



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. 8
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0281

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	CALLE 27 # 7-56	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-31507	FICHA CATASTRAL	1-03-0281-0008-000	ESTRATO	1
------------------------	-----------	-----------------	--------------------	---------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	58,00	m2	FORMA	Polígono irregular
FRENTE	4,8	m	PENDIENTE DE LA VIA	Entre 10 y 20%
TOPOGRAFIA	Pendiente hasta 15 grados	VIA ACCESO AL LOTE	Vehicular pavimentada	

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	82,00	m2	NUMERO DE PISOS	3			
EDAD	15-20 años	ESTADO CONSERVACION	Bueno				
CONSTRUCCIÓN	Usada	SISTEMA CONSTRUCTIVO	Mixto				
ESTRUCTURA	Muros confinados	Madera	CUBIERTA	Teja de fibrocemento			
MUROS	Bloque Cemento Revocado	Bahareque	PISOS	Placa concreto	Madera		
FACHADAS	Bahareque	CARPINTERIAS	Hierro	Madera			
PARQUEADEROS	NO	SOTANOS	NO	BAÑOS	Sin enchape con division duct	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	No
COMEDOR	Sí	2	ROPAS	Sí	2	TERRAZA	No
COCINA	Sí	2	PATIO	Sí	1	GARAJE	No
ALCOBAS	Sí	5	ESTAR/HALL	No		LOCAL	No

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATIPICO Tiene una mejora en su parte posterior, la cual ocupa un terreno ajeno pero se encuentra unida al predio 08.

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANEN No se puede determinar por su tipo de construcción (mixta)

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

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 8  
MANZANA No. 0281





CONSTANCIA DE VISITA

LONJA AVALUADORA: LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS

FECHA VISITA: 24-Julio-2015

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PREDIO: 281-8

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: C1127 # 7-56

TIPO DE AVALÚO: \_\_\_\_\_

NOMBRE AVALUADOR: Hilda Saenz

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Fenivel Benjumea

OBSERVACIONES AVALUADOR: \_\_\_\_\_

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA Viviana Cardona

C.C. No. 30230583 FIRMA Viviana Cardona

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: \_\_\_\_\_

FIRMA AVALUADOR \_\_\_\_\_

Fenivel 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**

<b>FUENTES DE INFORMACION:</b>	Planos ( Secretaria de Planeacion de Manizales)	La información consignada no constituye estudio de títulos	<b>AVALUO No. 8</b>
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		<b>MANZANA No. 0281</b>

**LIQUIDACION AVALUO**

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
<b>TERRENO</b>				
	58,00	M2	155.701,00	9.030.658,00
		M2		0,00
		M2		0,00
<b>CONSTRUCCIÓN</b>				
	82,00	M2	448.521,00	36.778.722,00
		M2		0,00
		M2		0,00

**TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos). 45.809.380,00**

**VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA 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: Aparentemente estable.

**ASPECTOS SOCIOECONOMICOS:** Deprimido

**SEGURIDAD:** Inseguro

**DEL INMUEBLE:**

Vivienda donde funcionan dos unidades familiares.

**VARIAS:**

Tiene una mejora en su parte posterior, la cual ocupa un terreno ajeno pero se encuentra unida al predio 08.

<b>Fecha visita</b>	Julio 24 del 2015	<b>Fecha Comité Avaluador</b>	Julio 27 del 2015
---------------------	-------------------	-------------------------------	-------------------

<b>Perito avaluador</b>	HILDA MARIA SAENZ MONTOYA
-------------------------	---------------------------

--	--	--

<b>FIRMA DIRECTOR LONJA</b>	<b>FIRMA PERITO AVALUADOR</b>	<b>APROBADO INTERVENTORÍA LONJA SCA CALDAS</b>
RNA L-005	RNA : 1539	RNA 0104409