



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. 17
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0281

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	Cl 27 # 8 - 50	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-14313	FICHA CATASTRAL	1-03-0281-0017-000	ESTRATO	1
-------------------------------	-----------	------------------------	--------------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	590,00	m2	FORMA	Polígono irregular
FRENTE	5,00	m	PENDIENTE DE LA VIA	Menor a 10%
TOPOGRAFIA	Plana		VIA ACCESO AL LOTE	Vehicular pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	194,00	m2	NUMERO DE PISOS	2			
EDAD	Más de 20 años		ESTADO CONSERVACION	Regular			
CONSTRUCCIÓN	Usada		SISTEMA CONSTRUCTIVO	Bahareque encementado			
ESTRUCTURA	Madera	Guadua	CUBIERTA	Teja de fibrocemento			
MUROS	Bahareque		PISOS	Madera			
FACHADAS	Bahareque		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	No	BAÑOS	Sí	1	BALCÓN	No	
COMEDOR	Sí	1	ROPAS	Sí	1	TERRAZA	No
COCINA	Sí	1	PATIO	Sí	1	GARAJE	No
ALCOBAS	Sí	8	ESTAR/HALL	No	LOCAL	No	

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATÍPICOS: NINGUNO

IDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANENTI NO ES POSIBLE DETERMINARLA POR EL TIPO DE CONSTRUCCIÓN (BAHAREQUE)

FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE: ACEPTABLE PARA EL ESTRATO QUE LO HABITA

CARACTERÍSTICAS 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 17
MANZANA No. 0281



FOTOGRAFIA No.	1
Descripción FACHADA	





**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 17
	Fotos y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0281

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
	375,00	M2	1.240	465.000
	215,00	M2	88.000	18.920.000
CONSTRUCCIÓN				
	194,00	M2	277.028,00	53.743.432
		M2		0,00
		M2		0,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos).				73.128.432

VALOR EN LETRAS: SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS 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: Aparentemente estable.
ASPECTOS SOCIOECONOMICOS: Deprimido
SEGURIDAD: Inseguro

DEL INMUEBLE: Inmueble donde se encuentran varias unidades familiares, con baño y cocina compartida, en regular estado

VARIAS: El propietario no permite el ingreso al inmueble por lo cual no se actualiza registro fotografico ni se anexa constancia de visita

Fecha visita	Junio 09 de 2015	Fecha Comité Avaluador	Junio 09 de 2015
Perito avaluador	ANA LUCÍA BERNAL ESCOBAR		

FIRMA DIRECTOR LONJA RNA: L-005	FIRMA PERITO AVALUADOR RNA : 1.538	INTERVENTORIA LONJA SCA CALDAS RNA: 0104489