



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. 49
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 271

INFORMACION BASICA

CLASE DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar	CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano
DIRECCION	CALLE 27 #9- 39	MUNICIPIO	Manizales
OCUPACION ACTUAL	Ocupado	DEPARTAMENTO	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	100-125142	FICHA CATASTRAL	1-03-0271-0049-000	ESTRATO	2
-------------------------------	------------	------------------------	--------------------	----------------	---

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DESCRIPCION DEL LOTE

ÁREA	99,00	m2	FORMA	Polígono irregular
FRENTE			PENDIENTE DE LA VIA	Menor a 10%
TOPOGRAFIA	Pendiente hasta 45 grados		VIA ACCESO AL LOTE	Peatonal en tierra

INFORMACION DEL INMUEBLE

ÁREA	106,00	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 barro			
MUROS	Hierro	Placa de Yeso	PISOS	Madera lacada			
FACHADAS	Hierro		CARPINTERIAS	Madera			
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	2	BALCÓN	No
COMEDOR	Sí	1	ROPAS	No		TERRAZA	No
COCINA	Sí	3	PATIO	Sí	2	GARAJE	No
ALCOBAS	Sí	9	ESTAR/HALL	No		LOCAL	No

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATIPICOS: No hay Elementos Atipicos

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 / 2016

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PREDIO: 271 44

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO: C11 27 - 93-9

TIPO DE AVALÚO: _____

NOMBRE AVALUADOR: Hilda Jorjín

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: Jamís Jondro T.

OBSERVACIONES AVALUADOR: _____

NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA _____

C.C. No. 24.328.708 FIRMA Martha Zapata

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO: se ingreso al predio sin ningun problema

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 49
MANZANA No. 271





**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. 49
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		MANZANA No. 271
LIQUIDACION AVALUO			
ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR PARCIAL
TERRENO			
	99,00	M2	13.053.150,00
		M2	0,00
		M2	0,00
CONSTRUCCIÓN			
	106,00	M2	35.657.446,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos).			48.710.596,00
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS 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.			
DEL INMUEBLE			
Edificación de dos pisos, de construcción en bahareque, en buen estado, compuesta por tres unidades familiares.			
VARIAS			
No se tuvo ingreso al segundo piso del inmueble.			
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	