



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. 30
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0276

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	Cl 28 No. 6-27 (Secreteria Mpal) CLL 27 # 26-27 (En sitio)	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-33082	FICHA CATASTRAL	1-03-0276-0030-000	ESTRATO	1
-------------------------------	-----------	------------------------	--------------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSTR. PRIVADA:	<input type="checkbox"/>	OTRO	<input type="checkbox"/>	SOMETIDO	<input type="checkbox"/>	AREA	<input type="checkbox"/>
-------------------------	--------------------------	-------------	--------------------------	-----------------	--------------------------	-------------	--------------------------

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	72,00	m2	FORMA	Rectangular
FRENTE	6,50	m	PENDIENTE DE LA VIA	Menor a 10%
TOPOGRAFIA	Plana		VIA ACCESO AL LOTE	Peatonal en tierra

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	36,00	m2	NUMERO DE PISOS	2			
EDAD	Más de 20 años		ESTADO CONSERVACION	Bueno			
CONSTRUCCIÓN	Usada		SISTEMA CONSTRUCTIVO	Mampostería y Concreto			
ESTRUCTURA	Muros confinados	Madera	CUBIERTA	Teja de fibrocemento			
MUROS	Ladrillo barro revocado	Hierro	PISOS	Madera lacada Baldosa cemento			
FACHADAS	Ladrillo barro revocado		CARPINTERIAS	Madera			
PARQUEADEROS	NO	SOTANOS	1	BAÑOS	Sin enchape	COCINA	Sin enchape

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

ACUEDUCTO:	<input type="checkbox"/> Sí	ALCANTARILLADO:	<input type="checkbox"/> Sí	TELEFONIA:	<input type="checkbox"/> No
ENERGIA ELECTRICA:	<input type="checkbox"/> Sí	GAS NATURAL:	<input type="checkbox"/> No		

DESCRIPCION ESPACIAL

SALA	<input type="checkbox"/> Sí	1	BAÑOS	<input type="checkbox"/> Sí	2	BALCÓN	<input type="checkbox"/> No
COMEDOR	<input type="checkbox"/> Sí	1	ROPAS	<input type="checkbox"/> No		TERRAZA	<input type="checkbox"/> No
COCINA	<input type="checkbox"/> Sí	2	PATIO	<input type="checkbox"/> No		GARAJE	<input type="checkbox"/> No
ALCOBAS	<input type="checkbox"/> Sí	4	ESTAR/HALL	<input type="checkbox"/> No		LOCAL	<input type="checkbox"/> No

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATIPIICOS: No hay Elementos Atipicos

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANENT

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 DICIEMBRE 2015

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PREDIO: 276 30

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: C11 27A N° 6-27

TIPO DE AVALÚO: _____

NOMBRE AVALUADOR: Hilda Jaenz

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: John James Jarama

OBSERVACIONES AVALUADOR: _____

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA Edilberto Gallón Gordona

C.C. No. 10234579 Matr FIRMA Eduardo 314752017

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: el propietario manifiesta que finalmente lo están visitando mucho para lo mismo

FIRMA AVALUADOR

[Signature]
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 30
MANZANA No. 0276





**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. 30
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 0276

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
	72,00	M2	105.800,00	7.617.600,00
		M2		0,00
		M2		0,00
CONSTRUCCIÓN				
	36,00	M2	592.048,00	21.313.728,00
		M2		0,00
		M2		0,00
		M2		0,00

TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos). 28.931.328,00

VALOR EN PESOS: VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO 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 dos pisos, ubicada en lote de terreno medianero, con frente sobre la calle 27A, en esta parte de la vía, vehicular pavimentada, y de un piso sobre el nivel de la vía. De construcción en mampostería y concreto en un 80% y bahareque en otro 20%, en buen estado.

VARIAS

Vivienda compuesta por dos unidades familiares.

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