANGELA- MARKETPLACE FACEBOOK	METODO INDIRECTO	Neiva	BAMBU	K 21 25 52 S TO 2 AP 604 ET 2	$ 330.000.000
74	3183955563	PATRICIA TRUJILLO URIBE - FELIX TRUJILLO	METODO INDIRECTO	Neiva	BAMBU	K 21 25 52 S TO 2 AP 1402 ET 2	$ 340.000.000
0	0	0	0	Neiva	0	0	$ 0
0	0	0	0	Neiva	0	0	$ 0

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
72	5,88%	$320.000.000	77,00	$4.155.844	43	$0	$320.000.000
73	4,55%	$315.000.000	77,00	$4.090.909	43	$0	$315.000.000
74	2,94%	$330.000.000	81,00	$4.074.074	45	$0	$330.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 4.106.942,44	LIMITE SUPERIOR		$ 4.150.121,00
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 43.178,56	LIMITE INFERIOR		$ 4.063.763,88
COEFICIENTE DE VARIACION				1,05%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$1.100.000

VALOR TERRENO (m2)	$ 1.103.942,44
VALOR TIPOLOGIA (m2)	$ 3.003.000,00

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 1,05%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $4’106.942,44.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $1’103.942,44 ➔ **Adoptándose un valor de $1’100.000/m²**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	4.934,00	$ 1.100.000	$ 5.427.400.000
TOTAL TERRENO				**$ 5.427.400.000**
SUB TOTAL				**$ 5.427.400.000**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 5.427.400.000**

Son: CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	**No. PREDIAL**	**FOLIO MATRICULA**	**AREA TERRENO (M2)**	**VALOR UNITARIO ($M2)**	**SUB TOTAL ($)**	**ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE**
1	41001010600000521000100000000	200-246176	4.934,00	1.100.000	5.427.400.000	4
VALOR TOTAL			**4.934,00**		**5.427.400.000**	
VALOR TOTAL EN LETRAS: CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE.						

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	**No. PREDIAL**	**FOLIO MATRICULA**	**AREA PRIVADA (M2)**	**VALOR UNITARIO ($M2)**	**SUB TOTAL ($)**	**ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE**
1	41001010600000521000190301000 1	200-291954	80,00	4.106.942,44	328.555.395	4
2	41001010600000521000190301000 2	200-291955	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
3	41001010600000521000190301000 3	200-291956	81,00	4.106.942,44	332.662.338	4
4	41001010600000521000190301000 4	200-291957	80,00	4.106.942,44	328.555.395	4
5	41001010600000521000190301000 5	200-291958	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
6	41001010600000521000190301000 6	200-291959	81,00	4.106.942,44	332.662.338	4
7	41001010600000521000190302000 1	200-291960	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
8	41001010600000521000190302000 2	200-291961	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
9	41001010600000521000190302000 3	200-291962	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
10	41001010600000521000190302000 4	200-291963	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
11	41001010600000521000190302000 5	200-291964	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
12	41001010600000521000190302000 6	200-291965	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
13	41001010600000521000190303000 1	200-291966	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
14	41001010600000521000190303000 2	200-291967	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
15	41001010600000521000190303000 3	200-291968	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
16	41001010600000521000190303000 4	200-291969	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
17	41001010600000521000190303000 5	200-291970	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
18	41001010600000521000190303000 6	200-291971	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
19	41001010600000521000190304000 1	200-291972	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

20	41001010600000521000190304000 2	200-291973	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
21	41001010600000521000190304000 3	200-291974	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
22	41001010600000521000190304000 4	200-291975	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
23	41001010600000521000190304000 5	200-291976	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
24	41001010600000521000190304000 6	200-291977	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
25	41001010600000521000190305000 1	200-291978	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
26	41001010600000521000190305000 2	200-291979	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
27	41001010600000521000190305000 3	200-291980	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
28	41001010600000521000190305000 4	200-291981	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
29	41001010600000521000190305000 5	200-291982	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
30	41001010600000521000190305000 6	200-291983	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
31	41001010600000521000190306000 1	200-291984	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
32	41001010600000521000190306000 2	200-291985	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
33	41001010600000521000190306000 3	200-291986	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
34	41001010600000521000190306000 4	200-291987	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
35	41001010600000521000190306000 5	200-291988	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
36	41001010600000521000190306000 6	200-291989	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
37	41001010600000521000190307000 1	200-291990	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
38	41001010600000521000190307000 2	200-291991	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
39	41001010600000521000190307000 3	200-291992	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
40	41001010600000521000190307000 4	200-291993	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
41	41001010600000521000190307000 5	200-291994	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
42	41001010600000521000190307000 6	200-291995	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
43	41001010600000521000190308000 1	200-291996	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
44	41001010600000521000190308000 2	200-291997	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
45	41001010600000521000190308000 3	200-291998	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
46	41001010600000521000190308000 4	200-291999	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
47	41001010600000521000190308000 5	200-292000	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
48	41001010600000521000190308000 6	200-292001	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
49	41001010600000521000190309000 1	200-292002	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
50	41001010600000521000190309000 2	200-292003	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
51	41001010600000521000190309000 3	200-292004	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
52	41001010600000521000190309000 4	200-292005	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
53	41001010600000521000190309000 5	200-292006	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
54	41001010600000521000190309000 6	200-292007	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
55	41001010600000521000190310000 1	200-292008	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
56	41001010600000521000190310000 2	200-292009	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
57	41001010600000521000190310000 3	200-292010	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
58	41001010600000521000190310000 4	200-292011	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
59	41001010600000521000190310000 5	200-292012	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
60	41001010600000521000190310000 6	200-292013	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4

61	41001010600000521000190311000 1	200-292014	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
62	41001010600000521000190311000 2	200-292015	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
63	41001010600000521000190311000 3	200-292016	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
64	41001010600000521000190311000 4	200-292017	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
65	41001010600000521000190311000 5	200-292018	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
66	41001010600000521000190311000 6	200-292019	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
67	41001010600000521000190312000 1	200-292020	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
68	41001010600000521000190312000 2	200-292021	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
69	41001010600000521000190312000 3	200-292022	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
70	41001010600000521000190312000 4	200-292023	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
71	41001010600000521000190312000 5	200-292024	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
72	41001010600000521000190312000 6	200-292025	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
73	41001010600000521000190313000 1	200-292026	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
74	41001010600000521000190313000 2	200-292027	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
75	41001010600000521000190313000 3	200-292028	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
76	41001010600000521000190313000 4	200-292029	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
77	41001010600000521000190313000 5	200-292030	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
78	41001010600000521000190313000 6	200-292031	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
79	41001010600000521000190314000 1	200-292032	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
80	41001010600000521000190314000 2	200-292033	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
81	41001010600000521000190314000 3	200-292034	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
82	41001010600000521000190314000 4	200-292035	84,00	4.106.942,44	344.983.165	4
83	41001010600000521000190314000 5	200-292036	88,00	4.106.942,44	361.410.935	4
84	41001010600000521000190314000 6	200-292037	87,00	4.106.942,44	357.303.992	4
85	41001010600000521000199901020 4	200-292038	23,00	4.106.942,44	94.459.676	4
86	41001010600000521000199901020 5	200-292039	11,00	4.106.942,44	45.176.367	4
87	41001010600000521000199901020 6	200-292040	11,00	4.106.942,44	45.176.367	4
88	41001010600000521000199901020 7	200-292041	10,00	4.106.942,44	41.069.424	4
89	41001010600000521000199901020 8	200-292042	10,00	4.106.942,44	41.069.424	4
90	41001010600000521000199901020 9	200-292043	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
91	41001010600000521000199901021 0	200-292044	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
92	41001010600000521000199901021 1	200-292045	13,00	4.106.942,44	53.390.252	4
93	41001010600000521000199901021 2	200-292046	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
94	41001010600000521000199901021 3	200-292047	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
95	41001010600000521000199901021 4	200-292048	11,00	4.106.942,44	45.176.367	4
96	41001010600000521000199901021 5	200-292049	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
97	41001010600000521000199901021 6	200-292050	13,00	4.106.942,44	53.390.252	4
98	41001010600000521000199901021 7	200-292051	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
99	41001010600000521000199901021 8	200-292052	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
100	41001010600000521000199901021 9	200-292053	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
101	41001010600000521000199901022 0	200-292054	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4

102	41001010600000521000199901022 1	200-292055	14,00	4.106.942,44	57.497.194	4
103	41001010600000521000199901022 2	200-292056	11,00	4.106.942,44	45.176.367	4
104	41001010600000521000199901022 3	200-292057	11,00	4.106.942,44	45.176.367	4
105	41001010600000521000199901022 4	200-292058	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
106	41001010600000521000199901022 5	200-292059	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
107	41001010600000521000199901022 6	200-292060	13,00	4.106.942,44	53.390.252	4
108	41001010600000521000199901022 7	200-292061	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
109	41001010600000521000199901022 8	200-292062	11,00	4.106.942,44	45.176.367	4
110	41001010600000521000199901022 9	200-292063	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
111	41001010600000521000199901023 0	200-292064	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
112	41001010600000521000199901023 1	200-292065	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
113	41001010600000521000199901023 2	200-292066	13,00	4.106.942,44	53.390.252	4
114	41001010600000521000199901023 3	200-292067	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
115	41001010600000521000199901023 4	200-292068	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
116	41001010600000521000199901023 5	200-292069	11,00	4.106.942,44	45.176.367	4
117	41001010600000521000199901023 6	200-292070	13,00	4.106.942,44	53.390.252	4
118	41001010600000521000199901023 7	200-292071	13,00	4.106.942,44	53.390.252	4
119	41001010600000521000199901023 8	200-292072	13,00	4.106.942,44	53.390.252	4
120	41001010600000521000199901023 9	200-292073	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
121	41001010600000521000199901024 0	200-292074	14,00	4.106.942,44	57.497.194	4
122	41001010600000521000199901024 1	200-292075	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
123	41001010600000521000199901024 2	200-292076	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
124	41001010600000521000199901024 3	200-292077	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
125	41001010600000521000199901024 4	200-292078	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
126	41001010600000521000199901024 5	200-292079	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
127	41001010600000521000199901024 6	200-292080	11,00	4.106.942,44	45.176.367	4
128	41001010600000521000199901024 7	200-292081	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
129	41001010600000521000199901024 8	200-292082	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
130	41001010600000521000199901024 9	200-292083	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
131	41001010600000521000199901025 0	200-292084	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
132	41001010600000521000199901025 1	200-292085	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
133	41001010600000521000199901025 2	200-292086	11,00	4.106.942,44	45.176.367	4
134	41001010600000521000199901025 3	200-292087	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
135	41001010600000521000199901025 4	200-292088	13,00	4.106.942,44	53.390.252	4
136	41001010600000521000199901025 5	200-292089	13,00	4.106.942,44	53.390.252	4
137	41001010600000521000199901025 6	200-292090	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
138	41001010600000521000199901025 7	200-292091	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
139	41001010600000521000199901025 8	200-292092	13,00	4.106.942,44	53.390.252	4
140	41001010600000521000199901025 9	200-292093	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
141	41001010600000521000199901026 0	200-292094	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
142	41001010600000521000199901026 1	200-292095	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4

143	41001010600000521000199901026 2	200-292096	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
144	41001010600000521000199901026 3	200-292097	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
145	41001010600000521000199901026 4	200-292098	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
146	41001010600000521000199901026 5	200-292099	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
147	41001010600000521000199901026 6	200-292100	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
148	41001010600000521000199901026 7	200-292101	10,00	4.106.942,44	41.069.424	4
149	41001010600000521000199901026 8	200-292102	11,00	4.106.942,44	45.176.367	4
150	41001010600000521000199901026 9	200-292103	12,00	4.106.942,44	49.283.309	4
151	41001010600000521000199901027 0	200-292104	22,00	4.106.942,44	90.352.734	4
152	41001010600000521000190401000 1	200-292105	44,00	4.106.942,44	180.705.467	4
153	41001010600000521000190401000 2	200-292106	41,00	4.106.942,44	168.384.640	4
154	41001010600000521000190401000 3	200-292107	40,00	4.106.942,44	164.277.698	4
155	41001010600000521000190401000 4	200-292108	40,00	4.106.942,44	164.277.698	4
156	41001010600000521000190401000 5	200-292109	36,00	4.106.942,44	147.849.928	4
157	41001010600000521000190401000 6	200-292110	35,00	4.106.942,44	143.742.985	4
158	41001010600000521000190401000 7	200-292111	35,00	4.106.942,44	143.742.985	4
159	41001010600000521000190401000 8	200-292112	35,00	4.106.942,44	143.742.985	4
160	41001010600000521000190401000 9	200-292113	37,00	4.106.942,44	151.956.870	4
161	41001010600000521000190401001 0	200-292114	37,00	4.106.942,44	151.956.870	4
162	41001010600000521000190401001 1	200-292115	35,00	4.106.942,44	143.742.985	4
163	41001010600000521000190401001 2	200-292116	35,00	4.106.942,44	143.742.985	4
164	41001010600000521000190401001 3	200-292117	34,00	4.106.942,44	139.636.043	4
165	41001010600000521000190401001 4	200-292118	35,00	4.106.942,44	143.742.985	4
166	41001010600000521000190401001 5	200-292119	40,00	4.106.942,44	164.277.698	4
167	41001010600000521000190401001 6	200-292120	40,00	4.106.942,44	164.277.698	4
168	41001010600000521000190401001 7	200-292121	40,00	4.106.942,44	164.277.698	4
169	41001010600000521000190401001 8	200-292122	70,00	4.106.942,44	287.485.971	4
170	41001010600000521000190401001 9	200-292123	4,00	4.106.942,44	16.427.770	4
171	41001010600000521000190401002 0	200-292124	4,00	4.106.942,44	16.427.770	4
VALOR TOTAL			**7.519,00**		**35.993.243.544**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.

VALOR TERRENO AJUSTADO	1.100.000,00
VALOR DE CONSTRUCCION	3.003.000,00
VALOR INTEGRAL	4.106.942,44

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Urbanizado.

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 5A No. 26-222 Sur Lote 9

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en la Zona Industrial al sur de la ciudad de Neiva, en la manzana 106, 450 mts al sur de Postobón.

1.1.8 Destinación Actual : Lote industrial urbanizado sin construir.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Marina Pinchao de Uribe – C.C. 36.164.072

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1359 del 18-05-2009, Notaría Quinta de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-201389

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000003470015000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $151’981.000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con Uso Principal: Industria de Bajo Impacto Ambiental y Físico; Uso Compatible: Comercio Regional Grupo 3. Uso Condicionado: Vivienda Tradicional AV – Tipo 2.

Se adjunta la Ficha Normativa PNO-32 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 19 Sur.

Oriente : Con la Carrera 20.

Sur : Con la Avenida Surabastos.

Occidente : Con la Avenida Surabastos.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Industrial.

3.2.2 Cuadra : Industrial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen edificaciones de tipo comercial como el Centro Comercial UNICENTRO y Bodegas comerciales sobre la calle 19 Sur. De la misma manera se tienen Bodegas y edificaciones para uso industrial como Molino Roa, Gaseosas Cóndor, Gaseosas Postobón, Chocolate Tolimax, Trilladora Las Mercedes, Concesionarias de vehículos, Conjuntos Residenciales Multicentro, Sendero del Río, Portal del Río y Entre Ríos etc. De igual manera el complejo Surabastos y Mercaneiva.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso industrial y comercial, propias de la zona industrial de la ciudad. Como ya se mencionó, predominan bodegas comerciales, industrias de bebidas gaseosas y lácteas, bodegas de ferreterías y chatarrerías, algunas de reciente construcción y otras mas antiguas.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estrato comercial, principalmente.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene las Carreras 5, 7 y 20, y la Calle 19 Sur, principales vías del sector, por las cuales circula la mayor parte del flujo vehicular. Estas vías son pavimentadas en buen estado, de doble calzada con separador central y de doble sentido, las cuales tienen comunicación directa con la zona centro de Neiva y con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 2 Sur hasta la 26 Sur y Carreras 6, 6A y 8, las cuales son unas pavimentadas y otras destapadas que proporcionan acceso a las diferentes industrias y bodegas del sector.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario y Alumbrado Público, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente, con conexión a todos los sectores de la ciudad. Este circula por las Carreras 5, 10 y 20.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector industrial en proceso de desarrollo y consolidación de fácil acceso, con adecuado servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendiente inferior al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación auditiva y la producida por los gases tóxicos de los vehículos que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El uso del inmueble corresponde a lote en donde se han construido 2 bodegas y el resto se encuentra sin construir, buena accesibilidad y vías en aceptable estado.

4.1 ÁREAS

Terreno : 989,35 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte **:** Con predio de la Carrera 5A 26-200 Sur Lote 8.

Oriente **:** Con predio de la Sociedad Inversiones y Negocios MAR SAS

Sur **:** Con la Trasversal 14 Sur

Occidente **:** Con la Carrera 6.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Lote de terreno sin construcciones propias.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
62	31250626334	TU JURIDICA	CAMPO	Neiva	ZONA INDUSTRIAL	K 6 26 189 S Bd 1	$ 850.000.000
63	3145559113-3112521963	CARLOS ECHEVERRY	CAMPO	Neiva	ZONA INDUSTRIAL	C 26 S 5 213 Lo TROPI 4	$ 638.400.000
63A	3145559113-3112521963	CARLOS ECHEVERRY	CAMPO	Neiva	ZONA INDUSTRIAL	C 26 S 5 233 Lo TROPI 4	$ 631.400.000
70	3183955563	A TRUJILLO URIBE - FELIX T	METODO INDIRECTO	Neiva	ZONA INDUSTRIAL	K 6 26 97 S Lo 16	$ 1.900.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
62	3,53%	$820.000.000	669,00	$648.580	286	$1.350.000	$386.100.000
63	4,76%	$608.000.000	912,00	$666.667	0	$0	$0
63A	4,97%	$600.000.000	902,00	$665.188	0	$0	$0
70	2,63%	$1.850.000.000	919,00	$645.049	898	$1.400.000	$1.257.200.000
MEDIA ARITMETICA				$ 656.371,02	LIMITE SUPERIOR		$ 667.516,08
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 11.145,06	LIMITE INFERIOR		$ 645.225,96
COEFICIENTE DE VARIACION				1,70%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$660.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 1,70%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $660.000/m²

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio carece de construcciones propias

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	989,35	$ 660.000	$ 652.971.000
TOTAL TERRENO		**989,35**		**$ 652.971.000**
SUB TOTAL				**$ 652.971.000**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 652.971.000**

Son: SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1
LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES						
No	***No. PREDIAL***	***FOLIO MATRICULA***	***AREA TERRENO (M2)***	***VALOR UNITARIO ($M2)***	***SUB TOTAL ($)***	***ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE***
2	410010106000003470023000000000	200-289886	214,04	660.000	141.265.080	7
3	410010106000003470024000000000	200-289887	288,04	660.000	190.107.060	7
4	410010106000003470025000000000	200-289888	266,03	660.000	175.578.480	7
5	410010106000003470026000000000	200-289889	220,03	660.000	145.218.480	7
VALOR TOTAL			988,14		652.169.100	
VALOR TOTAL EN LETRAS: SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL CIEN PESOS M/CTE-						

NOTA: Se observa diferencia de valor en el avalúo comercial del predio de mayor extensión y de las derivadas el cual se analiza en la siguiente tabla.

ANALISIS DE DIFERENCIA DE VALOR COMERCIAL

DESCRIPCION	JURIDICA	CATASTRAL	DIFERENCIA AREAS	DIF VALOR
TOTAL TERRENO	989,35	988,14	1,22	1.044.900,00
TERRENO URBANIZADO	989,35	988,14	1,22	1.044.900,00
AVALUO TOTAL	**652.971.000,00**	**652.169.100,00**		**801.900,00**

Donde la diferencia de valor, resulta por una menor área en la inscripción catastral.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Multifamiliar Eucalyptus Neiva

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 31 Sur No. 29–30 – Lote 5 Etapa 5.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al sur de Neiva, colindante por el oriente con la Agrupación G de Bosques de San Luis

1.1.8 Destinación Actual : Lote donde se encuentra el proyecto Conjunto Residencial Eucalyptus.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, EN SU CALIDAD DE VOCERA ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL EUCALYPTUS NIT. 830.052.998-9

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 315 del 26-02-2024 Notaría Segunda de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-278737.

1.2.4 Cédula Catastral : 41001010600000097090700000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $94’045.000.00

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

1.2.6 Gravámenes : Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía en favor del Banco BBVA, según escritura 315 del 26-02-2024 Notaría Segunda de Neiva.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con Uso Principal: Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. Uso Compatible: Comercio Local, Dotacional Local. Uso Condicionado: Comercio Local.

Se adjunta la Ficha Normativa PNO-27 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con los barrios Manzanares y El Limonar.

Oriente : Con zona rural de Neiva.

Sur : Con zona rural de Neiva.

Occidente : Con la Carrera 25.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Además de las viviendas de Praderas del Viento, se tienen edificaciones de tipo residencial en altura de los Conjuntos Residenciales Tiziano, Goya, San Telmo, Caminos de Santiago y Bosques de San Luis. De la misma manera se tiene comercio sobre la Avenida Max Duque.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones para uso residencial multifamiliar tipo VIS principalmente en los conjuntos residenciales del sector y que corresponden a proyectos de reciente construcción y otros mas antiguos. De igual forma se tienen viviendas de 1 y 2 pisos de los barrios colindantes como Puerta del Sol.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o Avenida Max Duque y la Carreras 30, vías pavimentadas de doble calzada con separador central en ambos sentidos que se articulan con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 24 Sur hasta la 31 Sur2, vías cementadas en aceptable estado, y las Carreras desde la 3º hasta la 32, igualmente vías cementadas en buen estado que se articulan con el resto de ls red vial de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente, el cual circula por las Carreras 30 y 33 y Calle 31 Sur.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de consolidación de fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde al lote donde se está desarrollando la construcción del Conjunto Residencial Eucalyptus. Allí se construirán en total 5 torres de 9 pisos con 8 apartamentos por piso, para un total de 392 apartamentos. Contará con zonas comunes como portería, salón social, oficina de administración, parqueaderos privados y para visitantes, gimnasio, BBQ, cancha múltiple, juegos infantiles, piscinas para niños y adultos, shut de basuras, planta eléctrica de emergencia, tanque de reserva de agua, senderos y zonas verdes.

4.1 ÁREAS

Terreno : 29.223,00 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Calle 31 Sur.

Por el Oriente : Con la Agrupación G de Bosques de San Luis, Carrera 30 en medio.

Por el Sur : Con zona rural de Neiva – Proyección de la Avenida de Oriente.

Por el Occidente : Con la Carrera 29.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

En su totalidad el Conjunto Residencial Eucalyptus corresponde a un proyecto de Vivienda de Interés Social, con 5 torres de 9 pisos cada una, distribuidos en 8 Apartamentos por piso. Contará con zonas comunes como portería, salón social,

oficina de administración, parqueaderos privados y para visitantes, gimnasio, BBQ, cancha múltiple, juegos infantiles, piscinas para niños y adultos, shut de basuras, planta eléctrica de emergencia, tanque de reserva de agua, senderos y zonas verdes.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
88	3165292251	LEYDI LONJAS	CAMPO	Neiva	EUCALYPTUS	C 31 SUR 29 30 - EUCALYPTUS	$ 192.172.500
89	3158373015	PABLO CAMACHO	METODO INDIRECTO	Neiva	SAN TELMO	CR 30 # 29-71 SUR. CONJUNTO SAN TELMO E. V TO. I APTO 302	$ 190.000.000
90	3143784760	HECTOR MARTINEZ-INMOBLIARIA SANTA MARIA VERA	METODO INDIRECTO	Neiva	SAN TELMO	CR 30 # 29-71 SUR. CONJUNTO SAN TELMO E. VI TO. K APTO 403	$ 160.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
88	0,00%	$192.172.500	64,13	$2.996.608	74,00	$0	$192.172.500
89	7,89%	$175.000.000	55,68	$3.142.960	50,00	$0	$175.000.000
90	0,00%	$160.000.000	55,68	$2.873.563	50,00	$0	$160.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 3.004.377,15	LIMITE SUPERIOR		$ 3.139.243,34
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 134.866,19	LIMITE INFERIOR		$ 2.869.510,95
COEFICIENTE DE VARIACION				4,49%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$950.000
						VTB	$ 300.000
VALOR TERRENO (m2)			$ 952.377,15			URB	$ 264.026
VALOR TIPOLOGIA (m2)			$ 2.052.000,00				

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 4,49%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $3'004.377,15.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $952.377,15 ➔ **Adoptándose un valor de $950.000/m²**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como se tiene adicionalmente un área sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU	
VTB = (---------- - Cu) x %AU	
1 + g	
950.000	
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 299.805 ==>	**$ 300.000**
1,1	
VTU = Valor Terreno Urbanizado	
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Completo = $264,026/m²	
%AU = Porcentaje de Area Util	

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	18.628,65	$ 950.000	$ 17.697.217.500
TERRENO EN BRUTO	m2	10.594,35	$ 300.000	$ 3.178.305.000
TOTAL TERRENO		**29.223,00**		**$ 20.875.522.500**
SUB TOTAL				**$ 20.875.522.500**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 20.875.522.500**

Son: VEINTE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	410010106000000970211000000000	200-305061	881,04	300.000	264.312.000	10
2	410010106000000970210000000000	200-305060	18.628,65	950.000	17.697.217.500	6
	410010106000000970210000000000	200-305060	9.713,31	300.000	2.913.993.000	10
VALOR TOTAL			**29.223,00**		**20.875.522.500**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: VEINTE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Proyecto Urbanización Villa María.

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 70 No. 21-58 Lote 3 9

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Nororiente de Neiva, colindante con el barrio La Trinidad y el proyecto Multifamiliar Fronteras del Milenio.

1.1.8 Destinación Actual : Proyecto de Vivienda unifamiliar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., EN CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLA MARIA - NIT. 830.053.700-6

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 3455 del 28-12-2022, Notaría Segunda de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-114034.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010109000005290001000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : **$**192’724.000,00

1.2.6 Gravámenes : Hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del Banco DAVIVIENDA SA., Según Escritura 2311 del 12-10-2023 de la Notaría Segunda de Neiva.

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, con Uso Principal: Vivienda Tradicional AV – Tipo 2; Uso Compatible: Comercio Local, Dotacional Zonal Grupo, Comercio Regional Grupos 1 y 2, Comercio Oficinas Grupo 1, Comercio Zonal Grupo 1. Uso Condicionado: Comercio Local, Dotacional Regional Grupo 1, Comercio Regional Grupo 2, Comercio Zonal Grupo 1.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-135 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con zona de protección.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva – Granjas Comunitarias.

Sur : Con la Calle 64.

Occidente : Con la Carrera 7.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial.

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA, Conjunto Residencial Mirador de Algarrobos, Altos de Algarrobos, barrio La Trinidad y proyectos como Fronteras del Milenio, Ciudadela Cosmos y los multifamiliares de Caña Brava.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio La Trinidad y de mejores especificaciones en los barrios Villa Sol y Quintas

de San Luis. De igual manera, edificaciones para uso residencial multifamiliar en Ciudadela Cosmos, Fronteras del Milenio, Altos de Algarrobos, Mirador de Algarrobos y Caña Brava.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen las Calles 50 y 51 y la Carrera 23, vías pavimentadas en ambos sentidos de buen tráfico vehicular. Estas de comunican con la Carrera 16 y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 66 hasta la 74, vías destapadas en regular estado, y las Carreras 23A, 23B, 24 y 24A, vías cementadas en buen estado.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por las Calles 50, 51 y por la Carrera 23.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo y consolidación de relativamente fácil acceso, con aceptable servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea moderada pero estable.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es inclinada con pendientes del 3% al 12%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde al lote donde se desarrolló la Urbanización Villa María, correspondiente a viviendas unifamiliares de 1 piso tipo VIS, con vías cementadas, urbanismo y todos los servicios.

4.1 ÁREAS

Terreno : 11.291,01 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte **:** Con la Calle 68.

Oriente **:** Con el barrio La Trinidad, Carrera 23 en medio.

Sur **:** Con predio de García Motta Ltda.

Occidente **:** Con predio Construcciones, Inversiones y Servicios Rivera Salazar S.A.S.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

La Urbanización Villa María corresponde como ya se mencionó a casas tipo VIS de 1 piso con vías cementadas, urbanismo y todos los servicios. Las construcciones que allí se encuentran no son tenidas en cuenta, puesto que la finalidad del avalúo es la determinación del valor del terreno.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca

establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
153	2928763-3208115202-3108436	ALEJANDRA MOLANO	CAMPO	Neiva	VILLA MARIA	K 22A 68 20 CS 24 VILLA MARIA	$ 175.000.000
154	3158917567	ALIRIO MOTTA	CAMPO	Neiva	VILLA MARIA	C 70 22B 26	$ 220.000.000
154A	3137117091	ERNESTO VARGAS	AVALUO	Neiva	VILLA MARIA	K 22C 68-62	$ 175.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
153	0,00%	$175.000.000	84,00	$792.000	50,88	$2.131.918	$108.471.988
154	4,55%	$210.000.000	84,00	$791.886	50,88	$2.820.000	$143.481.600
154A	0,00%	$175.000.000	84,00	$792.000	50,88	$2.131.918	$108.471.988
MEDIA ARITMETICA				**$ 791.962,00**	**LIMITE SUPERIOR**		**$ 792.028,07**
DESVIACION ESTÁNDAR				**$ 66,07**	**LIMITE INFERIOR**		**$ 791.895,93**
COEFICIENTE DE VARIACION				**0,01%**	**VALOR ASUMIDO TERRENO**		**$792.000**

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0,01%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $792.000/m^2

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Las construcciones que allí se encuentran no son tenidas en cuenta, puesto que la finalidad del avalúo es la determinación del valor del terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	11.291,01	$ 792.000	$ 8.942.479.920
TOTAL TERRENO		**11.291,01**		**$ 8.942.479.920**
SUB TOTAL				**$ 8.942.479.920**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 8.942.479.920**

Son: OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*DIRRECCION*	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	MZ . MANZANA A	SIN INFORMACION	200-304148	2.614,54	792.000	2.070.715.680	7
2	MZ . MANZANA B	SIN INFORMACION	200-304149	1.125,33	792.000	891.261.360	7
3	MZ . MANZANA C	SIN INFORMACION	200-304150	1.206,95	792.000	955.904.400	7
4	MZ . MANZANA D	SIN INFORMACION	200-304151	2.501,33	792.000	1.981.053.360	7
5	ZN . ZONA VERDE 1	SIN INFORMACION	200-304152	255,30	792.000	202.197.600	7
6	LT . CALLE 70 (PLAN VIAL GENERAL)	SIN INFORMACION	200-304153	632,99	792.000	501.328.080	7
7	LT . CARRERA 23 (PLAN VIAL GENERAL)	SIN INFORMACION	200-304154	667,24	792.000	528.454.080	7
8	LT . CALLE 68 (VIAS LOCALES)	SIN INFORMACION	200-304155	432,80	792.000	342.777.600	7
9	KR 22 B (VIAS LOCALES)	SIN INFORMACION	200-304156	187,53	792.000	148.523.760	7
10	KR 22 C (VIAS LOCALES)	SIN INFORMACION	200-304157	839,89	792.000	665.192.880	7
11	KR 22 D (VIAS LOCALES)	SIN INFORMACION	200-304158	827,11	792.000	655.071.120	7
VALOR TOTAL				**11.291,01**		**8.942.479.920**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : URBANIZACION "CIUDADELA MESOPOTAMIA" LOTE SUPER MANZANA 10.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el extremo sur de Neiva, en la parte posterior del Barrio Las Margaritas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. 860.002.964-4

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 2293 del 23/08/2021 Notaría Cuarta de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-259339.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000008380001000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $25’082,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sector rural del municipio de Neiva.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con el Barrio Las Margaritas.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los Conjuntos Residenciales Bosques de Ciprés, Valle de Turín, Valle de San Remo, Valle de Sorento, Prados del Sauce, San Angelo, Valle de Génova y el barrio Las Margaritas con desarrollo por autoconstrucción.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio Las Margaritas y construcciones en serie en los Conjuntos Residenciales mencionados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o carretera al Corregimiento de El Caguán, como la única vía de acceso. Corresponde a una vía pavimentada en aceptable estado, en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular. También la vía cementada de doble calzada con separador central que va desde la Carretera a El Caguán hasta Valle de Turín. Estas de comunican en forma directa con la Avenida Max Duque y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 45 Sur hasta la 50 Sur del barrio Las Margaritas, vías destapadas en regular estado, y las Carreras desde la 33A hasta la 36, igualmente vías destapadas en regular estado. Y las vías destapadas por las cuales se accede al sector Ciudadela Mesopotamia donde se encuentra el predio.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes parciales de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Domiciliario, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 33, de Neiva hacia El Caguán y viceversa. Al interior de la Ciudadela Mesopotamia el acceso es en vehículos particulares o en taxis.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente pero moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote sin desarrollar – Lote urbanizable no urbanizado, actualmente sin vías ni servicios.

4.1 ÁREAS

Terreno : 19.582,41 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte : Con la Supermanzana 11.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva.

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con la Supermanzana 8, con lote Zona Verde 10 y con lote Zona Dotacional 04.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El lote no tiene construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
75	3025393789	MARIO RODRIGUEZ	CAMPO	Neiva	VALLE DEL TURIN	C 41S 37 176 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN Et 02 Mz I Cs 8	$ 295.000.000
79	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE SORENTO	K 42 47 78 LO SM 9 VALLE DE SORENTO VIS	$ 192.172.500
80	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE GENOVA	VALLE DE GENOVA	$ 140.000.000
81	3202887593	CARLOS MOSQUERA	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 102 Ed 10	$ 125.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
75	5,08%	$280.000.000	121,00	$781.504	84,29	$2.200.000	$185.438.000
79	0,00%	$192.172.500	121,00	$701.282	91,96	$1.167.000	$107.317.320
80	8,57%	$128.000.000	46,00	$813.043	60,00	$1.510.000	$90.600.000
81	0,00%	$125.000.000	46,00	$807.761	47,00	$1.869.000	$87.843.000
MEDIA ARITMETICA				**$ 775.897,74**	**LIMITE SUPERIOR**		**$ 827.517,94**
DESVIACION ESTÁNDAR				**$ 51.620,20**	**LIMITE INFERIOR**		**$ 724.277,54**
COEFICIENTE DE VARIACION				**6,65%**	**VALOR ASUMIDO TERRENO**		**$750.000**
						VTB	**$ 210.000**

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 6,65%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$750.000/m².**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como en la actualidad se tiene es terreno aún sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
750.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 208.896 ==>		**$ 210.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Plus = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio no tiene construcción alguna.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO EN BRUTO	m2	19.582,41	$ 210.000	$ 4.112.306.100
TOTAL TERRENO		**19.582,41**		**$ 4.112.306.100**
SUB TOTAL				**$ 4.112.306.100**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 4.112.306.100**

Son: CUATRO MIL CIENTO DOCE MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL CIEN PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 40 No. 48C-66 Sur – Conjunto Residencial Valle de Génova.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el extremo sur de Neiva, en la parte posterior del Barrio Las Margaritas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote Conjunto Residencial Valle de Génova.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VALLE DE GENOVA ETAPA 1 NIT. 805.012.921-0

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1440 del 27/05/2025 de la Notaría Primera de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-259337.

1.2.4 Cédula Catastral : 41001010600000839000 1000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $23’645,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sector rural del municipio de Neiva.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con el Barrio Las Margaritas.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los Conjuntos Residenciales Bosques de Ciprés, Valle de Turín, Valle de San Remo, Valle de Sorento, Prados del Sauce, San Angelo y el barrio Las Margaritas con desarrollo por autoconstrucción.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio Las Margaritas y construcciones en serie en los Conjuntos Residenciales mencionados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o carretera al Corregimiento de El Caguán, como la única vía de acceso. Corresponde a una vía pavimentada en aceptable estado, en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular. También la vía cementada de doble calzada con separador central que va desde la Carretera a El Caguán hasta Valle de Turín. Estas de comunican en forma directa con la Avenida Max Duque y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 45 Sur hasta la 50 Sur del barrio Las Margaritas, vías destapadas en regular estado, y las Carreras desde la 33A hasta la 36, igualmente vías destapadas en regular estado. Y las vías destapadas por las cuales se accede al sector Ciudadela Mesopotamia donde se encuentra el predio.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes parciales de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Domiciliario, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 33, de Neiva hacia El Caguán y viceversa. Al interior de la Ciudadela Mesopotamia el acceso es en vehículos particulares o en taxis.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente pero moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote en donde se ha iniciado la construcción del proyecto Conjunto Residencial Valle de Génova Tipo VIS, correspondiente a apartamentos en obra gris.

4.1 ÁREAS

Terreno : 18.459,68 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte : Con la Supermanzana 7 y con Lote Zona Dotacional 01.

Oriente : Con la Supermanzana 10.

Sur : Con lote Zona Verde 10.

Occidente : Con Vía de acceso.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El lote no tiene construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
80	3106746697	TRU ESPACIOS-Orangel Pe	CAMPO	Neiva	VALLE DE GENOVA	VALLE DE GENOVA	$ 140.000.000
80A	3106746697	TRU ESPACIOS-Orangel Pe	CAMPO	Neiva	VALLE DE GENOVA	VALLE DE GENOVA	$ 140.000.000
80B	3106746697	TRU ESPACIOS-Orangel Pe	CAMPO	Neiva	VALLE DE GENOVA	VALLE DE GENOVA	$ 140.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
80	8,57%	$128.000.000	60,00	$2.133.333	46,00	$0	$128.000.000
80A	8,57%	$128.000.000	60,00	$2.133.333	46,00	$0	$128.000.000
80B	8,57%	$128.000.000	60,00	$2.133.333	46,00	$0	$128.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 2.133.333,33	LIMITE SUPERIOR		$ 2.133.333,33
DESVIACION ESTÁNDAR				$ -	LIMITE INFERIOR		$ 2.133.333,33
COEFICIENTE DE VARIACION				0,00%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$820.000
						VTB	$ 240.000

VALOR TERRENO (m2)	$ 823.333,33
VALOR TIPOLOGIA (m2)	$ 1.310.000,00

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0,00%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $2’133.333,33.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de $823.333,33 ➔ **Adoptándose un valor de $820.000/m²**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como en la actualidad se tiene es terreno aún sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
820.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 240,714 ==>		**$ 240.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Plus = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Son: CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO











Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : URBANIZACION "CIUDADELA MESOPOTAMIA" LOTE SUPER MANZANA 7.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el extremo sur de Neiva, en la parte posterior del Barrio Las Margaritas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : YEJIEL S.A.S. NIT. 900.588.750-4

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1080 del 18/05/2017 Notaría Quinta de Neiva.

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-259336.

1.2.4 Cédula Catastral : 41001010600000840000 1000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $25’082,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sector rural del municipio de Neiva.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con el Barrio Las Margaritas.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los Conjuntos Residenciales Bosques de Ciprés, Valle de Turín, Valle de San Remo, Valle de Sorento, Prados del Sauce, San Angelo, Valle de Génova y el barrio Las Margaritas con desarrollo por autoconstrucción.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio Las Margaritas y construcciones en serie en los Conjuntos Residenciales mencionados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o carretera al Corregimiento de El Caguán, como la única vía de acceso. Corresponde a una vía pavimentada en aceptable estado, en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular. También la vía cementada de doble calzada con separador central que va desde la Carretera a El Caguán hasta Valle de Turín. Estas de comunican en forma directa con la Avenida Max Duque y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 45 Sur hasta la 50 Sur del barrio Las Margaritas, vías destapadas en regular estado, y las Carreras desde la 33A hasta la 36, igualmente vías destapadas en regular estado. Y las vías destapadas por las cuales se accede al sector Ciudadela Mesopotamia donde se encuentra el predio.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes parciales de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Domiciliario, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 33, de Neiva hacia El Caguán y viceversa. Al interior de la Ciudadela Mesopotamia el acceso es en vehículos particulares o en taxis.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente pero moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote sin desarrollar – Lote urbanizable no urbanizado, actualmente sin vías ni servicios.

4.1 ÁREAS

Terreno : 16.794,14 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte : Con la Supermanzana 6 y con la Supermanzana 8.

Oriente : Con lote Zona Dotacional 01.

Sur : Con la Supermanzana 7.

Occidente : Con vía de acceso.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El lote no tiene construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
75	3025393789	MARIO RODRIGUEZ	CAMPO	Neiva	VALLE DEL TURIN	C 41S 37 176 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN Et 02 Mz I Cs 8	$ 295.000.000
79	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE SORENTO	K 42 47 78 LO SM 9 VALLE DE SORENTO VIS	$ 192.172.500
80	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE GENOVA	VALLE DE GENOVA	$ 140.000.000
81	3202887593	CARLOS MOSQUERA	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 102 Ed 10	$ 125.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
75	5,08%	$280.000.000	121,00	$781.504	84,29	$2.200.000	$185.438.000
79	0,00%	$192.172.500	121,00	$701.282	91,96	$1.167.000	$107.317.320
80	8,57%	$128.000.000	46,00	$813.043	60,00	$1.510.000	$90.600.000
81	0,00%	$125.000.000	46,00	$807.761	47,00	$1.869.000	$87.843.000
MEDIA ARITMETICA				**$ 775.897,74**	**LIMITE SUPERIOR**		**$ 827.517,94**
DESVIACION ESTÁNDAR				**$ 51.620,20**	**LIMITE INFERIOR**		**$ 724.277,54**
COEFICIENTE DE VARIACION				**6,65%**	**VALOR ASUMIDO TERRENO**		**$750.000**
						VTB	**$ 210.000**

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 6,65%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$750.000/m².**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como en la actualidad se tiene es terreno aún sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
750.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 208.896 ==>		**$ 210.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Plus = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio no tiene construcción alguna.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO EN BRUTO	m2	16.794,14	$ 210.000	$ 3.526.769.400
TOTAL TERRENO		**16.794,14**		**$ 3.526.769.400**
SUB TOTAL				**$ 3.526.769.400**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 3.526.769.400**

Son: TRES MIL QUINIENTOS VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Carrera 42 No. 46-78 Sur - BARRIO CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SORENTO.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el extremo sur de Neiva, en la parte posterior del Barrio Las Margaritas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote Conjunto Residencial Valle de Sorento.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO VALLE DE SORENTO NIT. 805.012.921-0

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1442 del 27/05/2025 de la Notaría Primera de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-259338.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000008410001000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $27’399,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sector rural del municipio de Neiva.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con el Barrio Las Margaritas.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los Conjuntos Residenciales Bosques de Ciprés, Valle de Turín, Valle de San Remo, Valle de Génova, Prados del Sauce, San Angelo y el barrio Las Margaritas con desarrollo por autoconstrucción.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio Las Margaritas y construcciones en serie en los Conjuntos Residenciales mencionados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o carretera al Corregimiento de El Caguán, como la única vía de acceso. Corresponde a una vía pavimentada en aceptable estado, en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular. También la vía cementada de doble calzada con separador central que va desde la Carretera a El Caguán hasta Valle de Turín. Estas de comunican en forma directa con la Avenida Max Duque y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 45 Sur hasta la 50 Sur del barrio Las Margaritas, vías destapadas en regular estado, y las Carreras desde la 33A hasta la 36, igualmente vías destapadas en regular estado. Y las vías destapadas por las cuales se accede al sector Ciudadela Mesopotamia donde se encuentra el predio.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes parciales de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Domiciliario, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 33, de Neiva hacia El Caguán y viceversa. Al interior de la Ciudadela Mesopotamia el acceso es en vehículos particulares o en taxis.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente pero moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote en donde se ha iniciado la construcción del proyecto Conjunto Residencial Valle de Sorento, con las 2 primeras manzanas, con casas de 2 pisos.

4.1 ÁREAS

Terreno : 21.391,21 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte : Con la Supermanzana 13 y con Lote Zona Verde 01.

Oriente : Con el Conjunto Residencial San Angelo.

Sur : Con lote Zona Dotacional 01 y con la Supermanzana 7.

Occidente : Con la Supermanzana 6.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Lote en donde se está desarrollando el conjunto Residencial Valle de Sorento, correspondiente a torres de apartamentos Tipo VIS.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones

recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
79	3106746697	TRU ESPACIOS-Orangel Pe	CAMPO	Neiva	VALLE DE SORENTO	K 42 47 78 LO SM 9 VALLE DE SORENTO VIS	$ 192.172.500
79A	3165265344	MARIO SERRANO	AVALUO	Neiva	VALLE DE SORENTO	k 42 No. 46-78 S Casa 22 Manzana A	$ 192.172.500
79B	3165265344	OLGA NARVAEZ	CAMPO	Neiva	VALLE DE SORENTO	K 42 No. 46-78 S Casa 7 Manzana A	$ 192.172.500

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	CONSTRUCCION PH		AREA DE TERRENO INFORMATIVA		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
79	0,00%	$192.172.500	91,96	$2.089.740	121,00	$0	$192.172.500
0	0,00%	$192.172.500	91,96	$2.089.740	91,96	$0	$192.172.500
0	0,00%	$192.172.500	91,96	$2.089.740	91,96	$0	$192.172.500
MEDIA ARITMETICA				$ 2.089.740,10	LIMITE SUPERIOR		$ 2.089.740,10
DESVIACION ESTÁNDAR				$ -	LIMITE INFERIOR		$ 2.089.740,10
COEFICIENTE DE VARIACION				0,00%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$695.000
						VTB	$ 185.000

VALOR TERRENO (m2)	$ 694.740,10
VALOR TIPOLOGIA (m2)	$ 1.395.000,00

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 0,00%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante integral se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de $2’089.740,10.

Para determinar el valor del terreno correspondiente al Apartamento promedio, al valor hallado se le descuenta el valor de la Tipología constructiva, hallándose un valor de terreno de **$695.000/m²**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como en la actualidad se tiene es terreno aún sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
695.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 183.896 ==>		**$ 185.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Plus = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m^2)	VALOR ($/m^2$)	VALOR TOTAL ($)
Terreno	**21.391,21**	**185.000,oo**	**3.957'373.850,oo**
Construcciones	**-**	**-**	**-**
TOTAL			**3.957'373.850,oo**

Son: TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : URBANIZACION "CIUDADELA MESOPOTAMIA" LOTE SUPER MANZANA 6.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el extremo sur de Neiva, en la parte posterior del Barrio Las Margaritas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : OPITA S.A.S. – NIT. 901.549.653-5
OPITA 2 S.A.S. – NIT. 901.576.015-0

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 2030 del 24/06/2022 Notaría Tercera de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-259335.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000008420001000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $29’977,000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sector rural del municipio de Neiva.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con el Barrio Las Margaritas.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los Conjuntos Residenciales Bosques de Ciprés, Valle de Turín, Valle de San Remo, Valle de Sorento, Prados del Sauce, San Angelo, Valle de Génova y el barrio Las Margaritas con desarrollo por autoconstrucción.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio Las Margaritas y construcciones en serie en los Conjuntos Residenciales mencionados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o carretera al Corregimiento de El Caguán, como la única vía de acceso. Corresponde a una vía pavimentada en aceptable estado, en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular. También la vía cementada de doble calzada con separador central que va desde la Carretera a El Caguán hasta Valle de Turín. Estas de comunican en forma directa con la Avenida Max Duque y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 45 Sur hasta la 50 Sur del barrio Las Margaritas, vías destapadas en regular estado, y las Carreras desde la 33A hasta la 36, igualmente vías destapadas en regular estado. Y las vías destapadas por las cuales se accede al sector Ciudadela Mesopotamia donde se encuentra el predio.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes parciales de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Domiciliario, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 33, de Neiva hacia El Caguán y viceversa. Al interior de la Ciudadela Mesopotamia el acceso es en vehículos particulares o en taxis.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente pero moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote sin desarrollar – Lote urbanizable no urbanizado, actualmente sin vías ni servicios.

4.1 ÁREAS

Terreno : 23.403,87 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte : Con la Supermanzana 12, con lote Zona Dotacional 03 y con lote Parque de Ciudad 3.

Oriente : Con la Supermanzana 9 – Valle de Sorento.

Sur : Con la Supermanzana 7.

Occidente : Con vía de acceso.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El lote no tiene construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
75	3025393789	MARIO RODRIGUEZ	CAMPO	Neiva	VALLE DEL TURIN	C 41S 37 176 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN Et 02 Mz I Cs 8	$ 295.000.000
79	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE SORENTO	K 42 47 78 LO SM 9 VALLE DE SORENTO VIS	$ 192.172.500
80	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE GENOVA	VALLE DE GENOVA	$ 140.000.000
81	3202887593	CARLOS MOSQUERA	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 102 Ed 10	$ 125.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
75	5,08%	$280.000.000	121,00	$781.504	84,29	$2.200.000	$185.438.000
79	0,00%	$192.172.500	121,00	$701.282	91,96	$1.167.000	$107.317.320
80	8,57%	$128.000.000	46,00	$813.043	60,00	$1.510.000	$90.600.000
81	0,00%	$125.000.000	46,00	$807.761	47,00	$1.869.000	$87.843.000
MEDIA ARITMETICA				**$ 775.897,74**	**LIMITE SUPERIOR**		**$ 827.517,94**
DESVIACION ESTÁNDAR				**$ 51.620,20**	**LIMITE INFERIOR**		**$ 724.277,54**
COEFICIENTE DE VARIACION				**6,65%**	**VALOR ASUMIDO TERRENO**		**$750.000**
						VTB	**$ 210.000**

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 6,65%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$750.000/m².**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como en la actualidad se tiene es terreno aún sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
750.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 208.896 ==>		**$ 210.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Plus = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio no tiene construcción alguna.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO EN BRUTO	m2	23.403,87	$ 210.000	$ 4.914.812.700
TOTAL TERRENO		**23.403,87**		**$ 4.914.812.700**
SUB TOTAL				**$ 4.914.812.700**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 4.914.812.700**

Son: CUATRO MIL NOVECIENTOS CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO









Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : URBANIZACION "CIUDADELA MESOPOTAMIA" LOTE SUPER MANZANA 13.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el extremo sur de Neiva, en la parte posterior del Barrio Las Margaritas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : YEJIEL S.A.S. – NIT. 900.588.750-4

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1080 del 18/05/2017 Notaría Quinta de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-259342.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000008430001000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $13’806.000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sector rural del municipio de Neiva.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con el Barrio Las Margaritas.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los Conjuntos Residenciales Bosques de Ciprés, Valle de Turín, Valle de San Remo, Valle de Sorento, Prados del Sauce, San Angelo, Valle de Génova y el barrio Las Margaritas con desarrollo por autoconstrucción.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio Las Margaritas y construcciones en serie en los Conjuntos Residenciales mencionados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o carretera al Corregimiento de El Caguán, como la única vía de acceso. Corresponde a una vía pavimentada en aceptable estado, en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular. También la vía cementada de doble calzada con separador central que va desde la Carretera a El Caguán hasta Valle de Turín. Estas de comunican en forma directa con la Avenida Max Duque y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 45 Sur hasta la 50 Sur del barrio Las Margaritas, vías destapadas en regular estado, y las Carreras desde la 33A hasta la 36, igualmente vías destapadas en regular estado. Y las vías destapadas por las cuales se accede al sector Ciudadela Mesopotamia donde se encuentra el predio.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes parciales de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Domiciliario, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 33, de Neiva hacia El Caguán y viceversa. Al interior de la Ciudadela Mesopotamia el acceso es en vehículos particulares o en taxis.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente pero moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote sin desarrollar – Lote urbanizable no urbanizado, actualmente sin vías ni servicios.

4.1 ÁREAS

Terreno : 10.779,25 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte : Con lote Zona Verde 02 y con Lote A4 Zona de Afectación.

Oriente : Con Lote Zona Verde 01.

Sur : Con la Supermanzana 9 – Valle de Sorento.

Occidente : Con Lote Parque de Ciudad 3.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El lote no tiene construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
75	3025393789	MARIO RODRIGUEZ	CAMPO	Neiva	VALLE DEL TURIN	C 41S 37 176 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN Et 02 Mz I Cs 8	$ 295.000.000
79	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE SORENTO	K 42 47 78 LO SM 9 VALLE DE SORENTO VIS	$ 192.172.500
80	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE GENOVA	VALLE DE GENOVA	$ 140.000.000
81	3202887593	CARLOS MOSQUERA	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 102 Ed 10	$ 125.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
75	5,08%	$280.000.000	121,00	$781.504	84,29	$2.200.000	$185.438.000
79	0,00%	$192.172.500	121,00	$701.282	91,96	$1.167.000	$107.317.320
80	8,57%	$128.000.000	46,00	$813.043	60,00	$1.510.000	$90.600.000
81	0,00%	$125.000.000	46,00	$807.761	47,00	$1.869.000	$87.843.000
MEDIA ARITMETICA				**$ 775.897,74**	**LIMITE SUPERIOR**		**$ 827.517,94**
DESVIACION ESTÁNDAR				**$ 51.620,20**	**LIMITE INFERIOR**		**$ 724.277,54**
COEFICIENTE DE VARIACION				**6,65%**	**VALOR ASUMIDO TERRENO**		**$750.000**
						VTB	**$ 210.000**

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 6,65%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$750.000/m².**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como en la actualidad se tiene es terreno aún sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
750.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 208.896 ==>		**$ 210.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Plus = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio no tiene construcción alguna.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO EN BRUTO	m2	10.779,25	$ 210.000	$ 2.263.642.500
TOTAL TERRENO		**10.779,25**		**$ 2.263.642.500**
SUB TOTAL				**$ 2.263.642.500**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 2.263.642.500**

Son: DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : URBANIZACION "CIUDADELA MESOPOTAMIA" LOTE SUPER MANZANA 3.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el extremo sur de Neiva, en la parte posterior del Barrio Las Margaritas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : YEJIEL S.A.S. – NIT. 900.588.750-4

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1080 del 18/05/2017 Notaría Quinta de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-259332.

1.2.4 Cédula Catastral : 41001010600000844000 1000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $27’003.000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sector rural del municipio de Neiva.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con el Barrio Las Margaritas.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los Conjuntos Residenciales Bosques de Ciprés, Valle de Turín, Valle de San Remo, Valle de Sorento, Prados del Sauce, San Angelo, Valle de Génova y el barrio Las Margaritas con desarrollo por autoconstrucción.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio Las Margaritas y construcciones en serie en los Conjuntos Residenciales mencionados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o carretera al Corregimiento de El Caguán, como la única vía de acceso. Corresponde a una vía pavimentada en aceptable estado, en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular. También la vía cementada de doble calzada con separador central que va desde la Carretera a El Caguán hasta Valle de Turín. Estas de comunican en forma directa con la Avenida Max Duque y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 45 Sur hasta la 50 Sur del barrio Las Margaritas, vías destapadas en regular estado, y las Carreras desde la 33A hasta la 36, igualmente vías destapadas en regular estado. Y las vías destapadas por las cuales se accede al sector Ciudadela Mesopotamia donde se encuentra el predio.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes parciales de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Domiciliario, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 33, de Neiva hacia El Caguán y viceversa. Al interior de la Ciudadela Mesopotamia el acceso es en vehículos particulares o en taxis.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente pero moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote sin desarrollar – Lote urbanizable no urbanizado, actualmente sin vías ni servicios.

4.1 ÁREAS

Terreno : 21.081,82 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte : Con la Supermanzana 4 – Valle de San Remo.

Oriente : Con la Vía de acceso.

Sur : Con la Supermanzana 2.

Occidente : Con Lote Parque de Ciudad 1.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El lote no tiene construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
75	3025393789	MARIO RODRIGUEZ	CAMPO	Neiva	VALLE DEL TURIN	C 41S 37 176 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN Et 02 Mz I Cs 8	$ 295.000.000
79	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE SORENTO	K 42 47 78 LO SM 9 VALLE DE SORENTO VIS	$ 192.172.500
80	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE GENOVA	VALLE DE GENOVA	$ 140.000.000
81	3202887593	CARLOS MOSQUERA	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 102 Ed 10	$ 125.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
75	5,08%	$280.000.000	121,00	$781.504	84,29	$2.200.000	$185.438.000
79	0,00%	$192.172.500	121,00	$701.282	91,96	$1.167.000	$107.317.320
80	8,57%	$128.000.000	46,00	$813.043	60,00	$1.510.000	$90.600.000
81	0,00%	$125.000.000	46,00	$807.761	47,00	$1.869.000	$87.843.000
MEDIA ARITMETICA				**$ 775.897,74**	**LIMITE SUPERIOR**		**$ 827.517,94**
DESVIACION ESTÁNDAR				**$ 51.620,20**	**LIMITE INFERIOR**		**$ 724.277,54**
COEFICIENTE DE VARIACION				**6,65%**	**VALOR ASUMIDO TERRENO**		**$750.000**
						VTB	**$ 210.000**

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 6,65%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$750.000/m².**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como en la actualidad se tiene es terreno aún sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
750.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 208.896 ==>		**$ 210.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Plus = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio no tiene construcción alguna.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO EN BRUTO	m2	21.081,82	$ 210.000	$ 4.427.182.200
TOTAL TERRENO		**21.081,82**		**$ 4.427.182.200**
SUB TOTAL				**$ 4.427.182.200**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 4.427.182.200**

Son: CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO











Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : URBANIZACION "CIUDADELA MESOPOTAMIA" LOTE SUPER MANZANA 2.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el extremo sur de Neiva, en la parte posterior del Barrio Las Margaritas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA LOS SAUCES-FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1591 del 03/10/2020 Notaría Cuarta de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-259331.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000008450001000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $27’003.000.00

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

1.2.6 Gravámenes : Hipoteca abierta sin Límite de Cuantía en favor del Banco de Bogotá S.A. según Escritura 1591 del 03-10-2020 de la Notaría Cuarta de Neiva.

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sector rural del municipio de Neiva.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con el Barrio Las Margaritas.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los Conjuntos Residenciales Bosques de Ciprés, Valle de Turín, Valle de San Remo, Valle de Sorento, Prados del Sauce, San Angelo, Valle de Génova y el barrio Las Margaritas con desarrollo por autoconstrucción.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio Las Margaritas y construcciones en serie en los Conjuntos Residenciales mencionados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o carretera al Corregimiento de El Caguán, como la única vía de acceso. Corresponde a una vía pavimentada en aceptable estado, en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular. También la vía cementada de doble calzada con separador central que va desde la Carretera a El Caguán hasta Valle de Turín. Estas de comunican en forma directa con la Avenida Max Duque y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 45 Sur hasta la 50 Sur del barrio Las Margaritas, vías destapadas en regular estado, y las Carreras desde la 33A hasta la 36, igualmente vías destapadas en regular estado. Y las vías destapadas por las cuales se accede al sector Ciudadela Mesopotamia donde se encuentra el predio.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes parciales de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Domiciliario, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 33, de Neiva hacia El Caguán y viceversa. Al interior de la Ciudadela Mesopotamia el acceso es en vehículos particulares o en taxis.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente pero moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote sin desarrollar – Lote urbanizable no urbanizado, actualmente sin vías ni servicios.

4.1 ÁREAS

Terreno : 21.487,69 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte : Con la Supermanzana 3.

Oriente : Con la Vía de acceso.

Sur : Con el Conjunto Residencial Prados del Sauce.

Occidente : Con Lote Parque de Ciudad 1.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El lote no tiene construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
81	3202887593	CARLOS MOSQUERA	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 102 Ed 10	$ 125.000.000
82	3168482302 -3132848685	LIDA PALOMARES	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 202 Ed 9	$ 150.000.000
83	3102020672	LEONARDO	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 504 Ed 2	$ 95.000.000
84	3204371244	CRISTIAN	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 202 Ed 29	$ 90.000.000
85	3185326033 - 3156297423	ANDREOVIEDO	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 504 Ed 9	$ 130.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
81	0,00%	$125.000.000	46,00	$807.761	47	$1.869.000	$87.843.000
82	6,67%	$140.000.000	46,00	$744.565	47	$2.250.000	$105.750.000
83	5,26%	$90.000.000	46,00	$730.435	47	$1.200.000	$56.400.000
84	0,00%	$90.000.000	46,00	$730.435	47	$1.200.000	$56.400.000
85	7,69%	$120.000.000	46,00	$790.000	47	$1.780.000	$83.660.000
MEDIA ARITMETICA				$ 760.639,13	LIMITE SUPERIOR		$ 796.574,82
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 35.935,69	LIMITE INFERIOR		$ 724.703,44
COEFICIENTE DE VARIACION				4,72%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$760.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 4,72%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$760.000/m².**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como en la actualidad se tiene es terreno aún sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
760.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 213.442 ==>		**$ 210.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Plus = $264.026/m²		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio no tiene construcción alguna.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO EN BRUTO	m2	21.487,69	$ 210.000	$ 4.512.414.900
TOTAL TERRENO		**21.487,69**		**$ 4.512.414.900**
SUB TOTAL				**$ 4.512.414.900**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 4.512.414.900**

Son: CUATRO MIL QUINIENTOS DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO







Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 49C SUR No. 37-170.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el extremo sur de Neiva, en la parte posterior del Barrio Las Margaritas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S. NIT 900.302.029-4

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 3024 del 23/10/2025 Notaría Cuarta de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-259340.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010106000008450001000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $31’890.000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sector rural del municipio de Neiva.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con el Barrio Las Margaritas.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los Conjuntos Residenciales Bosques de Ciprés, Valle de Turín, Valle de San Remo, Valle de Sorento, Prados del Sauce, San Angelo, Valle de Génova y el barrio Las Margaritas con desarrollo por autoconstrucción.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio Las Margaritas y construcciones en serie en los Conjuntos Residenciales mencionados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o carretera al Corregimiento de El Caguán, como la única vía de acceso. Corresponde a una vía pavimentada en aceptable estado, en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular. También la vía cementada de doble calzada con separador central que va desde la Carretera a El Caguán hasta Valle de Turín. Estas de comunican en forma directa con la Avenida Max Duque y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 45 Sur hasta la 50 Sur del barrio Las Margaritas, vías destapadas en regular estado, y las Carreras desde la 33A hasta la 36, igualmente vías destapadas en regular estado. Y las vías destapadas por las cuales se accede al sector Ciudadela Mesopotamia donde se encuentra el predio.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes parciales de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Domiciliario, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 33, de Neiva hacia El Caguán y viceversa. Al interior de la Ciudadela Mesopotamia el acceso es en vehículos particulares o en taxis.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente pero moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote sin desarrollar – Lote urbanizable no urbanizado, actualmente sin vías ni servicios.

4.1 ÁREAS

Terreno : 24.896,93 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte : Con el Conjunto Residencial San Angelo.

Oriente : Con sector rural de Neiva.

Sur : Con la Supermanzana 10.

Occidente : Con Lote Zona Dotacional 01.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El lote no tiene construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
75	3025393789	MARIO RODRIGUEZ	CAMPO	Neiva	VALLE DEL TURIN	C 41S 37 176 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN Et 02 Mz I Cs 8	$ 295.000.000
79	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE SORENTO	K 42 47 78 LO SM 9 VALLE DE SORENTO VIS	$ 192.172.500
80	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE GENOVA	VALLE DE GENOVA	$ 140.000.000
81	3202887593	CARLOS MOSQUERA	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 102 Ed 10	$ 125.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
75	5,08%	$280.000.000	121,00	$781.504	84,29	$2.200.000	$185.438.000
79	0,00%	$192.172.500	121,00	$701.282	91,96	$1.167.000	$107.317.320
80	8,57%	$128.000.000	46,00	$813.043	60,00	$1.510.000	$90.600.000
81	0,00%	$125.000.000	46,00	$807.761	47,00	$1.869.000	$87.843.000
MEDIA ARITMETICA				**$ 775.897,74**	**LIMITE SUPERIOR**		**$ 827.517,94**
DESVIACION ESTÁNDAR				**$ 51.620,20**	**LIMITE INFERIOR**		**$ 724.277,54**
COEFICIENTE DE VARIACION				**6,65%**	**VALOR ASUMIDO TERRENO**		**$750.000**
						VTB	**$ 210.000**

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 6,65%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$750.000/m².**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como en la actualidad se tiene es terreno aún sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
750.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 208.896 ==>		**$ 210.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Plus = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio no tiene construcción alguna.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO EN BRUTO	m2	24.896,93	$ 210.000	$ 5.228.355.300
TOTAL TERRENO		**24.896,93**		**$ 5.228.355.300**
SUB TOTAL				**$ 5.228.355.300**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 5.228.355.300**

Son: CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

<table>
<tr><td>  </td><td> 
</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : URBANIZACION "CIUDADELA MESOPOTAMIA" LOTE SUPER MANZANA 12.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el extremo sur de Neiva, en la parte posterior del Barrio Las Margaritas.

1.1.8 Destinación Actual : Lote sin urbanizar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : YEJIEL S.A.S. – NIT. 900.588.750-4

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1080 del 18/05/2017 Notaría Quinta de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-259341.

1.2.4 Cédula Catastral : 41001010600000847000 1000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : 9’879.000.00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

2. NORMA LEGAL DE USO

Acuerdo 003 del 9 de Febrero de 2015 por el cual se adopta el ajuste del POT de Neiva, para promover el desarrollo y construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 6 en donde se establece que al predio se la asigna Tratamiento de Desarrollo, con los siguientes usos: Uso Principal: Residencial tipo VIS y VIP. Uso Complementario: Comercio Zonal y Local, Dotacional Local, Dotacional Recreacional y Comercio Oficinas. Uso Condicionado: Dotacional Zonal, Comercio Regional, y de Industria de bajo impacto Ambiental y Físico (Microempresas Artesanales).

Se adjunta copia del Acuerdo 003 en donde se encuentra la información correspondiente a la reglamentación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con sector rural del municipio de Neiva.

Oriente : Con sector rural del municipio de Neiva

Sur : Con sector rural del municipio de Neiva.

Occidente : Con el Barrio Las Margaritas.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tienen los Conjuntos Residenciales Bosques de Ciprés, Valle de Turín, Valle de San Remo, Valle de Sorento, Prados del Sauce, San Angelo, Valle de Génova y el barrio Las Margaritas con desarrollo por autoconstrucción.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en el barrio Las Margaritas y construcciones en serie en los Conjuntos Residenciales mencionados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1, 2 y 3.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Carrera 33 o carretera al Corregimiento de El Caguán, como la única vía de acceso. Corresponde a una vía pavimentada en aceptable estado, en ambos sentidos y de buen tráfico vehicular. También la vía cementada de doble calzada con separador central que va desde la Carretera a El Caguán hasta Valle de Turín. Estas de comunican en forma directa con la Avenida Max Duque y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 45 Sur hasta la 50 Sur del barrio Las Margaritas, vías destapadas en regular estado, y las Carreras desde la 33A hasta la 36, igualmente vías destapadas en regular estado. Y las vías destapadas por las cuales se accede al sector Ciudadela Mesopotamia donde se encuentra el predio.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes parciales de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Domiciliario, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 33, de Neiva hacia El Caguán y viceversa. Al interior de la Ciudadela Mesopotamia el acceso es en vehículos particulares o en taxis.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo de relativamente fácil acceso, con buen servicio de transporte que hace que la valorización de los predios sea permanente pero moderada.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

Ninguno.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a un lote sin desarrollar – Lote urbanizable no urbanizado, actualmente sin vías ni servicios.

4.1 ÁREAS

Terreno : 7.712,99 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte : Con Lote A3 Zonas de Protección.

Oriente : Con Lote A3 Zonas de Protección.

Sur : Con la Supermanzana 6.

Occidente : Con el Conjunto Residencial Valle de Turín, Vía en medio.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El lote no tiene construcciones.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
75	3025393789	MARIO RODRIGUEZ	CAMPO	Neiva	VALLE DEL TURIN	C 41S 37 176 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE TURIN Et 02 Mz I Cs 8	$ 295.000.000
79	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE SORENTO	K 42 47 78 LO SM 9 VALLE DE SORENTO VIS	$ 192.172.500
80	3106746697	CONSTRU ESPACIOS-Orangel Perdomo	CAMPO	Neiva	VALLE DE GENOVA	VALLE DE GENOVA	$ 140.000.000
81	3202887593	CARLOS MOSQUERA	CAMPO	Neiva	PRADOS DEL SAUCE	C 49C S 37 170 Ap 102 Ed 10	$ 125.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
75	5,08%	$280.000.000	121,00	$781.504	84,29	$2.200.000	$185.438.000
79	0,00%	$192.172.500	121,00	$701.282	91,96	$1.167.000	$107.317.320
80	8,57%	$128.000.000	46,00	$813.043	60,00	$1.510.000	$90.600.000
81	0,00%	$125.000.000	46,00	$807.761	47,00	$1.869.000	$87.843.000
MEDIA ARITMETICA				**$ 775.897,74**	**LIMITE SUPERIOR**		**$ 827.517,94**
DESVIACION ESTÁNDAR				**$ 51.620,20**	**LIMITE INFERIOR**		**$ 724.277,54**
COEFICIENTE DE VARIACION				**6,65%**	**VALOR ASUMIDO TERRENO**		**$750.000**
						VTB	**$ 210.000**

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 6,65%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$750.000/m².**

Este valor corresponde a terreno urbanizado, pero como en la actualidad se tiene es terreno aún sin urbanizar, se hace necesario para dicha área proceder a determinar en valor de terreno en bruto, en aplicación del Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de la siguiente manera:

VTU		
VTB = (---------- - Cu) x %AU		
1 + g		
750.000		
VTB = (---------- - 264.026) x 0,5 = 208.896 ==>		**$ 210.000**
1,1		
VTU = Valor Terreno Urbanizado		
Costos de Urbanismo (Cu) = Tipología Urbanismo Plus = $264.026/m²		
%AU = Porcentaje de Area Util		

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

El predio no tiene construcción alguna.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO EN BRUTO	m2	7.712,99	$ 210.000	$ 1.619.727.900
TOTAL TERRENO		**7.712,99**		**$ 1.619.727.900**
SUB TOTAL				**$ 1.619.727.900**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 1.619.727.900**

Son: MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Casa

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 14B No. 32-47 Lote 21 Mz 17 Urb La Orquídea Etapa 1.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Oriente de Neiva, Urbanización La Orquídea

1.1.8 Destinación Actual : Residencial.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Yaneth Rodríguez Dussán C.C. 36.308.994

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 742 del 03-03-2011, Notaría Tercera de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-70998.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010107000000830021000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $ 29’431.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico Consolidado, con los siguientes usos: Uso Principal: Vivienda Tradicional AV – Tipo 2. Uso Compatible: Comercio Local, Vivienda tradicional – Tipo 3. Uso Condicionado: Comercio Local, Dotacional Local.

Se adjunta la Ficha Normativa PNT-06 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 21.

Oriente : Con la Carrera 36.

Sur : Con la Calle 12.

Occidente : Con la Carrera 26.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Residencial, Institucional, y Comercial sobre la Calle 20.

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene el Supermercado Popular, Tienda ARA y locales comerciales sobre la Calle 20; Parroquia Juan María Vianey, Instituciones Educativas Atanasio Girardot y José Eustacoio Rivera, y Colegio Empresarial de los Andes. Construcciones de uso residencial de los barrios El Jardín, La Orquídea y La Catleya.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan principalmente construcciones tradicionales de uso residencial en los barrios del sector mencionados anteriormente y construcciones diseñadas para comercio sobre la Calle 20.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tiene la Calle 20, vía pavimentada de doble calzada con separador central en ambos sentidos como el principal eje vial del sector. Esta empalma con la Carrera 30 y con el resto de la retícula vial de Neiva.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Carreras desde la 26 hasta la 35 y Calles desde la 13 hasta la 22, vías pavimentadas y cementadas en aceptable estado, correspondientes a la retícula vial local con articulación con la Calle 20 y a través de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por la Carrera 30 y las Calles 19 y 20, con articulación con el resto de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector consolidado, de fácil acceso, con buen servicio de transporte y localizado en la parta alta de la ciudad con mejores condiciones climáticas, por lo que la valorización de los predios es buena y estable.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación auditiva y la producida por gases tóxicos de los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a una casa de 2 pisos, con uso residencial y correspondiente a 2 apartamentos. Cuenta con estructura en concreto y muros confinados en ladrillo hueco con pañetes, estuco y pintura; carpintería metálica; cubierta con estructura en perfiles metálicos y teja trapezoidal metálica. Tiene todos los servicios y se encuentra en buen estado.

4.1 ÁREAS

Terreno : 120,89 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con predio de Miller Moreno Quesada.

Por el Oriente : Con predio de José Ricardo Rojas Sánchez.

Por el Sur : Con la Calle 14B.

Por el Occidente : Con predio de Emilsen Capera Rubiano.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Como ya se mencionó, la construcción corresponde a una casa de 2 pisos, correspondiente a 2 apartamentos. Cuenta con estructura en concreto y muros confinados en ladrillo hueco con pañetes, estuco y pintura; carpintería metálica; cubierta con estructura en perfiles metálicos y teja trapezoidal metálica. Tiene todos los servicios y se encuentra en buen estado. La construcción no es objeto de avalúo.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
203	3112697776	WILLAM CASTEÑANOS	CAMPO	Neiva	ORQUIDEA	C 14B 34A 41	$ 300.000.000
204	3202575122	FRANCY AVILES	CAMPO	Neiva	ORQUIDEA	C 14B 33 02	$ 275.000.000
208	3127078769	ESPERANZA	CAMPO	Neiva	CATLEYAS	C 14A 34 03	$ 320.000.000
234	3178417005	JAVIER SANTIAGO	CAMPO	Neiva	CATLEYAS	C 14A 32 56	$ 320.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
203	0,00%	$300.000.000	155,00	$828.716	147	$1.167.000	$171.549.000
204	0,00%	$275.000.000	177,00	$949.932	119	$898.000	$106.862.000
208	1,56%	$315.000.000	72,00	$958.333	120	$2.050.000	$246.000.000
234	6,25%	$300.000.000	72,00	$916.667	130	$1.800.000	$234.000.000
MEDIA ARITMETICA				$ 913.412,08	LIMITE SUPERIOR		$ 972.673,19
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 59.261,10	LIMITE INFERIOR		$ 854.150,98
COEFICIENTE DE VARIACION				6,49%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$910.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 6,49%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor resultante adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de **$910.000,oo/m².**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo del avalúo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	120,89	$ 910.000	$ 110.009.900
TOTAL TERRENO		**120,89**		**$ 110.009.900**
SUB TOTAL				**$ 110.009.900**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 110.009.900**

Son: CIENTO DIEZ MILLONES NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO







Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	SIN INFORMACION	200-291414	56,79	910.000	51.678.900	6
2	SIN INFORMACION	200-291415	64,10	910.000	58.331.000	6
VALOR TOTAL			**120,89**		**110.009.900**	
VALOR TOTAL EN LETRAS: CIENTO DIEZ MILLONES NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.						

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote INCIHUILA SAS ESP

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : Calle 11 No. 24-42 BR SIETE DE AGOSTO.

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado en el barrio 7 de Agosto, margen izquierda de la Quebrada La Toma.

1.1.8 Destinación Actual : Residencial.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : SOCIEDAD INCINERADOS DEL HUILA S.A.S. E.S.P. INCIHUILA S.A.S. E.S.P. NIT. 813.005.241-0

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 3269 del 09-12-2024, Notaría Tercera de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-305676.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010105000001240063000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : $ 30’937.000,00

1.2.6 Gravámenes : Ninguno

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Protección Ronda Hídrica de la Quebrada La Toma - Tratamiento de Conservación.
.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 12.

Oriente : Con la Carrera 30.

Sur : Con la Calle 8.

Occidente : Con la Quebrada La Toma y la Carrera 23.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Residencial, Institucional y Comercial sobre la Carrera 11.

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA del 1 de Mayo, ESE Carmen Emilia Ospina del 7 de Agosto, y locales comerciales sobre la Calle 11. Construcciones de uso residencial de los barrios 7 de Agosto y Monserrate.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan principalmente construcciones tradicionales de uso residencial en los barrios del sector mencionados anteriormente y construcciones diseñadas para comercio sobre la Calle 11.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 1 y 2.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen las Calle 12 y 11, vías pavimentadas en aceptable estado, en ambos sentidos como los principales ejes viales del sector. Estas empalman con la Carreras 16 y 34 y con el resto de la retícula vial de Neiva.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Carreras desde la 22 hasta la 25 y Calles 10 y 11B, vías cementadas en aceptable estado, correspondientes a la retícula vial local con articulación con la Calle 12 y a través de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El Transporte público circula por las Calles 12 y 11 y por la Carrera 28, Es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector consolidado, de fácil acceso, con buen servicio de transporte y localizado en la parta alta de la ciudad con mejores condiciones climáticas, por lo que la valorización de los predios es buena y estable.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es inclinada y empinada, con pendientes del 7% al 14% y mayores del 14%, respectivamente.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación auditiva y la producida por gases tóxicos de los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde a unas instalaciones destinadas al tratamiento de residuos biológicos y animales (INCINERACIÓN). Corresponde a unas edificaciones de reciente construcción en buen estado.

4.1 ÁREAS

Terreno : 5.157,18 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Por el Norte : Con la Quebrada La Toma.

Por el Oriente : Con predio de Ana Cecilia Suárez Carvajal.

Por el Sur : Con predio de la Sucesión Charry Tapia.

Por el Occidente : Con predio de Héctor Ipuz Rojas, y con predio de Alvaro Dussán Dussán.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Como ya se mencionó, la construcción corresponde a unas instalaciones destinadas al tratamiento de residuos biológicos y animales (INCINERACIÓN). Corresponde a unas edificaciones de reciente construcción en buen estado. La construcción no es objeto de avalúo.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método de investigación directa, ya que el área a avaluar se encuentra en suelos de protección – Ronda Hídrica. Por lo tanto se efectuó consulta con expertos avaluadores, bajo la consideración que se trata de terreno de conservación de la siguiente manera:

CONSULTADO	CELULAR	VALOR UNITARIO
Tiberio Castillo Eraso	3108620099	$ 5.000
Iván Javier Puentes Rodrígiuez	3105516834	$ 4.700
Edgar Camilo Bohorquez	3057365919	$ 5.400
MEDIA ARITMÉTICA		**$ 5.033,33**
DESVIACION ESTANDAR		**$ 351,19**
COEFICIENTE DE VARIACION		**6,98%**

Valor Adoptado ➔ **$5.000,oo/m²**

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta construcción alguna para la valoración del predio, puesto que el objetivo del avalúo es hallar el valor de Terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO PROTECCION	m2	5.157,18	$ 5.000	$ 25.785.900
TOTAL TERRENO		**5.157,18**		**$ 25.785.900**
SUB TOTAL				**$ 25.785.900**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 25.785.900**

Son: VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO











Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*DIRRECCION*	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	C 11 24 42	41001010500000124006300000000	200-305676	5.157,18	5.000	25.785.900	20
VALOR TOTAL				**5.157,18**		**25.785.900**	

VALOR TOTAL EN LETRAS: VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES
1.1.1 Departamento
1.1.2 Municipio
1.1.3 Tipo de Inmueble
1.1.4 Tipo de Avalúo
1.1.5 Dirección
1.1.6 Solicitante
1.1.7 Ubicación
1.1.8 Destinación Actual
1.1.9 Fecha de Visita
1.1.10 Fecha de Informe

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA
1.2.1 Propietarios
1.2.2 Título de Adquisición
1.2.3 Matrícula Inmobiliaria
1.2.4 Cédula Catastral
1.2.5 Avalúo Catastral
1.2.6 Gravámenes

2. NORMA LEGAL DE USO

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR
3.1 RELIMITACIÓN DE LA ZONA CENTRO
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES
3.2.1 Sector
3.2.2 Cuadra

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

3.11 TOPOGRAFÍA

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 ÁREAS

4.2 LINDEROS

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

5.1 VALOR DEL TERRENO

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Departamento : Huila

1.1.2 Municipio : Neiva

1.1.3 Tipo de Inmueble : Lote Proyecto Urbanización Villa Lucía.

1.1.4 Tipo de Avalúo : Comercial.

1.1.5 Dirección : URB. Villa Lucía LT 3 MZ 4 SIN DIRECCION

1.1.6 Solicitante : Alcaldía de Neiva – Contrato 1076 de 2025.

1.1.7 Ubicación : Predio ubicado al Nororiente de Neiva, colindante con el barrio La Trinidad y el proyecto Multifamiliar Fronteras del Milenio.

1.1.8 Destinación Actual : Proyecto de Vivienda unifamiliar.

1.1.9 Fecha de Visita : Noviembre 15 de 2.025.

1.1.10 Fecha de Informe : Diciembre 5 de 2.025.

1.2 DESCRIPCIÓN JURÍDICA

1.2.1 Propietario : Fiduciaria DAVIVIENDA S.A. Vocera y Administradora del Fideicomiso Villa Gabriela NIT. 830.053.700-6

1.2.2 Título de Adquisición : Escritura 1780 del 02-08-2022, Notaría Segunda de Neiva

1.2.3 Matrícula Inmobiliaria : 200-251732.

1.2.4 Cédula Catastral : 410010109000009780001000000000

1.2.5 Avalúo Catastral : **$**58’627.000,00

1.2.6 Gravámenes : Hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del Banco DAVIVIENDA SA., Según Escritura 1780 del 02-08-2022 de la Notaría Segunda de Neiva.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

2. NORMA LEGAL DE USO

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Neiva, adoptado mediante Acuerdo 016 de 2.000, ajustado mediante el Acuerdo 026 de 2.009 – Plano FU-19 Usos del Suelo, establece que el predio se encuentra ubicado en una zona de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, con Uso Principal: Dotacional Regional Grupo 1; Uso Compatible: Comercio Regional Grupo 3, Comercio Zonal Grupo 1, Dotacional Zonal, Industria de Alto Impacto Ambiental y Físico, Comercio Oficinas Grupo 1, Comercio Local. Uso Condicionado: Sin información.

Se adjunta la Ficha Normativa PNC-61 en donde se encuentra la información correspondiente a Localización, Sistema Estructurante, Sectores Normativos y Observaciones particulares.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte : Con la Calle 64.

Oriente : Con la Carrera 23.

Sur : Con la Calle 41.

Occidente : Con la Carrera 16 y Carrera 7.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

3.2.1 Sector : Uso Residencial y Comercial sobre la Calle 50.

3.2.2 Cuadra : Residencial.

3.3 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Se tiene la Tienda ARA, Supermercado Olímpica, Homecenter, Centro Comercial San Juan Plaza, Conjuntos Residenciales Portal del Coclí, Amaranto, Villa Lucía, San Juan, Villas del Prado, San Pablo. Parroquia Santa María de la Paz.

3.4 TIPO DE EDIFICACIONES

En el sector predominan construcciones tradicionales de uso residencial en las Urbanizaciones Villa Carolina, Villa Urbe, Villa Aurora, Brisas del SENA, Alamos Norte, Prado Norte, Villa Esmeralda. Construcciones de mejores especificaciones en los conjuntos residenciales referenciados anteriormente.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratos 2, 3 y 4.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Se tienen las Calles 50 y 51 y la Carreras 7, 16 y 23, vías pavimentadas en ambos sentidos de buen tráfico vehicular. Estas de comunican con la Carrera 16 y por intermedio de esta con el resto de la red vial de la ciudad.

3.7 VÍAS INTERNAS DEL SECTOR

Calles desde la 17 hasta la 23, vías pavimentadas y cementadas en aceptable estado, correspondientes a la retícula vial local con comunicación con el resto de la red vial de la ciudad.

3.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alumbrado Público y Teléfono, además de recolección de basuras.

3.9 TRANSPORTE PUBLICO

El transporte público es bueno y permanente a todos los sectores de la ciudad. Este circula por las Calles 50, 51 y por las Carrera 7 y 23.

3.10 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Sector en proceso de desarrollo y consolidación de fácil acceso, con buen servicio de transporte y accesibilidad por la cercanía a centros comerciales que hace que la valorización de los predios sea estable y permanente.

3.11 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.12 IMPACTO AMBIENTAL

La contaminación por gases tóxicos y por el ruido producido por los automotores que circulan por las vías del sector.

4. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

El inmueble corresponde al lote donde se desarrolló la Urbanización Villa Lucía, correspondiente a viviendas unifamiliares de 1, con vías cementadas, urbanismo y todos los servicios.

4.1 ÁREAS

Terreno : 4.352,89 m²

FUENTE: Certificado de Libertad y Tradición.

4.2 LINDEROS

Norte **:** Con la Calle 64.

Oriente **:** Con la Carrera 20A.

Sur **:** Con la Calle 60.

Occidente **:** Con la Carrera 19B.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

La Urbanización Villa Lucía corresponde como ya se mencionó a casas de 1 piso con vías cementadas, urbanismo completo y todos los servicios. Las construcciones que allí se encuentran no son tenidas en cuenta, puesto que la finalidad del avalúo es la determinación del valor del terreno.

5. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ

Para la determinación del valor del terreno, se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 de julio de 1.998 expedido por la Presidencia de la República – Ministerios de Hacienda y Desarrollo y los procedimientos y metodologías según resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5.1 VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial del terreno, se utilizó el método comparativo a través de la investigación de mercado e información de ofertas, que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas, transacciones recientes y avalúos de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial. En el análisis se consideraron entre otros, los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Se utilizó el **Método de Comparación o de Mercado** debido a que en el sector aparecen movimientos comerciales sobre bienes que, aunque no son comparables al objeto del avalúo pueden servir como base de un estudio confiable de mercado.

En los siguientes cuadros se resume la investigación de mercado realizada y el procesamiento de la misma.

INV	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	FUENTE	MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA
165	3136442894	IDA-CASA HONOR INMOBIL	CAMPO	Neiva	BRISAL DEL SENA	C 62 20B 49	$ 280.000.000
166	3213966001	JULIETA	CAMPO	Neiva	BRISAS DEL SENA	C 61 22 31	$ 155.000.000
167	5251823-3173192436-3127144	YATRANA INMOBILIARIA	CAMPO	Neiva	VILLA AURORA	K 20ABIS 58 66	$ 195.000.000
168	3152594154-3115896201	YINA	CAMPO	Neiva	VILLA AURORA	K 20ABIS 58 31	$ 190.000.000
169	3208526520	ANDREA	CAMPO	Neiva	VILLA CAROLINA	K 19B 58 15	$ 320.000.000

INV	% NEG	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR ($) TOTAL CONSTRUCCIONES
			ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	ÁREA (m²)	VALOR $ (m²)	
165	0,00%	$280.000.000	98,00	$957.143	196	$950.000	$186.200.000
166	0,00%	$155.000.000	94,00	$948.936	94	$700.000	$65.800.000
167	5,13%	$185.000.000	95,00	$1.063.158	80	$1.050.000	$84.000.000
168	0,00%	$190.000.000	95,00	$1.000.000	76	$1.250.000	$95.000.000
169	6,25%	$300.000.000	81,00	$970.370	123	$1.800.000	$221.400.000
MEDIA ARITMETICA				$ 987.921,46	LIMITE SUPERIOR		$ 1.034.240,00
DESVIACION ESTÁNDAR				$ 46.318,54	LIMITE INFERIOR		$ 941.602,92
COEFICIENTE DE VARIACION				4,69%	VALOR ASUMIDO TERRENO		$990.000

Teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Como el coeficiente de variación calculado es de 4,69%, este cumple con lo normatizado por el IGAC y el valor adoptado se encuentra entre los límites inferior y superior, que para este caso es de:

Valor Adoptado ➔ $990.000/m²

5.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION

Las construcciones que allí se encuentran no son tenidas en cuenta, puesto que la finalidad del avalúo es la determinación del valor del terreno.

5.3 RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO URBANIZADO	m2	4.352,89	$ 990.000	$ 4.309.361.100
TOTAL TERRENO		**4.352,89**		**$ 4.309.361.100**
SUB TOTAL				**$ 4.309.361.100**
AJUSTE				**0**
VALOR TOTAL DEL AVALUO				**$ 4.309.361.100**

Son: CUATRO MIL TRESCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIEN PESOS M/CTE.

Cordialmente;



Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
RAA: AVAL-12110640

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO













Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA

Perito Avaluador

RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

ANEXO 1

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS DERIVADOS

LIQUIDACION DE AVALUOS COMERCIALES

No	*DIRRECCION*	*No. PREDIAL*	*FOLIO MATRICULA*	*AREA TERRENO (M2)*	*VALOR UNITARIO ($M2)*	*SUB TOTAL ($)*	*ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE*
1	C 60 19 B 21 LT 1 MZ A	01090000099200170000000000	200-295004	136,50	990.000	135.135.000	6
2	C 60 19 B 13 LT 2 MZ A	01090000099200180000000000	200-295005	91,00	990.000	90.090.000	6
3	C 60 19 B 05 LT 3 MZ A	01090000099200010000000000	200-295006	136,50	990.000	135.135.000	6
4	K 19 B 60 16 LT 4 MZ A	01090000099200020000000000	200-295014	84,00	990.000	83.160.000	6
5	K 19 B 60 22 LT 5 MZ A	01090000099200030000000000	200-295015	84,00	990.000	83.160.000	6
6	K 19 B 60 28 LT 6 MZ A	01090000099200040000000000	200-295016	84,00	990.000	83.160.000	6
7	K 19 B 60 34 LT 7 MZ A	01090000099200050000000000	200-295017	84,00	990.000	83.160.000	6
8	K 19 B 60 40 LT 8 MZ A	01090000099200060000000000	200-295018	84,00	990.000	83.160.000	6
9	K 19 B 60 46 LT 9 MZ A	01090000099200070000000000	200-295019	84,00	990.000	83.160.000	6
10	C 64 19 B 06 LT 10 MZ A	01090000099200080000000000	200-295020	112,85	990.000	111.721.500	6
11	C 64 19 B 14 LT 11 MZ A	01090000099200090000000000	200-295021	88,96	990.000	88.070.400	6
12	C 64 19 B 22 LT 12 MZ A	01090000099200100000000000	200-295022	149,79	990.000	148.292.100	6
13	K 20 60 47 LT 13 MZ A	01090000099200110000000000	200-295023	84,00	990.000	83.160.000	6
14	K 20 60 41 LT 14 MZ A	01090000099200120000000000	200-295024	84,00	990.000	83.160.000	6
15	K 20 60 35 LT 15 MZ A	01090000099200130000000000	200-295025	84,00	990.000	83.160.000	6
16	K 20 60 29 LT 16MZ A	01090000099200140000000000	200-295026	84,00	990.000	83.160.000	6
17	K 20 60 23 LT 17MZ A	01090000099200150000000000	200-295027	84,00	990.000	83.160.000	6
18	K 20 60 17 LT 18MZ A	01090000099200160000000000	200-295028	84,00	990.000	83.160.000	6
19	K 20 60 06 LT 19 MZ B	01090000099300010000000000	200-295029	133,67	990.000	132.333.300	6
20	K 20 60 12 LT 20 MZ B	01090000099300020000000000	200-295030	84,42	990.000	83.575.800	6
21	K 20 60 18 LT 21MZ B	01090000099300030000000000	200-295031	84,42	990.000	83.575.800	6
22	K 20 60 24 LT 22 MZ B	01090000099300040000000000	200-295032	84,42	990.000	83.575.800	6
23	K 20 60 30 LT 23 MZ B	01090000099300050000000000	200-295033	84,42	990.000	83.575.800	6
24	K 20 60 36 LT 22MZ B	01090000099300060000000000	200-295034	84,42	990.000	83.575.800	6
25	K 20 60 42 LT 23MZ B	01090000099300070000000000	200-295035	84,42	990.000	83.575.800	6
26	K 20 60 48 LT 26 MZ B	01090000099300080000000000	200-295036	84,42	990.000	83.575.800	6
27	K 20 60 54 LT 27 MZ B	01090000099300090000000000	200-295037	84,42	990.000	83.575.800	6
28	C 64 20 06 LT 28MZ B	01090000099300100000000000	200-295038	129,35	990.000	128.056.500	6
29	C 64 20 14 LT 29MZ B	01090000099300110000000000	200-295039	100,38	990.000	99.376.200	6

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344

Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

30	C 64 20 22 LT 30MZ B	01090000099300120000000000	200-295040	175,82	990.000	174.061.800	6
31	K 20A 60 57 LT 31 MZ B	01090000099300130000000000	200-295041	85,70	990.000	84.843.000	6
32	K 20A 60 51 LT 32 MZ B	01090000099300140000000000	200-295042	85,54	990.000	84.684.600	6
33	K 20A 60 45 LT 33 MZ B	01090000099300150000000000	200-295043	85,39	990.000	84.536.100	6
34	K 20A 60 39 LT 34 MZ B	01090000099300160000000000	200-295044	85,24	990.000	84.387.600	6
35	K 20A 60 33 LT 35 MZ B	01090000099300170000000000	200-295045	85,08	990.000	84.229.200	6
36	K 20A 60 27 LT 36 MZ B	01090000099300180000000000	200-295046	84,93	990.000	84.080.700	6
37	K 20A 60 21 LT 37 MZ B	01090000099300190000000000	200-295047	84,78	990.000	83.932.200	6
38	K 20A 60 15 LT 38 MZ B	01090000099300200000000000	200-295048	84,62	990.000	83.773.800	6
39	K 20A 60 07 LT 39 MZ B	01090000099300210000000000	200-295049	133,68	990.000	132.343.200	6
40	LT . VIA CARRERA 20 ENTRE CALLES 60 Y 64	01090000097800050000000000	200-295050	599,74	990.000	593.742.600	6
VALOR TOTAL				**4.352,88**		**4.309.351.200**	
VALOR TOTAL EN LETRAS: CUATRO MIL TRESCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.							

Ing. VICTOR HUGO CHARRY LARA
Perito Avaluador
RAA: AVAL-12110640 – Registro Abierto de Avaluadores

Neiva, 26 de diciembre de 2025

Ingeniera
MARIA JOSE PACHECO BERROCAL
Subdirectora Administrativa
Subdirección de Gestión Catastral
Departamento Administrativo de Planeación - DAP
Municipio de Neiva (Huila)

Asunto: Memoria Técnica - Entrega final

Cordial saludo

El siguiente Informe corresponde a la Memoria Técnica y Entrega Final de los trabajos adelantados para "**LA REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL MUNICIPAL**"

Este informe se ajusta en todo a los términos indicados en el contrato firmado entre las partes, a las especificaciones y metodologías indicadas en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, así como a la Propuesta Técnica y Económica presentada por el Consultor.

Para ello, se contó con el Perito Avaluador Ramon Yovanny Tovar Roa, con Registro Abierto de Avaluador de la Autorreguladora de Avaluadores ARAV con RAA No. AVAL-7697795.

Cordialmente,

_____
VICTOR HUGO CHARRY LARA
Contratista

ANEXOS: Carpeta, Contiene la Memoria Técnica o Informe Final, y el protocolo valuatorio de cada uno de los predios solicitados.

Calle 20A No. 40-05 - Teléfono 6088732803 - Celular 316 526 5344
Neiva – Huila – Email: vhcharry@hotmail.com

INFORME FINAL

CONTRATO No. 1076 DE ACEPTACIÓN DE OFERTA EN EL MARCO DE LA INVITACION PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA NUMERO MNDAPCMCPS0033-2025 DE CONSULTORIA

OBJETO:

"LA REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL MUNICIPAL"

NEIVA, 26 DE DICIEMBRE DE 2025

CONTENIDO

INTRODUCCION 4
1. OBJETO. 6
2. OBLIGACIONES DEL PROVEEDOR: 6
2.1 Obligaciones Generales: 6
2.2 Obligaciones Específicas: 8
3. ALCANCE DEL TRABAJO. 9
4. MARCO NORMATIVO 11
4.1 Alcance. 12
5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS 16
5.1 Alistamiento de la información. 16
5.2 Recorrido general del área de estudio – Verificación de variables ZHF. 20
5.3 Actualizacion del plano de zonas Homogéneas Físicas (50 predios de mayor extensión). 20
5.4 Determinación valores unitarios comerciales de terreno (avalúos comerciales 50 predios de Mayor Extensión).: 46
5.5 Actualizacion plano de zonas Geoeconómicas (50 predios de Mayor Extensión).. 51
5.6 Presentación y sustentación del Estudio ante el Comité permanente interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. 56

INTRODUCCION

La Memoria Técnica resultante, contiene una descripción detallada para adelantar los trabajos correspondientes a la revisión, modificación y actualización de los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas de 50 predios de mayor extensión ubicados en la zona urbana del municipio de Neiva, para lo cual la línea base es el estudio económico vigente, realizado por el IGAC, en el año 2013, con vigencia 2014.

Como parte del proceso de revisión, modificación y actualización de las zonas homogéneas físicas, se tienen en cuenta las mismas variables físicas definidas dentro del estudio vigente a saber cómo lo son; Norma de uso reglamentada, topografía, Vías, Servicios, Uso actual del suelo, Tipificación y otras variables.

En este sentido, se espera que los resultados obtenidos a partir de este estudio contribuyan a mejorar la eficiencia y transparencia de la gestión catastral municipal, así como a brindar un soporte técnico adecuado para la elaboración de políticas públicas orientadas al desarrollo sostenible del municipio de Neiva.

Con base en la información existente y experiencia profesional, se definió en forma clara el alcance, enfoque y procedimientos para llevar a cabo cada una de las actividades necesarias para la ejecución del contrato, con base en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008.

Se presentan las metodologías autorizadas por el IGAC para la elaboración de los avalúos comerciales objeto del presente estudio, el informe valuatorio de cada predio de mayor extensión y la liquidación de los avalúos comerciales de las matriculas inmobiliarias derivadas según solicitud del gestor catastral, el archivo de fotos y fichas normativas de usos del suelo donde se ubica cada predio objeto contractual.

Nuestra organización permitió una integración propia con la forma del desarrollo de las actividades.

Para el programa de trabajo ejecutado, el cronograma de ejecución cubrió la totalidad del proyecto y el desglose de las actividades fue estudiado cuidadosamente para que cumpliera con el desarrollo detallado de las mismas, de acuerdo con la distribución y relación entre ellas, así como sus secuencias y duración estimadas, conforme al plazo de ejecución.

_____

VICTOR HUGO CHARRY LARA
Contratista

DEFINICIONES

- **Avaluador**: Es una persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bien y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) por medio de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA). Además, solo podrá realizar avalúos de los tipos de bienes, que le hayan sido autorizados en el RAA en concordancia con las categorías definidas en el Decreto 556 de 2014.
- **Avalúo**: Es un proceso técnico y objetivo mediante el cual se determina el valor de un inmueble. Este valor se establece con base en la aplicación de metodologías reconocidas, que considera características físicas y legales del bien y otros factores relevantes. Existen avalúos de predios en suelos urbanos y rurales, para efectos contables, para servidumbre, para canon de renta, cálculo del efecto plusvalía, indemnizatorios, para unidades en propiedad horizontal, etc.
- **Avalúo comercial**: Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor. Resolución 1040 de 2023 – Anexo 1
- **Dinámica del mercado inmobiliario**: Es el estudio de los cambios del mercado inmobiliario en un tiempo determinado, derivados de hechos o circunstancias económicas, sociales y jurídicas a partir del análisis y comprensión del comportamiento individual de los agentes que intervienen a través de acciones u omisiones y sus relaciones de poder e influencia sobre dicho mercado. Resolución 1040 de 2023 –Anexo 1.
- **Gestores catastrales**: Son las entidades públicas del orden departamental o municipal, así como los esquemas asociativos de entidades territoriales, que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto. También lo es el IGAC en su calidad de máxima autoridad catastral, la Agencia Nacional de Tierras y las entidades que eran titulares de catastros descentralizados o cumplen esa función por delegación antes de la promulgación de la Ley 1955 de 2019. Resolución 1040 de 2023.
- **Registro Abierto de Avaluadores - RAA**: Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la ley del Avaluador Ley 1673 de 2013.
- **Zonas Homogéneas Físicas Urbanas:** Las ZHFU Son espacios geográficos con características similares en cuanto a topografía, influencia vial, servicios públicos, norma de uso del suelo, uso actual del suelo tipificado, u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.
- **Zona Homogénea Geoeconómica Urbana:** Las ZHGU son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

INFORME CONTRATO No. 1076 DE ACEPTACIÓN DE OFERTA EN EL MARCO DE LA INVITACION PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA NUMERO MNDAPCMCPS0033-2025 DE CONSULTORIA

1. OBJETO.

Definido en el proceso de contratación de mínima cuantía No 1076 de 2025, en los siguientes términos; **"LA REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL MUNICIPAL"**

2. OBLIGACIONES DEL PROVEEDOR:

Fuera de las obligaciones inherentes al adecuado ejercicio del desarrollo del objeto del contrato, el proveedor se comprometió principalmente a velar por el cumplimiento del contrato en términos pactados como es el de responder por la oportuna ejecución del contrato dentro del plazo previsto y responder por los hechos y omisiones que le fueren imputados; las obligaciones generales y especificas del proveedor, se describen en la cláusula 3 del contrato de prestación de servicios 1076 de 2025, denominada, obligaciones de las partes:

2.1 Obligaciones Generales:

1. Acatar la Constitución Política, la Ley, los principios de la contratación estatal y las demás normas concordantes y complementarias.

2. Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactado, oportuna e idóneamente dentro de los plazos y las condiciones que le indique la administración, con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad. Por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del contratista con el Municipio de Neiva.

3. Cumplir con las condiciones técnicas, económicas y comerciales presentadas en su propuesta y garantizar su ejecución dando pleno cumplimiento a los lineamientos y políticas establecidos por el municipio de Neiva y a las instrucciones que éste imparta a través del supervisor.

4. Adelantar las actuaciones técnicas, administrativas, financieras, contables y jurídicas requeridas para la correcta ejecución del objeto del contrato y de las actividades establecidas en virtud de este.

5. Dar cumplimiento a las obligaciones con los sistemas de seguridad social en salud, pensión, sistema general de riesgos laborales y aportes parafiscales, cuando haya lugar a ello, y presentar los

documentos respectivos que así lo acrediten, conforme lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, y demás normas que regulen la materia.

6. El contratista declara que cuenta con una Política de Seguridad y Salud en el trabajo y cumple con lo establecido en la normatividad nacional vigente y aquella que lo reglamente, modifique y/o complemente, aplicable para la protección de los eventuales trabajadores que, durante la ejecución del presente contrato deba vincular, directa o indirectamente, a fin de cumplir los compromisos pactados. Además, que cumple con las auditorías periódicas, certificados de capacitación en el tema y demás medidas establecidas en normas concordantes; tendientes al cumplimiento íntegro de las políticas del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo que le corresponden.

7. Reportar de manera inmediata al supervisor del contrato, cualquier novedad, anomalía, eventualidad o irregularidad que pueda afectar la ejecución del contrato.

8. Responder ante terceros por los daños que se ocasionen y que provengan de causas que le sean imputables.

9. Asistir a las reuniones que sean convocadas por el Supervisor del contrato, las cuales pueden convenirse de forma presencial o virtual entre las partes, para revisar el estado de ejecución de este, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista o cualquier aspecto técnico.

10. Presentar un informe final de ejecución al supervisor en el que se evidencie la ejecución física y financiera del contrato.

11. Constituir las garantías de conformidad con lo establecido en el contrato y mantener vigente la misma por el tiempo establecido por el Municipio de Neiva, así como de las modificaciones que se presenten en la ejecución del mismo.

12. Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales, de acuerdo con los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1993.

13. Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato.

14. Reparar los daños e indemnizar los perjuicios que cause al municipio por el incumplimiento del contrato.

15. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato cuando en ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros en los términos del artículo 52 de las Ley 80 de 1993.

16. Mantener durante la ejecución del Contrato, las condiciones exigidas y ofrecidas en su Oferta.

17. Mantener durante el tiempo de ejecución del contrato el personal necesario y suficiente para el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el mismo. En todo caso el número, formación profesional, la experiencia y dedicación de dicho personal, deberá corresponder como mínimo al establecido en estos pliegos de condiciones.

18. Si durante la ejecución del contrato hay cambio de alguno de los profesionales, deberá reemplazarse por otro igual o mayor calidad, previamente aprobado por el Municipio.

19. Entregar en medio físico y magnético los productos y contenidos mínimos acordes a las especificaciones exigencias solicitadas anexas.

20. Suscribir las actas que resulten con ocasión y ejecución del contrato.

21. Garantizar la calidad de los servicios, según la propuesta del contratista.

22. Guardar total reserva de la información que por razón del servicio y desarrollo de sus actividades obtenga. Esta es de propiedad del Municipio de Neiva y solo salvo expreso requerimiento de autoridad competente podrá ser divulgada. El uso de la información generada en el marco del presente contrato por parte de la (Entidad ejecutora) está sujeto a la aprobación previa de la Alcaldía.

23. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. 000042 de 2020, y 000094 de 2020 emitidas por la DIAN, el contratista deberá cumplir con la facturación electrónica si ello estuviere obligado conforme la reglamentación vigente.

24. Las demás inherentes al objeto y a la naturaleza del contrato y aquellas indicadas por el Supervisor para el cabal cumplimiento del objeto del contrato.

2.2 Obligaciones Específicas:

Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, cuyo objeto es “LA REVISION, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSION UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCION DE GESTION CATASTRAL MUNICIPAL”. Conforme a las normas legales del orden contractual.

Entregar la modificación y actualización de las ZHF y ZHG de los 50 predios de mayor extensión relacionados a continuación

1. El contratista estará obligado a ejecutar el presente objeto contractual, de acuerdo a las condiciones establecidas por la Administración Municipal de acuerdo a las siguientes especificaciones Técnicas:

- Entregar actualizado el plano de zonas homogéneas físicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato.
- Entregar actualizado el plano de zonas homogéneas geoeconómicas en relación con los predios objeto del contrato.
- Elaborar y entregar en archivo digital y físico un informe técnico de las actividades desarrolladas en el proceso de actualización de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
- Realizar los avalúos comerciales de los 50 predios de mayor extensión y sus folios derivados relacionados en el objeto del contrato, los cuales deberán ser entregados a la subdirección de Gestión Catastral.
- Participar en los comités Permanentes interdisciplinario de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas que la subdirección de Gestión catastral requiera.
- Atender las recomendaciones y sugerencias del comité interdisciplinario donde tendrán que realizar los cambios pertinentes consagrados en actas de reunión si así se requiriera.
- Mantener actualizado el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) durante la vigencia del presente contrato.

2. El contratista deberá presentar informes periódicos de la prestación del servicio.

3. Presentar informe final en medio digital y físico al supervisor del contrato, entregando evidencias fotográficas de los servicios prestados.

4. La prestación del servicio de elaboración de avalúos comerciales será realizada de acuerdo a la normativa que rige el presente objeto contractual.

5. La prestación del servicio se realizará en el perímetro urbano del Municipio de Neiva.

6. Entregar la cuenta de cobro debidamente soportada con el formato que acredita la entrega de los componentes relacionados y/o entregados durante el periodo para el correspondiente cobro, el cual debe llevar la firma del supervisor del contrato o su delegado.

3. ALCANCE DEL TRABAJO.

El alcance del trabajo fue definido en el punto 1 de las obligaciones específicas, del contrato de prestación servicios 1076 de 2015, donde se relaciona los 50 predios de mayor extensión a los cuales se realiza la revisión, modificación y actualización de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, los cuales atraves de otrosí No 1, de fecha 05 de noviembre de 2025; presento modificación de la obligación especifica número 1, los cuales se relacionan a continuación.

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I
1	CENTRO COMERCIAL UNICO	410010101000000020006000000000	200-253288
2	SODIMAC COLOMBIA S A (HOMECENTER)	410010109000002010256000000000	200-208974
3	SANTIAGO DE LA COMPOSTELA	410010108000004850003000000000	200-204414
4	LA VICTORIA	410010002000000490418000000000	200-193573
5	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	410010108000006410002000000000	200-293219
6	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	410010108000006400002000000000	200-293220
7	PROYECTO CIUDADELA NIO	410010101000002190002900000000	200-264570
8	MIRADOR DE ALGARROBO	410010109000010030001000000000	200-269954
9	CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	410010109000000830018000000000	200-292726
10	ALTOS DE MARBELLA	410010107000000550141000000000	200-178661
11	BALCONES DE LOS HAYUELOS	410010109000000800148000000000	200-258165
12	PRADERAS DEL VIENTO	410010106000000970905000000000	200-230688
13	FRONTERAS DEL MILENIO	410010108000004850001000000000	200-204415
14	BOSQUES DE CIPRES	410010106000008240004000000000	200-258235
15	RESERVA DE LA GAITANA	410010107000000470121000000000	200-184581
16	INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72	410010106000000080159000000000	200-184581
17	OFTALMOLASER	410010101000002740304000000000	200-115091
18	INVERSIONES DIGLOCAR S A S	410010101000006110006000000000	200-68243
19	SKN CARIBECAFE LTDA	410010106000000020001000000000	200-34007
20	SKN CARIBECAFE LTDA	410010106000000020194000000000	200-29788
21	SKN CARIBECAFE LTDA	410010106000000020205000000000	200-58588
22	RESERVA DE LOS COLORES	410010108000001310011000000000	200-107947
23	SOLANO ASOCIADOS	410010101000006120023000000000	200-190575
24	BOSQUES DE LA REBECA	410010102000002520003000000000	200-2344
25	COSMOS	410010109000001680055000000000	200-229194
26	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	410010109000001680025000000000	200-229193
27	GUILLERMO BARRIOS	410010106000004510003000000000	200-202892
28	GUILLERMO BARRIOS	410010106000004510004000000000	200-202893
29	AMPARO RAMIREZ DAZA	410010109000007820015000000000	200-176435
30	MARIA MIRYAM TORRES DE MEDINA	410010102000001420018000000000	200-23719
31	ALTAIR	410010106000007750025000000000	200-243725
32	TIZIANO	410010106000007650019000000000	200-277672
33	ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DUJOS	410010107000001070360000000000	200-129405
34	BAMBU	410010106000005210001000000000	200-246176

35	MARINA PINCHAO DE URIBE	41001010600000347001500000000	200-201389
36	SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS	41001010600000097090700000000	200-246176
37	VILLA MARIA	41001010900000529000100000000	200-114034
38	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000838000100000000	200-259339
39	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000839000100000000	200-259337
40	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000840000100000000	200-259336
41	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000841000100000000	200-259338
42	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	41001010600000842000100000000	200-259335
43	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000843000100000000	200-259342
44	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000844000100000000	200-259332
45	FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA	41001010600000845000100000000	200-259331
46	SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.	41001010600000846000100000000	200-259340
47	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000847000100000000	200-259341
48	CALLE 14B 32 47 YANETH RODRIGUEZ	41001010700000083002100000000	200-70998
49	INCIHUILA S.A.S E.S.P	41001010500000124006300000000	200-305676
50	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRATORA DEL FIDEICOMISO VILLA GABRIELA	41001010900000978000100000000	200-251732

Tabla No 1. Relación de predios de mayor extensión.

4. MARCO NORMATIVO

A continuación, se relacionan las leyes, decretos, resoluciones, procedimientos e instructivos, relacionados con el alcance contractual; en el marco de los avalúos comerciales y procesos de la gestión catastral en el aspecto económico.

- Ley 14 de 1983: “por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”
- Ley 9 de 1989: “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”.
- Ley 388 de 1997: “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”.
- Ley 1673 de 2013: “Por medio de la cual se regula y establecen responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia”.
- Ley 1955 de 2019: “Por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2018-2022 pacto por Colombia, pacto por la equidad”.
- Decreto 1420 de 1998: “Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de

la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos".

- Decreto 1170 de 2015. Capítulo 3 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2: "Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística." (Compila el Decreto 1420 de 1998)".
- Decreto 1074 de 2015. "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo". Capítulo 17. De la actividad del avaluador.
- Decreto 556 de 2014: "Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013"
- Decreto 148 de 2020: "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística'".
- Resolución 620 de 2008 IGAC (o la que modifique o sustituya): "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro el marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 1040 de 2023 "Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito".
- Resolución 746 de 2024 "Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución No.1040 del 08 de agosto de 2023, única de la gestión catastral multipropósito"

4.1 Alcance. Del marco normativo, se tiene el siguiente alcance referente al objeto contractual asi:

- Resolución 620 de 2008 IGAC (o la que modifique o sustituya): "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro el marco de la Ley 388 de 1997".

Los avalúos comerciales de los predios de mayor extensión y sus derivadas se realizan con los procedimientos definidos en la resolución en comento.

Artículo 1. Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2. Método de Capitalización de Rentas o Ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3. Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Vc = {Ct – D} + Vt

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4. Método (Técnica) Residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 15. Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU\left\{\frac{Vtu - Cu}{1+g}\right\}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado.

g Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra).

Parágrafo 1. Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2. Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Artículo 18. Avalúos de Bienes Sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.

2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.

3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.

4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

- Resolución 1040 de 2023 “Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito”.

Artículo 4.7.2. Avalúo Catastral en los Procesos de Formación y Actualización Catastral. Los valores comerciales y, consecuentemente, los avalúos catastrales de los predios en los procesos de formación y actualización catastral se determinarán de manera masiva a través de métodos de valoración, como los

que se citan a continuación, sin perjuicio de la valoración puntual de los predios con características especiales o sin mercado.

1. Método de comparación o de mercado. Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un predio a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de predios semejantes o comparables al objeto del avalúo.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un predio a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo predio o de predios semejantes o comparables, trayendo a valor presente la suma de los ingresos probables o rentas generadas en la vida remanente del predio objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método del costo de reposición. Cuando sea necesario establecer el valor comercial de una construcción se aplicará el método de costo de reposición, consistente en establecer el valor comercial de un predio a partir de la depreciación de una estimación del costo total de una construcción.

4. Método residual. Cuando sea necesario establecer el valor comercial de un terreno se aplicará el método residual, el cual se deriva de estimar el valor total de las ventas de un proyecto de construcción acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo.

Salvo lo dispuesto en normas especiales, se podrán aplicar de manera puntual o masiva los métodos descritos en el presente artículo, los cuales no requerirán necesariamente el ingreso al predio.

En el proceso de actualización catastral, los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales, deberán corregir los valores actuales eliminando las disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, condiciones locales del mercado inmobiliario y otros factores.

En los predios no sometidos al régimen de propiedad horizontal se deben discriminar los valores unitarios de terreno y unidad de construcción. Para los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales de los predios deberán ser determinados como un valor integral o total.

Parágrafo 1. Los cultivos, maquinarias agrícolas e industriales y bienes inmuebles por destinación no deberán ser considerados para la determinación de los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales.

Tampoco se tendrán en cuenta valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un predio, ni el mayor valor por la utilización futura del predio en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.

Parágrafo 2. En los casos en que las autoridades municipales no establezcan un porcentaje del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios, antes del cierre del proceso de formación o actualización catastral los gestores aplicarán el 60%, que corresponde al mínimo establecido por la Ley 1450 de 2011 o la norma que la modifique, adicione o derogue.

5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS

Para la revisión, modificación y actualización de los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas se desarrollaron las siguientes actividades.

	ACTIVIDADES
NEIVA URBANO	5.1 Alistamiento de la información
	5.2 Recorrido general del área de estudio - verificación de variables
	5.3 Actualización de Plano de Zonas Físicas (50 predios de mayor extensión)
	5.4 Determinación valores unitarios comerciales de terreno (avalúos comerciales 50 predios de Mayor Extensión)
	5.5 Actualización plano de Zonas Geoeconómicas (50 predios de mayor extensión)
	5.6 Presentación y sustentación del Estudio (Informe) ante Comité de avalúos

Tabla No 2. Actividades proceso de revisión ZHFG.

5.1 Alistamiento de la información. El alcance de esta actividad contractualmente, es para los predios de mayor extensión, en ese orden de ideas se revisó el plano de zonas homogéneas físicas vigente y se elaboró la siguiente tabla que identifica las variables físicas de cada predio así;

PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I	ZHF ACTUAL
CENTRO COMERCIAL UNICO	410010101000000020006000000000	200-253288	99
SODIMAC COLOMBIA S A (HOMECENTER)	410010109000002010256000000000	200-208974	1
SANTIAGO DE LA COMPOSTELA	410010108000004850003000000000	200-204414	1
LA VICTORIA	410010002000000490418000000000	200-193573	95
INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	410010108000006410002000000000	200-293219	94
			98
			99
INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	410010108000006400002000000000	200-293220	94
			98
			99
PROYECTO CIUDADELA NIO	410010101000002190002900000000	200-264570	5
MIRADOR DE ALGARROBO	410010109000010030001000000000	200-269954	20
CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	410010109000000830018000000000	200-292726	98
			71
			98
			98
			95
			71
			94
			95

ALTOS DE MARBELLA	41001010700000055014100000000	200-178661	50
BALCONES DE LOS HAYUELOS	41001010900000080014800000000	200-258165	30
PRADERAS DEL VIENTO	41001010600000097090500000000	200-230688	94
FRONTERAS DEL MILENIO	41001010800000485000100000000	200-204415	94
			95
BOSQUES DE CIPRES	41001010600000824000400000000	200-258235	23
RESERVA DE LA GAITANA	41001010700000047012100000000	200-184581	20
INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72	41001010600000008015900000000	200-223859	96
OFTALMOLASER	41001010100000274030400000000	200-115091	94
			98
INVERSIONES DIGLOCAR S A S	41001010100000611000600000000	200-68243	94
			98
SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002000100000000	200-34007	7
SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002019400000000	200-29788	7
SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002020500000000	200-58588	7
RESERVA DE LOS COLORES	41001010800000131001100000000	200-107947	98
			32
			50
SOLANO ASOCIADOS	41001010100000612002300000000	200-190575	96
BOSQUES DE LA REBECA	41001010200000252000300000000	200-2344	80
COSMOS	41001010900000168005500000000	200-229194	94
			89
FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	41001010900000168002500000000	200-229193	94
GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000300000000	200-202892	30
GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000400000000	200-202893	30
AMPARO RAMIREZ DAZA	41001010900000782001500000000	200-176435	30
MARIA MIRYAM TORRES DE MEDINA	41001010200000142001800000000	200-23719	36
ALTAIR	41001010600000775002500000000	200-243725	91
			98
TIZIANO	41001010600000765001900000000	200-277672	94
ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DUJOS	41001010700000107036000000000	200-129405	81
			94
			98
			99
BAMBU	41001010600000521000100000000	200-246176	40
MARINA PINCHAO DE URIBE	41001010600000347001500000000	200-201389	75
SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS	41001010600000097090700000000	200-305060	20
			89
			98
			94
VILLA MARIA	41001010900000529000100000000	200-114034	94
SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000838000100000000	200-259339	23
SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000839000100000000	200-259337	23
SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000840000100000000	200-259336	23
SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000841000100000000	200-259338	23

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	41001010600000842000100000000	200-259335	23
SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000843000100000000	200-259342	23
SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000844000100000000	200-259332	23
FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA	41001010600000845000100000000	200-259331	23
SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.	41001010600000846000100000000	200-259340	23
SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000847000100000000	200-259341	23
CALLE 14B 32 47 YANETH RODRIGUEZ	41001010700000083002100000000	200-70998	40
INCIHUILA S.A.S E.S.P	41001010500000124006300000000	200-305676	87 98 39 28
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA GABRIELA	41001010900000978000100000000	200-251732	94 94 32

Tabla No 3. Zonas Homogéneas Físicas Actuales Predios de Mayor Extensión.

Las variables físicas que definen cada ZHF de acuerdo al estudio vigente se relacionan a continuación.

No AVALUO	VARIABLES FISICAS ACTUALES							COD ZONA
	Norma uso Reglamentada	Topografia	Vias	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificacion	Otras Variables	
1	Dotacional	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			99
2	Comercio Zonal	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Comercio	Especializado		1
3	Comercio Zonal	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Comercio	Especializado		1
4	Residencial	Inclinada	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			95
5	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
	Dotacional	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			99
6	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
	Dotacional	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			99
7	Dotacional	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Comercio	Sectorial		5
8	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Bajo		20
9	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Industrial	Mediana		71
	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
	Residencial	Inclinada	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			95
	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Industrial	Mediana		71
	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
	Residencial	Inclinada	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			95
10	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio Alto		50
11	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo		30
12	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
13	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
	Residencial	Inclinada	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			95
14	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Residencial	Bajo		23
15	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Bajo		20

No AVALUO	VARIABLES FISICAS ACTUALES							COD ZONA
	Norma uso Reglamentada	Topografia	Vias	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificacion	Otras Variables	
16	Comercio Zonal	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			96
17	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
18	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
19	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Comercio	Sectorial		7
20	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Comercio	Sectorial		7
21	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Comercio	Sectorial		7
22	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo		32
	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio Alto		50
23	Comercio Zonal	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			96
24	Institucional	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Institucional			80
25	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
	Parque Ciudad	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Institucional			89
26	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
27	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo		30
28	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo		30
29	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo		30
30	Comercio Oficinas	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo		36
31	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Basicos Completos	Lotes			91
	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
32	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
33	Institucional	Plana	Sin Pavimentar	Basicos mas complementarios	Institucional			81
	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
	Dotacional	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			99
34	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio		40
35	Industrial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Lotes			75
36	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Bajo		20
	Parque Ciudad	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Institucional			89
	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
37	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
38	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Residencial	Bajo		23
39	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Residencial	Bajo		23
40	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Residencial	Bajo		23
41	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Residencial	Bajo		23
42	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Residencial	Bajo		23
43	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Residencial	Bajo		23
44	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Residencial	Bajo		23
45	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Residencial	Bajo		23
46	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Residencial	Bajo		23
47	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos Completos	Residencial	Bajo		23
48	Residencial	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio		40
49	Sin asignar uso	Espejo de agu	Sin Vias	Sin Servicios	Institucional		Rios Quebradas	87
	Suelo de proteccion - Ronda Hidrica	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			98
	Suelo de proteccion	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo		39
	Suelo de proteccion	Plana	Pavimentada	Basicos mas complementarios	Residencial	Bajo		28
50	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
	Residencial	Plana	Sin Vias	Sin Servicios	Lotes			94
	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Basicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo		32

Tabla No 4. Variables Zonas Homogéneas Físicas Actuales Predios de Mayor Extensión.

5.2 Recorrido general del área de estudio – Verificación de variables ZHF. El procedimiento para la revisión de las zonas homogéneas físicas inicio con la delimitación del área de estudio (50 predios de mayor extensión), a partir de información cartográfica oficial, normativas urbanísticas y catastrales. Posteriormente, se realizó los desplazamientos y recorridos en campo para verificar y complementar la información recopilada, registrando aspectos como densidad edificatoria, tipología constructiva y distribución de usos del suelo, allí se identificaron los cambios en el uso actual de los inmuebles, la construcción de nuevos equipamientos urbanos, los nuevos desarrollos en áreas periféricas y los cambios en las vías de acceso y la disponibilidad de los servicios públicos.

Como resultado del análisis y la consolidación de la información espacial, se identificaron que los principales cambios estuvieron relacionados con la redefinición de la tipificación y uso actual del suelo, la actualización de la red vial, las mejoras y coberturas en los servicios públicos, así como los procesos de expansión del perímetro urbano donde se localizan nuevos desarrollos urbanísticos.

Estos ajustes reflejan la dinámica del territorio y permiten una delimitación más precisa de las zonas homogéneas físicas, garantizando que cada una de ellas responda a condiciones reales y actuales del entorno.

5.3 Actualizacion del plano de zonas Homogéneas Físicas (50 predios de mayor extensión). A continuación, se presentan la propuesta de modificación para las zonas homogéneas físicas, como resultado de validación en campo de cada una de las variables físicas de cada uno de los predios de mayor extensión, que hacen parte del objeto contractual.

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
1. CENTRO COMERCIAL UNICO	Actual	Dotacional	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		99
	Propuesta	Dotacional	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Comercio	Sectorial	5



Zona Física 5: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, uso comercial sectorial. Norma Dotacional

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
2. SODIMAC COLOMBIA S A (HOMECENTER)	Actual	Comercio Zonal	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Comercio	Especializado	1
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Comercio	Sectorial	2



Zona Física 2: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, uso comercial sectorial. Norma

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
3. SANTIAGO DE LA COMPOSTELA	Actual	Comercio Zonal	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Comercio	Especializado	1
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
		Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Incompletos	Lotes		93



Zona Física 23: Topografía plana, vías sin pavimentar, servicios completos, uso residencial tipo 2. Norma residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
4. LA VICTORIA	Actual	Residencial	Inclinada	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		95
	Propuesta	Residencial	Inclinada	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio bajo	31



Zona Física 31: Topografía inclinada, vías pavimentadas, servicios más complementarios, uso residencial tipo 2. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
5. INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	Actual	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
		Dotacional	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		99
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 94: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
6. INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	Actual	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
		Dotacional	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		99
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 94: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
7. PROYECTO CIUDADELA NIO	Actual	Dotacional	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Comercio	Sectorial	5
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Alto	50
		Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Lotes		90



Zona Física 50: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio alto. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
8. MIRADOR DE ALGARROBO	Actual	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Bajo	20
	Propuesta	Residencial	Inclinada	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio bajo	31



Zona Física 31: Topografía inclinada, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
9.CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	Actual	Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
		Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Industrial	Mediana	71
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
		Residencial	Inclinada	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		95
		Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Industrial	Mediana	71
		Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
		Residencial	Inclinada	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		95
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio bajo	32
		Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Incompletos	Lotes		93



Zona Física 32: Topografía plana, vías sin pavimentar, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
10. ALTOS DE MARBELLA	Actual	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Alto	50
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Alto	50
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98



Zona Física 50: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio alto. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
11. BALCONES DE LOS HAYUELOS	Actual	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30



Zona Física 30: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
12. PRADERAS DEL VIENTO	Actual	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30
		Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Incompletos	Lotes		93



Zona Física 30: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
13. FRONTERAS DEL MILENIO	Actual	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
		Residencial	Inclinada	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		95
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Bajo	20



Zona Física 20: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial tipo bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
14. BOSQUES DE CIPRES	Actual	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Bajo	20
		Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 20: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial tipo bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
15. RESERVA DE LA GAITANA	Actual	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Bajo	20
	Propuesta	Residencial	Inclinada	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio	41



Zona Física 20: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial tipo bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
16. INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72	Actual	Comercio Zonal	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		96
	Propuesta	Industrial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Industrial		70



Zona Física 70: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, industrial. Norma Industrial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
17. OFTALMOLASER	Actual	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Incompletos	Lotes		93
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98



Zona Física 93: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
18. INVERSIONES DIGLOCAR S A S	Actual	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98



Zona Física 30: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
19. SKN CARIBECAFE LTDA	Actual	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Comercio	Sectorial	7
	Propuesta	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Comercio	Sectorial	7



Zona Física 7: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, comercio. Norma Comercio Regional

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
20. SKN CARIBECAFE LTDA	Actual	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Básicos más complementarios	Comercio	Sectorial	7
	Propuesta	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Básicos más complementarios	Comercio	Sectorial	7



Zona Física 7: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, comercio. Norma Comercio Regional

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
21. SKN CARIBECAFE LTDA	Actual	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Básicos más complementarios	Comercio	Sectorial	7
	Propuesta	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Básicos más complementarios	Comercio	Sectorial	7



Zona Física 7: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, comercio. Norma Comercio Regional

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
22. RESERVA DE LOS COLORES	Actual	Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
		Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	32
		Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Alto	50
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio	40
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98



Zona Física 40: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
23. SOLANO ASOCIADOS	Actual	Comercio Zonal	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		96
	Propuesta	Comercio Local	Plana	Pavimentada	Básicos más complementarios	Residencial	Bajo	27
		Comercio Zonal	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		96



Zona Física 27: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial tipo bajo. Norma Comercio Local.

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
24 BOSQUES DE LA REBECA	**Actual**	Institucional	Plana	Pavimentada	Básicos más complementarios	Institucional		80
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos más complementarios	Residencial	Bajo	20
		Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos más complementarios	Lotes		90



Zona Física 20: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial tipo bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
25. COSMOS	Actual	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
		Parque Ciudad	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Institucional		89
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio bajo	32
		Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 32: Topografía plana, vías sin pavimentar, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
26. FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	Actual	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio bajo	32
		Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 32: Topografía plana, vías sin pavimentar, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
27. GUILLERMO BARRIOS	Actual	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30
		Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Comercio	Sectorial	2



Zona Física 30: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
28. GUILLERMO BARRIOS	Actual	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos más complementarios	Residencial	Medio Bajo	30
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos más complementarios	Residencial	Medio Bajo	30
		Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos más complementarios	Comercio	Sectorial	2



Zona Física 30: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
29. AMPARO RAMIREZ DAZA	Actual	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30



Zona Física 30: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos mas complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
30. MARIA MIRYAM TORRES DE MEDINA	Actual	Comercio Oficinas	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	36
	Propuesta	Comercio Oficinas	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	36



Zona Física 36: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Comercio Oficinas

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
31.ALTAIR	Actual	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Básicos Completos	Lotes		91
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
	Propuesta	Comercio Regional	Plana	Pavimentada	Básicos Completos	Lotes		91
		Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30



Zona Física 30: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
32. TIZIANO	Actual	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30



Zona Física 30: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
33. ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DUJOS	Actual	Institucional	Plana	Sin Pavimentar	Básicos mas complementarios	Institucional		81
		Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
		Dotacional	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		99
	Propuesta	Residencial	Inclinada	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		95
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
		Dotacional	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		99



Zona Física 94: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial



No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
34. BAMBU	Actual	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio	40
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio	40



Zona Física 40: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
35. MARINA PINCHAO DE URIBE	Actual	Industrial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Lotes		75
	Propuesta	Industrial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Lotes		75



Zona Física 75: Topografía plana, vías sin pavimentar, servicios básicos completos, lotes. Norma Industrial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
36.SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS	Actual	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Bajo	20
		Parque Ciudad	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Institucional		89
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
		Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30
		Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Lotes		90



Zona Física 30: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos mas complementarios, residencial. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
37. VILLA MARIA	Actual	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30



Zona Física 30: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos mas complementarios, residencial. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
38. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	Actual	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 94: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
39. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	Actual	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23



Zona Física 23: Topografía plana, vías sin pavimentar, servicios básicos completos. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
40. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	Actual	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 94: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
41. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	Actual	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23



Zona Física 23: Topografía plana, vías sin pavimentar, servicios básicos completos. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
42. CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	Actual	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 94: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
43. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	Actual	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 94: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
44. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	Actual	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 94: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
45. FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA	Actual	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 94: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
46. SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.	Actual	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 94: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
47. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	Actual	Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos Completos	Residencial	Bajo	23
	Propuesta	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94



Zona Física 94: Topografía plana, sin vías, sin servicios, lotes. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
48. CALLE 14B 32 47 YANETH RODRIGUEZ	Actual	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio	40
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio	40



Zona Física 40: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio. Norma Residencial

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
49. INCIHUILA S.A.S E.S.P	Actual	Sin asignar uso	Espejo de agua	Sin Vías	Sin Servicios	Institucional		87
		Suelo de protección - Ronda Hídrica	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		98
		Suelo de protección	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	39
		Suelo de protección	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Bajo	28
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Comercio	Sectorial	2
		Suelo de protección	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	39



Zona Física 39: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Suelo de Protección

No AVALUO	VARIABLES FISICAS							COD ZONA
	ZHF	Norma uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual del Suelo	Tipificación	
50. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRATORA DEL FIDEICOMISO VILLA GABRIELA	Actual	Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
		Residencial	Plana	Sin Vías	Sin Servicios	Lotes		94
		Residencial	Plana	Sin Pavimentar	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	32
	Propuesta	Residencial	Plana	Pavimentada	Básicos mas complementarios	Residencial	Medio Bajo	30



Zona Física 30: Topografía plana, vías pavimentadas, servicios básicos más complementarios, residencial medio bajo. Norma Residencial

5.4 Determinación valores unitarios comerciales de terreno (avalúos comerciales 50 predios de Mayor Extensión). Para calcular Los valores comerciales por m2, se realizaron las siguientes actividades tendientes a realizar el avalúo comercial del terreno de cada predio de mayor extensión; así:

AVALUOS COMERCIALES	ACTIVIDADES
	Planeación y Organización
	Recolección de Información
	Identificación Física del Predio
	Investigación Económica
	Métodos Valuatorios
	Consolidación y Valoración

- **Planeación y Organización**

Se definió dentro de los primeros días del mes de julio, y consistió en establecer la distribución de los sectores objeto de visita para adelantar los trabajos de campo relacionados con el inventario inmobiliario; igualmente se adelantó la unificación de criterios del personal bajo los requisitos establecidos para tal propósito.

Se consolido la siguiente información:

- Determinar marco jurídico del encargo valuatorio.

- Consultas en la plataforma VUR – Certificado de tradición y libertad de los predios objeto de la consultoría.

- Consulta en el Plan de ordenamiento territorial (Acuerdo 026 de 2009) de uso del suelo donde se indique uso permitido, complementario, condicionado y prohibidos y reglamentación urbanística vigente en la parte que haga relación con los predios objeto de la consultoría.

- Consulta en la plataforma Catasia, en la cual el gestor catastral del Municipio de Neiva; administra y gestiona la base catastral; de los predios objeto de la consultoría.

Una vez consultada dicha información, se verificaron los predios objeto de visita para la correspondiente salida a campo.

- **Recolección de Información**

Esta actividad se desarrolló dentro de la programación establecida en el cronograma de actividades.

Una vez recolectada la información, se depuró, mediante cotejo entre la base SIG Municipal, con la Supervisión del funcionario pertinente.

Se cotejaron las Matrículas Inmobiliarias de cada predio con la investigación efectuada en la plataforma VUR.

- **Identificación física del predio.**

Para una correcta identificación física del predio se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- Localización, dirección clara y suficiente del bien.

- Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral fue de gran ayuda.

- Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del predio.

- Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos fueron tenidos en cuenta.

- En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, se tuvo en cuenta el estado de las mismas.

Para la parte legal se consultaron documentos soportes como escrituras, matrículas inmobiliarias, recibos de impuesto predial, certificados de usos del suelo y el POT municipal.

Igualmente se consultaron en la Plataforma del Gestor (Catasia) las Zonas Homogéneas Físicas, las cuales nos suministraron en forma integrada información la pendiente, uso del suelo, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones.

Se tuvo muy en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

En estas visitas, se confrontó la ubicación del predio con el plano predial del Gestor Catastral, se hicieron las correcciones y actualizaciones necesarias, se adelantó por predio el registro fotográfico correspondiente y se realizó la investigación económica del sector de acuerdo con la Metodología indicada en la Res. 620/2008 del IGAC.

- **Investigación Económica**

Paralelamente al reconocimiento predial y al inventario de bienes inmuebles, se adelantó la investigación económica para la determinación de los avalúos comerciales de los predios que hacen parte del trabajo contratado.

El proceso adelantado por el Perito Avaluador consistió en recorrer todos los sectores donde se localizan los predios objeto de avalúo, consultando e identificando los predios en ventas, ofertas y demás transacciones que se efectuaron recientemente, por sector; igualmente, se realizó investigación indirecta en sitios especializados en internet y peritos conocedores del mercado local.

La investigación económica adelantada sirvió para establecer las variaciones del mercado inmobiliario a fin de determinar el valor por metro cuadrado de terreno y para obtener la caracterización de las diferentes tipologías constructivas (Edificios VIP, edificios VIS, edificios No VIS, etc), valores básicos que sirven para la determinación del avalúo de los predios objeto del presente estudio.

Se entiende por puntos de investigación económica, aquellos seleccionados dentro del área urbana de un sector para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e

indirecta de precios en el mercado inmobiliario y por medio de tablas de construcción se realiza análisis estadístico y de acuerdo al uso de la construcción y a sus características físicas para obtener m^2 de construcción. El valor comercial, será entonces la suma del valor de terreno y de construcción obtenido para el predio de acuerdo a su área de terreno y construcción.

Algunos factores que inciden en el avalúo de los diferentes tipos de construcciones son los materiales de construcción propiamente dichos; los acabados, la vetustez; el estado de conservación; la ubicación, así como otros factores que deban ser considerados a futuro e indicado en las normas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- **Métodos Valuatorios**

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Vc = {Ct – D} + Vt

En donde:

Vc	=	Valor comercial	Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación	Vt	=	Valor del terreno

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

- **Consolidación y valoración.**

Una vez efectuadas las consultas, recopilada la información en campo, se procedió a la depuración de los datos, edición del informe y fotografías para la elaboración del archivo digital de protocolo predial individual.

Una vez consolidado el archivo digital y editadas las fotografías, se analizó y procesó la investigación económica y de acuerdo con la metodología del IGAC se aplicó el método más conveniente para la determinación de los valores unitarios de terreno y posteriormente la determinación del valor final de cada uno de los predios relacionados en el presente estudio.

En este orden de ideas, el resultado final del estudio arrojó la siguiente información:

No AVALUO	AREA DE TERRENO M2			VALOR COMERCIAL M2			VALOR AVALUO COMERCIAL
	URBANIZADO	EN BRUTO	PROTECCION	URBANIZADO	EN BRUTO	PROTECCION	
1	27.874,07			1.055.000,00			29.407.143.850
2	21.451,75			1.100.000,00			23.596.925.000
3	25.739,75	17.712,00		800.000,00	265.000,00		25.285.480.000
4	21.912,56			860.000,00			18.844.801.600
5		69.675,36			350.000,00		24.386.376.000
6		54.619,59			350.000,00		19.116.856.500
7	8.051,48	23.649,39		1.410.000,00	510.000,00		23.413.775.700
8	20.618,78			1.120.000,00			23.093.033.600
9	8.450,56	20.390,39		870.000,00	260.000,00		12.653.488.600
10	6.131,55		1.705,24	1.580.000,00		5.000,00	9.696.375.200
11	16.203,53			1.380.000,00			22.360.871.400
12	40.264,60	15.610,64		890.000,00	270.000,00		40.050.366.800
13	52.961,73			685.000,00			36.278.785.050
14	61.468,57	329.167,47		925.000,00	285.000,00		150.671.156.200
15	4.608,00			1.235.000,00			5.690.880.000
16	23.484,47			950.000,00			22.310.246.500
17	11.265,06		3.414,94	1.040.000,00		5.000,00	11.732.737.100
18	47.032,58		17.767,42	845.000,00		5.000,00	39.831.367.200
19	2.056,90						0
20	1.809,00						0
21	315,00						0
22	4.734,47		3.015,53	985.000,00		5.000,00	4.678.530.600
23	17.095,79	32.277,61		835.000,00	248.000,00		22.279.831.930
24	12.050,01	5.712,99		915.000,00	285.000,00		12.653.961.300
25	7.925,34	26.897,56		860.000,00	255.000,00		13.674.670.200
26	9.505,00	33.539,00		785.000,00	225.000,00		15.007.700.000
27	168,35			1.050.000,00			176.767.500
28	153,96			1.050.000,00			161.658.000
29	87,00			750.000,00			65.250.000
30	242,17			1.750.000,00			423.797.500
31	1.104,18	9.744,22		940.000,00	295.000,00		3.912.474.100

32	24.483,81			1.165.000,00			28.523.638.650
33		36.666,09	23.762,59		185.000,00	5.000,00	6.902.039.600
34	4.934,00			1.100.000,00			5.427.400.000
35	989,35			660.000,00			652.971.000
36	18.628,65	10.594,35		950.000,00	300.000,00		20.875.522.500
37	11.291,01			792.000,00			8.942.479.920
38		19.582,41			210.000,00		4.112.306.100
39		18.459,68			240.000,00		4.430.323.200
40		16.794,14			210.000,00		3.526.769.400
41		21.391,21			185.000,00		3.957.373.850
42		23.403,87			210.000,00		4.914.812.700
43		10.779,25			210.000,00		2.263.642.500
44		21.081,82			210.000,00		4.427.182.200
45		21.487,69			210.000,00		4.512.414.900
46		24.896,93			210.000,00		5.228.355.300
47		7.712,99			210.000,00		1.619.727.900
48	120,89			910.000,00			110.009.900
49			5.157,18			5.000,00	25.785.900
50	4.352,89			990.000,00			4.309.361.100

Tabla No 5. Consolidado de avalúos comerciales Predios de Mayor Extensión.

Nota 1. El valor comercial corresponde a los terrenos.
Nota 2. Los avalúos 19, 20 y 21 no aplican ya que corresponden a predios sobre el cual el propietario solicita auto estimación del avalúo catastral del predio, para los cual la solicitud fue realizar un peritazgo del avalúo comercial presentado en la solicitud del trámite. Este informe de peritazgo se presentó aparte de este consolidado.

5.5 Actualizacion plano de zonas Geoeconómicas (50 predios de Mayor Extensión). A continuación, se presentan la propuesta de modificación para las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, como resultado de la valoración comercial de cada uno de los predios de mayor extensión, que hacen parte del objeto contractual. La propuesta de actualización de las zonas homogéneas de los 50 predios de mayor extensión, se precisa en calcular el valor de la zona homogénea geoeconómica en un 60% del valor del m2 de terreno definido en el avalúo comercial de cada predio.

Como justificación de la propuesta se relaciona las diferentes normas que indican la aplicación del porcentaje indicado, al avalúo comercial para definir el avalúo catastral.

- **Ley 1450 de 2011. Artículo 24, parágrafo**." El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60 %) de su valor comercial."

- **Decreto 1170 de 2015 (modificado por Decreto 148 de 2020). Artículo 2.2.2.1.1. Definiciones**. **Avalúo Catastral** "Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60 % del valor comercial o superar el valor de este último."

En la siguiente tabla se presenta la propuesta de modificación de las zonas homogéneas geoeconómicas de los 50 predios de mayor extensión.

No AVALUO	ZHG ACTUAL	VALOR ZHG ACTUAL ($)	VALOR COMERCIAL ($/M2) TERRENO	VALOR CATASTRAL	ZHG PROPUESTA DEL ESTUDIO VIGENTE	VALOR ZHG PROPUESTA ($)
1	16	$ 39.257,63	$ 1.055.000,00	$ 633.000,00	5	$ 640.075,49
2	11	$ 153.617,49	$ 1.100.000,00	$ 660.000,00	5	$ 640.075,49
3	11	$ 153.617,49	$ 800.000,00	$ 480.000,00	6	$ 524.861,72
			$ 265.000,00	$ 159.000,00	11	$ 153.617,49
4	21	$ 1.280,86	$ 860.000,00	$ 516.000,00	6	$ 524.861,72
5	19	$ 9.387,78	$ 350.000,00	$ 210.000,00	10	$ 179.220,41
	22	$ 238,21				
	19	$ 9.387,78				
6	19	$ 9.387,78	$ 350.000,00	$ 210.000,00	10	$ 179.220,41
	22	$ 238,21				
	19	$ 9.387,78				
7	15	$ 54.620,16	$ 1.410.000,00	$ 846.000,00	4	$ 853.433,99
			$ 510.000,00	$ 306.000,00	8	$ 315.771,46
8	21	$ 1.280,86	$ 1.120.000,00	$ 672.000,00	5	$ 640.075,49
9	22	$ 238,21	$ 870.000,00	$ 522.000,00	6	$ 524.861,72
	18	$ 17.069,04				
	18	$ 17.069,04				
	21	$ 1.280,86				
	22	$ 238,21	$ 260.000,00	$ 156.000,00	11	$ 153.617,49
	16	$ 39.257,63				
	18	$ 17.069,04				
	21	$ 1.280,86				
10	6	$ 524.861,72	$ 1.580.000,00	$ 948.000,00	4	$ 853.433,99
			$ 5.000,00	$ 3.000,00	20	$ 2.474,51
11	4	$ 853.433,99	$ 1.380.000,00	$ 828.000,00	4	$ 853.433,99

12	20	$ 2.474,51	$ 890.000,00	$ 534.000,00	6	$ 524.861,72
			$ 270.000,00	$ 162.000,00	11	$ 153.617,49
13	21	$ 1.280,86	$ 685.000,00	$ 411.000,00	7	$ 428.423,51
	21	$ 1.280,86				
14	21	$ 1.280,86	$ 925.000,00	$ 555.000,00	6	$ 524.861,72
			$ 285.000,00	$ 171.000,00	10	$ 179.220,41
15	4	$ 853.433,99	$ 1.235.000,00	$ 741.000,00	4	$ 853.433,99
16	17	$ 24.750,31	$ 950.000,00	$ 570.000,00	6	$ 524.861,72
17	16	$ 39.257,63	$ 1.040.000,00	$ 624.000,00	5	$ 640.075,49
	22	$ 238,21	$ 5.000,00	$ 3.000,00	20	$ 2.474,51
18	20	$ 2.474,51	$ 845.000,00	$ 507.000,00	6	$ 524.861,72
	22	$ 238,21	$ 5.000,00	$ 3.000,00	20	$ 2.474,51
19	12	$ 131.428,91		$ 0,00		
20	12	$ 131.428,91		$ 0,00		
21	12	$ 131.428,91		$ 0,00		
22	22	$ 238,21	$ 985.000,00	$ 591.000,00	5	$ 640.075,49
	13	$ 98.144,73	$ 5.000,00	$ 3.000,00	20	$ 2.474,51
	9	$ 243.228,35		$ 0,00		
23	20	$ 2.474,51	$ 835.000,00	$ 501.000,00	6	$ 524.861,72
			$ 248.000,00	$ 148.800,00	11	$ 153.617,49
24	15	$ 54.620,16	$ 915.000,00	$ 549.000,00	6	$ 524.861,72
			$ 285.000,00	$ 171.000,00	10	$ 179.220,41
25	21	$ 1.280,86	$ 860.000,00	$ 516.000,00	6	$ 524.861,72
	21	$ 1.280,86	$ 255.000,00	$ 153.000,00	11	$ 153.617,49
26	21	$ 1.280,86	$ 785.000,00	$ 471.000,00	6	$ 524.861,72
			$ 225.000,00	$ 135.000,00	11	$ 153.617,49
27	9	$ 243.228,35	$ 1.050.000,00	$ 630.000,00	5	$ 640.075,49
28	9	$ 243.228,35	$ 1.050.000,00	$ 630.000,00	5	$ 640.075,49
29	14	$ 70.835,30	$ 750.000,00	$ 450.000,00	7	$ 428.423,51
30	10	$ 179.220,41	$ 1.750.000,00	$ 1.050.000,00	3	$ 1.075.326,35
31	19	$ 9.387,78	$ 940.000,00	$ 564.000,00	6	$ 524.861,72
	22	$ 238,21	$ 295.000,00	$ 177.000,00	10	$ 179.220,41
32	20	$ 2.474,51	$ 1.165.000,00	$ 699.000,00	5	$ 640.075,49
33	18	$ 17.069,04	$ 185.000,00	$ 111.000,00	13	$ 98.144,73
	18	$ 17.069,04				
	22	$ 238,21	$ 5.000,00	$ 3.000,00	20	$ 2.474,51
	17	$ 24.750,31				
34	4	$ 853.433,99	$ 1.100.000,00	$ 660.000,00	4	$ 853.433,99
35	11	$ 153.617,49	$ 660.000,00	$ 396.000,00	7	$ 428.423,51

36	19	$ 9.387,78	$ 950.000,00	$ 570.000,00	6	$ 524.861,72
	22	$ 238,21				
	22	$ 238,21	$ 300.000,00	$ 180.000,00	10	$ 179.220,41
	20	$ 2.474,51				
37	18	$ 17.069,04	$ 792.000,00	$ 475.200,00	7	$ 428.423,51
38	21	$ 1.280,86	$ 210.000,00	$ 126.000,00	12	$ 131.428,91
39	21	$ 1.280,86	$ 240.000,00	$ 144.000,00	12	$ 131.428,91
40	21	$ 1.280,86	$ 210.000,00	$ 126.000,00	12	$ 131.428,91
41	21	$ 1.280,86	$ 185.000,00	$ 111.000,00	12	$ 131.428,91
42	21	$ 1.280,86	$ 210.000,00	$ 126.000,00	12	$ 131.428,91
43	21	$ 1.280,86	$ 210.000,00	$ 126.000,00	12	$ 131.428,91
44	21	$ 1.280,86	$ 210.000,00	$ 126.000,00	12	$ 131.428,91
45	21	$ 1.280,86	$ 210.000,00	$ 126.000,00	12	$ 131.428,91
	21	$ 1.280,86				
46	21	$ 1.280,86	$ 210.000,00	$ 126.000,00	12	$ 131.428,91
47	21	$ 1.280,86	$ 210.000,00	$ 126.000,00	12	$ 131.428,91
48	09	$ 243.228,35	$ 910.000,00	$ 546.000,00	6	$ 524.861,72
49	22	$ 238,21	$ 5.000,00	$ 3.000,00	20	$ 2.474,51
	22	$ 238,21				
	16	$ 39.257,63				
	22	$ 238,21				
50	20	$ 2.474,51	$ 990.000,00	$ 594.000,00	6	$ 524.861,72
	18	$ 17.069,04				
	14	$ 70.835,30				

Tabla No 6. Consolidado propuesta ZHGE Predios de Mayor Extensión.

Los valores de referencia de las zonas homogéneas geoeconómicas vigencia 2025, aportados por la supervisión del contrato, se presentan en la siguiente tabla, los cuales son la referencia para la propuesta de homologación de las zonas homogéneas geoeconómicas de los 50 predios de mayor extensión.

Para definir la propuesta de homologación de zonas homogéneas geoeconómicas para el avalúo No 1, se parte del valor unitario del m2 comercial, definido en el informe de avalúo comercial realizado al predio, para este caso es de $ 1.055.000, de este valor se multiplica por 60% para definir el valor de m2 catastral, para el caso del avalúo 1, $ 633.000, de este valor se define la ZHGE, que para el caso del avalúo 1 se propone la ZHGE No 5, con valor de $ 640.075,49, que es el valor más cercano a $ 633.000.(ver tabla No 7)

De la misma forma se definió la propuesta de homologación de las ZHGE de los demás predios de mayor extensión, objeto del presente contrato.

MUNICIPIO	ZONA_CODIGO	DESTINOS	ZONA GEOECONOMICA	URBANO (M2) 2025
NEIVA	4100101	TODOS	01	$ 1.473.881,31
NEIVA	4100101	TODOS	02	$ 1.280.150,98
NEIVA	4100101	TODOS	03	$ 1.075.326,35
NEIVA	4100101	TODOS	04	$ 853.433,99
NEIVA	4100101	TODOS	05	$ 640.075,49
NEIVA	4100101	TODOS	06	$ 524.861,72
NEIVA	4100101	TODOS	07	$ 428.423,51
NEIVA	4100101	TODOS	08	$ 315.771,46
NEIVA	4100101	TODOS	09	$ 243.228,35
NEIVA	4100101	TODOS	10	$ 179.220,41
NEIVA	4100101	TODOS	11	$ 153.617,49
NEIVA	4100101	TODOS	12	$ 131.428,91
NEIVA	4100101	TODOS	13	$ 98.144,73
NEIVA	4100101	TODOS	14	$ 70.835,30
NEIVA	4100101	TODOS	15	$ 54.620,16
NEIVA	4100101	TODOS	16	$ 39.257,63
NEIVA	4100101	TODOS	17	$ 24.750,31
NEIVA	4100101	TODOS	18	$ 17.069,04
NEIVA	4100101	TODOS	19	$ 9.387,78
NEIVA	4100101	TODOS	20	$ 2.474,51
NEIVA	4100101	TODOS	21	$ 1.280,86
NEIVA	4100101	TODOS	22	$ 238,21

Tabla No 7. Valores ZHGE Vigencia 2025.

Para definir el valor del terreno de los predios reglamentados como propiedad horizontal y de acuerdo a lo consignado con anterioridad en este documento en cuanto al **Artículo 18 de la resolución 620 de 2008. Avalúos de Bienes Sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal**. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

Para llegar al valor de terreno, se definió las tipologías constructivas de cada predio reglamentado como RPH, a este valor (reposición a nuevo), se le aplico la formula depreciación de fitto y corvini, establecida en la resolución 620 de 2008, teniendo en cuento parámetros de edad de la construcción, estado de conservación y vida útil de está, para llegar al valor m2 adoptado, el cual se le resta al valor del m2 comercial privado, obteniendo el valor por m2 comercial del terreno.

En las tablas siguiente se presenta el consolidado de tipologías y cálculos de depreciación.

No AVALUO	COND	PROYECTO	TIPOLOGIA	VALOR M2	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS
7	9	PROYECTO CIUDADELA NIO	Construdata No 216 Multifamiliar medio (Directo)	3.034.000	2	Bueno	100
8	9	MIRADOR DE ALGARROBO	9016194_ED.Multifamiliar_VIS_Hasta_12_Pisos	1.630.787	2	Bueno	100
9	9	CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	Construdata No 216 Multifamiliar VIS 5 pisos (Directo)	2.062.000	1	Bueno	100
10	9	ALTOS DE MARBELLA	9036506_ED.Multifamiliar_Alto	2.665.155	2	Bueno	100
11	9	BALCONES DE LOS HAYUELOS	9026505_ED.Multifamiliar_Medio	2.072.535	7	Bueno	100
14	9	BOSQUES DE CIPRES	Construdata No 216 Multifamiliar VIS 5 pisos (Directo)	2.062.000	1	Bueno	100
15	9	RESERVA DE LA GAITANA	9026505_ED.Multifamiliar_Medio	2.072.535	3	Bueno	100
18	9	INVERSIONES DIGLOCAR S A S	1024114_Residencial.Tipo_4_Menos	1.657.615	1	Bueno	100
22	9	RESERVA DE LOS COLORES	1121134_Residencial.Tipo_4_Especial	1.736.751	2	Bueno	100
24	9	BOSQUES DE LA REBECA	9016551_ED.Multifamiliar_VIP_5_Pisos	1.248.141	1	Bueno	100
25	9	COSMOS	9016551_ED.Multifamiliar_VIP_5_Pisos	1.248.141	1	Bueno	100
26	9	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	9016551_ED.Multifamiliar_VIP_5_Pisos	1.248.141	1	Bueno	100
31	9	ALTAIR	9016194_ED.Multifamiliar_VIS_Hasta_12_Pisos	1.630.787	1	Bueno	100
32	9	TIZIANO	9016194_ED.Multifamiliar_VIS_Hasta_12_Pisos	1.630.787	1	Bueno	100
34	9	BAMBU	Construdata No 216 Multifamiliar medio (Directo)	3.034.000	2	Bueno	100
36	9	SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS	Construdata No 216 Multifamiliar VIS 5 pisos (Directo)	2.062.000	1	Bueno	100
39	9	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	9011163_ED.Multifamiliar_VIS_5_y_6_Pisos	1.350.771	1	Bueno	100
41	9	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	1111133_Residencial.Tipo_3_Especial	1.402.053	1	Bueno	100

Tabla No 8. Tipologías.

-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
No AVALU	COND	PROYECTO	EDAI	VIDA Ú	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓI	DEPRECIACIÓI	VALOR REPOSICIÓI	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
7	9	PROYECTO CIUDADELA NIO	2	100	2,00%	2	3,53%	$ 3.034.000	$107.176	$2.926.824	$ 2.927.000
8	9	MIRADOR DE ALGARROBO	2	100	2,00%	2	3,53%	$ 1.630.787	$57.608	$1.573.179	$ 1.573.000
9	9	CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	1	100	1,00%	2	3,03%	$ 2.062.000	$62.514	$1.999.486	$ 1.999.000
10	9	ALTOS DE MARBELLA	2	100	2,00%	1	1,01%	$ 2.665.155	$27.001	$2.638.154	$ 2.638.000
11	9	BALCONES DE LOS HAYUELOS	7	100	7,00%	2	6,18%	$ 2.072.535	$128.155	$1.944.380	$ 1.944.000
14	9	BOSQUES DE CIPRES	1	100	1,00%	1	0,50%	$ 2.062.000	$10.269	$2.051.731	$ 2.052.000
15	9	RESERVA DE LA GAITANA	3	100	3,00%	2	4,04%	$ 2.072.535	$83.795	$1.988.740	$ 1.989.000
18	9	INVERSIONES DIGLOCAR S A S	1	100	1,00%	1	0,50%	$ 1.657.615	$8.255	$1.649.360	$ 1.649.000
22	9	RESERVA DE LOS COLORES	2	100	2,00%	2	3,53%	$ 1.736.751	$61.351	$1.675.400	$ 1.675.000
24	9	BOSQUES DE LA REBECA	1	100	1,00%	1	0,50%	$ 1.248.141	$6.216	$1.241.925	$ 1.242.000
25	9	COSMOS	1	100	1,00%	1	0,50%	$ 1.248.141	$6.216	$1.241.925	$ 1.242.000
26	9	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	1	100	1,00%	1	0,50%	$ 1.248.141	$6.216	$1.241.925	$ 1.242.000
31	9	ALTAIR	1	100	1,00%	0	FALSO	$ 1.630.787	$0	$1.630.787	$ 1.631.000
32	9	TIZIANO	1	100	1,00%	1	0,50%	$ 1.630.787	$8.121	$1.622.666	$ 1.623.000
34	9	BAMBU	2	100	2,00%	1	1,01%	$ 3.034.000	$30.737	$3.003.263	$ 3.003.000
36	9	SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS	1	100	1,00%	1	0,50%	$ 2.062.000	$10.269	$2.051.731	$ 2.052.000
39	9	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	1	100	1,00%	2	3,03%	$ 1.350.771	$40.951	$1.309.820	$ 1.310.000
41	9	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	1	100	1,00%	1	0,50%	$ 1.402.053	$6.982	$1.395.071	$ 1.395.000

Tabla No 9. Calculo Depreciación Tipologías.

5.6 Presentación y sustentación del Estudio ante el Comité permanente interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas. Esta actividad tiene como alcance presentar ante el comité los resultados alcanzados de la consultoría. El comité se llevó a cabo el día 26 de diciembre de 2025.

COMITÉ DE ZONAS

CONTENIDO

PREDIOS 4
1.CENTRO COMERCIAL UNICO 4
2. SODIMAC COLOMBIA S A (HOMECENTER) 5
3. SANTIAGO DE LA COMPOSTELA 6
4. LA VICTORIA 7
5. INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE 8
6. INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE 9
7. PROYECTO CIUDADELA NIO 10
8. MIRADOR DE ALGARROBO 11
10. CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE 12
10. ALTOS DE MARBELLA 13
11. BALCONES DE LOS HAYUELOS 14
12. PRADERAS DEL VIENTO 15
13. FRONTERAS DEL MILENIO 16
14. BOSQUES DE CIPRES 17
15. RESERVA DE LA GAITANA 18
16. INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72 19
17. OFTALMOLASER 20
18. INVERSIONES DIGLOCAR S A S 21
19. SKN CARIBECAFE LTDA 22
20. SKN CARIBECAFE LTDA 23
21. SKN CARIBECAFE LTDA 24
22. RESERVA DE LOS COLORES 25
23. SOLANO ASOCIADOS 26
24. BOSQUES DE LA REBECA 27
25. COSMOS 28
26. FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA 29
27. GUILLERMO BARRIOS 30
28. GUILLERMO BARRIOS 31
29. AMPARO RAMIREZ DAZA 32
30. MARIA MIRYAM TORRES DE MEDINA 33
31. ALTAIR 34

32. TIZIANO 35
33. ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DUJOS 36
34. BAMBU 37
35. MARINA PINCHAO DE URIBE 38
36. SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS 39
37. VILLA MARIA 40
38. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S 41
39. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S 42
40. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S 43
41. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S 44
42. CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. 45
43. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S 46
44. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S 47
45. FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA 48
46. SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S 49
47. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S 50
48. CALLE 14B 32 47 YANETH RODRIGUEZ 51
49. INCIHUILA S.A.S E.S.P 52
50. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRATORA DEL FIDEICOMISO VILLA GABRIELA 53

PREDIOS

1. CENTRO COMERCIAL UNICO

N° PROYECTO	CENTRO COMERCIAL UNICO
1	





Localización del predio

ZHF ACTUAL	99	**ZHG ACTUAL**	16	**ZHG PROPUESTA**	5
ZHF PROPUESTA	**05**	**VALOR**	$39.257,63	**VALOR**	$640.075,49

2. SODIMAC COLOMBIA S A (HOMECENTER)

N° PROYECTO	SODIMAC COLOMBIA S A (HOMECENTER)
2	





ZHF ACTUAL	1	**ZHG ACTUAL**	11	**ZHG PROPUESTA**	5
ZHF PROPUESTA	**02**	**VALOR**	$ 153.617,49	**VALOR**	$640.075,49

3. SANTIAGO DE LA COMPOSTELA

N° PROYECTO	SANTIAGO DE LA COMPOSTELA
3	





ZHF ACTUAL	1	**ZHG ACTUAL**	11	**ZHG PROPUESTA**	6 11
ZHF PROPUESTA	**23** **93**	**VALOR**	$ 153.617,49	**VALOR**	$524.861,72 $153.617,49

4. LA VICTORIA

N° PROYECTO	LA VICTORIA
4	





ZHF ACTUAL	95	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	6
ZHF PROPUESTA	**31**	**VALOR**	$ 1.280,86	**VALOR**	$524.861,72

5. INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE

N° PROYECTO	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE
5	





ZHF ACTUAL	94 98 99	**ZHG ACTUAL**	19 22	**ZHG PROPUESTA**	10
ZHF PROPUESTA	**94**	**VALOR**	$ 9.387,78 $ 238,21	**VALOR**	179.220,41

6. INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE

N° PROYECTO	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE
6	





ZHF ACTUAL	94 98 99	**ZHG ACTUAL**	19 22	**ZHG PROPUESTA**	10
ZHF PROPUESTA	**94**	**VALOR**	$ 9.387,78 $ 238,21	**VALOR**	$179.220,41

7. PROYECTO CIUDADELA NIO

N° PROYECTO	PROYECTO CIUDADELA NIO
7	





ZHF ACTUAL	5	**ZHG ACTUAL**	15	**ZHG PROPUESTA**	4 8
ZHF PROPUESTA	**50**	**VALOR**	$ 54.620,16	**VALOR**	$853.433,99 $315.771,46

8. MIRADOR DE ALGARROBO

N° PROYECTO	MIRADOR DE ALGARROBO
8	





ZHF ACTUAL	20	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	5
ZHF PROPUESTA	**31**	**VALOR**	$1,280,86	**VALOR**	$640.075,49

9. CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE

N° PROYECTO	CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE
9	





ZHF ACTUAL	98 71 95 94	**ZHG ACTUAL**	22 21 16 18	**ZHG PROPUESTA**	6 11
ZHF PROPUESTA	**32**	**VALOR**	$ 238,21 $ 1.280,86 $ 39.257,63 $ 17.069,04	**VALOR**	$524.861,72 $153.617,49

10. ALTOS DE MARBELLA

N° PROYECTO	ALTOS DE MARBELLA
10	





ZHF ACTUAL	50	**ZHG ACTUAL**	6	**ZHG PROPUESTA**	4 20
ZHF PROPUESTA	**50** **98**	**VALOR**	$ 524.861,72	**VALOR**	$853.433,99 $2.474,51

11. BALCONES DE LOS HAYUELOS

N° PROYECTO	BALCONES DE LOS HAYUELOS
11	





ZHF ACTUAL	30	**ZHG ACTUAL**	4	**ZHG PROPUESTA**	4
ZHF PROPUESTA	**30**	**VALOR**	$ 853.433,99	**VALOR**	$853.433,99

12. PRADERAS DEL VIENTO

N° PROYECTO	PRADERAS DEL VIENTO
12	





ZHF ACTUAL	94	**ZHG ACTUAL**	20	**ZHG PROPUESTA**	6 11
ZHF PROPUESTA	**30**	**VALOR**	$ 2.474,51	**VALOR**	$524.861,72 $153.617,49

13. FRONTERAS DEL MILENIO

N° PROYECTO	FRONTERAS DEL MILENIO
13	





ZHF ACTUAL	94 95	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	7
ZHF PROPUESTA	**20**	**VALOR**	$ 1.280,86	**VALOR**	$428.423,51

14. BOSQUES DE CIPRES

N° PROYECTO	BOSQUES DE CIPRES
14	





ZHF ACTUAL	23	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	6 10
ZHF PROPUESTA	**20** **94**	**VALOR**	$1.280,86	**VALOR**	$524.861,72 $179.220,41

15. RESERVA DE LA GAITANA

N° PROYECTO	RESERVA DE LA GAITANA
15	





ZHF ACTUAL	20	**ZHG ACTUAL**	4	**ZHG PROPUESTA**	4
ZHF PROPUESTA	**41**	**VALOR**	$ 853.433,99	**VALOR**	$853.433,99

16. INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72

N° PROYECTO	INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72
16	





ZHF ACTUAL	96	**ZHG ACTUAL**	17	**ZHG PROPUESTA**	6
ZHF PROPUESTA	**70**	**VALOR**	$ 24.750,31	**VALOR**	$524.861,72

17. OFTALMOLASER

N° PROYECTO	OFTALMOLASER
17	





ZHF ACTUAL	94 98	**ZHG ACTUAL**	16 22	**ZHG PROPUESTA**	5 20
ZHF PROPUESTA	**93** **98**	**VALOR**	$ 39.257,63 $ 238,21	**VALOR**	$640.075,49 $2.474,51

18. INVERSIONES DIGLOCAR S A S

N° PROYECTO	INVERSIONES DIGLOCAR S A S
18	





ZHF ACTUAL	94 98	**ZHG ACTUAL**	20 22	**ZHG PROPUESTA**	6 20
ZHF PROPUESTA	**30** **98**	**VALOR**	$ 2.474,51 $ 238,21	**VALOR**	$524.861,72 $2.474,51

19. SKN CARIBECAFE LTDA

N° PROYECTO	SKN CARIBECAFE LTDA
19	





ZHF ACTUAL	7	ZHG ACTUAL	12	ZHG PROPUESTA	
ZHF PROPUESTA	7	VALOR	$ 131.428,91	VALOR	

20. SKN CARIBECAFE LTDA

N° PROYECTO	SKN CARIBECAFE LTDA
20	





ZHF ACTUAL	7	**ZHG ACTUAL**	12	**ZHG PROPUESTA**	
ZHF PROPUESTA	**7**	**VALOR**	$ 131.428,91	**VALOR**	

21. SKN CARIBECAFE LTDA

N° PROYECTO	SKN CARIBECAFE LTDA
21	





ZHF ACTUAL	7	**ZHG ACTUAL**	12	**ZHG PROPUESTA**	
ZHF PROPUESTA	**7**	**VALOR**	$ 131.428,91	**VALOR**	

22. RESERVA DE LOS COLORES

N° PROYECTO	RESERVA DE LOS COLORES
22	





ZHF ACTUAL	98 32 50	**ZHG ACTUAL**	22 13 9	**ZHG PROPUESTA**	5 20
ZHF PROPUESTA	**40** **98**	**VALOR**	$ 238,21 $ 98.144,73 $ 243.228,35	**VALOR**	$640.075,49 $2.474,51

23. SOLANO ASOCIADOS

N° PROYECTO	SOLANO ASOCIADOS
23	





ZHF ACTUAL	96	**ZHG ACTUAL**	20	**ZHG PROPUESTA**	6 11
ZHF PROPUESTA	**27** **96**	**VALOR**	$ 2.474,51	**VALOR**	$524.861,72 $153.617,49

24. BOSQUES DE LA REBECA

N° PROYECTO	BOSQUES DE LA REBECA
24	





ZHF ACTUAL	80	**ZHG ACTUAL**	15	**ZHG PROPUESTA**	6 10
ZHF PROPUESTA	**20** **90**	**VALOR**	$ 54.620,16	**VALOR**	$524.861,72 $179.220,41

25. COSMOS

N° PROYECTO	COSMOS
25	





ZHF ACTUAL	94 89	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	6 11
ZHF PROPUESTA	**32** **94**	**VALOR**	$ 1.280,86	**VALOR**	$524.861,72 $153.617,49

26. FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA

N° PROYECTO	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA
26	





ZHF ACTUAL	94	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	6 11
ZHF PROPUESTA	**32** **94**	**VALOR**	$ 1.280,86	**VALOR**	$524.861,72 $153.617,49

27. GUILLERMO BARRIOS

N° PROYECTO	GUILLERMO BARRIOS
27	





ZHF ACTUAL	30	**ZHG ACTUAL**	09	**ZHG PROPUESTA**	5
ZHF PROPUESTA	**30 2**	**VALOR**	$ 243.228,35	**VALOR**	$640.075,49

28. GUILLERMO BARRIOS

N° PROYECTO	GUILLERMO BARRIOS
28	





ZHF ACTUAL	30	**ZHG ACTUAL**	09	**ZHG PROPUESTA**	5
ZHF PROPUESTA	**30 2**	**VALOR**	$ 243.228,35	**VALOR**	$640.075,49

29. AMPARO RAMIREZ DAZA

N° PROYECTO	AMPARO RAMIREZ DAZA
29	





ZHF ACTUAL	30	**ZHG ACTUAL**	14	**ZHG PROPUESTA**	7
ZHF PROPUESTA	**30**	**VALOR**	$ 70.835,30	**VALOR**	$428.423,51

30. MARIA MIRYAM TORRES DE MEDINA

N° PROYECTO	MARIA MIRYAM TORRES DE MEDINA
30	





ZHF ACTUAL	36	**ZHG ACTUAL**	10	**ZHG PROPUESTA**	3
ZHF PROPUESTA	**36**	**VALOR**	$ 179.220,41	**VALOR**	$1.075.326,35

31. ALTAIR

N° PROYECTO	ALTAIR
31	





ZHF ACTUAL	91 98	**ZHG ACTUAL**	19 22	**ZHG PROPUESTA**	6 10
ZHF PROPUESTA	**91** **30**	**VALOR**	$ 9.387,78 $ 238,21	**VALOR**	$524.861,72 $179.220,41

32. TIZIANO

N° PROYECTO	TIZIANO
32	





ZHF ACTUAL	94	**ZHG ACTUAL**	20	**ZHG PROPUESTA**	5
ZHF PROPUESTA	**30**	**VALOR**	$ 2.474,51	**VALOR**	$640.075,49

33. ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DUJOS

N° PROYECTO	"ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DUJOS"
33	





ZHF ACTUAL	81 94 98 99	**ZHG ACTUAL**	18 22 17	**ZHG PROPUESTA**	13 20
ZHF PROPUESTA	**95** **98** **99**	**VALOR**	$ 17.069,04 $ 238,21 $ 24.750,31	**VALOR**	$98.144,73 $2.474,51

34. BAMBU

N° PROYECTO	BAMBU
34	





ZHF ACTUAL	40	**ZHG ACTUAL**	4	**ZHG PROPUESTA**	4
ZHF PROPUESTA	**40**	**VALOR**	$ 853.433,99	**VALOR**	$853.433,99

35. MARINA PINCHAO DE URIBE

N° PROYECTO	MARINA PINCHAO DE URIBE
35	





ZHF ACTUAL	75	**ZHG ACTUAL**	11	**ZHG PROPUESTA**	7
ZHF PROPUESTA	**75**	**VALOR**	$ 153.617,49	**VALOR**	$428.423,51

36. SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS

N° PROYECTO	SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS
36	





ZHF ACTUAL	20 89 98 94	**ZHG ACTUAL**	19 22 20	**ZHG PROPUESTA**	6 10
ZHF PROPUESTA	**30** **90**	**VALOR**	$ 9.387,78 $ 238,21 $ 2.474,51	**VALOR**	$524.861,72 $179.220,41

37. VILLA MARIA

N° PROYECTO	VILLA MARIA
37	





ZHF ACTUAL	94	ZHG ACTUAL	18	ZHG PROPUESTA	7
ZHF PROPUESTA	30	VALOR	$ 17.069,04	VALOR	$428.423,51

38. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S

N° PROYECTO	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S
38	





ZHF ACTUAL	23	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	12
ZHF PROPUESTA	**94**	**VALOR**	$1.280,86	**VALOR**	$131.428,91

39. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S

N° PROYECTO	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S
39	





ZHF ACTUAL	23	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	12
ZHF PROPUESTA	**23**	**VALOR**	$1.280,86	**VALOR**	$131.428,91

40. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S

N° PROYECTO	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S
40	





ZHF ACTUAL	23	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	12
ZHF PROPUESTA	**94**	**VALOR**	$1.280,86	**VALOR**	$131.428,91

41. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S

N° PROYECTO	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S
41	





ZHF ACTUAL	23	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	12
ZHF PROPUESTA	**23**	**VALOR**	$1,280,86	**VALOR**	$131.428,91

42. CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

N° PROYECTO	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
42	





ZHF ACTUAL	23	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	12
ZHF PROPUESTA	**94**	**VALOR**	$1.280,86	**VALOR**	$131.428,91

43. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.

N° PROYECTO	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.
43	





ZHF ACTUAL	23	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	12
ZHF PROPUESTA	**94**	**VALOR**	$1.280,86	**VALOR**	$131.428,91

44. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.

N° PROYECTO	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.
44	





ZHF ACTUAL	23	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	12
ZHF PROPUESTA	**94**	**VALOR**	$1.280,86	**VALOR**	$131.428,91

45. FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA

N° PROYECTO	FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA
45	





ZHF ACTUAL	23	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	12
ZHF PROPUESTA	**94**	**VALOR**	$1.280,86	**VALOR**	$131.428,91

46. SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.

N° PROYECTO	SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.
46	





ZHF ACTUAL	23	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	12
ZHF PROPUESTA	**94**	**VALOR**	$1,280,86	**VALOR**	$131.428,91

47. SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.

N° PROYECTO	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.
47	





ZHF ACTUAL	23	**ZHG ACTUAL**	21	**ZHG PROPUESTA**	12
ZHF PROPUESTA	**94**	**VALOR**	$1.280,86	**VALOR**	$131.428,91

48. CALLE 14B 32 47 YANETH RODRIGUEZ

N° PROYECTO	CALLE 14B 32 47 YANETH RODRIGUEZ
48	





ZHF ACTUAL	40	**ZHG ACTUAL**	09	**ZHG PROPUESTA**	6
ZHF PROPUESTA	**40**	**VALOR**	$ 243.228,35	**VALOR**	$524.861,72

49. INCIHUILA S.A.S E.S.P

N° PROYECTO	INCIHUILA S.A.S E.S.P
49	





ZHF ACTUAL	87 98 39 28	**ZHG ACTUAL**	22 16	**ZHG PROPUESTA**	20
ZHF PROPUESTA	**2** **39**	**VALOR**	$ 238,21 $ 39.257,63	**VALOR**	$2.474,51

50. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRATORA DEL FIDEICOMISO VILLA GABRIELA

N° PROYECTO	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRATORA DEL FIDEICOMISO VILLA GABRIELA
50	





ZHF ACTUAL	94 32	**ZHG ACTUAL**	20 18 14	**ZHG PROPUESTA**	6
ZHF PROPUESTA	**30**	**VALOR**	$ 2.474,51 $17.069,04 $70.835,30	**VALOR**	$524.861,72

SGC No. 0662
Para respuesta, por favor cite este número

Neiva, Huila 27 de marzo de 2026

Señores,
Honorable Concejo Municipal de Neiva
Calle 14 1G - 02
Email: secretariaconcejodeneiva@gmail.com
Tel.

Asunto: Remisión de respuesta complementaria a inquietudes formuladas en debate de control político – Resolución No. 001-005427-2025

Cordial saludo,

En atención al debate de control político llevado a cabo el día 25 de marzo de 2026 en el Honorable Concejo Municipal de Neiva, en el cual se formularon diversas inquietudes por parte de los Honorables Concejales y de la ciudadanía en general en relación con la expedición de la Resolución No. 001-005427-2025 del 26 de diciembre de 2025, mediante la cual se aprobó la modificación de Zonas Homogéneas Físicas Urbanas (ZHFU) y Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHGE), la Subdirección de Gestión Catastral se permite remitir el presente documento con el propósito de complementar, precisar y sistematizar las respuestas a los cuestionamientos planteados, en el marco de los principios de transparencia, publicidad y colaboración armónica entre las autoridades.

En desarrollo de lo anterior, resulta pertinente indicar que durante el mencionado debate se formularon inquietudes que pueden agruparse en dos grandes bloques: de una parte, aquellas planteadas por ciudadanos intervinientes relacionadas con los efectos de la resolución en casos particulares, el comportamiento del avalúo catastral y su eventual incidencia en el impuesto predial; y de otra, aquellas formuladas por los Honorables Concejales, orientadas principalmente a analizar la legalidad del acto administrativo, su naturaleza jurídica, su procedimiento de expedición, su soporte técnico y su publicación, aspectos que serán abordados de manera estructurada en el presente documento.

Así mismo, se deja constancia de que varias de las respuestas aquí contenidas retoman y desarrollan los argumentos técnicos y jurídicos previamente expuestos en las respuestas remitidas a los Honorables Concejales **ABEL MENDOZA VÁSQUEZ** y **JUAN SEBASTIÁN CAMACHO AYA**, así como en el documento de respuesta a inquietudes ciudadanas consolidado por esta Subdirección , integrando en un solo cuerpo las consideraciones necesarias para brindar claridad integral sobre la actuación administrativa cuestionada.

RESPUESTA CONSOLIDADA A LAS INQUIETUDES DE LA CIUDADANÍA

En relación con las inquietudes formuladas por los ciudadanos intervinientes durante el debate de control político, las cuales se centraron principalmente en los efectos de la Resolución No. 001-005427-2025 sobre los avalúos catastrales, el incremento del impuesto predial, la metodología utilizada para la determinación de los valores del suelo y la

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

selección de los predios objeto de análisis, esta Subdirección considera necesario realizar las siguientes precisiones de carácter técnico y jurídico, con el fin de brindar claridad integral sobre el alcance de la actuación administrativa.

En primer lugar, es fundamental señalar que la modificación de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas no constituye, por sí misma, una decisión administrativa que determine el avalúo catastral individual de los predios ni, mucho menos, el valor del impuesto predial a cargo de los propietarios. Se trata de un ajuste técnico dentro del modelo de valoración catastral, mediante el cual se actualizan los parámetros que permiten organizar el territorio en zonas con características físicas y económicas similares, constituyendo un insumo metodológico para procesos posteriores de valoración. En consecuencia, el avalúo catastral de cada inmueble deberá ser determinado mediante el respectivo trámite administrativo de revisión de avalúo, el cual se materializa a través de un acto administrativo independiente que será debidamente notificado a cada propietario, garantizando el ejercicio del derecho de defensa y contradicción.

En ese mismo sentido, resulta necesario precisar que el catastro y el impuesto predial corresponden a ámbitos institucionales distintos, aunque relacionados. Mientras el catastro cumple una función técnica orientada a la identificación, descripción y valoración de los inmuebles con base en su realidad física, jurídica y económica, el impuesto predial es un tributo cuya definición, especialmente en lo relativo a tarifas y condiciones corresponde al Concejo Municipal. Por ello, eventuales incrementos en el valor del impuesto predial no pueden atribuirse exclusivamente a la modificación de zonas homogéneas, sino a la interacción de múltiples factores, entre los cuales se encuentran la actualización del avalúo catastral, las características físicas del predio, su uso, su localización y la aplicación de las tarifas establecidas en el estatuto tributario municipal. En particular, en el caso de predios urbanos sin edificación o con bajo nivel de desarrollo, pueden aplicarse tarifas diferenciales más altas, orientadas a incentivar el uso eficiente del suelo urbano.

De otra parte, frente a las inquietudes relacionadas con la selección de los predios incluidos en la resolución, es importante aclarar que no se trató de una escogencia discrecional o arbitraria de inmuebles, sino del resultado de un análisis técnico territorial, mediante el cual se identificaron sectores del municipio en los que existían diferencias entre la información catastral vigente y la realidad física y económica del territorio. En este contexto, la intervención se realizó sobre zonas específicas que requerían ajuste, atendiendo variables como la dinámica del mercado inmobiliario, el nivel de consolidación urbana, la disponibilidad de infraestructura y las condiciones del entorno, razón por la cual algunos predios fueron incluidos dentro del estudio y otros no, dependiendo de la necesidad de actualización identificada técnicamente.

En cuanto a las diferencias observadas en los valores unitarios del suelo dentro de la resolución, se debe precisar que estas no constituyen una inconsistencia técnica, sino una manifestación propia de la heterogeneidad del mercado inmobiliario urbano. Los valores del suelo varían de manera significativa entre distintos sectores de la ciudad, dependiendo de factores como la localización, el acceso a servicios públicos, la conectividad vial, el uso del suelo, el nivel de desarrollo urbanístico y la demanda inmobiliaria. En este sentido, las Zonas Homogéneas Geoeconómicas tienen precisamente como finalidad capturar esas diferencias, agrupando predios con condiciones comparables dentro de cada zona, la

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

que implica necesariamente la existencia de variaciones entre los valores asignados a distintos sectores del territorio.

Así mismo, frente a los cuestionamientos relacionados con el soporte técnico de los valores adoptados, se reitera que la determinación de los valores unitarios del suelo se fundamenta en un **estudio técnico de mercado inmobiliario**, el cual incorpora información proveniente de diversas fuentes, tales como transacciones inmobiliarias registradas, ofertas activas verificables, avalúos comerciales y análisis comparativos de mercado en sectores con características similares. Dicho estudio forma parte integral del expediente administrativo que sustenta la resolución y se encuentra disponible para consulta por parte de las autoridades y ciudadanos interesados, conforme a los mecanismos de acceso a la información pública.

Finalmente, en relación con los casos particulares expuestos por algunos ciudadanos respecto al incremento significativo en el valor del impuesto predial de sus inmuebles, esta Subdirección considera pertinente reiterar que dichos incrementos deben analizarse de manera individual, teniendo en cuenta las condiciones específicas de cada predio y los factores que inciden en la determinación del avalúo y del tributo. En todo caso, los propietarios cuentan con los mecanismos administrativos para solicitar la revisión del avalúo catastral una vez este sea determinado mediante el acto administrativo correspondiente, garantizando así la posibilidad de verificar que el valor asignado refleje adecuadamente la realidad del inmueble.

RESPUESTA A LOS CUESTIONAMIENTOS DE LOS HONORABLES CONCEJALES SOBRE LA LEGALIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO

En relación con los cuestionamientos formulados por los Honorables Concejales durante el debate de control político, orientados principalmente a analizar la legalidad de la Resolución No. 001-005427-2025 del 26 de diciembre de 2025, su naturaleza jurídica, el procedimiento de su expedición, su soporte técnico y las condiciones de su publicación, esta Subdirección se permite realizar las siguientes precisiones:

En primer lugar, respecto a la naturaleza jurídica del acto administrativo, es importante indicar que la Resolución No. 001-005427-2025 corresponde a un **acto administrativo de carácter general**, en la medida en que su objeto no es definir situaciones jurídicas particulares ni establecer avalúos individuales de predios específicos, sino modificar parámetros técnicos del modelo de valoración catastral mediante la actualización de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, instrumentos que se aplican de manera general dentro del sistema de información catastral. La inclusión de predios dentro de los cuadros técnicos del estudio no desvirtúa dicha naturaleza, en tanto estos cumplen una función ilustrativa y de soporte técnico dentro del análisis territorial, sin que ello implique la adopción de decisiones individualizadas sobre derechos particulares.

En este sentido, no se configura vulneración al debido proceso por la ausencia de recursos administrativos frente a la resolución, toda vez que los mecanismos de defensa y contradicción se activan en la etapa posterior, cuando se determine el avalúo catastral individual de cada inmueble mediante el acto administrativo correspondiente, el cual sí es de carácter particular y será objeto de notificación, permitiendo al propietario ejercer los recursos y solicitudes de revisión previstos en la normativa catastral vigente. En cuanto al

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

procedimiento de expedición del acto administrativo, se precisa que la resolución se fundamenta en un estudio técnico elaborado en el marco del Contrato No. 1076 de 2025, el cual fue objeto de revisión por el Comité Permanente Interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, instancia técnica encargada de analizar la consistencia metodológica de los estudios de valoración catastral. La expedición del acto administrativo en la misma fecha en que se llevó a cabo la sesión del comité no constituye irregularidad alguna, en la medida en que el estudio técnico se desarrolla previamente y el comité cumple una función de validación técnica, sin que exista disposición normativa que exija un término mínimo entre la emisión del concepto técnico y la adopción de la decisión administrativa.

Frente a los cuestionamientos relacionados con el soporte técnico del acto, se reitera que la resolución se encuentra respaldada por un **estudio técnico de mercado inmobiliario y análisis territorial**, el cual integra el expediente administrativo y contiene la información metodológica, los análisis comparativos, la identificación de variables físicas, urbanísticas y económicas, así como los insumos cartográficos utilizados para la delimitación de las zonas homogéneas. Dicho expediente ha sido puesto a disposición de las autoridades y se encuentra disponible para consulta, garantizando la trazabilidad de la decisión adoptada.
En lo que respecta al principio de publicidad, se precisa que la Resolución No. 001-005427-2025 fue publicada en la página web institucional del Municipio de Neiva, cumpliendo con la exigencia de divulgación del acto administrativo de carácter general. La publicación del acto no requiere la incorporación simultánea de la totalidad del expediente técnico, en tanto este hace parte de los soportes documentales de la actuación administrativa y puede ser consultado a través de los mecanismos de acceso a la información pública. En consecuencia, la publicación del acto en una vigencia posterior a su expedición no afecta su validez, toda vez que sus efectos jurídicos frente a terceros se producen a partir de su publicación.

De igual manera, frente a las inquietudes relacionadas con la eventual utilización de instrumentos de planificación urbana en trámite, como el Plan de Ordenamiento Territorial, se precisa que la modificación de las zonas homogéneas no se fundamenta en disposiciones normativas no adoptadas, sino en el análisis de la realidad física, jurídica y económica actual del territorio, así como en el comportamiento del mercado inmobiliario en los sectores objeto de estudio.

Finalmente, en relación con los cuestionamientos sobre la posible incidencia del acto administrativo en el incremento del impuesto predial, se reitera que la resolución no determina de manera directa el avalúo catastral ni el tributo correspondiente, sino que constituye un ajuste técnico dentro del modelo de valoración. El avalúo individual de cada inmueble deberá ser definido mediante el procedimiento administrativo correspondiente, y el impuesto predial dependerá de las tarifas y condiciones establecidas por el Concejo Municipal. No obstante lo anterior, y atendiendo las inquietudes formuladas por los Honorables Concejales en ejercicio de su función de control político, esta Subdirección considera pertinente informar que, de manera complementaria, se adelantará un **análisis jurídico exhaustivo del acto administrativo**, en coordinación con el equipo jurídico de la entidad, con el fin de evaluar integralmente las observaciones planteadas durante el debate y determinar si las mismas generan algún tipo de incidencia sobre la actuación administrativa adelantada, garantizando en todo caso el respeto por los principios de legalidad, seguridad jurídica y debido proceso.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SID www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

En mérito de lo expuesto, la Subdirección de Gestión Catastral del Municipio de Neiva reitera que la expedición de la Resolución No. 001-005427-2025 del 26 de diciembre de 2025 se desarrolló en el marco de las competencias asignadas al municipio como gestor catastral habilitado, conforme a los lineamientos técnicos y normativos que regulan la gestión catastral multipropósito en el país, y con fundamento en un estudio técnico orientado a reflejar de manera más precisa las condiciones físicas, urbanísticas y económicas del territorio.

Las inquietudes formuladas durante el debate de control político han sido atendidas desde una perspectiva técnica y jurídica, permitiendo precisar que la modificación de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas constituye un ajuste propio del modelo de valoración catastral, sin que ello implique, por sí mismo, la determinación inmediata de avalúos individuales ni la fijación de cargas tributarias, aspectos que corresponden a actuaciones administrativas posteriores y a competencias diferenciadas dentro de la estructura institucional. Así mismo, se destaca que la actuación administrativa cuestionada se encuentra respaldada por un expediente técnico debidamente estructurado, el cual contiene los estudios de mercado, análisis territoriales, insumos cartográficos y documentos metodológicos que sirvieron de fundamento para la adopción de la decisión, garantizando la trazabilidad y verificabilidad del proceso.

En ese sentido, y en aras de fortalecer los principios de transparencia, publicidad y acceso a la información pública, esta Subdirección se permite **remitir en medio digital el expediente administrativo completo correspondiente a la Resolución No. 001-005427-2025**, el cual incluye, entre otros documentos:

- Estudio técnico de modificación de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.
- Análisis de mercado inmobiliario.
- Acta del Comité Permanente Interdisciplinario.
- Documentos técnicos y administrativos que soportan la expedición del acto.

De esta manera, se pone a disposición del Honorable Concejo Municipal y de las autoridades competentes la totalidad de los soportes técnicos y jurídicos de la actuación, con el fin de que puedan ser objeto de revisión, análisis y verificación integral.

La Subdirección de Gestión Catastral reitera su disposición permanente de atender las inquietudes que se formulen en ejercicio del control político, así como de continuar fortaleciendo los procesos de gestión catastral que contribuyen a la modernización de la información predial, la adecuada planeación del territorio y el desarrollo ordenado del Municipio de Neiva, dentro del respeto por los principios de legalidad, seguridad jurídica, transparencia y responsabilidad administrativa.

Sin otro particular,

MARIA JOSE PACHECO BERROCAL
Subdirectora Administrativa
Subdirección de Gestión Catastral - SGC
Departamento Administrativo de Planeación - DAP
Alcaldía de Neiva

Proyectó: NICOLÁS CRUZ ESPAÑA
Abogado Especialista
Contratista Subdirección Gestión Catastral - SGC
Alcaldía de Neiva

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

COMUNICACIÓN DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA No. - 1076 DE 2025, OFERTA PRESENTADA POR VICTOR HUGO CHARRY LARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12110640, DENTRO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA INVITACION PÚBLICA No. MNDAPCMCPS0033-2025

CONTRATISTA	VICTOR HUGO CHARRY LARA,
N.I.T.	NIT. 12110640-1
OBJETO	**"LA REVISION, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSION UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCION DE GESTION CATASTRAL MUNICIPAL"**
VALOR	OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($85.000.000) MCTE incluido los impuestos a que haya lugar
PLAZO	SEIS (06) MESES, CONTADOS A PARTIR DEL ACTA DE INICIO O HASTA AGOTAR EL PRESUPUESTO OFICIAL SIN SUPERAR LA PRESENTE VIGENCIA FISCAL.
DIRECCION Y TELEFONO	Calle 20ª No 40-05 - Teléfono 3165265344 Correo electrónico vhcharry@hotmail.com
ID SECOP II	**MNDAPCMCPS0033-2025**
LINK SECOP II	**https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.39871236&isFromPublicArea=True&isModal=False**

Que la Alcaldía de Neiva con NIT No. 891180009-1, adelantó el proceso de Selección de Mínima Cuantía, Invitación Pública No. **MNDAPCMCPS0033-2025.**

Que, dentro del término establecido en el cronograma de la invitación, se presentaron las siguientes propuestas:

LISTA DE OFERTAS

Referencia de oferta	Artículo	Proveedor	Presentada	Oferta
[illegible]	SOCIEDAD DE SERVICIOS GEOGRAFICOS S.A.S	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	VICTOR HUGO CHARRY LARA	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Que, de conformidad con el cronograma del proceso se procedió a publicar el informe de evaluación el día 11 de junio de 2025, el comité evaluador procedió a la verificación de los requisitos habilitantes y concluyó que:

PROPONENTE	VALOR DE LA OFERTA	RESULTADO
VICTOR HUGO CHARRY LARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12110640	$ 85.000.000	No cumple

Ref. Artículo	Código UNSPSC	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio unitario	Incluya el precio como

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SO www.alcaldianeiva.gov.co
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

						lo indique la Entidad Estatal
1	80131802	ACTIVIDADES A DESARROLLAR PARA LA ACTUALIZACION Y MODIFICACION DE ZHF Y ZHG	50	UN	1.700.000,00	85.000.000,00
		Mis observaciones: ACTIVIDADES A DESARROLLAR PARA LA ACTUALIZACION Y MODIFICACION DE ZHF Y ZHG Actualizar el plano de zonas homogéneas físicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato. Actualizar el plano de zonas homogéneas geoeconómicas en relación con los predios objeto del contrato. Elaborar un informe técnico de las actividades desarrolladas en el proceso de actualización de zonas físicas homogéneas y geoeconómicas. Realizar los avalúos comerciales de los 50 predios de mayor extensión y sus folios derivados relacionados en el objeto del contrato, los cuales deberán ser entregados a la subdirección de Gestión Catastral. Participar en los comités Permanente interdisciplinario de zonas físicas homogéneas y geoeconómicas que la subdirección de Gestión catastral requiera.				

Que, dentro del término de traslado de la evaluación, NO se recibieron observaciones.

Que, dentro del término de traslado, el proponente **VICTOR HUGO CHARRY LARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12110640,** presentó documentos de carácter técnico, Jurídico con la vocación de subsanar y aclarar lo solicitado por el comité evaluador en su informe.

Que dentro de la verificación realizada por parte del comité evaluador, en su componente jurídico, técnico y Verificación de propuesta económica presentada por parte del proponente **VICTOR HUGO CHARRY LARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12110640,** resultó habilitado, lo que resulta satisfactorio para el comité evaluador, de ahí que dentro del informe de evaluación consolidado recomendó a esta ordenación del gasto que fuese adjudicado el presente proceso a VICTOR HUGO CHARRY LARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12110640.

Que el 16 de junio de 2025, se publicó el informe consolidado de evaluación luego de cumplirse el traslado del informe preliminar de evaluación, queda de la siguiente manera:

REFERENCIA OFERTA	JURIDICO	TECNICO	ECONOMICA	HABILITADO/ NO HABILITADO/RECHAZADO
VICTOR HUGO CHARRY LARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12110640	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	HABILITADO

De conformidad con la información registrada en los cuadros anteriores, se observa que la propuesta presentada por **VICTOR HUGO CHARRY LARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12110640.**, CUMPLE en su totalidad con todos los requisitos exigidos en los apartes de información requerida para habilitación, documentos a anexar y/o perfil del proponente de la invitación pública electrónica del presente proceso de contratación.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SO www.alcaldianeiva.gov.co
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

Que debido a lo hasta aquí expuesto y teniendo en cuenta la recomendación hecha por el comité evaluador, La jefe de Contratación dispone:

PRIMERO: COMUNICAR LA ACEPTACIÓN expresa e incondicional de la oferta presentada por **VICTOR HUGO CHARRY LARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12110640,** por un valor de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($85.000.000) MCTE incluido los impuestos a que haya lugar, quien deberá cumplir con las obligaciones señaladas tanto en la invitación **MNDAPCMCP50033-2025** como la oferta presentada.

PROPONENTE	VALOR DE LA OFERTA	RESULTADO
VICTOR HUGO CHARRY LARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12110640	**$ 85.000.000**	ADMITIDO

Ref. Artículo	Código UNSPSC	Descripción	Cantidad	Unidad	Precio unitario	Incluya el precio como lo indique la Entidad Estatal
1	80131802	ACTIVIDADES A DESARROLLAR PARA LA ACTUALIZACION Y MODIFICACIÓN DE ZHF Y ZHG	50	UN	1.700.000,00	85.000.000,00
		Mis observaciones: ACTIVIDADES A DESARROLLAR PARA LA ACTUALIZACION Y MODIFICACION DE ZHF Y ZHG Actualizar el plano de zonas homogéneas físicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato. Actualizar el plano de zonas homogéneas geoeconómicas en relación con los predios objeto del contrato. Elaborar un informe técnico de las actividades desarrolladas en el proceso de actualización de zonas físicas homogéneas y geoeconómicas. Realizar los avalúos comerciales de los 50 predios de mayor extensión y sus folios derivados relacionados en el objeto del contrato, los cuales deberán ser entregados a la subdirección de Gestión Catastral. Participar en los comités Permanente Interdisciplinario de zonas físicas homogéneas y geoeconómicas que la subdirección de Gestión catastral requiera.				

SEGUNDO: OBJETO: "LA REVISION, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSION UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCION DE GESTION CATASTRAL MUNICIPAL".

TERCERO. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACIONES DEL PROVEEDOR

OBLIGACIONES GENERALES:

1. Acatar la Constitución Política, la Ley, los principios de la contratación estatal y las demás normas concordantes y complementarias.
2. Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactado, oportuna e idóneamente dentro de los plazos y las condiciones que le indique la administración, con plena autonomía técnica y administrativa

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SO www.alcaldianeiva.gov.co
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

y bajo su propia responsabilidad. Por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del contratista con el Municipio de Neiva.

3. Cumplir con las condiciones técnicas, económicas y comerciales presentadas en su propuesta y garantizar su ejecución dando pleno cumplimiento a los lineamientos y políticas establecidos por el municipio de Neiva y a las instrucciones que éste imparta a través del supervisor.
4. Adelantar las actuaciones técnicas, administrativas, financieras, contables y jurídicas requeridas para la correcta ejecución del objeto del contrato y de las actividades establecidas en virtud de este.
5. Dar cumplimiento a las obligaciones con los sistemas de seguridad social en salud, pensión, sistema general de riesgos laborales y aportes parafiscales, cuando haya lugar a ello, y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten, conforme lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, y demás normas que regulen la materia.
6. El contratista declara que cuenta con una Política de Seguridad y Salud en el trabajo y cumple con lo establecido en la normatividad nacional vigente y aquella que lo reglamente, modifique y/o complemente, aplicable para la protección de los eventuales trabajadores que, durante la ejecución del presente contrato deba vincular, directa o indirectamente, a fin de cumplir los compromisos pactados. Además, que cumple con las auditorías periódicas, certificados de capacitación en el tema y demás medidas establecidas en normas concordantes; tendientes al cumplimiento integro de las políticas del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo que le corresponden.
7. Reportar de manera inmediata al supervisor del contrato, cualquier novedad, anomalía, eventualidad o irregularidad que pueda afectar la ejecución del contrato.
8. Responder ante terceros por los daños que se ocasionen y que provengan de causas que le sean imputables.
9. Asistir a las reuniones que sean convocadas por el Supervisor del contrato, las cuales pueden convenirse de forma presencial o virtual entre las partes, para revisar el estado de ejecución de este, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista o cualquier aspecto técnico.
10. Presentar un informe final de ejecución al supervisor en el que se evidencie la ejecución física y financiera del contrato.
11. Constituir las garantías de conformidad con lo establecido en el contrato y mantener vigente la misma por el tiempo establecido por el Municipio de Neiva así como de las modificaciones que se presenten en la ejecución del mismo.
12. Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales, de acuerdo con los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1993.
13. Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato.
14. Reparar los daños e indemnizar los perjuicios que cause al municipio por el incumplimiento del contrato.
15. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato cuando en ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros en los términos del artículo 52 de las Ley 80 de 1993.
16. Mantener durante la ejecución del Contrato, las condiciones exigidas y ofrecidas en su Oferta.
17. Mantener durante el tiempo de ejecución del contrato el personal necesario y suficiente para el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el mismo. En todo caso el número, formación profesional, la experiencia y dedicación de dicho personal, deberá corresponder como mínimo al establecido en estos pliegos de condiciones.
18. Si durante la ejecución del contrato hay cambio de alguno de los profesionales, deberá reemplazarse por otro igual o mayor calidad, previamente aprobado por el Municipio.
19. Entregar en medio físico y magnético los productos y contenidos mínimos acordes a las especificaciones exigencias solicitadas anexas.
20. Suscribir las actas que resulten con ocasión y ejecución del contrato.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

21. Garantizar la calidad de los servicios, según la propuesta del contratista.
22. Guardar total reserva de la información que por razón del servicio y desarrollo de sus actividades obtenga. Esta es de propiedad del Municipio de Neiva y solo salvo expreso requerimiento de autoridad competente podrá ser divulgada. El uso de la información generada en el marco del presente contrato por parte de la (Entidad ejecutora) está sujeto a la aprobación previa de la Alcaldía.
23. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. 000042 de 2020, y 000094 de 2020 emitidas por la DIAN, el contratista deberá cumplir con la facturación electrónica si ello estuviere obligado conforme la reglamentación vigente.
24. Las demás inherentes al objeto y a la naturaleza del contrato y aquellas indicadas por el Supervisor para el cabal cumplimiento del objeto del contrato.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, cuyo objeto es "LA REVISION, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSION UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCION DE GESTION CATASTRAL MUNICIPAL". Conforme a las normas legales del orden contractual.

1. Entregar la modificación y actualización de las ZHF y ZHG de los 50 predios de mayor extensión relacionados a continuación:

ITEM	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	SHORNUMAS	DIRECCION	CANT
1	CENTRO COMERCIAL UNICO	[illegible]	Cl. 44 #10- Neiva	1
2	CENTRO COMERCIAL SINCENTRO	[illegible]	Avenida Carrera 1T con calle 19 sur	1
3	HOMECENTER	[illegible]	Calle 9B Oeste #16-02, Comuna 2	1
4	CENTRO COMERCIAL SAN PEDRO PLAZA	[illegible]	Cra. 8a #36-47, Comuna 2	1
5	CENTRO COMERCIAL SANTA LUCIA PLAZA	[illegible]	C. 8 #45 - 117, Neiva, Huila	1
6	SANTANDER DE LA COMPOSTELA	[illegible]	Sector El Tesoro	1
7	URBANIZACION LA VICTORIA	[illegible]	Entre Calle 64 y 67 con Carrera 24	1
8	EDIFICIO EMPRESARIAL PROMUVA	[illegible]	Carrera 20 con Calle 26 Sur esquina	1
9	NISSI MOTOS	[illegible]	Sector El Tesoro	1
10	DTS SUPERMANZANA 10 A PREDIO INVERSIONES CHAPARRO	[illegible]	Calle 28 con Carrera 35 A	1
11	RESERVAS DE AYACUCHO II	[illegible]	Calle 24 # 40- 108	1
12	PREDIO INVERSIONES CHAPARRO	[illegible]	Cl. 28 con carrera 40, Neiva, Huila	1
13	DTS SUPERMANZANA 10 A PREDIO INVERSIONES CHAPARRO	[illegible]	Calle 25 A con Carrera 35 A	1
14	PREDIO INVERSIONES CHAPARRO	[illegible]	Carrera 40 con calle 25 A	1
15	CONJUNTO ALTOS DE LA PRADERA	[illegible]	Calle 5 #100-100, El Carmen, Neiva, Huila	1
16	RESERVAS DE SAN JOSE	[illegible]	C. 5 #100, Neiva, El Carmen, Neiva, Huila	1
17	CONJUNTO RANCHERA DE LA COMBEIMA NO	[illegible]	Av 26 #43-44, Comuna 2, Neiva, Huila	1
18	CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA SEVERA	[illegible]	Cra. 55 #11-43, Neiva, Huila	1
19	CONJUNTO SANTA CLARA	[illegible]	Neiva Tello #33-44, Comuna 2	1
20	CONJUNTO ZACARIAS 2A	[illegible]	Calle 21 Sur # 21-00	1
21	URBANIZACION SAN FRANCISCO II	[illegible]	Sector El Tesoro	1
22	TERMINAL DE TRANSPORTE DE NEIVA	[illegible]	Cra. 7 #4-60- Neiva, Huila	1
23	URBANIDAD LA BANDA	[illegible]	Carrera 5 #13-25 Sur	1
24	EDIFICIO LA SEGUNDA	[illegible]	Carrera 4W	1
25	CONJUNTO SANTORINI ETAPA 1	[illegible]	Carrera 4E # 169	1
26	CONJUNTO SANTORINI ETAPA 2	[illegible]	Cra. 4E #0-43, Neiva, Huila	1
27	CONJUNTO CAMINOS DE ONEIDA II	[illegible]	a 53-917, C. 8 #80-085, Neiva, Huila	1

29	LOTE ORA Y CONTIGUO A CIUDADELA	2.95[illegible]4, -75.[illegible]13	Carrera 1 #45 oriente	1
30	RESIDENCIAL CLUB HOUSE	2.9[illegible]5, -75.[illegible]28	Calle 86 B, 17-71	1
31	CONDOMINIO PORTOBELO	2.9[illegible]7, -75.[illegible]78	35, #35-335, Neiva, Huila	1
32	CONDOMINIO VILLAS DEL PRADO	2.9[illegible]5, -75.[illegible]99	Calle 41 # 10-30	1
33	CONJUNTO CERRADO MONDOÑEDO RIO	2.9[illegible]1, -75.[illegible]00	Carrera 5 # 20-137 Sur, Neiva, Huila	1
34	CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DEL COCLI	2.9[illegible]5, -75.[illegible]31	Calle 56 #57-03	1
35	VALLE DE TUNIN	2.9[illegible]2, -75.[illegible]78	Cl. 41 Sur #37-170, Neiva, Huila	1
36	CONJUNTO CAMPESTRE PASO DE LA CRISTALERIA	2.9[illegible]8, -75.[illegible]16	C. 6 #48-62, Neiva, Huila	1
37	DEL RESIDENCIAL NEIVA – JOSE EDUARDO CORRIENTE – VIA	2.9[illegible]7, -75.[illegible]58	C. 6 #41-104, Neiva, Huila	1
38	CONJUNTO CAMPESTRE PASAJE DE LA ALAMEDA	2.9[illegible]7, -75.[illegible]78	Cra 47 con Calle 5a	1
39	BALCON DE ALGARROBOS	2.9[illegible]4, -75.[illegible]67	Carrera 28 #54-163, Neiva, Huila	1
40	EDIFICIO SANTA ANA	2.9[illegible]8, -75.[illegible]74	Cl. 58 #32-07, Comuna 2, Neiva, Huila	1
41	CONJUNTO RESIDENCIAL VERDE	2.9[illegible]1, -75.[illegible]99	Cl. 78 #9-40, Neiva, Huila	1
42	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN PABLO	2.9[illegible]9, -75.[illegible]04	Carrera 20 #42A - 05	1
43	CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL SAN JUAN PLAZA	2.9[illegible]4, -75.[illegible]69	Cl. 48 #16-221, Comuna 2, Neiva, Huila	1
44	CONJUNTO RESIDENCIAL PRADO NORTE	2.9[illegible]9, -75.[illegible]02	Cra. 29 # 45-30, Comuna 2, Neiva, Huila	1
45	CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DE LA PRIMAVERA	2.9[illegible]5, -75.[illegible]37	Cl. 76 #5-42, Neiva, Huila	1
46	LA ARAGUETA VILLA RESIDENCIAL	3.9[illegible]5, -75.[illegible]0	Carrera 2 # 7 - 7	1
47	EDIFICIO PUERTO MADRID	2.9[illegible]8, -75.[illegible]72	Cra. 12 #16-1, Neiva, Huila	1
48	CONJUNTO RESIDENCIAL VERONA	2.9[illegible]7, -75.[illegible]88	Cra. 46 #6 29, Neiva, Huila	1
49	ALTOS DE GARRELLA	2.9[illegible]2, -75.[illegible]75	Cra. 46 #6-60, Neiva, Huila	1
50	CONJUNTO RESIDENCIAL ANTARIDA	2.9[illegible]1, -75.[illegible]69	a 41-425,, 42, 9 #41342, Neiva, Huila	1
51	TERRATEO DE RETAMO	2.9[illegible]8, -75.[illegible]57	C. 6 #48-19, Neiva, Huila	1

2. El contratista estará obligado a ejecutar el presente objeto contractual, de acuerdo a las condiciones establecidas por la Administración Municipal de acuerdo a las siguientes especificaciones Técnicas:
   - Entregar actualizado el plano de zonas homogéneas físicas en lo relacionado con los predios objeto del contrato.
   - Entregar actualizado el plano de zonas homogéneas geoeconómicas en relación con los predios objeto del contrato.
   - Elaborar y entregar en archivo digital y físico un informe técnico de las actividades desarrolladas en el proceso de actualización de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
   - Realizar los avalúos comerciales de los 50 predios de mayor extensión y sus folios derivados relacionados en el objeto del contrato, los cuales deberán ser entregados a la subdirección de Gestión Catastral.
   - Participar en los comités Permanentes Interdisciplinario de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas que la subdirección de Gestión catastral requiera.
   - Atender las recomendaciones y sugerencias del comité interdisciplinario donde tendrán que realizar los cambios pertinentes consagrados en actas de reunión si así se requiriera.
   - Mantener actualizado el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) durante la vigencia del presente contrato.

3. El contratista deberá presentar informes periódicos de la prestación del servicio.
4. Presentar informe final en medio digital y físico al supervisor del contrato, entregando evidencias fotográficas de los servicios prestados.
5. La prestación del servicio de elaboración de avalúos comerciales será realizado de acuerdo a la normativa que rige el presente objeto contractual.

6. La prestación del servicio se realizará en el perímetro urbano del Municipio de Neiva.
7. Entregar la cuenta de cobro debidamente soportada con el formato que acredita la entrega de los componentes relacionados y/o entregados durante el periodo para el correspondiente cobro, el cual debe llevar la firma del supervisor del contrato o su delegado.

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

1. Suministrar la información requerida y que fuese responsabilidad del municipio para la correcta ejecución del contrato.
2. Delegar de manera oportuna el supervisor del contrato
3. Exigir al Contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado.
4. Exigir que los servicios prestados sean de óptima calidad.
5. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones y garantías a que hubiera lugar.

CUARTO: PLAZO DE EJECUCIÓN:

SEIS (06) MESES, CONTADOS A PARTIR DEL ACTA DE INICIO O HASTA AGOTAR EL PRESUPUESTO OFICIAL SIN SUPERAR LA PRESENTE VIGENCIA FISCAL.

QUINTO: LUGAR DE EJECUCIÓN: Municipio de Neiva.

SEXTO: SUPERVISIÓN: Conforme al artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor según corresponda".

La Supervisión del contrato será ejercida por Subdirección de Gestión Catastral SGC, o el designado, conforme el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 y, el manual de supervisión e interventoría.

SEPTIMO: FORMA DE PAGO:

EL MUNICIPIO DE NEIVA, le cancelará al contratista mediante actas parciales conforme las cantidades de avalúos entregados por el contratista, previa presentación de los siguientes documentos: i. Factura o documento equivalente con los respectivos soportes. ii. Informe del Contratista con los soportes correspondientes. iii. El informe del Supervisor en donde conste el cumplimiento a satisfacción de las obligaciones a cargo del Contratista. En todo caso, el último pago se realizará previa certificación de cumplimiento por parte del supervisor, suscripción del Acta Final y la respectiva Acta de Liquidación. Las sumas no ejecutadas se librarán a favor del MUNICIPIO.

PARÁGRAFO 1: Para efectos de los pagos, EL CONTRATISTA deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales, cuando haya lugar a ello, de conformidad con la normativa vigente, so pena de hacerse acreedor de las sanciones establecidas en las mismas.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

PARÁGRAFO 2: EL CONTRATISTA deberá informar al MUNICIPIO la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que por este concepto le efectúe EL MUNICIPIO.

PARÁGRAFO 2: Las demoras en el pago originadas por la presentación incorrecta de los documentos requeridos para ello, serán responsabilidad del Contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

PARÁGRAFO 3: Los pagos estarán sujetos a las retenciones y deducciones de la ley a que hubiera lugar.
PARÁGRAFO 4: Los pagos del contrato se encuentran sujetos a la disponibilidad del programa anual mensualizado de caja (PAC) del Municipio

PARÁGRAFO 5: Para efectuar el pago de las facturas, el contratista debe tener en cuenta si está obligado a presentar factura electrónica, tal y como lo establece la Resolución No 00042 de 2020 expedida por la DIAN y dar cumplimiento.

PARÁGRAFO 6: Así, la facturación sea electrónica o no el contratista, debe comprometerse a adjuntar la documentación del cobro de la obligación dineraria (Factura / Informe de Gestión / Acta de satisfacción / Pago de seguridad social), en la plataforma del SECOP II, en caso de no ser adicionada, la entidad no responderá por las posibles demoras en el trámite..

OCTAVO: GARANTIAS. Conforme al Decreto 1082 de 2015, Se requieren los siguientes amparos:

AMPAROS	TIPO DE GARANTÍA	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA	SI	NO
Cumplimiento	Póliza de seguros	20% del valor del contrato	Término de duración del contrato y seis (6) meses más, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y de legalización.	X	
Pago de Salarios, Indemnizaciones y Prestaciones Sociales	Póliza de seguros	20% del valor del contrato	Término de duración del contrato y 3 años más, contados a partir de la suscripción	X	
Responsabilidad Civil Extracontractual	Póliza de seguros	200 SMMLV para contratos cuyo valor sea inferior o igual a 1.500 SMMLV. 300 SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a 1.500 SMMLV e inferior o igual a 2.500 SMMLV. 400 SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a 2.500 SMMLV e inferior o igual a 5.000 SMMLV.	Término de duración del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la suscripción del contrato.	X	

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

		500 SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a 5.000 SMMLV e inferior o igual a 10.000 SMMLV. 5% del valor del contrato cuando este sea superior 10.000 SMMLV, caso en el cual el valor asegurado debe ser máximo 75.000 SMMLV..			
Calidad del servicio	Póliza de seguros	20% del valor total del contrato	Término de duración del contrato y 1 año más, contados a partir de la suscripción	X	

NOVENO: La Alcaldía de Neiva podrá dar aplicación a las cláusulas excepcionales de interpretación, modificación, terminaciones unilaterales del contrato y de caducidad, de conformidad con los Articulos 14, 15, 16, 17, 18 de la Ley 80 de 1993 y demás normas concordante.

DECIMO: La presente comunicación de aceptación junto con la oferta presentada por constituyen para todos los efectos el contrato celebrado.

DECIMO PRIMERO. PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento o declaratoria de caducidad, EL CONTRATISTA se hará acreedor a una sanción equivalente al 10% suma que hará efectiva la Alcaldía de Neiva, tomándolo directamente de los saldos pendientes a su favor o de la garantía de cumplimiento. Si esto no fuere posible se cobrará por Jurisdicción coactiva.

DECIMO SEGUNDO. MULTAS: En caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones contraídas por EL CONTRATISTA, la Alcaldía de Neiva podrá imponer por Resolución motivada multas sucesivas diarias hasta por el 10% del valor del contrato, tomándolo directamente de los saldos pendientes a favor del Contratista o de la garantía de cumplimiento. Si esto no fuere posible se cobrará por jurisdicción coactiva.

DECIMO TERCERA. El contrato será liquidado de conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y Art. 11 Ley 1150 de 2007.

Dada en Neiva, el 16 de junio de 2025. 18 JUN 2025

PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

MARIA ANGELICA DUARTE RIVAS
JEFE OFICINA DE CONTRATACION

Proyectó: Willer Jo[illegible]lor Gómez.
Abogado de la of[illegible] Contratación

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SO www.alcaldianeiva.gov.co
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

OTROSI No. 01 CONTRATO DE AVALUÓ No. 1076 DE 2025, CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE NEIVA Y VICTOR HUGO CHARRY LARA

CONTRATISTA	VÍCTOR HUGO CHARRY LARA NIT. 12110640-1
OBJETO	"LA REVISION, MODIFICACION Y ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSION UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCION DE GESTION CATASTRAL MUNICIPAL."
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($85.000.000) MCTE, INCLUIDOS LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR.
PLAZO DE EJECUCIÓN	SEIS (06) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO O HASTA AGOTAR EL PRESUPUESTO OFICIAL SIN SUPERAR LA PRESENTE VIGENCIA FISCAL.

Entre los suscritos, de una parte, **MARIA JOSE PACHECO BERROCAL**, mayor de edad, vecina de la ciudad Neiva, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.067.947.490 expedida en Montería, obrando en nombre y en representación del Municipio de Neiva, en su condición de subdirectora administrativa de Gestión Catastral nombrado mediante Decreto No. 0286 del 03 de mayo 2024 y posesionado mediante Acta No. 0238 del 3 de mayo de 2024, en calidad de supervisor del contrato de la referencia, debidamente delegado para llevar a cabo la presente modificación de conformidad con lo expuesto en el Decreto 682 de 2014 modificado por el Decreto 0134 de 2016, y los artículos segundo y octavo del decreto 0085 de 2024, quien en adelante se denominará **EL MUNICIPIO DE NEIVA**, y por la otra parte **VÍCTOR HUGO CHARRY LARA**, identificado con NIT. 12110640-1, quien actúa en nombre propio y quien en adelante se denominará **El CONTRATISTA**, hemos acordado suscribir la presente **OTROSI No. 01** al **CONTRATO DE AVALUO No. 1076 DE 2025**, el cual se regirá por la Ley 80 de 1993 y demás Normas Reglamentarias y Complementarias y por las Cláusulas que más adelante se señalan previa las siguientes Consideraciones: **a.** Que el día 18 de junio de 2025, entre el **MUNICIPIO DE NEIVA** y **EL CONTRATISTA** se suscribió el contrato de avaluó Nº 1076 DE 2025, cuyo objeto es **"LA REVISION, MODIFICACION Y ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSION UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCION DE GESTION CATASTRAL MUNICIPAL."** con un plazo de ejecución de **SEIS (06) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO O HASTA AGOTAR EL PRESUPUESTO OFICIAL SIN SUPERAR LA PRESENTE VIGENCIA FISCAL. b.** Que previo perfeccionamiento, se cumplieron los requisitos para iniciar la ejecución del contrato el día 01 de julio de 2025, fecha a partir de la cual se computa el plazo de ejecución contractual. **c.** Que el contrato en mención se viene ejecutando de forma progresiva y normal a satisfacción de la supervisión designada. **d.** Que, el municipio de Neiva requiere disponer de toda su capacidad técnica, financiera, jurídica y administrativa para que a través de la subdirección catastral se lleven a cabo las diferentes acciones tendientes a fortalecer los programas catastrales, las cuales implican una serie de actividades y responsabilidades que contribuyen a optimizar la gestión administrativa, operativa y técnica de la subdirección. **e.** Que se requiere en el desarrollo del contrato suscrito para la realización de avalúos prediales, y durante la fase de ejecución, la Subdirección de Gestión catastral efectuó una revisión técnica y verificó que 40 avalúos de 50

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG: www.alcaldianeiva.gov.co
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

inicialmente contemplados en el alcance del contrato no resultan necesarios, toda vez que, tras la actualización del inventario y la verificación de campo, se identificó que dichos predios no requieren avalúo. No obstante, en el mismo ejercicio técnico se determinó la necesidad de realizar 40 nuevos avalúos prediales correspondientes a otros predios que, aunque no estaban considerados inicialmente, sí son requeridos para garantizar el cumplimiento del objeto contractual y la continuidad del proceso de conservación catastral. En consecuencia, se hace necesario modificar el listado de ítems del contrato, retirando los 40 ítems inicialmente previstos y adicionando los 40 nuevos, con el fin de ajustar el alcance a las necesidades reales identificadas por la Subdirección de Gestión catastral. Esta modificación no implica alteración del valor total del contrato, ni modifica sus condiciones técnicas esenciales, toda vez que se mantiene el mismo número de avalúos y el mismo valor contractual, garantizando el equilibrio económico del contrato y la correcta aplicación de los recursos públicos. f. Que, dadas las anteriores consideraciones, se requiere celebrar un otrosí al Contrato de Avaluó No. 1076 de 2025. g. Que, de acuerdo a lo expuesto anteriormente, se determina la conveniencia y oportunidad de modificar la obligación especifica No. 1 de la siguiente manera: 1. entregar la modificación y actualización de las ZHF y ZHG de los 50 predios de mayor extensión relacionados a continuación:

ITEM	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	DIRECCION	CANT
1	CENTRO COMERCIAL UNICO	41001010100000000200008000000000	Cl. 84 #15-140	1
2	SODIMAC COLOMBIA S.A (HOMECENTER)	41001010900000020015600000000	Calle 50 Oeste #16-02, Comuna 2	1
3	SANTIAGO DE LA COMPOSTELA	41001010800000048800000000000	Sector El Tesoro	1
4	LA VICTORIA	41001000200000004804280000000	Entre Calle 64 y 67 con Carrera 24	1
5	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000641040200000000	LT SUPERMANZANA 15A, 15B Y 16 16C	1
6	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000691000100000000	LT SUPERMANZANA 8, 10A , 10B SECTO	1
7	PROYECTO CIUDADELA NIO	41001010100000213000280000000	Av 26 #43-44, Comuna 7, Neiva, Huila	1
8	MIRADOR DE ALGARROBO	41001010900001009000100000000	Carrera 28 #54-163, Neiva, Huila	1
9	CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	41001010800000083600180000000	Cl. 78 #9-40, Neiva, Huila	1
10	ALTOS DE MARBELLA	41001010700000091014100000000	Cra. 66 #6-50, Neiva, Huila	1
11	BALCONES DE LOS HAYUELOS	41001010600000080148000000000	Cl. 70 #3v3, Neiva, Huila	1
12	PRADERAS DEL VIENTO	41001010600000009729000000000	LOTE , PROYECTO URBANISTICO GENER	1
13	FRONTERAS DEL MILENIO	41001010800000485000100000000	A CIRCUNVALAR DE ORIENTE 57 60 5 AT	1
14	BOSQUES DE CIPRES	41001010600000824000400000000	Int 1 LT A	1
15	RESERVA DE LA GAITANA	41001010700000047012100000000	Cl. 46 #26-50, Neiva, Huila	1
16	INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72	41001010600000000010800000000	Cl. 19 Sur #7-40, Neiva, Huila	1
17	OFTALMOLASER	41001010100000074036400000000	K 7W 20D 06	1
18	INVERSIONES DIGLOCAR S.A.S	41001010100000041000600000000	Cl. 40 Os #7-bw21, Neiva, Huila	1
19	SION CARIBECAFE LTDA	41001010600000003000700000000	Tv. 5 #9, Neiva, Huila	1
20	SION CARIBECAFE LTDA	41001010600000000020184700000000	CR 5 5 SUR 40	1
21	SION CARIBECAFE LTDA	41001010600000000700850000000	K 5 5 96 5	1
22	RESERVA DE LOS COLORES	41001010800000131000100000000	Cl. 24 #41-132, Neiva, Huila	1
23	SOLANO ASOCIADOS	41001010500000600000900000000	7 9AW 7W 69	1
24	BOSQUES DE LA REBECA	41001010300000026200000000000	Cra. 1g #21-61, Neiva, Huila	1
25	COSMOS	41001010800000168005500000000	LOTE 9A	1
26	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	41001010900000216800250000000	C 70 22 21 Lo DE TERRENO SN 5	1
27	GUILLERMO BARROS	41001010600000045100010000000	Cl. 30c Sur # 30-50, Neiva, Huila	1
28	GUILLERMO BARROS	41001010600000045100400000000	Cl. 30c Sur # 30-22, Neiva, Huila	1
29	AMPARO RAMIREZ DAZA	41001010900000782001500000000	Cra. 1a # 75-38, Neiva, Huila	1
30	MARIA MIRYAM TORES DE MEDINA	41001010300000143001800000000	Cra. 7b # 19-68, Neiva, Huila	1
31	ALTAIR	41001010600000775002500000000	LOTE SUPER MANZANA 4 LT 4	1
32	TIZIANO	41001010900000785001500000000	CARRERA 5 # 36-30 SUR ESE 5 VIA CAME	1
33	ALIANTA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATR	41001010700000107038000000000	C 10 50 00	1
34	BAMBU	41001010900000057100005000000000	Cl 21 5 #35-52, Neiva, Huila	1
35	MARINA PINCHAO DE URIBE	41001010600000047001500000000	K 5A 26 222 5 Lo 3	1
36	SOCIEDAD COLMEO S.A.S. EUCALYPTUS	41001010900000097080700000000	LT 5 ET 5	1
37	VILLA MARIA	41001010900000052900100000000	Cl. 68 #23-50, Comuna 2, Neiva, Huila	1
38	SOCIEDAD YEIBEL S.A.S.	41001010600000083800010000000	Smz 10	1
39	SOCIEDAD YEIBEL S.A.S.	41001010900000839000100000000	Smz 8	1
40	SOCIEDAD YEIBEL S.A.S.	41001010800000840000100000000	Smz 7	1
41	SOCIEDAD YEIBEL S.A.S.	41001010600000841000100000000	Smz 9	1
42	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	41001010600000843000100000000	Smz 6	1
43	SOCIEDAD YEIBEL S.A.S.	41001010800000843000100000000	Smz 13	1
44	SOCIEDAD YEIBEL S.A.S.	41001010800000844000100000000	Smz 3	1
45	FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE AMUANTA FIDUBOGOTA	41001010300000084700010000000000	Smz 2	1
46	SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.	41001010600000846000100000000	Smz 11	1
47	SOCIEDAD YEIBEL S.A.S.	41001010600000847000100000000	Smz 12	1
48	CALLE 148 52 47 YANETH RODRIGUEZ	41001010700000089002100000000	CALLE 148 #2 47	1
49	INCOHUILA S.A.S E.S.P	41001010400000124006300000000	CL 11 # 24 - 42	1
50	FIDUCIARIA BOGOTA S.A ACTUANDO COMO VOCE	41001010900000978000100000000	C 64 18B 50	1

h. Que, en el **ACTA DE JUSTIFICACIÓN, MODIFICACION Y CREACION DE ITEMS** de fecha cinco (05) de noviembre de 2025 se autorizó igualmente: **PRIMERO: Modificar** la obligación especifica No. 1 de la siguiente manera: **1.** entregar la modificación y actualización de las ZHF y ZHG de los 50 predios de mayor extensión. En consecuencia, las Cláusulas de este otro sí son las siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA. –** Modificar la obligación especifica No. 1 de la siguiente manera: **1.** entregar la modificación y actualización de las ZHF y ZHG de los 50 predios de mayor extensión relacionados a continuación:

ITEM	PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN	NPN	DIRECCIÓN	CANT.
1	CENTRO COMERCIAL UNICO	41001010310000000020006000000000	Cl. 64 #1D-140	1
2	SODIMAC COLOMBIA S.A (HOMECENTER)	41001010900006201025600000000	Calle 50 Oeste #16-02, Comuna 2	1
3	SANTIAGO DE LA COMPOSTELA	41001010800003485000000000000	Sector El Tesoro	1
4	LA VICTORIA	41001000700000004904100000000	Entre Calle 64 y 67 con Carrera 24	1
5	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000643000000000000	LT SUPERMANZANA 15A, 15B Y 16 SEC	1
6	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000640000000000000	LT SUPERMANZANA 8, 10A , 10B SECTO	1
7	PROYECTO CIUDADELA RIO	41001010100000319000790000000	Av 26-#65-44, Comuna 2, Neiva, Huila	1
8	MIRADOR DE ALGARROBO	41001010800001003000010000000	Carrera 28 #56-102, Neiva, Huila	1
9	CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	41001010000000080001800000000	Cl. 78 #9-40, Neiva, Huila	1
10	ALTOS DE MARBELLA	41001010700000056014100000000	Cra. 46 #6-50, Neiva, Huila	1
11	BALCONES DE LOS HAYUELOS	41001010900000080014800000000	Cl. 70 #3w-3, Neiva, Huila	1
12	PRADERAS DEL VIENTO	41001010600000097080500000000	LOTE - PROYECTO URBANISTICO GENER	1
13	FRONTERAS DEL MILENIO	41001010800000465000100000000	A CIRCUNVALAR DE ORIENTE 33 99 SUR	1
14	BOSQUES DE CIPRES	41001010600000034000400000000	TH 1 LT A	1
15	RESERVA DE LA GAITANA	41001010700000047012100000000	Cl. 4b #26-50, Neiva, Huila	1
16	INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72	41001010600000008015900000000	Cl. 19 Sur #7-40, Neiva, Huila	1
17	OFTALMOLASER	41001010100000027403040000000	K 7W 25D 06	1
18	INVERSIONES DISLOCAR S A S	41001010100000061100080000000	Cl. 40 Oe. #7-bis 21, Neiva, Huila	1
19	SKIN CARIBECAFE LTDA	41001010900000002000100000000	Tv. 5 #5, Neiva, Huila	1
20	SKIN CARIBECAFE LTDA	41001010800000003019400000000	CR 5 5 SUR 48	1
21	SKIN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002020500000000	K 5 5 66 5	1
22	RESERVA DE LOS COLORES	41001010900000131009100000000	Cl. 24 #43-132, Neiva, Huila	1
23	SOLANO ASOCIADOS	41001010100000612002500000000	7 9A W 7W 69	1
24	BOSQUES DE LA RIBECA	41001010200000252000800000000	Cra. 1g #23-61, Neiva, Huila	1
25	COSMOS	41001010900000168005500000000	LOTE 9A	1
26	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	41001010900000168002500000000	C 70 22 21 Lo DE TERRENO SM 5	1
27	GUILLERMO BARRIOS	41001010800000455000900000000	Cl. 30c Sur # 30-30, Neiva, Huila	1
28	GUILLERMO BARRIOS	41001010800000455000400000000	Cl. 30c Sur # 30-22, Neiva, Huila	1
29	AMPARO RAMIREZ DAZA	41001010900000078000150000000	Cra. 1a # 73-28, Neiva, Huila	1
30	MARIA MIRYAM TORES DE MEDINA	41001010200000142001800000000	Cra. 7b # 18-68, Neiva, Huila	1
31	ALTAIR	41001010600000277500250000000	LOTE SUPER MANZANA 4 ET 4	1
32	TIZIANO	41001010600000785001900000000	CARRERA 5 # 36-30 SUR KM 5 VIA CAME	1
33	ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATR	41001010700000107036000000000	C 13 56 80	1
34	BAMBU	41001010600000521000100000000	Cl 21 E 42S-52, Neiva, Huila	1
35	MARINA PINCHAO DE URIBE	41001010600000347001500000000	K 5A 26 222 5 Lo 9	1
36	SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS	41001010600000097090700000000	LT 5 ET 5	1
37	VILLA MARIA	41001010900000529000100000000	Cl. 68 #22-50, Comuna 2, Neiva, Huila	1
38	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000838000100000000	Smz 10	1
39	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000839000100000000	Smz 8	1
40	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000840000100000000	Smz 7	1
41	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000841000100000000	Smz 9	1
42	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	41001010600000842000100000000	Smz 6	1
43	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000843000100000000	Smz 13	1
44	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000844000100000000	Smz 3	1
45	FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA	41001010600000845000100000000	Smz 2	1
46	SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.	41001010600000846000100000000	Smz 11	1
47	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000847000100000000	Smz 12	1
48	CALLE 148 32 47 YANETH RODRIGUEZ	41001010700000083002100000000	CALLE 148 32 47	1
49	INDHUILA S.A.S E.S.P	41001010500000124006800000000	CL 11 # 34 - 42	1
50	FIDUCIARIA BOGOTA S.A ACTUANDO COMO VOCE	41001010900000978000100000000	C 64 19H 30	1

CLÁUSULA SEGUNDA. – PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: La presente modificación contractual queda perfeccionada con la firma de las partes. **CLÁUSULA TERCERA.** – Las demás cláusulas del CONTRATO, no sufren modificaciones ni adición alguna, por lo tanto, deberá dársele estricto cumplimiento y las mismas permanecen indemnes.

Para constancia se firma en Neiva (H), a los 06 días del mes de noviembre de 2025.

POR EL MUNICIPIO,

MARIA JOSE PACHECO BERROCAL
Subdirectora Administrativa
Subdirección Gestión Catastral - SGC
Departamento Administrativo de Planeación – DAP
Alcaldía de Neiva

EL CONTRATISTA,

VÍCTOR HUGO CHARRY LARA
NIT. 12110640-1

JULIO CESAR DIAZ RAMIREZ
Contratista Subdirección Gestión Catastral

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.neiva.gov.co
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

ACEPTACION DE OFERTA N° 1076 DE 2025, SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE NEIVA Y VICTOR HUGO CHARRY LARA

CONTRATISTA	VICTOR HUGO CHARRY LARA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	12.110.640 Expedida en Neiva.
NIT	12110640- 1
OBJETO	LA REVISION, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSION UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCION DE GESTION CATASTRAL MUNICIPAL.
VALOR	OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($85.000.000) M/CTE, incluido los impuestos a que haya lugar.
PLAZO	SEIS (6) MESES CONTADOS A PARTIR DEL ACTA DE INICIO O HASTA AGOTAR EL PRESUPUESTO OFICIAL SIN SUPERAR LA PRESENTE VIGENCIA FISCAL.
FECHA DE APROBACION DE POLIZA	VEINTISEIS (26) DE JUNIO DE 2025
DIRECCION Y TELEFONO	Calle 20ª No. 40-05 – Teléfono: 3165265344 Correo electrónico: vhcharry@hotmail.com
FECHA DE INCIO	PRIMERO (01) DE JULIO DE 2025

En Neiva, a los veintiséis (26) días del mes de junio de 2025, se reunieron MARIA JOSÉ PACHECO BERROCAL subdirectora técnica de Gestión Catastral en calidad de supervisora de la carta de aceptación No. 1076 de 2025 y VICTOR HUGO CHARRY LARA identificado con cedula de ciudadanía No.12.110.640 Expedida en Neiva, en calidad de contratista, a fin de dar inicio a la ejecución del contrato a partir del día primero (01) de julio de 2025, para dejar expresa constancia de:

1. A partir del día primero (01) de julio de 2025, se computará el plazo contractual, tal como está previsto en la carta de aprobación No. 1076 de 2025.
2. El contratista se compromete a ejecutar única y estrictamente a partir de la fecha el objeto del contrato.
3. No se aceptarán alternativas o adiciones distintas al objeto original del contrato sin orden escrita por parte del supervisor y renuncia expresamente a cualquier reclamación posterior fundamentada en la presente Acta de Iniciación.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y sus usos indebidos es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

4. Se le informó al CONTRATISTA acerca del contenido y alcance de las obligaciones convenidas, al tiempo que se instruyó sobre la forma de ejecución futura del acuerdo, precisándole que el cumplimiento de las obligaciones adquiridas sería corroborado por el supervisor, quien responderá por ello, certificando con su firma tales circunstancias.
5. El supervisor verificó que el contratista aceptó la suscripción electrónica del contrato y cumple con los requisitos de ejecución en la plataforma SECOP II.
6. Se deja constancia que, convocada la ciudadanía para ejercer Veeduría de los procesos de contratación de la presente vigencia, NO se presentó persona alguna, lo anterior sin perjuicio que durante la ejecución del presente contrato, se ejerza la misma a la solicitud de interesado(s), teniendo en cuenta los lineamientos estipulados en la Ley 850 de 2003.

Para constancia se firma en Neiva, por las partes intervinientes hoy veintiséis (26) de junio de 2025

POR EL MUNICIPIO.

MARÍA JOSÉ PACHECO BERROCAL
SUBDIRECTORA TECNICA DE GESTION CATASTRAL

EL CONTRATISTA.

VICTOR HUGO CHARRY LARA
C.C. 12.110.640 Expedida en Neiva.

Alcaldía de Neiva

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del sitio SIG www.sigcalidadneiva.gov.co
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

DEPARTAMENTO DEL HUILA

ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEIVA - HUILA

SECRETARIA DE HACIENDA

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

VIGENCIA FISCAL - 2025

INFORMACION GENERAL DEL CDP DE INVERSION	
NÚMERO DE CDP	2025.CEN.01.001682 NÚMERO DE LA SOLICITUD 2025.CEN.01.001671
FECHA DE EXPEDICIÓN	MAR.28.2025
CONCEPTO	LA REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL MUNICIPAL.
VALOR TOTAL DEL CDP	$ 90.000.000,00 SON: NOVENTA MILLONES PESOS CON CERO CENTAVOS M/L

PROYECTO DE INVERSION	
LÍNEA ESTRATÉGICA	234-LÍNEA ESTRATÉGICA 4-RECUPERANDO NEIVA: SEGURA Y CON BUEN GOBIERNO
SECCION	AC-ADMINISTRACION CENTRAL
DEPENDENCIA	AC-11-DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN
SECTOR	AC-11-04-INFORMACIÓN ESTADÍSTICA
PROGRAMA	AC-11-0406-GENERACIÓN DE LA INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DEL TERRITORIO NACIONAL (0406)
SUBPROGRAMA	AC-11-0406-1003-PLANIFICACIÓN Y ESTADISTICA
NUMERO DE PROYECTO	2024410010069 - FORTALECIMIENTO A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MULTIPROPOSITO EN EL MUNICIPIO DE NEIVA, HUILA

IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL	
OBJETO DEL GASTO	2.3.2.02.02.009 - SERVICIOS PARA LA COMUNIDAD, SOCIALES Y PERSONALES
FUENTE O RECURSO	5500 - 1.2.4.3.03 - SGP-PROPOSITO GENERAL-PROPOSITO GENERAL LIBRE INVERSION (ONCE DOCEAVAS)
PRODUCTO MGA	0406016 - ACCIONES ORIENTADAS A RENOVAR EL INVENTARIO O CENSO PREDIAL EN SUS COMPONENTES FÍSICO, JURÍDICO Y ECONÓMICO CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO, DE ACUERDO CON LOS CAMBIOS EXPERIMENTADOS POR LOS INMUEBLES EN CADA UNO DE SUS COMPONENTES. ENTREGABLE: BASE CATASTRAL ACTUALIZADA.
PRODUCTO CPC	91114 - SERVICIOS DE PLANIFICACIÓN ECONÓMICA, SOCIAL Y ESTADÍSTICA DE LA ADMINISTRACIÓN PUBLICA
VALOR FUENTE	$ 90.000.000,00

FIRMA RESPONSABLES		
ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
PARRA GONZÁLEZ ALBA PATRICIA TECNICO ADMINISTRATIVO	CALDERON ROSERO MARIBEL LIDER DEL PROGRAMA DE PRESUPUESTO	LEIVA BOCANEGRA OSCAR IVAN SECRETARIO DE HACIENDA

IP: 172.74.204.104 IMPRIMIÓ: APARRA ELABORÓ: APARRA

DEPARTAMENTO HUILA

ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEIVA - HUILA

SECRETARIA DE HACIENDA

REGISTRO PRESUPUESTAL

VIGENCIA FISCAL - 2025

NIt 891180009

INFORMACION GENERAL DEL REGISTRO PRESUPUESTAL			
NÚMERO DE REGISTRO	2025.CEN.01.005383	FECHA DE EXPEDICIÓN	JUN.16.2025
NÚMERO DE CDP	2025.CEN.01.001682	FECHA DE EMISIÓN	MAR.28.2025
DOCUMENTO DE CONTROL	0001 - CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	N° CONTRATO / ACTO ADMINISTRATIVO	1076
BENEFICIARIO	12.110.640 - CHARRY LARA VICTOR HUGO		
CONCEPTO DEL REGISTRO	COMUNICACION DE ACEPTACION DE OFERTA NO. 1076 DEL 2025 DE INVITACION DE MINIMA CUANTIA, MINDAPCMCPS0033-2025 CUYO OBJETO ES: LA REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL MUNICIPAL.		
VALOR TOTAL DEL REGISTRO	$ 85.000.000,00	SON: OCHENTA Y CINCO MILLONES PESOS CON CERO CENTAVOS M/L	

PROYECTO DE INVERSION	
LÍNEA ESTRATÉGICA	234-LÍNEA ESTRATÉGICA 4-RECUPERANDO NEIVA: SEGURA Y CON BUEN GOBIERNO
SECCION	AC-ADMINISTRACION CENTRAL
DEPENDENCIA	AC-11-DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN
SECTOR	AC-11-04-INFORMACIÓN ESTADÍSTICA
PROGRAMA	AC-11-0406-GENERACIÓN DE LA INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DEL TERRITORIO NACIONAL (0406)
SUBPROGRAMA	AC-11-0406-1003-PLANIFICACIÓN Y ESTADÍSTICA
CODIGO BPIN	2024410010069 - FORTALECIMIENTO A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO EN EL MUNICIPIO DE NEIVA, HUILA-04 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA- 0406 - GENERACIÓN DE LA INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DEL TERRITORIO NACIONAL (0406)

IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL	
OBJETO DEL GASTO	3-3-2-07-02-009-SERVICIOS PARA LA COMUNIDAD, SOCIALES Y PERSONALES
FUENTE O RECURSO	5500-1,2,4,3,03 - SGP-PROPOSITO GENERAL-PROPOSITO GENERAL LIBRE INVERSION (ONCE DOCEAVAS)
PRODUCTO MGA	0406016 - ACCIONES ORIENTADAS A RENOVAR EL INVENTARIO O CENSO PREDIAL EN SUS COMPONENTES FÍSICO, JURÍDICO Y ECONÓMICO CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, DE ACUERDO CON LOS CAMBIOS EXPERIMENTADOS POR LOS INMUEBLES EN CADA UNO DE SUS COMPONENTES. ENTREGABLE: BASE CATASTRAL ACTUALIZADA.
PRODUCTO CPC	91114 - SERVICIOS DE PLANIFICACIÓN ECONÓMICA, SOCIAL Y ESTADÍSTICA DE LA ADMINISTRACIÓN PUBLICA
VALOR FUENTE	$ 85.000.000,00

FIRMA RESPONSABLES		
ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
FUENTES OLAYA CESAR TECNICO ADMINISTRATIVO	CALDERON ROMERO MARIBEL LIDER DE PROGRAMA DE PRESUPUESTO	LEIVA SOCARRAS OSCAR IVAN SECRETARIO DE HACIENDA

SEGUROS DEL ESTADO S.A.

NIT. 860.009.578-6

POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL DERIVADA DE CUMPLIMIENTO

RCE CONTRATOS

CIUDAD DE EXPEDICIÓN	SUCURSAL	COD.SUC	NO.PÓLIZA	ANEXO
NEIVA	AGENCIA MANDATARIA - NEIVA	61	61-40-101021772	0

FECHA EXPEDICIÓN DÍA	MES	AÑO	VIGENCIA DESDE DÍA	MES	AÑO	A LAS HORAS	VIGENCIA HASTA DÍA	MES	AÑO	A LAS HORAS	TIPO MOVIMIENTO
18	05	2025	18	06	2025	00:00	30	06	2026	23:59	EMISION ORIGINAL

DATOS DEL TOMADOR / GARANTIZADO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: CHARRY LARA, VICTOR HUGO — IDENTIFICACIÓN: CC: 12.110.640

DIRECCIÓN: CL 20 A NRO. 40 - 05 — CIUDAD: NEIVA, HUILA — TELÉFONO: 3185265344

DATOS DEL ASEGURADO / BENEFICIARIO

ASEGURADO: MUNICIPIO DE NEIVA — IDENTIFICACIÓN: NIT: 891.180.009-1

DIRECCIÓN: KR 6 NRO. 9 - 74 — CIUDAD: NEIVA, HUILA — TELÉFONO: 8718835

BENEFICIARIO: 891180009 - MUNICIPIO DE NEIVA

OBJETO DEL SEGURO

CON SUJECIÓN A LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PÓLIZA QUE SE ANEXAN 13-05-2025 - 1329-8-06-03000-E-RCE-0034-0081 / 31-03-32-1322-8-06-00000-E-RCE-0019-0001, QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA MISMA Y QUE EL ASEGURADO Y EL TOMADOR DECLARAN HABER RECIBIDO Y HASTA EL LÍMITE DE VALOR ASEGURADO SEÑALADO EN CADA AMPARO, SEGUROS DEL ESTADO S.A., GARANTIZA:

LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL DERIVADA DEL CUMPLIMIENTO DE LA COMUNICACION DE ACEPTACION DE LA OFERTA CO 1976 DE 2025 QUE TIENE POR OBJETO LA REVISION, MODIFICACION Y ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS Y DE PREDIOS DE MAYOR EXTENSION UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCION DE GESTION CATASTRAL MUNICIPAL.

ASEGURADOS/BENEFICIARIOS DE LA POLIZA: MUNICIPIO DE NEIVA Y/O TERCEROS AFECTADOS.

AMPAROS

RIESGO: PRESTACION DE SERVICIOS

AMPARO	DEDUCIBLE	VIGENCIA DESDE	VIGENCIA HASTA	SUMA ASEG ACTUAL
PERDIDA LABORES Y OPERACIONES	10.00 % DEL VALOR DE LA PERDIDA - Minimo: 1.00 SMLV	18/06/2025	30/06/2026	$284,700,000.00

ALCALDIA DE NEIVA
Recibido 04 JUN 2025
Fecha
Asesora Despacho

ACLARACIONES

VALOR PRIMA NETA	GASTOS EXPEDICIÓN	IVA	TOTAL A PAGAR	VALOR ASEGURADO TOTAL	PLAN DE PAGO
$ *****715,650.00	$ *****20,000.00	$ *****136,773.00	$ *********872,423.00	$ ******284,700,000.00	CONTADO

INTERMEDIARIO NOMBRE	CLAVE	% DE PART.	DISTRIBUCION COASEGURO NOMBRE COASEGURADORA	% PART.	VALOR ASEGURADO
LOS ADMINISTRADORA DE SEGUROS LTDA	38578	100.00			

LA MORA EN EL PAGO DE LA PRIMA O DE LOS CERTIFICADOS O ANEXOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN ELLA, PRODUCIRA LA TERMINACION AUTOMATICA DEL CONTRATO Y DARA DERECHO A SEGUROS DEL ESTADO S.A. PARA EXIGIR EL PAGO DE LA PRIMA DEVENGADA Y DE LOS GASTOS CAUSADOS CON OCASION DE LA EXPEDICION DEL CONTRATO.

QUEDA EXPRESAMENTE CONVENIDO QUE LAS OBLIGACIONES DE SEGUROS DEL ESTADO S.A. SE REFIERE UNICAMENTE AL OBJETO Y OBSERVACIONES DE LA(S) GARANTIA(S) QUE SE ESPECIFICAN EN ESTE CUADRO.

NOTA: SEGUROS DE ESTADO S.A SE RESERVA EL DERECHO DE REVISAR Y HACER ACOMPAÑAMIENTO AL RIESGO ASUMIDO DURANTE LA VIGENCIA DE LA PRESENTE PÓLIZA, POR LO TANTO EL ASEGURADOR COMO EL TOMADOR, PRESTARAN SU COLABORACIÓN

61-40-101021772

FIRMA AUTORIZADA: Jose Felix Ojeda - Vicepresidente de Fianzas

FIRMA TOMADOR

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

SEGUROS DEL ESTADO S.A.

NIT. 860.009.578-6

POLIZA DE SEGURO DE CUMPLIMIENTO ENTIDAD ESTATAL

DECRETO 1082 DE 2015

CIUDAD DE EXPEDICIÓN	SUCURSAL	COD.SUC	NO.PÓLIZA	ANEXO
NEIVA	AGENCIA MANDATARIA - NEIVA	01	61-44-101059893	0

FECHA EXPEDICIÓN DÍA	MES	AÑO	VIGENCIA DESDE DÍA	MES	AÑO	A LAS HORAS	VIGENCIA HASTA DÍA	MES	AÑO	A LAS HORAS	TIPO MOVIMIENTO
18	06	2025	18	06	2025	00:00	30	12	2026	23:59	EMISION ORIGINAL

DATOS DEL TOMADOR / GARANTIZADO

NOMBRE O RAZON SOCIAL	IDENTIFICACIÓN
CHARRY LARA, VICTOR HUGO	CC: 12.110.840

DIRECCIÓN	CIUDAD	TELÉFONO
CL 20 A NRO. 40 - 05	NEIVA, HUILA	3185265344

DATOS DEL ASEGURADO / BENEFICIARIO

ASEGURADO / BENEFICIARIO	IDENTIFICACIÓN
MUNICIPIO DE NEIVA	NIT: 891.180.009-1

DIRECCIÓN	CIUDAD	TELÉFONO
KR 5 NRO. 0 - 74	NEIVA, HUILA	8718905

ADICIONAL:

OBJETO DEL SEGURO

CON SUJECIÓN A LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PÓLIZA QUE SE ANEXAN ECO016D, QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA MISMA Y QUE EL ASEGURADO Y EL TOMADOR DECLARAN HABER RECIBIDO Y HASTA EL LÍMITE DE VALOR ASEGURADO SEÑALADO EN CADA AMPARO, SEGUROS DEL ESTADO S.A., GARANTIZA:

EL CUMPLIMIENTO DE LA CONTRATACION DE ACEPTACION DE LA OFERTA No 1676 DE 2025 QUE TIENE POR OBJETO LA REVISION, MODIFICACION Y ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS DE 10 PREDIOS DE MAYOR EXTENSION UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL REMITIDO POR LA SUBDIRECCION DE GESTION CATASTRAL MUNICIPAL.

AMPAROS

RIESGO: PRESTACION DE SERVICIOS

AMPARO	VIGENCIA DESDE	VIGENCIA HASTA	SUMA ASEG/ACTUAL
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	18/06/2025	29/06/2026	$17,000,000.00
PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	18/06/2025	30/12/2028	$17,000,000.00
CALIDAD DEL SERVICIO	18/06/2025	30/12/2026	$17,000,000.00

ACLARACIONES

ALCALDIA DE NEIVA
Revisó
Fecha
Aprobado

VALOR PRIMA NETA	GASTOS EXPEDICIÓN	IVA	TOTAL A PAGAR	VALOR ASEGURADO TOTAL	PLAN DE PAGO
$ ****307,117.00	$ ******8,000.00	$ ****59,972.00	$ **********374,980.00	$ *******51,000,000.00	CONTADO

BENEFICIARIO NOMBRE	CLASE	% DE PART.
LOS ADMINISTRADORA DE SEGUROS LTDA	38579	100.00

DISTRIBUCION COASEGURO NOMBRE COMPAÑIA	% PART.	VALOR ASEGURADO

QUEDA EXPRESAMENTE CONVENIDO QUE LAS OBLIGACIONES DE SEGUROS DEL ESTADO S.A. SE REFIERE UNICAMENTE AL OBJETO Y OBSERVACIONES DE LA(S) GARANTIA(S) QUE SE ESPECIFICAN EN ESTE CUADRO.

NOTA: SEGUROS DE ESTADO S.A SE RESERVA EL DERECHO DE REVISAR Y HACER ACOMPAÑAMIENTO AL RIESGO ASUMIDO DURANTE LA VIGENCIA DE LA PRESENTE PÓLIZA, POR LO TANTO EL ASEGURADOR COMO EL TOMADOR, PRESTARAN SU COLABORACIÓN

PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES LA DIRECCIÓN DE SEGUROS DEL ESTADO S.A. ES CARRERA 5 NO. 13 - 56 OFICINA 501 EDIFICIO CENTRO DE NEGOCIOS LEÓN AGUILERA - TELEFONO: (608) 8501540 - NEIVA

61-44-101059893

FIRMA AUTORIZADA: Jose Luis Olivo - Vicepresidente de Fianzas

FIRMA TOMADOR

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

176

Datos de la póliza

Estado:
Vigente

Número de póliza:
61-44-101059893

Número de anexo:
0

Fecha de expedición:
miércoles, 18 de junio de 2025

Ramo:
CUMPLIMIENTO ENTIDAD ESTATAL

Asegurado:
MUNICIPIO DE NEIVA

Tomador:
CHARRY LARA VICTOR HUGO

Inicio de vigencia:
miércoles, 18 de junio de 2025

Fin vigencia:
miércoles, 20 de diciembre de 2028

Valor total asegurado:
$ 51.000.000,00

Para mayor información y validación final de su consulta puede:

Contactos para Verificación de Pólizas - Seguros del Estado SA y Seguros de Vida del Estado SA

Póliza Automóviles:
- **Correo electrónico:** verificacion.polizas.automoviles@segurosdelestado.com

Póliza Responsabilidad Civil de los Vehículos de Servicio Público de Pasajeros:
- **Correo electrónico:** verificacion.polizas.automoviles@segurosdelestado.com

Póliza de Seguros Generales:
- **Correo electrónico:** verificacion.polizas.incendioyconsecuenciales@segurosdelestado.com

Póliza de Cumplimiento - RCE derivado de contratos:
- **Teléfono:** 319 327 9560
- **Correo electrónico:** verificacion.polizas.cumplimiento@segurosdelestado.com

Póliza de SOAT:
- **Teléfono:** (601) 4326102 (a nivel nacional)
- **Correo electrónico:** operacionessoat@segurosdelestado.com

Pólizas de Vida:
- **Correo electrónico:** verificacion.polizas.vida@segurosdelestado.com

Diríjase a la Gerencia en cualquiera de nuestras oficinas a nivel nacional.

Nota: Estos canales están destinados exclusivamente para la verificación de pólizas.
Para presentar un PQRS, por favor ingrese al siguiente enlace: PQRS. https://smartsupervision.segurosdelestado.com/PQRSD_GENERALES/Publico/

Estado:

Vigente

Número de póliza:

61-40-101021772

Número de anexo:

0

Fecha de expedición:

miércoles, 18 de junio de 2025

Ramo:

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL DERIVADA DE CUMPL

Asegurado:

MUNICIPIO DE NEIVA

Tomador:

CHARRY LARA VICTOR HUGO

Inicio de vigencia:

miércoles, 18 de junio de 2025

Fin vigencia:

sábado, 20 de junio de 2026

Valor total asegurado:

$ 284.700.000,00

Para mayor información y validación final de su consulta puede:

Contactos para Verificación de Pólizas - Seguros del Estado SA y Seguros de Vida del Estado SA

Póliza Automóviles:
- **Correo electrónico:** verificacion.polizas.automoviles@segurosdelestado.com

Póliza Responsabilidad Civil de los Vehículos de Servicio Público de Pasajeros:
- **Correo electrónico:** verificacion.polizas.automoviles@segurosdelestado.com

Póliza de Seguros Generales:
- **Correo electrónico:** verificacion.polizas.incendioyaperacionesvarias@segurosdelestado.com

Póliza de Cumplimiento - RCE derivado de contratos:
- **Teléfono:** 310 327 0980
- **Correo electrónico:** verificacion.polizas.cumplimiento@segurosdelestado.com

Póliza de SOAT:
- **Teléfono:** (601) 4324102 (a nivel nacional)
- **Correo electrónico:** operacionessoat@segurosdelestado.com

Póliza de Vida:
- **Correo electrónico:** verificacion.polizas.vida@segurosdelestado.com

Dirigirse a la Gerencia en cualquiera de nuestras oficinas a nivel nacional.

Nota: Estos canales están destinados exclusivamente para la verificación de pólizas.
Para presentar un PQRS por favor ingrese al siguiente enlace: PQRS. (https://smartsupervision.segurosdelestado.com/PQRSD_GENERALES/Publico/)

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) VICTOR HUGO CHARRY LARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12110640, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12110640.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VICTOR HUGO CHARRY LARA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
23 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
23 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales

Fecha de inscripción	Régimen
11 Jun 2019	**Régimen Académico**

- Minas, yacimientos y explotaciones minerales

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción	Régimen
11 Jun 2019	**Régimen Académico**

- Puentes, túneles

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
11 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
11 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
11 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Régimen
11 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: NEIVA, HUILA
Dirección: CALLE 20 A N° 40 - 05
Teléfono: 3165265344
Correo Electrónico: vhcharry@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas
Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec
Ingeniero agrícola - Universidad Surcolombiana

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VICTOR HUGO CHARRY LARA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 12110640.

El(la) señor(a) VICTOR HUGO CHARRY LARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

af350aae

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Enero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ACTA DE COMITÉ PERMANENTE INTERDISCIPLINARIO DE ZONAS HOMOGENEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS

En la ciudad de Neiva, a los veintiséis (26) días del mes de diciembre de 2025, siendo las 9:00 a.m., se reunieron en las instalaciones de la Subdirección de Gestión Catastral los integrantes del Comité permanente interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, creado mediante Resolución 074 del 26 de noviembre de 2021 y adicionalmente el Equipo Técnico de la Consultoría No. 1076 ; con el fin de evaluar el estudio técnico presentado para efectuar el ajuste de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Geoeconómicas (ZHGE) urbanas de los 50 predios relacionados en el contrato de consultoría antes mencionado, conforme al procedimiento técnico PC-GCT-03 del IGAC y al marco normativo vigente.

ASISTENTES:

- María José Pacheco Berrocal, Subdirectora de Gestión Catastral
- Víctor Hugo Charry Lara, Perito Avaluador Consultoría
- Ramon Yovanny Tovar Roa- Profesional Apoyo Consultoría
- Lina Marcela González, Contratista-Jurídico SGC
- Carlos Mauricio Martínez, Profesional Especializado SGC
- Tatiana Helena Rozo Rodríguez, Profesional Universitario SGC
- María Nidia Herrera Florez Profesional Especializado SGC
- Erwin Mauricio Correa- Contratista SGC

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación de asistencia
2. Revisión del estudio técnico entregado
3. Discusión sobre la validez técnica y metodológica
4. Concepto técnico sobre viabilidad de modificación

DESARROLLO: Se da inicio a la sesión por parte de la Subdirectora de Gestión Catastral, quien valida y verifica la asistencia de cada uno de los profesionales de la Subdirección y contratista convocados al comité. Posteriormente, expone el motivo de la presente citación, indicando que se dará inicio a la presentación del estudio elaborado por el señor Víctor Hugo Charry Lara, Perito Avaluador, en el marco del Contrato No. 1076, correspondiente a la aceptación de la oferta derivada de la Invitación Pública de Mínima Cuantía No. MNDAPCMCPS0033-2025, de consultoría, el cual contiene:

- Propuesta de nuevas ZHF conforme a topografía, vías, servicios, uso del suelo y tipología constructiva predominante.
- Determinación de valores unitarios propuestos para nuevas ZHGE, calculados con base en el 60% del valor comercial promedio.
- Cartografía técnica y memoria justificativa detallada

La Subdirectora cede la palabra a la parte contratista, quien da inicio a su intervención con una introducción al Contrato No. 1076, correspondiente a la aceptación de la oferta derivada de la Invitación Pública de Mínima Cuantía No. MNDAPCMCPS0033-2025, de consultoría, en la cual se expone que el objetivo general es *"LA REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS DE 50 PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NEIVA, MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL REQUERIDO POR LA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL MUNICIPAL"*. Posteriormente, indican las obligaciones del proveedor, tanto generales como específicas, señalando que el alcance del trabajo fue definido en el numeral 1 de las

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

obligaciones especificas del Contrato de Prestación de Servicios No. 1076 de 2025. En dicho numeral se relacionan los 50 predios de mayor extensión respecto de los cuales se realizó la revisión, modificación y actualización de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. Así mismo, se precisa que, mediante el Otrosí No. 1, de fecha 5 de noviembre de 2025, se presentó una modificación de la obligación específica número 1, cuyos predios se relacionan a continuación:

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	FMI
1	CENTRO COMERCIAL UNICO	41001010100000002000600000000	200-253388
2	SODIMAC COLOMBIA S A (HOMECENTER)	41001010900000201025600000000	200-208974
3	SANTIAGO DE LA COMPOSTELA	41001010800000485000300000000	200-204414
4	LA VICTORIA	41001000200000049041800000000	200-193573
5	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000641000200000000	200-293219
6	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000640000200000000	200-293220
7	PROYECTO CIUDADELA NIO	41001010100000219000290000000	200-264570
8	MIRADOR DE ALGARROBO	41001010900000100300010000000	200-269954
9	CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	41001010900000063001800000000	200-292726
10	ALTOS DE MARBELLA	41001010700000055014100000000	200-178661
11	BALCONES DE LOS HAYUELOS	41001010900000080014800000000	200-258165
12	PRADERAS DEL VIENTO	41001010600000097090500000000	200-230686
13	FRONTERAS DEL MILENIO	41001010800000485000100000000	200-204415
14	BOSQUES DE CIPRES	41001010600000824000400000000	200-258235
15	RESERVA DE LA GAITANA	41001010700000047012100000000	200-184581
16	INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72	41001010600000008015900000000	200-223859
17	OFTALMOLASER	41001010100000274030400000000	200-115091
18	INVERSIONES DIGLOCAR S A S	41001010100000611000600000000	200-68243
19	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002000100000000	200-34007
20	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002019400000000	200-29788
21	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002020500000000	200-58588
22	RESERVA DE LOS COLORES	41001010800000131001100000000	200-107947
23	SOLANO ASOCIADOS	41001010100000612002300000000	200-190575
24	BOSQUES DE LA REBECA	41001010200000252000300000000	200-2344
25	COSMOS	41001010900000168005500000000	200-229194
26	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	41001010900000168002500000000	200-229193
27	GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000300000000	200-202892
28	GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000400000000	200-202893
29	AMPARO RAMIREZ DAZA	41001010900000078200150000000	200-176435
30	MARIA MIRYAM TORRES DE MEDINA	41001010200000142001800000000	200-23719
31	ALTAIR	41001010600000775002500000000	200-243725
32	TIZIANO	41001010600000765001900000000	200-277672
33	ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DUCOS	41001010700000107036000000000	200-129405

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SO www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	FMI
34	BAMBU	41001010600000521000I000000000	200-246176
35	MARINA PINCHAO DE URIBE	41001010600000347001S000000000	200-201389
36	SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS	41001010600000097090I000000000	200-246176
37	VILLA MARIA	41001010900000529000I000000000	200-114034
38	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000838000I000000000	200-259339
39	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000839000I000000000	200-259337
40	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000840000I000000000	200-259336
41	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000841000I000000000	200-259338
42	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	41001010600000842000I000000000	200-259335
43	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000843000I000000000	200-259342
44	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000844000I000000000	200-259332
45	FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA	41001010600000845000I000000000	200-259331
46	SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.	41001010600000846000I000000000	200-259340
47	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000847000I000000000	200-259341
48	CALLE 148 32 47 YANETH RODRIGUEZ	41001010700000083002I000000000	200-70998
49	INCIHUILA S.A.S E.S.P	41001010500000124006300000000	200-305676
50	FIDUCIARIA BOGOTA S.A ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN TELMO	41001010900000978000I000000000	200-251732

Así mismo, la parte contratista expone el Marco Normativo Vigente, con el cual se desarrolló el alcance del presente contrato, destacando la Resolución 620 de 2008 del IGAC (o aquella que la modifique o sustituya), "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", en particular sus artículos 1, 2, 3 y 4, así como la Resolución 1040 de 2023, "Por medio de la cual se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito", específicamente en sus artículos 4.7.2 y 4.7.3. En este sentido, se indica que los valores comerciales y, en consecuencia, los avalúos catastrales de los predios en los procesos de formación y actualización catastral se determinan de manera masiva mediante métodos de valoración, como el Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método del costo de reposición y Método residual: sin perjuicio de la valoración puntual de aquellos predios con características especiales o sin mercado.

Una vez realizada la introducción por parte del ingeniero Victor Hugo Charry, Perito Avaluador, se dio inicio a la presentación del estudio efectuado sobre los 50 predios. Al respecto, se indicó que, teniendo en cuenta el Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas aprobado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el año 2014, se procedió a la reclasificación de las Zonas Homogéneas Físicas y de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas de los predios objeto de análisis, de conformidad con el Plano de Zonas aprobado. Así mismo, se manifestó que la recolección de la información del presente estudio se realizó mediante el método directo, el cual permitió la observación y medición directa de la superficie terrestre, facilitando la identificación de la realidad física actual de cada uno de los 50 predios.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

De igual manera el Ingeniero Víctor Hugo, da a conocer al comité, la modificación predio a predio de las Zonas Homogéneas Físicas y Zonas Homogéneas Geoeconómicas de la Zona Urbana de Neiva; así mismo hace entrega del estudio técnico que soporta la modificación de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de 50 predios de la zona urbana del Municipio de Neiva el cual contiene los informes técnicos de avalúos y propuestas de nuevas zonas, que realizadas la revisión de la información se concluyó lo siguiente:

1. DESCRIPCIÓN ACTUAL DE LOS 50 PREDIOS: A continuación, se relacionan los 50 predios urbano en estudio para la modificación de las ZHF y ZHFG.

Tabla No.1: Relación de Predios ZHF y ZHFG actual.

No	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I	ZHF ACTUAL	ZHG ACTUAL
1	CENTRO COMERCIAL UNICO	41001010100000002000600000000	200-253288	99	16
2	SODIMAC COLOMBIA S A (HOMECENTER)	41001010900000201025600000000	200-206974	1	11
3	SANTIAGO DE LA COMPOSTELA	41001010800010048500030000000	200-204414	1	11
4	LA VICTORIA	41001000200000004904180000000	200-193573	95	21
5	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000064100020000000	200-293219	94	19
				98	22
				99	19
6	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000064000020000000	200-293220	94	19
				98	22
				99	19
7	PROYECTO CIUDADELA NIO	41001010100000219000290000000	200-264570	5	15
8	MIRADOR DE ALGARROBO	41001010900001003000010000000	200-269954	20	21
9	CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	41001010900000063001800000000	200-292726	98	22
				71	18
				98	18
				98	21
				95	22
				71	16
				94	18
				95	21
10	ALTOS DE MARBELLA	41001010700000055014100000000	200-178661	50	6
11	BALCONES DE LOS HAYUELOS	41001010900000080014800000000	200-258165	30	4
12	PRADERAS DEL VIENTO	41001010600000097090500000000	200-230688	94	20
13	FRONTERAS DEL MILENIO	41001010800000048500010000000	200-204415	94	21
				95	21
14	BOSQUES DE CIPRES	41001010600000082400040000000	200-258235	23	21
15	RESERVA DE LA GAITANA	41001010700000047012100000000	200-184581	20	4
16	INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72	41001010600000008015900000000	200-223859	96	17
17	OFTALMOLASER	41001010100000027403040000000	200-115091	94	16
				98	22
18	INVERSIONES DIGLOCAR S A S	41001010100000611000600000000	200-68243	94	20
				98	22
19	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002000100000000	200-34007	7	12
20	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002019400000000	200-29788	7	12
21	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002020500000000	200-58588	7	12

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

No	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I	ZHF ACTUAL	ZHG ACTUAL
22	RESERVA DE LOS COLORES	41001010800000131001000000000	200-107947	98	22
				32	13
				50	9
23	SOLANO ASOCIADOS	41001010100000612002300000000	200-190575	96	20
24	BOSQUES DE LA REBECA	41001010200000252000300000000	200-2344	80	15
25	COSMOS	41001010900000168005500000000	200-229194	94	21
				89	21
26	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	41001010900000168002500000000	200-229193	94	21
27	GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000300000000	200-202892	30	9
28	GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000400000000	200-202893	30	9
29	AMPARO RAMIREZ DAZA	41001010900000782001500000000	200-176435	30	14
30	MARIA MIRYAM TORRES DE MEDINA	41001010200000142001800000000	200-23719	36	10
31	ALTAIR	41001010600000775002500000000	200-243725	91	19
				98	22
32	TIZIANO	41001010600000765001900000000	200-277672	94	20
33	ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DUJOS	41001010700000107036000000000	200-129405	81	18
				94	18
				98	22
				99	17
34	BAMBU	41001010600000521000100000000	200-246176	40	4
35	MARINA PINCHAO DE URIBE	41001010600000347001500000000	200-201389	75	11
36	SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS	41001010600000097090700000000	200-246176	20	19
				89	22
				98	22
				94	20
37	VILLA MARIA	41001010900000529000100000000	200-114034	94	18
38	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000838000100000000	200-259339	23	21
39	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000839000100000000	200-259337	23	21
40	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000840000100000000	200-259336	23	21
41	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000841000100000000	200-259338	23	21
42	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	41001010600000842000100000000	200-259335	23	21
43	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000843000100000000	200-259342	23	21
44	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000844000100000000	200-259332	23	21
45	FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA	41001010600000845000100000000	200-259331	23	21
46	SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.	41001010600000846000100000000	200-259340	23	21
47	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000847000100000000	200-259341	23	21
48	CALLE 14B 32 47 YANETH RODRIGUEZ	41001010700000083002100000000	200-70998	40	09
49	INCIHUILA S.A.S E.S.P	41001010500000124006300000000	200-305676	87	22
				98	22
				39	16
				28	22
50	FIDUCIARIA BOGOTA S.A ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN TELMO	41001010900000978000100000000	200-251732	94	20
				94	18
				32	14

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

2. ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS PROPUESTAS: Cómo resultado de la revisión de las características físicas de cada sector donde se ubican los predios relacionados en la tabla No. 1, se verificó que las Zonas Homogéneas Físicas propuestas están definidas, de acuerdo con lo encontrado en terreno, en lo que tiene que ver con la topografía, vías servicios y uso actual y tipificación. Para dicha validación de la zona física se utilizó el siguiente material:

- Plano de conjunto urbano de Neiva.
- Planos de Zonas homogéneas físicas y económicas vigentes.
- Orthofotografía de Neiva, año 2021.
- Plano de Uso de Suelos
- Consulta del POT, en lo que respecta a perímetro urbano y uso de suelo.

De acuerdo con lo observado en terreno, y analizando las diferentes zonas físicas diseñadas como resultados de las diferentes variables como la norma de uso del suelo, topografía, vías, servicios y uso actual del suelo tipificado y se propone en el estudio de avalúos las siguientes zonas homogéneas físicas.

Tabla No.2: Zonas Homogéneas físicas Propuestas.

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I	ZHF ACTUAL	ZHF PROPUESTA
1	CENTRO COMERCIAL UNICO	41001010100000002000060000000000	200-253288	99	5
2	SODIMAC COLOMBIA S A (HOMECENTER)	41001010900000201025600000000000	200-208974	1	2
3	SANTIAGO DE LA COMPOSTELA	41001010800000485000300000000000	200-204414	1	23 93
4	LA VICTORIA	41001000200000049041800000000000	200-193573	95	31
5	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000641000200000000000	200-293219	94 98 99	94
6	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000640000200000000000	200-293220	94 98 99	94
7	PROYECTO CIUDADELA NIO	41001010100000021900029000000000	200-264570	5	50 90
8	MIRADOR DE ALGARROBO	41001010900001003000100000000000	200-269954	20	31
9	CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	41001010900000083001800000000000	200-292726	98 71 98 98 95 71 94 95	32 93
10	ALTOS DE MARBELLA	41001010700000055014100000000000	200-178661	50	50 98
11	BALCONES DE LOS HAYUELOS	41001010900000080014800000000000	200-258165	30	30

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I	ZHF ACTUAL	ZHF PROPUESTA
12	PRADERAS DEL VIENTO	41001010600000097090500000000	200-230688	94	30
					93
13	FRONTERAS DEL MILENIO	41001010800000485000100000000	200-204415	94	20
			200-204415	95	20
14	BOSQUES DE CIPRES	41001010600000824000400000000	200-258235	20	20
					94
15	RESERVA DE LA GAITANA	41001010700000047012100000000	200-184581	20	41
16	INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72	41001010600000008015900000000	200-229859	96	70
17	OFFALMOLASER	41001010100000327403040000000	200-115091	94	93
				98	98
18	INVERSIONES DIGLOCAR S A S	41001010100000611000600000000	200-68243	94	30
				98	98
19	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002000100000000	200-34007	7	7
20	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002019400000000	200-29788	7	7
21	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002020500000000	200-58588	7	7
22	RESERVA DE LOS COLORES	41001010800000131001100000000	200-107947	98	40
				32	98
				50	
23	SOLANO ASOCIADOS	41001010100000612002300000000	200-190575	96	27
					96
24	BOSQUES DE LA REBECA	41001010200000252000300000000	200-2344	80	20
					90
25	COSMOS	41001010900000168005500000000	200-229194	94	32
				89	94
26	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	41001010900000168002500000000	200-229193	94	32
					94
27	GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000300000000	200-202892	30	30
					2
28	GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000400000000	200-202893	30	30
					2
29	AMPARO RAMIREZ DAZA	41001010900000782001500000000	200-176435	30	30
30	MARIA MIRYAM TORRES DE MEDINA	41001010200000142001800000000	200-23719	36	36
31	ALTAIR	41001010600000775002500000000	200-243725	91	91
				96	30
32	TIZIANO	41001010600000765001900000000	200-277672	94	30
33	ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DUJOS	41001010700000107036000000000	200-129405	81	95
				94	
				98	98
				99	99
34	BAMBU	41001010600000521000100000000	200-246176	40	40
35	MARINA PINCHAO DE URIBE	41001010600000347001500000000	200-201389	75	75
36	SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS	41001010600000097090700000000	200-305060	20	30
				89	

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	MJ	ZHF ACTUAL	ZHF PROPUESTA
				98	90
				94	
37	VILLA MARIA	41001010900000529000 1000000000	200-114034	94	30
38	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000838000 1000000000	200-259339	23	94
39	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000839000 1000000000	200-259337	23	23
40	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000840000 1000000000	200-259336	23	94
41	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000841000 1000000000	200-259338	23	23
42	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	41001010600000842000 1000000000	200-259335	23	94
43	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000845000 1000000000	200-259342	23	94
44	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000844000 1000000000	200-259332	23	94
45	FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA	41001010600000845000 1000000000	200-259331	23	94
46	SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.	41001010600000846000 1000000000	200-259340	23	94
47	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000847000 1000000000	200-259341	23	94
48	CALLE 148 32 47 YANETH RODRIGUEZ	41001010700000083002 1000000000	200-70998	40	40
49	INCIHUILA S.A.S E.S.P	41001010500000124006300000000	200-305676	87	2
				98	
				39	39
				28	
50	FIDUCIARIA BOGOTA S.A ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN TELMO	41001010900000978000 1000000000	200-251732	94	30
				94	
				32	

3. ESTUDIO ECONÓMICO

El estudio económico se efectuó de la siguiente manera:

- **Definición de puntos de Investigación:** Una vez determinadas las zonas físicas propuestas, se definió realizar un avalúo comercial puntual para cada predio.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

- **Investigación económica:** La investigación económica se realizó en predios representativos cercanos a cada uno de los casos de los 50 predios, teniendo en cuenta lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC (o aquella que la modifique o sustituya), "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", en particular su artículo 1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO que es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. La investigación económica de los predios objeto de estudio se basó en ofertas de predios similares o comparables en forma directa, en promedio se utilizaron mínimo 2 ofertas para cada uno de los avalúos practicados.

- **Resultados:** En el estudio realizado que hace parte integral de este documento, se presentaron 50 avalúos, realizados a cada predio.

4. ZONAS ECONÓMICAS VIGENTES

A continuación, se relaciona las Zonas Homogéneas Geoeconómicas actuales:

Tabla 3. ZHGE actuales

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I	ZHG ACTUAL	VALOR ZHG ACTUAL ($)
				URBANA	URBANA
1	CENTRO COMERCIAL UNICO	41001010100000002000600000000	200-253288	16	$ 39.257,63
2	SODIMAC COLOMBIA S A (HOMECENTER)	41001010900000201025600000000	200-208974	11	$ 153.617,49
3	SANTIAGO DE LA COMPOSTELA	41001010800000485000300000000	200-204414	11	$ 153.617,49
4	LA VICTORIA	41001000200000049041800000000	200-193673	21	$ 1.280,86
5	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000641000200000000	200-293219	19	$ 9.387,78
				22	$ 238,21
				19	$ 9.387,78
6	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000640000200000000	200-293220	19	$ 9.387,78
				22	$ 238,21
				19	$ 9.387,78
7	PROYECTO CIUDADELA NIO	41001010100000219000290000000	200-264570	15	$ 54.630,16
8	MIRADOR DE ALGARROBO	41001010900001000000100000000	200-269954	21	$ 1.280,86
9	CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	41001010900000083001800000000	200-292726	22	$ 238,21
				18	$ 17.069,04
				18	$ 17.069,04
				21	$ 1.280,86
				22	$ 238,21
				16	$ 39.257,63

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I	ZHG ACTUAL	VALOR ZHG ACTUAL ($)
				URBANA	URBANA
				18	$ 17.069,04
				21	$ 1.280,86
10	ALTOS DE MARBELLA	41001010700000055014100000000	200-178661	6	$ 524.861,72
11	BALCONES DE LOS HAYUELOS	41001010900000080014800000000	200-258165	4	$ 853.433,99
12	PRADERAS DEL VIENTO	41001010600000097090500000000	200-230688	20	$ 2.474,51
13	FRONTERAS DEL MILENIO	41001010800000485000100000000	200-204415	21	$ 1.280,86
				21	$ 1.280,86
14	BOSQUES DE CIPRES	41001010600000824000400000000	200-258235	21	$ 1.280,86
15	RESERVA DE LA GAITANA	41001010700000047012100000000	200-184581	4	$ 853.433,99
16	INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 22	41001010600000080159000000000	200-223859	17	$ 24.750,31
17	OFTALMOLASER	41001010100000274030400000000	200-115091	16	$ 39.257,63
				22	$ 238,21
18	INVERSIONES DIGLOCAR S A S	41001010100000611000600000000	200-68243	20	$ 2.474,51
				22	$ 238,21
19	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002000100000000	200-34007	12	$ 131.428,91
20	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002019400000000	200-29788	12	$ 131.428,91
21	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002020500000000	200-58588	12	$ 131.428,91
22	RESERVA DE LOS COLORES	41001010800000131001100000000	200-107947	22	$ 238,21
				13	$ 98.144,73
				9	$ 243.228,35
23	SOLANO ASOCIADOS	41001010100000612002300000000	200-190575	20	$ 2.474,51
24	BOSQUES DE LA REBECA	41001010200000252000300000000	200-2344	15	$ 54.620,16
25	COSMOS	41001010900000168005500000000	200-229194	21	$ 1.280,86
				21	$ 1.280,86
26	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	41001010900000168002500000000	200-229193	21	$ 1.280,86
27	GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000300000000	200-202892	9	$ 243.228,35
28	GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000400000000	200-202893	9	$ 243.228,35
29	AMPARO RAMIREZ DAZA	41001010900000782001500000000	200-176435	14	$ 70.835,30
30	MARIA MIRYAM TORRES DE MEDINA	41001010200000142001800000000	200-23719	10	$ 179.220,41

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SID www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I	ZHG ACTUAL	VALOR ZHG ACTUAL ($)
				URBANA	URBANA
31	ALTAIR	410010106000007750025000000000	200-243725	19	$ 9.387,78
				22	$ 238,21
32	TIZIANO	410010106000007650019000000000	200-277672	20	$ 2.474,51
33	ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DUJOS	410010107000001070360000000000	200-129405	18	$ 17.069,04
				18	$ 17.069,04
				22	$ 238,21
				17	$ 24.750,31
34	BAMBU	410010106000005210001000000000	200-246176	4	$ 853.433,99
35	MARINA PINCHAO DE URIBE	410010106000003470015000000000	200-201389	11	$ 153.617,49
36	SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS	410010106000000970907000000000	200-246176	19	$ 9.387,78
				22	$ 238,21
				22	$ 238,21
				20	$ 2.474,51
37	VILLA MARIA	410010109000005290001000000000	200-114034	18	$ 17.069,04
38	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	410010106000008380001000000000	200-259339	21	$ 1.280,86
39	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	410010106000008390001000000000	200-259337	21	$ 1.280,86
40	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	410010106000008400001000000000	200-259336	21	$ 1.280,86
41	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	410010106000008410001000000000	200-259338	21	$ 1.280,86
42	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	410010106000008420001000000000	200-259335	21	$ 1.280,86
43	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	410010106000008430001000000000	200-259342	21	$ 1.280,86
44	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	410010106000008440001000000000	200-259332	21	$ 1.280,86
45	FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA	410010106000008450001000000000	200-259331	21	$ 1.280,86
				21	$ 1.280,86
46	SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.	410010106000008460001000000000	200-259340	21	$ 1.280,86
47	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	410010106000008470001000000000	200-259341	21	$ 1.280,86
48	CALLE 148 32 47 YANETH RODRIGUEZ	410010107000000830621000000000	200-70998	09	$ 243.228,35
49	INCIHUILA S.A.S E.S.P	410010105000001240063000000000	200-305676	22	$ 238,21
				22	$ 238,21
				16	$ 39.257,63
				22	$ 238,21
50	FIDUCIARIA BOGOTA S.A ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN TELMO	410010109000009780001000000000	200-251732	20	$ 2.474,51
				18	$ 17.069,04
				14	$ 70.835,30

4. ZONAS ECONÓMICAS PROPUESTAS

Una vez realizado los avalúos comerciales a cada predio se obtiene la siguiente información:

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link GD www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido es de responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

Tabla 4. Zonas Geoeconómicas propuestas

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I	ZHG PROPUESTA	VALOR ZHG PROPUESTA ($)
1	CENTRO COMERCIAL UNICO	41001010100000000200060000000000	200-253288	5	$ 640.075,49
2	SODIMAC COLOMBIA S.A (HOMECENTER)	41001010900000020102560000000000	200-208974	5	$ 640.075,49
3	SANTIAGO DE LA COMPOSTELA	41001010800000048500030000000000	200-204414	6	$ 524.861,72
				11	$ 153.617,49
4	LA VICTORIA	41001000200000049041800000000000	200-193573	6	$ 524.861,72
5	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000641000200000000000	200-293219	10	$ 179.220,41
6	INVERSIONES CHAPARRO SOLO VERDE	41001010800000640000200000000000	200-293220	10	$ 179.220,41
7	PROYECTO CIUDADELA NIO	41001010100000219000290000000000	200-264570	4	$ 853.433,99
				8	$ 315.771,46
8	MIRADOR DE ALGARROBO	41001010900001003000100000000000	200-269954	5	$ 640.075,49
9	CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMAVERA VERDE	41001010900000083001800000000000	200-292726	6	$ 524.861,72
				11	$ 153.617,49
10	ALTOS DE MARBELLA	41001010700000055014100000000000	200-178661	4	$ 853.433,99
				20	$ 2.474,51
11	BALCONES DE LOS HAYUELOS	41001010900000036001480000000000	200-258165	4	$ 853.433,99
12	PRADERAS DEL VIENTO	41001010600000097090300000000000	200-230688	6	$ 524.861,72
				11	$ 153.617,49
13	FRONTERAS DEL MILENIO	41001010800000485000100000000000	200-204415	7	$ 428.423,51
14	BOSQUES DE CIPRES	41001010600000824000400000000000	200-258235	6	$ 524.861,72
				10	$ 179.220,41
15	RESERVA DE LA GAITANA	41001010700000047012100000000000	200-184581	4	$ 853.433,99
16	INMOBILIARIA LA NUEVA MAZANA 72	41001010600000008015900000000000	200-184581	6	$ 524.861,72
17	OFTALMOLASER	41001010100000274030400000000000	200-115091	5	$ 640.075,49
				20	$ 2.474,51
18	INVERSIONES DIGLOCAR S.A.S	41001010100000611000600000000000	200-68243	6	$ 524.861,72
				20	$ 2.474,51
19	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002000100000000000	200-34007		
20	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002019400000000000	200-29788		

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

21	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002020050000000000	200-58586		
22	RESERVA DE LOS COLORES	41001010800000131001000000000	200-107947	5	$ 640.075,49
				20	$ 2.474,51
23	SOLANO ASOCIADOS	41001010100000612002300000000	200-190575	6	$ 524.861,72
				11	$ 153.617,49
24	BOSQUES DE LA REBECA	41001010200000252000300000000	200-2344	6	$ 524.861,72
				10	$ 179.220,41
25	COSMOS	41001010900000168005500000000	200-229194	6	$ 524.861,72
				11	$ 153.617,49
26	FRONTERAS DEL MILENIO 3 ETAPA	41001010900000168002500000000	200-229193	6	$ 524.861,72
				11	$ 153.617,49
27	GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000300000000	200-202892	5	$ 640.075,49
28	GUILLERMO BARRIOS	41001010600000451000400000000	200-202893	5	$ 640.075,49
29	AMPARO RAMIREZ DAZA	41001010900000782001500000000	200-176435	7	$ 428.423,51
30	MARIA MIRYAM TORRES DE MEDINA	41001010200000142001800000000	200-23719	3	$ 1.075.326,35
31	ALTAIR	41001010600000775002500000000	200-243725	6	$ 524.861,72
				10	$ 179.220,41
32	TIZIANO	41001010600000765001900000000	200-277672	5	$ 640.075,49
33	ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE DUJOS	41001010700000107036000000000	200-129405	13	$ 98.144,73
				20	$ 2.474,51
34	BAMBU	41001010600000521000100000000	200-246176	4	$ 853.433,99
35	MARINA PINCHAO DE URIBE	41001010600000347001500000000	200-201389	7	$ 428.423,51
36	SOCIEDAD COLMEQ S.A.S. EUCALYPTUS	41001010600000097090700000000	200-246176	6	$ 524.861,72
				10	$ 179.220,41
37	VILLA MARIA	41001010900000052900010000000	200-114034	7	$ 428.423,51
38	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000838000100000000	200-259339	12	$ 131.428,91
39	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S	41001010600000839000100000000	200-259337	12	$ 131.428,91
40	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000840000100000000	200-259336	12	$ 131.428,91
41	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000841000100000000	200-259338	12	$ 131.428,91
42	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	41001010600000842000100000000	200-259335	12	$ 131.428,91
43	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000843000100000000	200-259342	12	$ 131.428,91
44	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000844000100000000	200-259332	12	$ 131.428,91
45	FIDUCIARIA BOGOTA S A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE MARANTA FIDUBOGOTA	41001010600000845000100000000	200-259331	12	$ 131.428,91
				12	$ 131.428,91
46	SOCIEDAD INVERSIONES Y NEGOCIOS MAR S.A.S.	41001010600000846000100000000	200-259340	12	$ 131.428,91
47	SOCIEDAD YEJIEL S.A.S.	41001010600000847000100000000	200-259341	12	$ 131.428,91
48	CALLE 148 32 47 YANETH RODRIGUEZ	41001010700000083002100000000	200-70998	6	$ 524.861,72
49	INCIHULA S.A.S E.S.P	41001010500000124006300000000	200-305676	20	$ 2.474,51

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

50	FIDUCIARIA BOGOTA S.A ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VILLA LUCIA COKLY	41001010900000978000010000000000	200-251732	6	$ 524.861,72

Los valores investigados corresponden a valores comerciales que reflejan, de manera aproximada, la realidad del mercado inmobiliario en la ciudad de Neiva, según la oferta y demanda observada.

Consideraciones y Recomendaciones

Las novedades presentadas en relación con el estudio vigente se refieren a los siguientes aspectos:

- Se incorporaron nuevos desarrollos urbanos.
- Se registró un incremento en los valores, lo que resultó en el cambio de zona geoeconómica en los sectores en desarrollo, así como en las áreas donde se están construyendo proyectos de vivienda y en otros se mantiene.
- Consolidación del uso residencial en conjuntos cerrados reglamentados por la propiedad horizontal, los cuales han sido recientemente incorporados en la base catastral.

Por último, el comité determinó que, del total de predios valorados, se excluyen:

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I
11	BALCONES DE LOS HAYUELOS	41001010900000080014800000000	200-258165
15	RESERVA DE LA GAITANA	41001010700000047012100000000	200-184581
34	BAMBU	41001010600000521000100000000	200-246176

Estos predios no serán tenidos en cuenta dentro de la Resolución de ZHF y ZHGE, ya que una vez validadas las zonas homogéneas geoeconómicas no presentan variación a las existentes.

No AVALUO	PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NPN	M.I
19	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002000100000000	200-34007
20	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002019400000000	200-29788
21	SKN CARIBECAFE LTDA	41001010600000002020500000000	200-58586

Estos predios no serán tenidos en cuenta dentro de la Resolución de ZHF y ZHGE, según lo estipulado en la Resolución 1040 de 2023, "Por medio de la cual teniendo se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito", específicamente en su artículo 4.7.6. Autoestimación del avalúo catastral ... "En caso de ser aceptada la autoestimación del avalúo, se tendrá como avalúo catastral. Dicha autoestimación no podrá ser inferior al avalúo catastral

La versión vigente y controlada de este documento, sólo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

vigente y se incorporará a la base de datos catastral con fecha de 31 de diciembre del mismo año...".

Tras el análisis colectivo del documento y de los criterios técnicos expuestos, los asistentes concluyeron que el estudio cumple con los requisitos metodológicos establecidos por el IGAC y refleja las condiciones físicas y económicas actuales del área urbana de Neiva, por lo que se considera **técnicamente viable.**

CONCEPTO: Los integrantes del Comité permanente interdisciplinario de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, **aprueba el estudio técnico** de modificación de ZHF y ZHGE urbanas de los 50 predios del municipio de Neiva, y recomienda su aprobación mediante resolución administrativa, así como su inscripción en la base de datos catastral para la vigencia 2026.

Sin más asuntos por tratar, se levanta la presente acta siendo las 4:00 pm del mismo día.

María José Pacheco Berrocal
Subdirectora de Gestión Catastral

Víctor Hugo Charry Lara
Contratista- Perito Avaluador Consultoría

Ramon Yovanny Tovar Roa
Profesional Apoyo Consultoría

Lina María Ortiz González
Contratista Jurídico SGC

Carlos Mauricio Martínez
Profesional Especializado SGC

Tatiana Helena Rozo Rodríguez
Profesional Universitario SGC

María Nidia Herrera Flórez
Profesional Especializado SGC

Erwin Mauricio Correa
Contratista SGC

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SIG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva.

ALCALDÍA DE NEIVA

ALCALDÍA DE NEIVA IMPUESTOS

SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL

NIT. 891.180.009-1

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

No. 26159110004356

POSESIÓN/CONTRATACIÓN

Fecha Exp: 15/05/2026

Cédula: 12110640

Nombre: CHARRY LARA VICTOR HUGO

Dirección: CLL 20 A 40 05

Valido Hasta: **30/06/2026**

Para verificar la autenticidad de este documento escanee el Código QR

TESORERO MUNICIPAL

La firma mecánica aquí plasmada tiene la validez para todos los efectos legales, según Res. 0002-2023

ESTE PAZ Y SALVO ES VALIDO PARA EFECTOS CONTRACTUALES

ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEIVA HUILA

SECRETARIA DE HACIENDA

NIT: 891180009-1

RECIBO OFICIAL DE PAGO RENTAS MENORES

Fecha de Emisión: 25/06/2025

No. de Recibo: 25010410012194

CONTRATO POR PRESTACION DE SERVICIO

APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL DEL CONTRIBUYENTE	CÉDULA/NIT	TELÉFONO	DIRECCIÓN
VICTOR HUGO CHARRY LARA	12110640	3165265344	C 20A 40 05

NO.	CONCEPTO	BASE	VALOR RETENCIÓN	VALOR A PAGAR
1	ESTAMPILLA PROCULTURA	$ 85.000.000	0,00	$ 0
2	ESTAMPILLA ADULTO MAYOR	$ 85.000.000	2,00 %	$ 1.700.000
3	ESTAMPILLA PROUSCO	$ 85.000.000	0,50 %	$ 425.000

Banco de Occidente
SAE TESORERIA NEIVA
26 JUN 2025
RECIBIDO CON PAGO

Observaciones: ACEPTACION OFERTA NO. 1076-2025 MINIMA CUANTIA MNDAPCMCPS0033-2025

FECHA DE OBLIGACION: 25/06/2025

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/06/2025

TOTAL A PAGAR: $ 2.125.000

Impresión: ELCYOR -80.22.05 - 177.74.201.194