



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.	50
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No.	267

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	Carrera 9 No. 29-67 (Secretaría Mpal)	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-114425	FICHA CATASTRAL	1-03-026-0050-000	ESTRATO	1
------------------------	------------	-----------------	-------------------	---------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	129,00 m2	FORMA	Polígono irregular
FRENTE	m	PENDIENTE DE LA VIA	Entre 10 y 20%
TOPOGRAFIA	Pendiente hasta 45 grados	VIA ACCESO AL LOTE	Peatonal pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	51,00 m2	NUMERO DE PISOS	2				
EDAD	Más de 20 años	ESTADO CONSERVACION	Bueno				
CONSTRUCCIÓN	Usada	SISTEMA CONSTRUCTIVO	Bahareque encementado				
ESTRUCTURA	Madera Guadua	CUBIERTA	Teja de fibrocemento				
MUROS	Aluminio y vidrio	PISOS	Madera Placa concreto				
FACHADAS	Aluminio y vidrio	CARPINTERIAS	Hierro				
PARQUEADEROS	NO	SOTANOS	NO	BAÑOS	Sin enchape	COCINA	Sin enchape

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

ACUEDUCTO:	Sí	ALCANTARILLADO:	Sí	TELEFONIA:	No
ENERGIA ELECTRICA:	Sí	GAS NATURAL:	No		

DESCRIPCION ESPACIAL

SALA	Sí	1	BAÑOS	Sí	1	BALCÓN	No
COMEDOR	Sí	1	ROPAS	No		TERRAZA	No
COCINA	Sí	1	PATIO	Sí	1	GARAJE	No
ALCOBAS	Sí	4	ESTAR/HALL	No		LOCAL	No

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATIPICOS: No hay Elementos Atipicos

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANENTE 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: 264 50

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: _____

TIPO DE AVALÚO: _____

NOMBRE AVALUADOR: Wilma Jerez

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Shon Sans Lombino

OBSERVACIONES AVALUADOR: _____

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA _____

C.C. No. 30395835 **FIRMA** Amanda Lucia Zapata

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Se ingresó al predio sin problemas

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. 50
MANZANA No. 267





**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. 50
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 267

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
	129,00	M2	87.900,00	11.339.100,00
		M2		0,00
		M2		0,00
CONSTRUCCIÓN				
	51,00	M2	336.391,00	17.155.941,00
		M2		0,00
		M2		0,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos).				28.495.041,00

VALOR EN LETRAS: VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y UN 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 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	HILDA MARÍA SÁENZ MONTOYA		

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