



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.	8
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No.	266

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Industria	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	Calle 30 No. 9-06 (Secretaría Mpal)	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-150636	FICHA CATASTRAL	1-03-0266-0008-000	ESTRATO	1
-------------------------------	------------	------------------------	--------------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	56,00	m2	FORMA	Polígono irregular
FRENTE			PENDIENTE DE LA VIA	Mayor a 20%
TOPOGRAFIA	45 grados o mas		VIA ACCESO AL LOTE	Pestonal pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA		NUMERO DE PISOS	
EDAD		ESTADO CONSERVACION	
CONSTRUCCIÓN		SISTEMA CONSTRUCTIVO	
ESTRUCTURA		CUBIERTA	
MUROS		PISOS	
FACHADAS		CARPINTERIAS	
PARQUEADEROS		SOTANOS	
		BAÑOS	
		COCINA	Integral con enchape

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

ACUEDUCTO:		ALCANTARILLADO:		TELEFONIA:	
ENERGIA ELECTRICA:		GAS NATURAL:			

DESCRIPCION ESPACIAL

SALA		BAÑOS		BALCÓN	
COMEDOR		ROPAS		TERRAZA	
COCINA		PATIO		GARAJE	
ALCOBAS		ESTAR/HALL		LOCAL	

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATIPICOS: No hay Elementos Atípicos

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANENTE: No es posible determinarla por tratarse de un lote de terreno

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: 266 8

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO:

TIPO DE AVALÚO:

NOMBRE AVALUADOR: Hilba Jerez

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: John Sanchez Jondato

OBSERVACIONES AVALUADOR:

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA

C.C. No. 30306930

FIRMA Fabiola Hernandez

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Se ingreso al

predio sin ninguna dificultad

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. 8
MANZANA No. 266



FOTOGRAFIA No.	1
Descripción	
Vista parcial	

FOTOGRAFIA No.	2
Descripción	
Vista parcial del lote de terreno	



FOTOGRAFIA No.	2
Descripción	
Patio que ocupa la mejora	



**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)	La información consignada no constituye estudio de títulos	AVALUO No.	8
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No.	266

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
	56,00	M2	87.900,00	4.922.400,00
		M2		0,00
		M2		0,00
CONSTRUCCIÓN				
	0,00	M2		0,00
		M2		0,00
		M2		0,00

TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos). **4.922.400,00**

VALOR EN LETRAS: CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS 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 tres cuadras de esta manzana; el acceso a todos los predios de este sector es por vía peatonal pavimentada.

DEL INMUEBLE
Lote de terreno con una mejora, con acceso por vía peatonal pavimentada, de topografía pendiente mayor a 45°.

VARIAS
Ninguna

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

Perito avaluador **HILDA MARÍA SÁENZ MONTOYA**

--	--	--

FIRMA DIRECTOR LONJA	FIRMA PERITO AVALUADOR	APROBADO INTERVENTORIA LONJA SCA CALDAS
RNA L-005	RNA 1539	RNA 0104409