

AVALUO DE LA CESIONES TIPO A						
N°	DIRECCION	MATRICULA	CESIONES TIPO A	VALOR UNITARIO	AREA TERRENO	VR DEL TERRENO
1	VILLA DEL RIO	200-0051385	ZONA COMUNAL 1	\$632.278	470,25	\$ 297.328.625
2	VILLA DEL RIO	200-0051386	ZONA COMUNAL 2	\$632.278	1672,95	\$ 1.057.769.108
3	VILLA DEL RIO	200-0051387	ZONA COMUNAL 3	\$632.278	1120,00	\$ 708.151.111
4	VILLA DEL RIO	200-0051390	ZONA VERDE 3	\$632.278	44,42	\$ 28.085.779
5	VILLA DEL RIO	200-0051391	ZONA VERDE 4	\$632.278	221,54	\$ 140.074.819
6	VILLA DEL RIO	200-0051392	ZONA VERDE 5	\$632.278	210,02	\$ 132.790.979
7	VILLA DEL RIO	200-0051393	ZONA VERDE 6	\$632.278	371,25	\$ 234.733.125
8	VILLA DEL RIO	200-0051394	ZONA VERDE 7	\$632.278	555,69	\$ 351.350.438
9	VILLA DEL RIO	200-0051395	ZONA VERDE 8	\$632.278	341,85	\$ 216.144.158
10	VILLA DEL RIO	200-0051396	ZONA VERDE 9	\$632.278	267,12	\$ 168.894.040
11	VILLA DEL RIO	200-0051398	PARQUE	\$632.278	3690,48	\$ 2.333.408.493
			III - AREA DEL PLAN VIAL			
12	VILLA DEL RIO	200-0051401	LOTE CALLE 25 Q	\$632.278	1093,84	\$ 691.610.724
13	VILLA DEL RIO	200-0051404	LOTE CALLE 25 P	\$632.278	976,01	\$ 617.109.434
14	VILLA DEL RIO	200-0051406	LOTE TRANSVERSAL 7 W	\$632.278	588,73	\$ 372.240.896
15	VILLA DEL RIO	200-0051407	LOTE TRANSVERSAL 7 AW	\$632.278	584,60	\$ 369.629.589
16	VILLA DEL RIO	200-0051408	LOTE CALLE 25 - O	\$632.278	241,49	\$ 152.688.761
17	VILLA DEL RIO	200-0051409	LOTE CALLE 25 N	\$632.278	670,99	\$ 424.252.066
18	VILLA DEL RIO	200-0051410	LOTE CALLE 25 M	\$632.278	549,77	\$ 347.607.354
19	VILLA DEL RIO	200-0051412	CARRERA 9 W	\$632.278	938,56	\$ 593.430.631
20	VILLA DEL RIO	200-0051415	CARRERA 8 AW	\$632.278	644,40	\$ 407.439.800
21	VILLA DEL RIO	200-0051414	CARRERA 8 BW	\$632.278	380,06	\$ 240.303.492
22	VILLA DEL RIO	200-0051416	CARRERA 8 AW	\$632.278	519,52	\$ 328.480.951
23	VILLA DEL RIO	200-0051413	CARRERA 9 W	\$632.278	287,73	\$ 181.925.285
24	VILLA DEL RIO	200-0051417	CARRERA 7 AW	\$632.278	1873,60	\$ 1.184.635.644
25	VILLA DEL RIO	200-0051418	CARRERA 7AW	\$632.278	431,06	\$ 272.549.659

DATOS DEL INMUEBLE AVALUADO	
MUNICIPIO	NEIVA
DIRECCIÓN	BARRIO VILLA DEL RIO
ÁREA DEL LOTE	84,00
ÁREA CONSTRUIDA	134,00
EDAD	32 Años

VALOR INMUEBLE AVALUADO			
	Área	Valor/ m2	Total
A.T	84,00	-	-
A.C	134,00	\$ 0,00	\$ 0,00
A.C ANX 1	-	-	-
A.C ANX 2	-	-	-
A.C ANX 3	-	-	-
VALOR COMERCIAL			\$ 0,00
VALOR ASEGURABLE			\$ 0,00

**ESTUDIO DE MERCADO AV-**

Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m²)	Área Construcción (m²)	Valor Oferta	Valor Ajustado % Negociación	3,0%	Ubic.	Valor / m² Construcción	Valor / m² Terreno	Observaciones
1	3167260588	Calle 25 N #9 BW-38 Villa del rio	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	84,00	130,00	\$140.000.000	\$ 135.800.000		LI	\$ 674.469	601.488	2Pisos.s.c.3alc.patio.reja exte
2	3158278902	Calle 25 P#9 AW -34 Villa del rio	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	84,00	134,00	\$145.000.000	\$ 140.650.000		LI	\$ 688.974	604.094	2Pisos.s.c.3alc.patio.techo dry wall
3	jaime orocho	Calle 25 N # 8 AW 09 Villa del Rio	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	96,00	130,00	\$145.000.000	\$ 140.650.000		LI	\$ 674.469	579.349	2Pisos.s.c.3alc.patio.reja exte

PROMEDIO	\$594.977
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$13.597
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,29%
LIMITE SUPERIOR	\$608.574
LIMITE INFERIOR	\$581.380
VALOR ADOPTADO	#/DIV/0!

Dato de Mercado 1  
Dato de Mercado 2  
Dato de Mercado 3

TABLA PARA DESCONTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO							
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m² CONST.
32	100	32%	2,5	27,48%	\$930.000	\$255.531	\$674.469
32	100	32%	2,5	27,48%	\$950.000	\$261.026	\$688.974
32	100	32%	2,5	27,48%	\$930.000	\$255.531	\$674.469

TABLA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ESTA AVALUANDO							
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m² CONST.
32	100	32%	2,5	27,48%	\$0	\$0	\$0

**JUSTIFICACIÓN DE VALOR**

Las ofertas corresponden a inmuebles de similares especificaciones al inmueble objeto de avalúo. El valor asignado al terreno es el redondeo del promedio de mercado. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fito y Conrini. El valor de reposición fue según referencia de la Revista Construdata de 2018 y/o tabla Valuation 2018.





DATOS DEL INMUEBLE AVALUADO	
MUNICIPIO	NEIVA
DIRECCIÓN	BARRIO VILLA DEL RIO
ÁREA DEL LOTE	81,00
ÁREA CONSTRUIDA	0,00
EDAD	0 Años

**ESTUDIO DE MERCADO AV-**

Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m²)	Área Construcción (m²)	Valor Oferta	Valor Ajustado % Negociación	10,0%	Ubic.	Valor / m² Construcción	Valor / m² Terreno	Observaciones
1	F&S	kra 6w #34-69 Bosque de Santa ine LOTE 73	LOTE	81,00	0,00	\$59.900.000	\$ 53.910.000		LM	\$ 0	632.278	Lote para construir
2	F&S	kra 6w #34-69 Bosque de Santa ine LOTE 77	LOTE	85,97	0,00	\$ 63.575.345,68	\$ 57.217.811		LM	\$ 0	632.278	Lote para construir
3	F&S	kra 6w #34-69 Bosque de Santa ine LOTE 78	LOTE	89,51	0,00	\$ 66.193.197,53	\$ 59.573.878		LM	\$ 0	632.278	Lote para construir
4	F&S	kra 6w #34-69 Bosque de Santa ine LOTE 79	LOTE	93,12	0,00	\$ 68.862.814,81	\$ 61.976.533		LM	\$ 0	632.278	Lote para construir

PROMEDIO	\$632.278
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$0
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,00%
LIMITE SUPERIOR	\$632.278
LIMITE INFERIOR	\$632.278
VALOR ADOPTADO	\$632.278

**TABLA PARA DESCONTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO**

Dato de Mercado 1  
Dato de Mercado 2  
Dato de Mercado 3

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m² CONST.
0	100	0%	2,5	8,11%	\$0	\$0	\$0
0	100	0%	2,5	8,11%	\$0	\$0	\$0
0	100	0%	2,5	8,11%	\$0	\$0	\$0


**TABLA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ESTA AVALUANDO**

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m² CONST.
0	100	0%	2,5	8,11%	\$0	\$0	\$0


**JUSTIFICACIÓN DE VALOR**

Las ofertas corresponden a inmuebles de similares especificaciones al inmueble objeto de avalúo. El valor asignado al terreno es el redondeo del promedio de mercado. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini. El valor de reposición fue según referencia de la Revista Construdata de 2018 y/o tabla Valuation 2018.

OJO MONTAR FOTOS LOTE DE F&S

FOTO MUESTRA 1	FOTO MUESTRA 2	FOTO MUESTRA 3	FOTO MUESTRA 4
			

COMPARACIÓN DE MERCADO URBANIZACION VILLA DEL RIO								
N°	DIRECCION	TIPO	VALOR OFERTA	AREA TERRENO OM2	VR M2 TERRENO SEMIURBANIZ	FUENTE Y/O TELEFONO	OBSERVACIONES	FOTO MUESTRAS
1	Calle 25 Mbis#9cw-11 Villa del Rio	casa desocupada	\$ 140.000.000	84,00	\$ 1.666.667	Jairo Cuenca 3102884798	casa sin remodelacione desocupada	
2	Calle 25N # 9 BW-38 Villa del rio	casa de 2 pisos	\$ 140.000.000	84,00	\$ 1.666.667	3167260588	casa sin remodelacione,reja ocupada	
3	Calle 25 #9 AW-09 Villa del rio	casa 2 pisos	\$ 175.000.000	84,00	\$ 2.083.333	Inmob Felix Trujillo	casa totalmente remodelada	
4	Calle 25 P # 9 AW-34 Villa del rio	casa 2 pisos	\$ 145.000.000	84,00	\$ 1.726.190	3158278902	remodelado solo techo sin closet, cocina normal arrendada	
5	Villa del Rio	casa de 2 pisos	\$ 155.000.000	84,00	\$ 1.845.238	Pargroup	sin remodelacion,mueble en en formica cocina,	
6	Calle 25 N #8AW-09 Villa del rio	casa de 2 pisos	\$ 145.000.000	96,00	\$ 1.510.417	jaime orozco	casa remodelada	

COMPARACIÓN DE MERCADO LOTES para la Urbanización Villa del Río								
N°	DIRECCION	TIPO	VALOR OFERTA	AREA TERRENO	VR M2 TERRENO SEMIURBANIZADO	FUENTE Y/O TELEFONO	OBSERVACIONES	FOTOS MUESTRA
1	kra 6w #34-69 Bosque de Santa Ines	LOTE #73	\$ 59.900.000	81,00	\$ 739.506	F&S construcciones	lote para construir	
2	kra 6w #34-69 Bosque de Santa Ines	LOTE # 77	\$ 63.575.345,68	85,97	\$ 739.506	F&S construcciones	lote para construir	
3	kra 6w #34-69 Bosque de Santa Ines	LOTE # 78	\$ 66.193.197,53	89,51	\$ 739.506	F&S construcciones	lote para construir	
4	kra 6w #34-69 Bosque de Santa Ines	LOTE #79	\$ 68.862.814,81	93,12	\$ 739.506	F&S construcciones	lote para construir	



CUADRO DE CESIONES Y AREAS DE CESION FASE I		
ITEM	AREAS ( m2)	MOJONES
<b>I - AREA SERVICIO COMUNAL</b>		
ZONA COMUNAL 1	470.25	1-2-3-1
ZONA COMUNAL 2	1.672.95	4-5-6-7-4
ZONA COMUNAL 3	1.120.00	8-9-10-11-12-8
<b>TOTAL AREA SERVICIO COMUNAL</b>	<b>3.232.20</b>	
<b>II - AREA PARQUE Y Z. VERDES</b>		
ZONA VERDE 3	44.52	13-15-16-13
ZONA VERDE 4	221.54	20-19-18-17-20
ZONA VERDE 5	210.02	20-21-22-23-24-25-20
ZONA VERDE 6	371.25	26-27-31-28-29-29A-44-30-26
ZONA VERDE 7	555.69	31-32-33-34-28-31
ZONA VERDE 8	341.85	35-36-37-38-39-35
ZONA VERDE 9	267.12	40-41-42-43-40
<b>PARQUE</b>	<b>3.690.48</b>	9A-51-51A-62-115-113-52-10A-9A
<b>TOTAL AREA PARQUE Y Z. VERDES</b>	<b>6.747.84</b>	
<b>III - AREA DEL PLAN VIAL</b>		
LOTE CALLE 25 Q	1.093.84	13-15-15A-62-115-116-13
LOTE CALLE 25 P	976.01	20-19-63-72-71-61-69-20
LOTE TRANSVERSAL 7 W	588.73	96-95-94A-98-96
LOTE TRANSVERSAL 7 AW	584.60	51A-96-98-99-100-101-56-55-54-53-118-51A-
LOTE CALLE 25 - O	241.49	1-2-65-66-54-17-1
LOTE CALLE 25 N	670.99	26-45-47-48-70-69-68-22-21-26
LOTE CALLE 25 M	549.77	4-7-36-35-32-31-27-75-4
CARRERA 9 W	938.56	80-116-82A-83-83-81-80-80-79-60-79-78-77-76-76A-3-1-17-20-13-116
CARRERA 8 AW	644.40	63-64-65-66-67-68-69-74-73-72-63
CARRERA 8 BW	380.06	65-2-3-20-25-65
CARRERA 8 AW	519.52	7-36-37-49-48-70-70-61-62-115-114-113
CARRERA 9 W	287.73	3-76A-7-27-26-21-20-3
CARRERA 7 AW	1.873.60	112-113-114-115-62-61-71-70-12A-11-42-107-108-109-110-111-112
CARRERA 7AW	431.06	70-48-49-7-117-8A-12A-70
		9-9A-10A-10-9
<b>TOTAL AREA DEL PLAN VIAL</b>	<b>16.046.10</b>	

No.	BARRIO
1	RODRIGO LARA BONILLA
2	ANDAQUIES
3	VILLA DEL RIO
4	LOS DUJOS
5	CONJUNTO RESIDENCIAL LA MAGDALENA
6	EL TRIANGULO
7	MEDIA LUNA
8	SAN NICOLAS
9	CALIFORNIA
10	CAMILO TORRES
11	LOS ELISIOS
12	SANTA INES
13	CANDIDO LEGUIZAMO
14	ACROPOLIS
15	SAN SILVESTRE
16	MANSIONES DEL NORTE
17	CIUDADELA CARLOS BIZARRO
18	CIUDADELA COMFAMILIAR
19	JOSE MARTI
20	LAS MERCEDES
21	VILLA MAGDALENA NORTE
22	LAS FERIAS
23	VILLA MARIA
24	CHICALA
25	MIRA RIO I,II Y III ETAPA
26	PORTALES DE VARANTA
27	PIGOANZA
28	CONARVAR
29	BALCONES DE LA RIVIERA
30	COLMENAR
31	MADRIGAL
32	LA INMACULADA
33	MINUTO DE DIOS III Y V ETAPA
34	LA FLORESTA
35	LA RIVIERA NORTE I Y II ETPAA
36	PORTAL DE SAN FELIPE
37	CONJUNTO TORRES DE LA CAMILA
38	LA VORAGINE
39	CALAMARI
40	CAMPOS DE VENECIA



<b>Dirección</b>	<b>C 25 MBIS #9 CW- 06</b>
<b>Matricula Catastral</b>	<b>200-0051385</b>
<b>Zona Comunal 1</b>	<b>Area 470 mts</b>
<b>VIGENCIA</b>	<b>AVALUO</b>
2004	\$ 18.863.000
2005	\$ 19.806.000
2006	\$ 24.440.000
2007	\$ 25.418.000
2008	\$ 26.435.000
2009	\$ 27.757.000
2010	\$ 28.590.000
2011	\$ 29.448.000
2012	\$ 56.682.000
2013	\$ 59.220.000
2014	\$ 59.220.000
2015	\$ 60.997.000
2016	\$ 62.827.000
2017	\$ 64.712.000
2018	\$ 66.653.000
2019	\$ 68.653.000

<b>Dirección</b>	<b>C 25 LBIS #9AW - 40</b>
<b>Matricula Catastral</b>	<b>200-51386</b>
<b>Zona Comunal 2</b>	<b>Area 1956</b>
<b>VIGENCIA</b>	<b>AVALUO</b>
2004	\$ 8.948.000
2005	\$ 9.395.000
2006	\$ 15.257.000
2007	\$ 15.867.000
2008	\$ 16.502.000
2009	\$ 17.327.000
2010	\$ 17.847.000
2011	\$ 18.382.000
2012	\$ 51.638.000
2013	\$ 53.986.000
2014	\$ 53.986.000
2015	\$ 55.606.000
2016	\$ 57.274.000
2017	\$ 58.992.000
2018	\$ 60.762.000
2019	\$ 62.585.000

<b>Dirección</b>	<b>K 9 AW# 25 M - 20</b>
<b>Matricula Catastral</b>	<b>200- 0051387</b>
<b>Zona Comunal 3</b>	<b>Area 1120</b>
<b>VIGENCIA</b>	<b>AVALUO</b>
2004	\$ 44.952.000
2005	\$ 47.200.000
2006	\$ 58.240.000
2007	\$ 60.570.000
2008	\$ 62.993.000
2009	\$ 66.143.000
2010	\$ 68.127.000
2011	\$ 70.171.000
2012	\$ 135.072.000
2013	\$ 141.120.000
2014	\$ 141.120.000
2015	\$ 145.354.000
2016	\$ 149.715.000
2017	\$ 154.206.000
2018	\$ 158.832.000
2019	\$ 163.597.000