



**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. 41
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 283

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	Calle 24 # K 10 23-51	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-40210	FICHA CATASTRAL	1-03-0283-0041-000	ESTRATO	1
-------------------------------	-----------	------------------------	--------------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	60 m2	FORMA	Polígono irregular
FRENTE	m	PENDIENTE DE LA VIA	Mayor a 20%
TOPOGRAFIA	Pendiente hasta 45 grados	VIA ACCESO AL LOTE	Peatonal pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	45 m2	NUMERO DE PISOS	2
EDAD	Más de 20 años	ESTADO CONSERVACION	Regular
CONSTRUCCIÓN	Usada	SISTEMA CONSTRUCTIVO	Bahareque encementado
ESTRUCTURA	Guadua / Madera	CUBIERTA	Teja de zinc
MUROS	Aluminio y vidrio / Hierro	PISOS	Madera
FACHADAS	Aluminio y vidrio / Hierro	CARPINTERIAS	Hierro
PARQUEADEROS	NO	SOTANOS	SI (1)
		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	2	BALCÓN	No
COMEDOR	No		ROPAS	Sí	1	TERRAZA	No
COCINA	Sí	1	PATIO	Sí	1	GARAJE	No
ALCOBAS	Sí	3	ESTAR/HALL	No		LOCAL	No

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATIPICOS:

No hay Elementos Atipicos

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANENT 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: 283 41

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: _____

TIPO DE AVALÚO: _____

NOMBRE AVALUADOR: Hilber Sáenz

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Sohn Samu Londoño

OBSERVACIONES AVALUADOR: _____

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA Jorge Nayive Castaño

C.C. No. 75067288

FIRMA Jorge Nayive Castaño

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

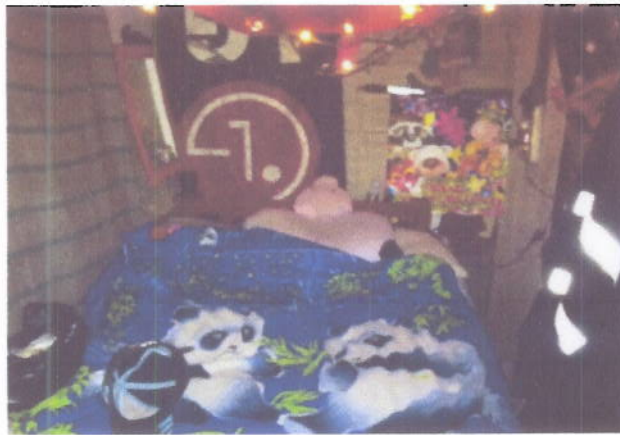
01/01/2015



AVALUO CORPORATIVO - LONJA

REGISTRO FOTOGRAFICO

AVALUO No	41
MANZANA No.	283





**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. 41
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 283

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
	60,00	M2	63.000,00	3.780.000,00
		M2		0,00
		M2		0,00
CONSTRUCCIÓN				
	45,00	M2	277.028,00	12.466.260,00
		M2		0,00
		M2		0,00

TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos). 16.246.260,00

VALOR EN PESOS: DIEZ Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA 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 dos cuadras de esta manzana.

DEL INMUEBLE

Edificación de dos pisos, de construcción en bahareque, en regular estado, donde se encuentran dos unidades familiares.

VARIAS

No se tuvo ingreso a la vivienda de la parte superior.

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 0104-09