



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 Planeación de Manizales)	La información consignada no constituye estudio de títulos	<b>AVALUO No.</b> 24
	Folios y áreas suministrados por INFI-MANIZALES		<b>MANZANA No.</b> 0280

INFORMACION BASICA

<b>CLASE DE INMUEBLE</b>	Vivienda unifamiliar	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	Urbano
<b>DIRECCION</b>	CLLE 27 #6-06	<b>MUNICIPIO</b>	Manizales
<b>OCUPACION ACTUAL</b>	Ocupado	<b>DEPARTAMENTO</b>	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	100-37080	<b>FICHA CATASTRAL</b>	1-03-0280-0024-000	<b>ESTRATO</b>	1
-------------------------------	-----------	------------------------	--------------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

<b>CONSTR. PRIVADA:</b>		<b>OTRO</b>		<b>SOMETIDO</b>		<b>AREA</b>	
-------------------------	--	-------------	--	-----------------	--	-------------	--

DESCRIPCION DEL LOTE

<b>ÁREA</b>	80,00	m2	<b>FORMA</b>	Rectangular
<b>FRENTE</b>	6,20	m	<b>PENDIENTE DE LA VIA</b>	Menor a 10%
<b>TOPOGRAFIA</b>	Plana		<b>VIA ACCESO AL LOTE</b>	Peatonal pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

<b>ÁREA</b>	71,00	m2	<b>NUMERO DE PISOS</b>	1			
<b>EDAD</b>	10-15 años		<b>ESTADO CONSERVACION</b>	Bueno			
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	Usada		<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO</b>	Mamostería y Concreto			
<b>ESTRUCTURA</b>	Muros confinados		<b>CUBIERTA</b>	Teja de fibrocemento			
<b>MUROS</b>	Ladrillo barro a la vista		<b>PISOS</b>	Placa concreto / Baldosa cemento			
<b>FACHADAS</b>	Ladrillo barro a la vista		<b>CARPINTERIAS</b>	Hierro / Madera			
<b>PARQUEADEROS</b>	NO	<b>SOTANOS</b>	NO	<b>BAÑOS</b>	Con enchape	<b>COCINA</b>	Sin enchape

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

<b>ACUEDUCTO:</b>	Sí	<b>ALCANTARILLADO:</b>	Sí	<b>TELEFONIA:</b>	No
<b>ENERGIA ELECTRICA:</b>	Sí	<b>GAS NATURAL:</b>	No		

DESCRIPCION ESPACIAL

<b>SALA</b>	Sí	1	<b>BAÑOS</b>	Sí	1	<b>BALCÓN</b>	No
<b>COMEDOR</b>	No		<b>ROPAS</b>	No		<b>TERRAZA</b>	No
<b>COCINA</b>	Sí	1	<b>PATIO</b>	Sí	1	<b>GARAJE</b>	No
<b>ALCOBAS</b>	Sí	3	<b>ESTAR/HALL</b>	No		<b>LOCAL</b>	No

OBSERVACIONES:

**ELEMENTOS ATÍPICOS:** No hay elementos atípicos

**VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANEN:** Aproximadamente 55 años

**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: 30-11-2015

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PREDIO: 280-24.

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: el 27-6-06.

TIPO DE AVALÚO: \_\_\_\_\_

NOMBRE AVALUADOR: Milda Jaenz

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Juan Pablo Ospina

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

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA Luz Amparo Cifuentes

C.C. No. \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

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

No fue posible entrar a la casa.

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

Juan Pablo Ospina  
FIRMA ACOMPAÑANTE ERUM -FESCO







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



Código: R-35

Versión: 02

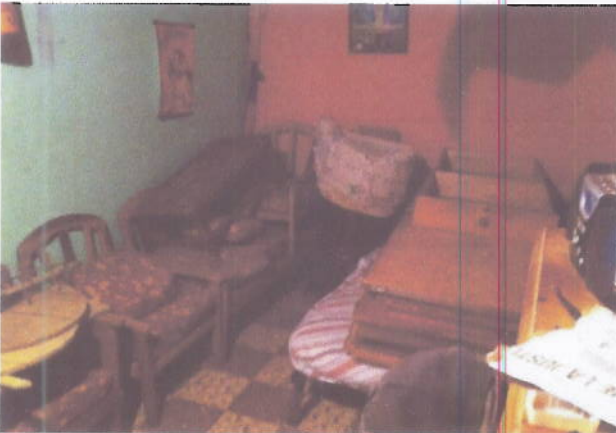
01/01/2015

AVALUO CORPORATIVO - LONJA

REGISTRO FOTOGRAFICO

AVALUO No 24

MANZANA No. 0280





**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. 24</b>
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		<b>MANZANA No. 0280</b>

**LIQUIDACION AVALUO**

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
<b>TERRENO</b>				
	80,00	M2	120.500,00	9.640.000,00
		M2		0,00
		M2		0,00
<b>CONSTRUCCIÓN</b>				
	71,00	M2	592.048,00	42.035.408,00
		M2		0,00
		M2		0,00
		M2		0,00

**TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos).** **51.675.408,00**

**VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHO 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.

**DEL INMUEBLE**

Vivienda donde funciona una sola unidad familiar

**VARIAS**

Ninguna

Fecha visita	Noviembre 30 del 2.015	Fecha Comité Avaluador	Diciembre 14 del 2.015
--------------	------------------------	------------------------	------------------------

Perito evaluador	<b>HILDA MARÍA SÁENZ MONTOYA</b>
------------------	----------------------------------

*Horacio Cuatrecasas Villegas*

*H. M. Sáenz Montoya*



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