



**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.</b> 60   |
|                                | Folios y áreas suministrados por INFI-MANIZALES |                                                            | <b>MANZANA No.</b> 271 |

**INFORMACION BASICA**

|                          |                      |                                |           |
|--------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------|
| <b>CLASE DE INMUEBLE</b> | Vivienda unifamiliar | <b>CLASIFICACION DEL SUELO</b> | Urbano    |
| <b>DIRECCION</b>         | CALLE 27 #10-11      | <b>MUNICIPIO</b>               | Manizales |
| <b>OCUPACION ACTUAL</b>  | Ocupado              | <b>DEPARTAMENTO</b>            | Caldas    |

**IDENTIFICACION DEL INMUEBLE**

|                               |           |                        |                    |                |   |
|-------------------------------|-----------|------------------------|--------------------|----------------|---|
| <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> | 100-78545 | <b>FICHA CATASTRAL</b> | 1-03-0271-0060-000 | <b>ESTRATO</b> | 2 |
|-------------------------------|-----------|------------------------|--------------------|----------------|---|

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

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

**DESCRIPCION DEL LOTE**

|                   |                           |                |                            |                    |
|-------------------|---------------------------|----------------|----------------------------|--------------------|
| <b>ÁREA</b>       | 148,00                    | m <sup>2</sup> | <b>FORMA</b>               | Polígono irregular |
| <b>FRENTE</b>     |                           | m              | <b>PENDIENTE DE LA VIA</b> | Menor a 10%        |
| <b>TOPOGRAFIA</b> | Pendiente hasta 45 grados |                | <b>VIA ACCESO AL LOTE</b>  | Peatonal en tierra |

**INFORMACION DEL INMUEBLE**

|                     |                |                |                             |               |             |               |             |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| <b>ÁREA</b>         | 58,00          | m <sup>2</sup> | <b>NUMERO DE PISOS</b>      |               |             |               |             |
| <b>EDAD</b>         | Más de 20 años |                | <b>ESTADO CONSERVACION</b>  | Bueno         |             |               |             |
| <b>CONSTRUCCIÓN</b> | Usada          |                | <b>SISTEMA CONSTRUCTIVO</b> | Madera        |             |               |             |
| <b>ESTRUCTURA</b>   | Madera         | Guadua         | <b>CUBIERTA</b>             | Teja de zinc  |             |               |             |
| <b>MUROS</b>        | Madera         | Madera         | <b>PISOS</b>                | Madera lacada |             |               |             |
| <b>FACHADAS</b>     | Madera         |                | <b>CARPINTERIAS</b>         | Hierro        |             |               |             |
| <b>PARQUEADEROS</b> | NO             | <b>SOTANOS</b> | UNO (1)                     | <b>BAÑOS</b>  | Sin 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>  | Sí | 1 |
| <b>COMEDOR</b> | Sí | 1 | <b>ROPAS</b>      | Sí | 1 | <b>TERRAZA</b> | No |   |
| <b>COCINA</b>  | Sí | 1 | <b>PATIO</b>      | No |   | <b>GARAJE</b>  | Sí | 1 |
| <b>ALCOBAS</b> | Sí | 6 | <b>ESTAR/HALL</b> | No |   | <b>LOCAL</b>   | No |   |

**OBSERVACIONES:**

**ELEMENTOS ATIPICOS:** No hay Elementos Atípicos

**VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANEN:** No es posible determinarla por su tipo de construcción (Madera)

**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: 17/12/2015

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PREDIO: 271 60

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: CII 27 10-11

TIPO DE AVALÚO: \_\_\_\_\_

NOMBRE AVALUADOR: Hilda Jaenz

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: James Burbano

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

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA \_\_\_\_\_

C.C. No. U-323-394

FIRMA Podol. Esteban Dujes

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Se ingreso al predio sin ningun problema

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

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. 60  
MANZANA No. 271





**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 ( Secretaría de Planeacion de Manizales)  
Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES

La información consignada no constituye estudio de títulos

**AVALUO No 60**  
**MANZANA No. 271**

**LIQUIDACION AVALUO**

| ACTIVIDAD           | ÁREA   | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR PARCIAL |
|---------------------|--------|--------|----------------|---------------|
| <b>TERRENO</b>      |        |        |                |               |
|                     | 148,00 | M2     | 155.700,00     | 23.043.600,00 |
|                     |        | M2     |                | 0,00          |
|                     |        | M2     |                | 0,00          |
| <b>CONSTRUCCIÓN</b> |        |        |                |               |
|                     | 58,00  | M2     | 168.195,00     | 9.755.310,00  |
|                     |        |        |                | 0,00          |

**TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos).** **32.798.910,00**

**VALOR EN LETRAS: TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ 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**

Edificación de tres pisos, de construcción en madera, en buen estado, compuesta por una unidad familiar que ocupa los dos primeros pisos y un sótano con una alcoba, sin servicio de baño ni cocina.

**VARIAS**

Ninguna.

Fecha visita: Diciembre 17 del 2.015      Fecha Comité Avaluador: Diciembre 21 del 2.015

Perito avaluador: **HILDA MARÍA SÁENZ MONTOYA**

*Monica Cantas Villegas*

*Hilda María Sáenz Montoya*



**FIRMA DIRECTOR LONJA**

**FIRMA PERITO AVALUADOR**

**APROBADO INTERVENTORIA LONJA SCA CALDAS**

RNA L-005

RNA 1539

RNA 0104409