



ALCALDIA DE MANIZALES
EMPRESA DE RENOVACION 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. 044 |
| | Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES | | MANZANA No. 0319 |

INFORMACION BASICA

| | | | |
|-------------------|----------------------|-------------------------|-----------|
| CLASE DE INMUEBLE | Vivienda unifamiliar | CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano |
| DIRECCION | Calle 34 N° 17 B 32 | MUNICIPIO | Manizales |
| OCUPACION ACTUAL | Ocupado | DEPARTAMENTO | Caldas |

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

| | | | | | |
|------------------------|------------|-----------------|---------------------|---------|---|
| MATRICULA INMOBILIARIA | 100-206453 | FICHA CATASTRAL | 01-03-0319-0044-000 | ESTRATO | 2 |
|------------------------|------------|-----------------|---------------------|---------|---|

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

| | | | | |
|------------|-------|----|---------------------|----------------------|
| ÁREA | 62,00 | m2 | FORMA | Polígono irregular |
| FRENTE | | | PENDIENTE DE LA VIA | Entre 10 y 20% |
| TOPOGRAFIA | | | VIA ACCESO AL LOTE | Peatonal pavimentada |

INFORMACION DEL INMUEBLE

| | | | | | | |
|--------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|--------|-------------|
| ÁREA | 124,00 | m2 | NUMERO DE PISOS | 2 | | |
| EDAD | Más de 20 años | | ESTADO CONSERVACION | Bueno | | |
| CONSTRUCCIÓN | Usada | | SISTEMA CONSTRUCTIVO | Mampostería | | |
| ESTRUCTURA | Guadua | Muros portantes | CUBIERTA | Teja de fibrocemento | | |
| MUROS | Aluminio y vidrio | Ladrillo barro a la vista | PISOS | Madera Cerámica básica | | |
| FACHADAS | Ladrillo barro a la vista | | CARPINTERIAS | Hierro | | |
| PARQUEADEROS | | SOTANOS | BAÑOS | Con enchape | COCINA | Sin enchape |

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

| | | | | | |
|--------------------|----|-----------------|----|------------|----|
| ACUEDUCTO: | Sí | ALCANTARILLADO: | Sí | TELEFONIA: | Sí |
| ENERGIA ELECTRICA: | Sí | GAS NATURAL: | No | | |

DESCRIPCION ESPACIAL

| | | | | | | | | |
|---------|----|---|------------|----|---|---------|----|---|
| SALA | Sí | 2 | BAÑOS | Sí | 2 | BALCÓN | Sí | 2 |
| COMEDOR | Sí | 2 | ROPAS | Sí | 0 | TERRAZA | Sí | 1 |
| COCINA | Sí | 2 | PATIO | Sí | 1 | GARAJE | No | 0 |
| ALCOBAS | Sí | 2 | ESTAR/HALL | No | 0 | LOCAL | No | 0 |

OBSERVACIONES: Dos unidades de vivienda independientes

ELEMENTOS ATIPICO:

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANENT No es posible determinarla por el tipo de materiales

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

CARACTERISTICAS DE AREAS COMUNES: No aplica

CONSTANCIA DE VISITA

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS FECHA VISITA: 13-11-2015

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PREDIO: _____

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: Calle 34 N° 17B-32

TIPO DE AVALÚO: _____

NOMBRE INTERVENTOR: Arq. Gustavo Gozman

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: _____

OBSERVACIONES INTERVENTOR: No se pudo ingresar a la parte baja.

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA Marta Lidia Castellanos

C.C. No. 30.314.608 FIRMA Nidia Castellanos

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: _____

FIRMA INTERVENTOR _____

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 44

MANZANA No. 319



| FOTOGRAFIA No. | 1 |
|---|---|
| Fachada fotos vivienda planta alta | |





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 44
MANZANA No. 319



| | |
|-------------------------------|---|
| FOTOGRAFIA No. | 2 |
| Fotos vivienda planta baja | |





**ALCALDIA DE MANIZALES
EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES
INFI - MANIZALES**

Código: R-35

Versión: 02

01/01/2015



AVALUO CORPORATIVO - LONJA

| | | | |
|--------------------------------|---|--|------------------------|
| FUENTES DE INFORMACION: | Planos (Secretaría de Planeacion de Manizales) | La información consignada no constituye estudio de títulos | AVALUO No. 44 |
| | Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES | | MANZANA No. 319 |

LIQUIDACION AVALUO

| ACTIVIDAD | ÁREA | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR PARCIAL |
|---------------------|--------|--------|----------------|---------------|
| TERRENO | | | | |
| | 62,00 | M2 | 153.700,00 | 9.529.400,00 |
| | | M2 | | |
| | | M2 | | |
| CONSTRUCCIÓN | | | | |
| | 124,00 | M2 | 592.048,00 | 73.413.952,00 |
| | | M2 | | |
| | | M2 | | |

TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos). \$ **82.943.352**

VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS 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: SECTOR APARENTEMENTE ESTABLE

ASPECTO ECONOMICO

DEPRIMIDO

SEGURIDAD:

INSEGURO

DEL INMUEBLE

VARIAS:

Fecha visita 16 de Octubre 2015 **Fecha Comité valuador** 19 de Octubre 2015

Perito avaluador MARIA CRISTINA ESCOBAR E

Monica Castaño Villegus *Maria Cristina Escobar E.*

FIRMA DIRECTOR LONJA **FIRMA PERITO AVALUADOR** **INTERVENTORIA LONJA SCA CALDAS**

RNA: L-005

RNA : 3305

RNA: 0104409