



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. 265

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	Carrera 12 # 29-77	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-26439	FICHA CATASTRAL	1-03-0265-0041-000	ESTRATO	2
------------------------	-----------	-----------------	--------------------	---------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	24,00	m2	FORMA	Polígono irregular
FRENTE		m	PENDIENTE DE LA VIA	Mayor a 20%
TOPOGRAFIA	Pendiente hasta 15 grados		VIA ACCESO AL LOTE	Peatonal pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	32,00	m2	NUMERO DE PISOS	3		
EDAD	Más de 20 años		ESTADO CONSERVACION	Bueno		
CONSTRUCCIÓN	Usada		SISTEMA CONSTRUCTIVO	Mixto		
ESTRUCTURA	Madera	Muros confinados	CUBIERTA	Teja de fibrocemento		
MUROS	Aluminio y vidrio	Ladrillo barro a la vista	PISOS	Madera Baldosa cemento		
FACHADAS	Aluminio y vidrio	Ladrillo barro a la vista	CARPINTERIAS	Hierro		
PARQUEADEROS	NO	SOTANOS	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	No		GARAJE	No
ALCOBAS	Sí	2	ESTAR/HALL	No		LOCAL	No

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATIPICOS: No hay elementos atipicos

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANENT No es posible determinarla por el tipo de construcción (mixto)

FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE: No tiene diseño arquitectonico. 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: 265 41

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO:

TIPO DE AVALÚO:

NOMBRE AVALUADOR: Hilario Jarama

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: John Samy Linares

OBSERVACIONES AVALUADOR:

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA

C.C. No. 24 988 159 FIRMA: Diana Elena S. Abato

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Se ingreso al predio sin inconvenientes

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 41
MANZANA No. 265





**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. 265

LIQUIDACION AVALUO

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO				
	24,00	M2	89.000,00	2.136.000,00
		M2		0,00
		M2		0,00
CONSTRUCCIÓN				
	32,00	M2	448.521,00	14.352.672,00
		M2		0,00
		M2		0,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos).				16.488.672,00

VALOR EN LETRAS: DIEZ Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA 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 dos cuadras de esta manzana; el acceso a todos los predios de este sector es por vía peatonal pavimentada.

DEL INMUEBLE

Edificación de tres pisos, de construcción mixta, 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
------------------	----------------------------------

Monica Cartas Villegas

Hilda María Sáenz Montoya



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