



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 ( Secretaría de Planeacion de Manizales)	La información consignada no constituye estudio de títulos	<b>AVALUO No.</b> 10
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		<b>MANZANA No.</b> 266

INFORMACION BASICA

<b>CLASE DE INMUEBLE</b>	Vivienda unifamiliar	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	Urbano
<b>DIRECCION</b>	Calle 30 No. 9-18 (Secretaría Mpal)	<b>MUNICIPIO</b>	Manizales
<b>OCUPACION ACTUAL</b>	Ocupado	<b>DEPARTAMENTO</b>	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	100-13357	<b>FICHA CATASTRAL</b>	1-03-0266-0010-000	<b>ESTRATO</b>	1
-------------------------------	-----------	------------------------	--------------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

<b>ÁREA</b>	85,00	m2	<b>FORMA</b>	Polígono Irregular
<b>FRENTE</b>	4,80	m	<b>PENDIENTE DE LA VIA</b>	Entre 10 y 20%
<b>TOPOGRAFIA</b>	Pendiente hasta 45 grados		<b>VIA ACCESO AL LOTE</b>	Pedonal pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

<b>ÁREA</b>	62,00	m2	<b>NUMERO DE PISOS</b>	2			
<b>EDAD</b>	Más de 20 años		<b>ESTADO CONSERVACION</b>	Buena			
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	Usada		<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO</b>	Bahareque encementado			
<b>ESTRUCTURA</b>	Madera	Guadua	<b>CUBIERTA</b>	Teja de fibrocemento			
<b>MUROS</b>	Aluminio y vidrio	Aluminio y vidrio	<b>PISOS</b>	Madera Placa concreto			
<b>FACHADAS</b>	Aluminio y vidrio		<b>CARPINTERIAS</b>	Hierro			
<b>PARQUEADEROS</b>	NO	<b>SOTANOS</b>	UNO (1)	<b>BAÑOS</b>	Con 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>	No
<b>COMEDOR</b>	Sí	1	<b>ROPAS</b>	No		<b>TERRAZA</b>	No
<b>COCINA</b>	Sí	1	<b>PATIO</b>	Sí	1	<b>GARAJE</b>	No
<b>ALCOBAS</b>	Sí	5	<b>ESTAR/HALL</b>	No		<b>LOCAL</b>	No

OBSERVACIONES:

**ELEMENTOS ATÍPICOS:** No hay Elementos Atípicos

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

**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 10

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO:

TIPO DE AVALÚO:

NOMBRE AVALUADOR: Hilda Jara

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Sober Sandoz Lombos T.

OBSERVACIONES AVALUADOR:

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA

C.C. No. 24.294.973 // FIRMA Eusebio Botero Ruiz

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: se ingresó al predio donde no hubieron dificultades

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.	10
MANZANA No.	266





**ALCALDIA DE MANIZALES  
EMPRESA DE RENOVACION 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. 10</b>
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		<b>MANZANA No. 266</b>

**LIQUIDACION AVALUO**

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
<b>TERRENO</b>				
	85,00	M2	87.500,00	7.471.500,00
		M2		0,00
		M2		0,00
<b>CONSTRUCCIÓN</b>				
	62,00	M2	336.391,00	20.856.242,00
		M2		0,00
		M2		0,00
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos).</b>				<b>28.327.742,00</b>

**VALOR EN LETRAS: VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA 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**

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 cuadros de esta manzana; el acceso a todos los predios de este sector es por peatonal pavimentada.

**DEL INMUEBLE**

Edificación de dos pisos, de construcción en bahareque, en buen estado, donde se encuentra una sola unidad familiar.

**VARIAS**

Ninguna.

Fecha visita	Diciembre 17 del 2.015	Fecha Comité Avaluador	Diciembre 21 del 2.015
Perito avaluador	<b>HILDA MARÍA SÁENZ MONTOYA</b>		

<b>FIRMA DIRECTOR LONJA</b>	<b>FIRMA PERITO AVALUADOR</b>	<b>APROBADO INTERVENTORIA LONJA SCA CALDAS</b>
<b>RNA L-005</b>	<b>RNA 1539</b>	<b>RNA 0104409</b>