



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> 31
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		<b>MANZANA No.</b> 289

INFORMACION BASICA

<b>CLASE DE INMUEBLE</b>	Vivienda unifamiliar	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	Urbano
<b>DIRECCION</b>	C 24 No.11 - 55	<b>MUNICIPIO</b>	Manizales
<b>OCUPACION ACTUAL</b>	Desocupado	<b>DEPARTAMENTO</b>	Caldas

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>		<b>FICHA CATASTRAL</b>	1-03-0289-0003-001	<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>		m2	<b>FORMA</b>	
<b>FRENTE</b>		metros	<b>PENDIENTE DE LA VIA</b>	Entre 10 y 20%
<b>TOPOGRAFIA</b>	Plana		<b>VIA ACCESO AL LOTE</b>	Vehicular pavimentada

INFORMACION DEL INMUEBLE

<b>ÁREA</b>	75,03	m2	<b>NUMERO DE PISOS</b>	2			
<b>EDAD</b>	5-10 años		<b>ESTADO CONSERVACION</b>	Muy malo			
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	En Ruina		<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO</b>	Mampostería y Concreto			
<b>ESTRUCTURA</b>	Muros confinados		<b>CUBIERTA</b>	Teja de zinc			
<b>MUROS</b>	Ladrillo barro a la vista	Ladrillo barro a la vista	<b>PISOS</b>	Placa concreto			
<b>FACHADAS</b>	Ladrillo barro a la vista		<b>CARPINTERIAS</b>	Hierro			
<b>PARQUEADEROS</b>		<b>SOTANOS</b>		<b>BAÑOS</b>		<b>COCINA</b>	

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>		<b>BAÑOS</b>		<b>BALCÓN</b>	
<b>COMEDOR</b>		<b>ROPAS</b>		<b>TERRAZA</b>	
<b>COCINA</b>		<b>PATIO</b>		<b>GARAJE</b>	
<b>ALCOBAS</b>		<b>ESTAR/HALL</b>		<b>LOCAL</b>	

OBSERVACIONES:

ELEMENTOS ATIPICOS:

Mejora con acceso por el predio 03 de la misma manzana

VIDA UTIL ECONOMICA Y TECNICA REMANEN No es posible determinarla por el estado actual del inmueble

FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE:

Funcionalidad aceptable para el estrato que lo habita

CARACTERISTICAS DE AREAS COMUNES:

No aplica



**ALCALDIA DE MANIZALES  
EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES  
INFI - MANIZALES**

Código: R-35

Versión: 02

01/01/2015



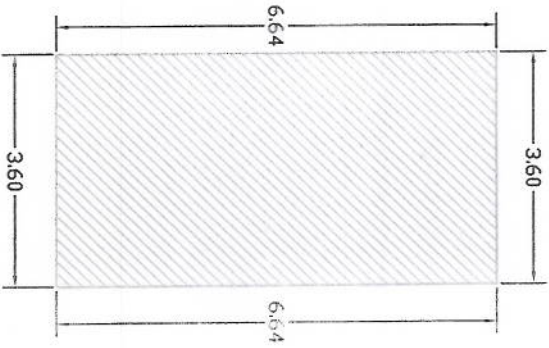
**AVALUO CORPORATIVO - LONJA**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

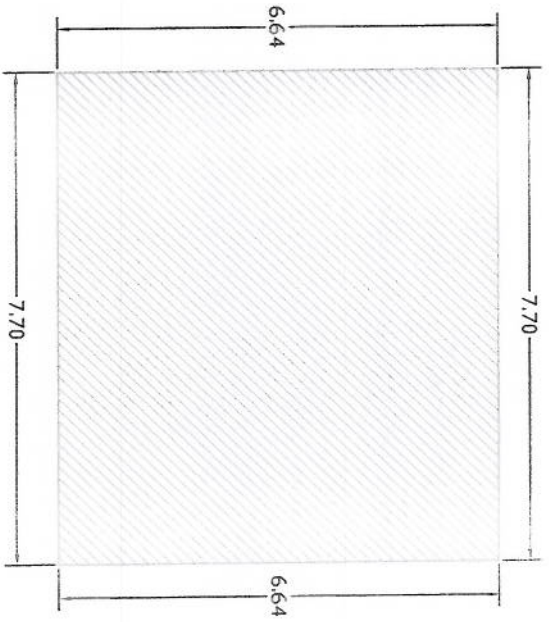
**AVALUO No 3 1**  
**MANZANA No. 289**







PREDIO : 003  
 MEJORA:  
 NIVEL : 1  
 AREA : 23.90 MTS 2



PREDIO : 003  
 MEJORA:  
 NIVEL : 2  
 AREA : 51.13MTS 2

AVALÚO PROYECTO  
 RENOVACIÓN  
 URBANA SAN JOSÉ

CONTIENE:

MANZANA : 289  
 FICHA CATASTRAL:

PREDIO 003

AREA TOTAL:  
 75.03 M<sup>2</sup>

CONSERVACIONES

FECHA: MAYO DE 2009

ESCALA: 1 : 100

PLANO:

1/1



CONSTANCIA DE VISITA

LONJA AVALUADORA: SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS    FECHA VISITA:

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PREDIO: 289 3-1

DIRECCIÓN DEL PREDIO EN SITIO:

TIPO DE AVALÚO:

NOMBRE INTERVENTOR:

NOMBRE ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO:

OBSERVACIONES INTERVENTOR:

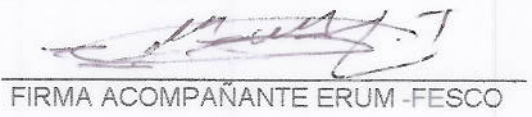
NOMBRE DE QUIEN ESTA PRESENTE EN LA VISITA Monica Maria Diaz

C.C. No. 30'330.331 412

FIRMA Monica Maria D.

OBSERVACIONES ACOMPAÑANTE ERUM-FESCO:

  
FIRMA INTERVENTOR

  
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**

<b>FUENTES DE INFORMACION:</b>	Planos ( Secretaría de Planeacion de Manizales)	La información consignada no constituye estudio de títulos	<b>AVALUO No</b>	<b>3 1</b>
	Folios y áreas suministrados por INFIMANIZALES		<b>MANZANA No.</b>	<b>289</b>

**LIQUIDACION AVALUO**

ACTIVIDAD	ÁREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
<b>TERRENO</b>				
	0,00	M2		0,00
		M2		0,00
<b>CONSTRUCCIÓN</b>				
	75,03	M2	232.176,00	17.420.165,00
		M2		0,00
		M2		0,00
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL (Aproximado a miles de pesos).</b>				<b>17.420.165,00</b>

**VALOR EN LETRAS: DIEZ Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL CIENTO SESENTA Y CINCO 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:**  
**NORMATIVIDAD:** Subnormal  
**CALIDAD:** Estabilidad del Terreno: Aparentemente estable.  
**ASPECTOS SOCIOECONOMICOS:** Deprimido  
**SEGURIDAD:** Inseguro

**DEL INMUEBLE:** El inmueble está abandonado y sin terminar.

**VARIAS:**

El inmueble se deteriora estando al sol y al agua. El predio está cerrado con una puerta metálica y candado.

<b>Fecha visita</b>	April 29 del 2.015	<b>Fecha Comité Avaluador</b>	Mayo 04 del 2.015
<b>Perito avaluador</b>	<b>GUILLERMO HURTADO MEJÍA</b>		

<i>Mónica Cuestas Villegas</i>	<i>G. Hurtado Mejía</i>	
<b>FIRMA DIRECTOR LONJA</b>	<b>FIRMA PERITO AVALUADOR</b>	<b>APROBADO INTERVENTORIA LONJA SCA CALDAS</b>
<b>RNA L-005</b>	<b>RNA 548</b>	<b>RNA 0104409</b>