



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. 023
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0290

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	Carrera 12 N° 26 19-21	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-74375	FICHA CATASTRAL	10302900023000	ESTRATO	2
------------------------	-----------	-----------------	----------------	---------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	82,00	m2	FORMA	Polígono Irregular
FRENTE		m	PENDIENTE DE LA VIA	Menor a 10%
TOPOGRAFIA	Plana		VIA ACCESO AL LOTE	Vehicular pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	114,00	m2	NUMERO DE PISOS	3			
EDAD	Más de 20 años		ESTADO CONSERVACION	Bueno			
CONSTRUCCIÓN	Usada		SISTEMA CONSTRUCTIVO	Mampostería y Concreto			
ESTRUCTURA	Muros confinados	Guadua	CUBIERTA	Teja de fibrocemento			
MUROS	Bloque Cemento Revocado	Ladrillo barro a la vista	PISOS	Madera Placa concreto			
FACHADAS	Bloque Cemento Revocado		CARPINTERIAS	Hierro Madera			
PARQUEADEROS	NO	SOTANOS	NO	BAÑOS	Sin enchape	COCINA	Sin enchape

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

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

DESCRIPCION ESPACIAL

SALA	Sí	1	BAÑOS	Sí	2	BALCÓN	No	
COMEDOR	Sí	1	ROPAS	Sí	1	TERRAZA	Sí	1
COCINA	Sí	1	PATIO	Sí	1	GARAJE	Sí	1
ALCOBAS	Sí	3	ESTAR/HALL	Sí	1	LOCAL	Sí	1

OBSERVACIONES:

TRES PISOS A LA CALLE CON LA TERRAZA.

ELEMENTOS ATIPICOS:

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANEN

No es posible determinar por el tipo de materiales

FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE:

No tiene diseño arquitectónico. Funcionalidad aceptable para el estrato.

CARACTERISTICAS DE AREAS COMUNES:

No aplica



CONSTANCIA DE VISITA

LONJA AVALUADORA: SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS FECHA VISITA:

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PREDIO: 290-23

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO:

TIPO DE AVALÚO:

NOMBRE INTERVENTOR:

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO:

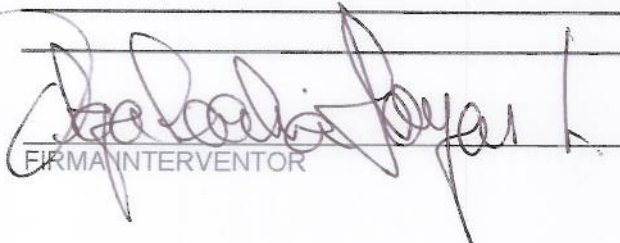
OBSERVACIONES INTERVENTOR:

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA Daniel Mauricio Romero

C.C. No. 1053827337

FIRMA _____

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO:


FIRMA INTERVENTOR


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 023

MANZANA No. 0290





**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. 023
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0290

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
	82,00	M2	163.781,000	13.430.042,00
		M2		
CONSTRUCCIÓN				
	114,00	M2	578.002,00	65.892.228,00
ADECUACION COMERCIAL				
Inmueble que cuenta con un local comercial		GLOBAL		3.860.000,00

TOTAL AVALUO COMERCIAL: \$ **83.182.270,00**

VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA 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: SECTOR APARENTEMENTE ESTABLE

ASPECTO ECONOMICO

DEPRIMIDO

SEGURIDAD:

INSEGURO

DEL INMUEBLE

INMUEBLE DONDE FUNCIONA UNA UNIDAD DE VIVIENDA. EN EL GARAJE FUNCIONA UNA TIENDA.

VARIAS

La casa esta bien construida en unas partes falta revoque y pintura, ero lo demas está bien. La tienda tiene baño (solo sanitario) y cocineta.

Fecha visita	28 DE ABRIL DE 2014	Fecha Comité Avaluador	28 DE ABRIL DE 2014
Fecha Cambio de Area	05 de Mayo de 2015		
Perito avaluador	LILIANA BOTRO ANGEL		
FIRMA DIRECTOR LONJA	FIRMA PERITO AVALUADOR	APR BADO INTERVENTORIA LONJA SCA CALDAS	
RNA: L-005	RNA : 1950	RNA 0104409	