



ALCALDIA DE MANIZALES
EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES
INFI - MANIZALES

Código: R-35

Versión: 01

12/05/2009



AVALUO CORPORATIVO - LONJA

FUENTES DE INFORMACION:	Planos (Secretaria de Planeacion de Manizales)	La información consignada no constituye estudio de títulos	AVALUO No. 0025
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0256

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	Calle 28 No. 13 - 41	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-48493-1	FICHA CATASTRAL	1-03-0256-0025-000	ESTRATO	2
-------------------------------	-------------	------------------------	--------------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSTR. PRIVADA:	OTRO	SOMETIDO	AREA
-------------------------	------	-----------------	------

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	87.00	m2	FORMA	Polígono irregular
FRENTE		m	PENDIENTE DE LA VIA	Menor a 10%
TOPOGRAFIA	Pendiente hasta 15 grados		VIA ACCESO AL LOTE	Vehicular pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	106.00	m2	NUMERO DE PISOS	2			
EDAD	Más de 20 años		ESTADO CONSERVACION	Muy bueno			
CONSTRUCCIÓN	Usada		SISTEMA CONSTRUCTIVO	Mampostería y Concreto			
ESTRUCTURA	Muros confinados		CUBIERTA	Teja de fibrocemento			
MUROS	Bloque Cemento Revocado	Bloque Cemento Revocado	PISOS	Cerámica gama alta Cerámica gama alta			
FACHADAS	Revoque y pintura		CARPINTERIAS	Aluminio Hierro			
PARQUEADEROS		SOTANOS		BAÑOS	Con enchape	COCINA	Con enchape

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

ACUEDUCTO:	Sí	ALCANTARILLADO:	Sí	TELEFONIA:	Sí
ENERGIA ELECTRICA:	Sí	GAS NATURAL:	Sí		

DESCRIPCION ESPACIAL

SALA	Sí	2	BAÑOS	Sí	2	BALCÓN	No	0
COMEDOR	Sí	2	ROPAS	Sí	1	TERRAZA	No	0
COCINA	Sí	2	PATIO	Sí	1	GARAJE	No	0
ALCOBAS	Sí	4	ESTAR/HALL	No	0	LOCAL	No	0

OBSERVACIONES:

DOS UNIDADES DE VIVIENDA INDEPENDIENTES

ELEMENTOS ATIPICO

TIENE DOS COCINAS SEMINTEGRALES ENCHAPADAS

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANEN

CASA EN MUY BUEN ESTADO

FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE:

No tiene diseño arquitectónico. . Funcionalidad aceptable para el estrato.

CARACTERISTICAS DE AREAS COMUNES:

No aplica



ALCALDIA DE MANIZALES
EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES
INFI - MANIZALES

Código: R-35

Versión: 01

12/05/2009



AVALUO CORPORATIVO - LONJA

REGISTRO FOTOGRAFICO

AVALUO No 0025

MANZANA No. 0256



FACHADA



NOMENCLATURA



COMEDOR



BAÑO



COCINA SEGUNDA PLANTA



CUCINA PRIMERA



ALCALDIA DE MANIZALES
EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES
INFI - MANIZALES

Código: R-35

Versión: 01

12/05/2009



AVALUO CORPORATIVO - LONJA

REGISTRO FOTOGRAFICO

AVALUO No 0025

MANZANA No. 0256



VIA DE ACCESO



VIA SECTOR



ALCOBA



ALCOBA



PATIO



ALCOBA



**ALCALDIA DE MANIZALES
EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES
INFI - MANIZALES**

Código: R-35
Versión: 01
12/05/2009



AVALUO CORPORATIVO - LONJA

FUENTES DE INFORMACION:	Planos (Secretaria de Planeacion de Manizales)	La información consignada no constituye estudio de títulos	AVALUO No. 0025
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0256

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
	87,00	M2	181.915,00	15.826.605,00
		M2		0,00
		M2		0,00
CONSTRUCCIÓN				
	106,00	M2	680.003,00	72.080.318,00
		M2		0,00
		M2		0,00
		M2		0,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL:				\$ 87.906.923,00

SON EN TOTAL: OCHENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTITRES PESOS MCTE.

METODOLOGIA VALUATORIA

LOTE: Método Comparativo o de Mercado. - Encuestas

CONSTRUCCIÓN: Método de Reposición - Según anexo entregado al contratante.

CONSIDERACIONES GENERALES

DEL SECTOR
NORMATIVIDAD: SUBNORMAL
CALIDAD ESTABILIDAD DEL TERRENO: SECTOR APARENTEMENTE ESTABLE
ASPECTO ECONOMICO DEPRIMIDO
SEGURIDAD: INSEGURO
DEL INMUEBLE INMUEBLE EN MUY BUEN ESTADO Y CON ACABADOS Y FUNCIONAN DOS VIVIENDAS

VARIAS

Fecha visita	Diciembre 28 de 2014	Fecha Comité Avaluador	Diciembre 29 de 2014
Perito avaluador	MARIA CECILIA VILLEGAS BOTERO		

 FIRMA DIRECTOR LONJA RNA: L-005	 FIRMA PERITO AVALUADOR RNA : 1949	 INTERVENTORIA LONJA SCA CALDAS RNA: 0104409
---	---	---