



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. 55-2
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0265

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda bifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	Cra 11A Calle 29	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA		FICHA CATASTRAL	01-03-0265-0055-002	ESTRATO	2
-------------------------------	--	------------------------	---------------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA		FORMA	Poligono irregular
FRENTE		PENDIENTE DE LA VIA	Entre 10 y 20%
TOPOGRAFIA	Plana	VIA ACCESO AL LOTE	Peatonal pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	22,00	m2	NUMERO DE PISOS	2			
EDAD	15-20 años		ESTADO CONSERVACION	Regular			
CONSTRUCCIÓN	Usada		SISTEMA CONSTRUCTIVO	Bahareque encementado			
ESTRUCTURA	Madera		CUBIERTA	Teja de zinc			
MUROS	Bahareque		PISOS	Madera			
FACHADAS	Bahareque	Madera	CARPINTERIAS	Madera			
PARQUEADEROS		SOTANOS		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	3	BAÑOS	Sí	2	BALCÓN	No
COMEDOR	Sí	3	ROPAS	Sí	3	TERRAZA	No
COCINA	Sí	2	PATIO	No		GARAJE	No
ALCOBAS	Sí	4	ESTAR/HALL	No		LOCAL	No

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATÍPICOS: No hay Elementos Atípicos

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANEN: No es posible determinarla por el tipo de construcción

FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE: 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: Julio 23 de 2015

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PREDIO: 01-03-0266-55-002

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: ETA 11A # 01129 MEJOJA

TIPO DE AVALÚO: Comercial

NOMBRE AVALUADOR: MARIA Cecilia Villalba

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Jenival Benjumea

OBSERVACIONES AVALUADOR:

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA MARIA Aseeth Uribe Sanchez

C.C. No. 24.304.604 FIRMA [Signature]

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO:

[Signature]
FIRMA AVALUADOR

Jenival 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. 55-2
MANZANA No. 0265





**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. 55-2
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0265

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
		M2		#iVALOR!
		M2		0,00
		M2		0,00
CONSTRUCCIÓN				
	22,00	M2	277.028,00	6.094.616,00
		M2		0,00
		M2		0,00

TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos). \$6.094.616.00

VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS DIEZ Y SEIS 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

Sector con un alto nivel de inseguridad, con viviendas de construcción individual, en urbanización abierta. La oferta y demanda es baja y solo posee servicio de transporte público tipo taxis con un alto grado de dificultad a dos cuadras de esta manzana.

DEL INMUEBLE

Es una mejora Casa en regular estado en bahareque y madera donde habitan tres familias.

VARIAS

Ninguna.

Fecha visita: Julio 23 de 2015 Fecha Comité Avaluador: Agosto 31 de 2015

Perito avaluador: **MARIA CECILIA VILLEGAS BOTERO**

FIRMA DIRECTOR LONJA	FIRMA PERITO AVALUADOR	APROBADO INTERVENTORIA LONJA SCA CALDAS
RNA L-005	R.N.A. 1949	RNA 01055770