



**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. 28
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 232

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	Calle 31 N° 17-39	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-22597	FICHA CATASTRAL	1-03-0232-0028-000	ESTRATO	2
-------------------------------	-----------	------------------------	--------------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	75,00	m2	FORMA	Poligono irregular
FRENTE		m	PENDIENTE DE LA VIA	Entre 10 y 20%
TOPOGRAFIA	Pendiente hasta 15 grados		VIA ACCESO AL LOTE	Vehicular pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	111,00	m2	NUMERO DE PISOS	2	
EDAD	Más de 20 años		ESTADO CONSERVACION	Buena	
CONSTRUCCIÓN	Usada		SISTEMA CONSTRUCTIVO	Mampostería y Concreto	
ESTRUCTURA	Muros confinados		CUBIERTA	Tela de fibrocemento	
MUROS	Bloque Cemento Revocado	Bloque Cemento	PISOS	Madera / Baldosa cemento	
FACHADAS	Bloque Cemento Revocado		CARPINTERIAS	Hierro / Madera	
PARQUEADEROS	NO	SOTANOS	NO	BAÑOS	Con enchape y división ducha
				COCINA	Con enchape

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

ACUEDUCTO:	Sí	ALCANTARILLADO:	Sí	TELEFONIA:	Sí	8803393
ENERGIA ELECTRICA:	Sí	GAS NATURAL:	Sí			

DESCRIPCION ESPACIAL

SALA	Sí	2	BAÑOS	Sí	2	BALCÓN	No	0
COMEDOR	Sí	2	ROPAS	Sí	1	TERRAZA	No	0
COCINA	Sí	2	PATIO	Sí	1	GARAJE	No	0
ALCOBAS	Sí	5	ESTAR/HALL	No	0	LOCAL	No	0

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATÍPICOS: No hay elementos atípicos

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANEN: Aproximadamente 40 años

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

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: 232 28

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: _____

TIPO DE AVALÚO: _____

NOMBRE AVALUADOR: Hilda Sáenz

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: John Samir Londoño

OBSERVACIONES AVALUADOR: _____

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA Jose Edgar Ramirez

C.C. No. _____ FIRMA _____

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Al ingresar al predio se encontraba una señora de la tienda en la cual he sido firmar

FIRMA AVALUADOR _____

[Handwritten Signature]
FIRMA ACOMPAÑANTE ERUM -FESCO



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

Código: R-35

Versión: 02

01/01/2015

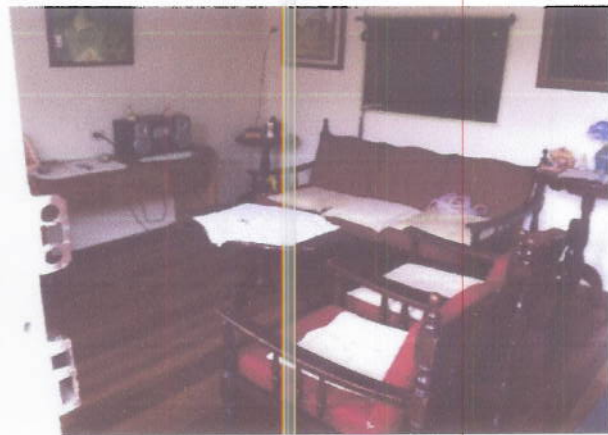


AVALUO CORPORATIVO - LONJA

REGISTRO FOTOGRAFICO

AVALUO No 28

MANZANA No. 232





**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.	28
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No.	232

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
	75,00	M2	208.880,00	15.666.000,00
		M2		0,00
		M2		0,00
CONSTRUCCIÓN				
	111,00	M2	592.040,00	65.717.328,00
		M2		0,00
		M2		0,00

TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos). **81.383.328,00**

VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES 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:

NORMATIVIDAD: Subnormal

CALIDAD: Estabilidad del Terreno: Aparentemente estable.

ASPECTOS SOCIOECONOMICOS: Deprimido

SEGURIDAD: Inseguro

DEL INMUEBLE:

Vivienda donde funcionan dos unidades familiares, con accesos independientes.

VARIAS:

Ninguna

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

Perito avaluador: HILDA MARÍA SÁENZ MONTOYA

Monica Cuatrecasas Villegas

Hilda María Sáenz Montoya



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