



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



Código: R-35

Versión: 02

Fecha: 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. 4 |
| | Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES | | MANZANA No. 0284 |

INFORMACION BASICA

| | | | |
|-------------------|---|-------------------------|-----------|
| CLASE DE INMUEBLE | Vivienda unifamiliar | CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano |
| DIRECCION | CALLE 26-CARRERA 10 CALLE 26 No. 10-50 (En sitio) | MUNICIPIO | Manizales |
| OCUPACION ACTUAL | Ocupado | DEPARTAMENTO | Caldas |

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

| | | | | | |
|------------------------|-----------|-----------------|--------------------|---------|---|
| MATRICULA INMOBILIARIA | 100-78456 | FICHA CATASTRAL | 1-03-0284-0004-000 | ESTRATO | 1 |
|------------------------|-----------|-----------------|--------------------|---------|---|

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

| | | | | |
|------------|---------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| ÁREA | 82,00 | m2 | FORMA | Polígono irregular |
| FRENTE | 10,0 | m | PENDIENTE DE LA VIA | Menor a 10% |
| TOPOGRAFIA | Pendiente hasta 15 grados | VIA ACCESO AL LOTE | Vehicular asfaltada | |

INFORMACION DEL INMUEBLE

| | | | | | | | |
|--------------|---------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|-------------|--------|-------------|
| ÁREA | 82,00 | m2 | NUMERO DE PISOS | 2 | | | |
| EDAD | Más de 20 años | ESTADO CONSERVACION | Bueno | | | | |
| CONSTRUCCION | Usada | SISTEMA CONSTRUCTIVO | Mampostería y Concreto | | | | |
| ESTRUCTURA | Muros confinados | CUBIERTA | Teja de fibrocemento | | | | |
| MUROS | Bahareque | Bahareque | PISOS | Madera lacada / Baldosa cemento | | | |
| FACHADAS | Ladrillo barro a la vista | CARPINTERIAS | Hierro / Madera | | | | |
| PARQUEADEROS | NO | SOTANOS | SI(1) | BAÑOS | Con enchape | 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 | 1 | BAÑOS | Sí | 2 | BALCÓN | No |
| COMEDOR | Sí | 1 | ROPAS | Sí | 1 | TERRAZA | No |
| COCINA | Sí | 2 | PATIO | Sí | 1 | GARAJE | No |
| ALCOBAS | Sí | 3 | ESTAR/HALL | No | | LOCAL | No |

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATIPICO

No hay Elementos Atipicos

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANEN Aproximadamente 35 años

FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE: No tiene diseño arquitectonico. Funcionalidad aceptable para el estrato que lo habita.

CARACTERISTICAS DE AREAS COMUNES: No aplica



CONSTANCIA DE VISITA

LONJA AVALUADORA: LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS

FECHA VISITA: 24 - Julio - 2015.

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PREDIO: 284 - 4.

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: c/120 # 10-50.

TIPO DE AVALÚO: _____

NOMBRE AVALUADOR: Hilda Sáenz

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Fenival Benjumea.

OBSERVACIONES AVALUADOR:

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA Maria Elsy Gusalet

C.C. No. 30 282 611 **FIRMA** Maria Elsy Gusalet

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO:

La visita se realizó de manera normal.

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 4
MANZANA No. 0284





**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. 4 |
| | Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES | | MANZANA No. 0284 |

LIQUIDACION AVALUO

| ACTIVIDAD | ÁREA | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR PARCIAL |
|---------------------|-------|--------|----------------|---------------|
| TERRENO | | | | |
| | 82,00 | M2 | 125.995,00 | 10.331.590,00 |
| | | M2 | | 0,00 |
| | | M2 | | 0,00 |
| CONSTRUCCIÓN | | | | |
| | 82,00 | M2 | 592.048,00 | 48.547.936,00 |
| | | M2 | | 0,00 |
| | | M2 | | 0,00 |

TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos). **58.879.526,00**

VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE.

METODOLOGIA VALUATORIA

LOTE: Método Comparativo o de Mercado. - Encuestas

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

DEL SECTOR:

NORMATIVIDAD: Subnormal
CALIDAD: Estabilidad del Terreno: Aparentemente estable.
ASPECTOS SOCIOECONOMICOS: Deprimido
SEGURIDAD: Inseguro

DEL INMUEBLE: Inmueble con dos viviendas. Una en una planta sobre la calle 26 y otra en un nivel inferior con acceso sobre la fachada lateral derecha.

VARIAS: El nivel inferior se encuentra desocupado

| | | | |
|---------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| Fecha visita | Julio 24 del 2015 | Fecha Comité Avaluador | Julio 27 del 2015 |
|---------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|

Perito avaluador **HILDA MARIA SAENZ MONTOYA**

| | | |
|--|---|---|
| | | |
| FIRMA DIRECTOR LONJA RNA L-005 | FIRMA PERITO AVALUADOR RNA : 1539 | APROBADO INTERVENTORIA LONJA SGA CALDAS RNA 0104409 |