



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. 0021
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0262

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	CALLE 27 N° 11-57	MUNICIPIO	Manizales
Ocupacion Actual	Desocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-116327	FICHA CATASTRAL	10302620021000	ESTRATO	2
-------------------------------	------------	------------------------	----------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	77,00	m2	FORMA	Rectangular
FRENTE		m	PENDIENTE DE LA VIA	Entre 10 y 20%
TOPOGRAFIA			VIA ACCESO AL LOTE	Vehicular pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	110,00	m2	NUMERO DE PISOS	1			
EDAD	15-20 años		ESTADO CONSERVACION	Bueno			
CONSTRUCCIÓN	Usada		SISTEMA CONSTRUCTIVO	Mampostería y Concreto			
ESTRUCTURA	Muros confinados		CUBIERTA	Teja de fibrocemento			
MUROS	Bahareque	Bloque Cemento Revocado	PISOS	Placa concreto Cerámica básica			
FACHADAS	Revoque y pintura		CARPINTERIAS	Hierro Madera			
PARQUEADEROS	No	SOTANOS	No	BAÑOS	Con enchape	COCINA	Con enchape

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

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

DESCRIPCION ESPACIAL

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

OBSERVACIONES:

EN LA PARTE POSTERIOR EXISTE UNA TERRAZA EN UN SEGUNDO PISO

ELEMENTOS ATIPICO

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANEN

No es posible determinarla por el tipo de materiales

FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE:

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

CARACTERISTICAS DE AREAS COMUNES:

No aplica



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 0021
MANZANA No. 0262





**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 0021

MANZANA No. 0262





**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. 0021
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0262

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
	77,00	M2	154.286,00	11.880.022,00
		M2		0,00
		M2		0,00
CONSTRUCCIÓN				
	110,00	M2	578.002,00	63.580.220,00
		M2		0,00
		M2		0,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL:				\$ 75.460.242,00

VALOR EN LETRAS: SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA 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: SECTOR APARENTEMENTE ESTABLE
ASPECTO ECONOMICO: DEPRIMIDO
SEGURIDAD: INSEGURO
DEL INMUEBLE: VIVIENDA UNIFAMILIAR

VARIAS

INMUEBLE DE UN PISO, COMPUESTA POR UNA SOLA UNIDAD FAMILIAR. ESTE INMUEBLE TIENE ALGUNAS PAREDES EN BAHAREQUE QUE EQUIVALEN A UN 10% DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. POR TAL RAZÓN SE VALORA COMO UNA CONSTRUCCIÓN EN MAMPOSTERÍA Y CONCRETO.

Fecha visita	24 de Abril de 2014	Fecha Comité Avaluador	25 de Abril de 2014
Fecha de revision Tecnica	29 de Septiembre de 2014		
Fecha cambio de Area	13 de Marzo de 2015		
Perito avaluador	HILDA MARIA SAENZ		

 FIRMA DIRECTOR LONJA RNA: L-005	 FIRMA PERITO AVALUADOR RNA : 1.539	 INTERVENTORIA LONJA SCA CALDAS Nit. 890.804.652-2 RNA: 0104409
---	--	---