



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

Código: R-35
Versión: 02
01/01/2015



AVALUO CORPORATIVO - LONJA

FUENTES DE INFORMACION:	Planos (Secretaria de Planeacion de Manizales)	La información consignada no constituye estudio de títulos	AVALUO No. 12
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0263

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE		CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	Cil 27A No. 10-63	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-93528	FICHA CATASTRAL	1-03-0263-0012-000	ESTRATO	1
-------------------------------	-----------	------------------------	--------------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	351,00	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	236,00	m2	NUMERO DE PISOS	4			
EDAD	15-20 años		ESTADO CONSERVACIO	Bueno			
CONSTRUCCIÓN	Usada		SISTEMA CONSTRUCTIV	Mampostería y Concreto			
ESTRUCTURA	Muros confinados	Muros confinados	CUBIERTA	Teja de fibrocemento			
MUROS	Ladrillo barro revocado	Ladrillo barro revocado	PISOS	Cerámica básica	Cerámica básica		
FACHADAS	Ladrillo barro revocado	Ladrillo barro revocado	CARPINTERIAS	Hierro	Madera		
PARQUEADEROS	NO	SOTANOS	NO	BAÑOS	Con enchape y división ducha	COCINA	Con enchape

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

ACUEDUCTO:	Sí	ALCANTARILLADO:	Sí	TELEFONIA:	No
ENERGIA ELECTRICA:	Sí	GAS NATURAL:	No		

DESCRIPCION ESPACIAL

SALA	Sí	2	BAÑOS	Sí	2	BALCÓN	Sí	
COMEDOR	Sí	2	ROPAS	Sí	2	TERRAZA	Sí	1
COCINA	Sí	2	PATIO	Sí	1	GARAJE	No	
ALCOBAS	Sí	7	ESTAR/HALL	No		LOCAL	No	

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATIPIICOS:

SOLO SE TUVO INGRESO A UNA DE LAS VIVIENDAS

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANEN V.U. 80 años, V.R. 60 años

FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE:

DISEÑO ARQUITECTONICO BUENO PARA VIVIENDA EN EL ESTRATO QUE LO HABITA

CARACTERISTICAS DE AREAS COMUNES:

NO APLICA



CONSTANCIA DE VISITA

LONJA AVALUADORA: LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS FECHA VISITA:

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PREDIO: _____

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: C/1 274 # 10-63

TIPO DE AVALÚO: _____

NOMBRE AVALUADOR: Hilda Sáenz U.

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: jose Fenival Benumca.

OBSERVACIONES AVALUADOR: _____

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA Jorge Lopez.

C.C. No. 10 259.114 FIRMA x [Signature] Feb-03/15

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: _____

FIRMA AVALUADOR

Fenival B.
FIRMA ACOMPAÑANTE ERUM -FESCO





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

Código: R-35

Versión: 02

01/01/2015



AVALUO CORPORATIVO - LONJA

REGISTRO FOTOGRAFICO

AVALUO No 12
MANZANA No. 0263





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

Código: R-35

Versión: 02

01/01/2015



AVALUO CORPORATIVO - LONJA

FUENTES DE INFORMACION:	Planos (Secretaria de Planeacion de Manizales)	La información consignada no constituye estudio de títulos	AVALUO No. 12
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0263

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
	351,00	M2	167.600,00	58.827.600,00
		M2		0,00
		M2		0,00
CONSTRUCCIÓN				
	236,00	M2	578.002,00	136.408.472,00
		M2		0,00
		M2		0,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos).				195.236.072,00

VALOR EN LETRAS: CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETENTA Y DOS PESOS M/CTE

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: SECTORES CON RIESGO DE INESTABILIDAD
ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS: DEPRIMIDO
SEGURIDAD: INSEGURO

DEL INMUEBLE PREDIO CON DOS CONSTRUCCIONES Y CADA UNA CON TRES VIVIENDAS INDEPENDIENTES

VARIAS CLL 28 # 10 - 82 DIRECCIÓN EN EL SITIO DE UNO DE LOS INMUEBLES. SOLO SE TUVO INGRESO A UNA DE LAS VIVIENDAS, EN LAS OTRAS VIVIENDAS SOLO SE ENCUENTRAN SUSU HABITANTES EN LAS NOCHES.

Fecha visita	Febrero 03 del 2015	Fecha Comité Avaluador	Febrero 04 del 2015
---------------------	---------------------	-------------------------------	---------------------

Perito avaluador	HILDA MARÍA SÁENZ MONTOYA		
-------------------------	----------------------------------	--	--

FIRMA DIRECTOR LONJA	FIRMA PERITO AVALUADOR	INTERVENTORIA LONJA SCA CALDAS
RNA: L-005	RNA : 1.539	RNA: 0104409