

N.P: 001

INFORME DE AVALÚO.



Presentado a : SOLICITANTE
Clave Catastral: 1214402001
Objeto de Avalúo. TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.
Finalidad: VALOR COMERCIAL.
Fecha: MANTA, ABRIL 05 DEL 2013.
Propietario: CIA. INVERSIONES CONTRUVIVIENDAS S.A.
Ubicación del Inmueble. "PROGRAMA HABITACIONAL TERRAZAS DEL CONDE".

Sector: VIA CIRCUNVALACION.
Parroquia: MANTA.
Cantón: MANTA.
Provincia: MANABI.

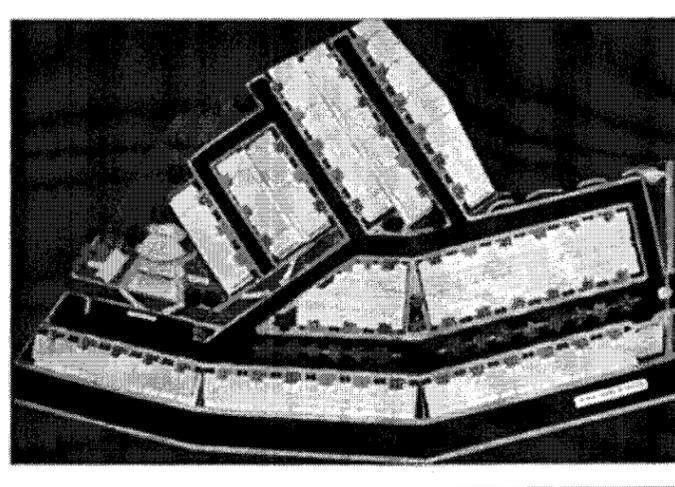
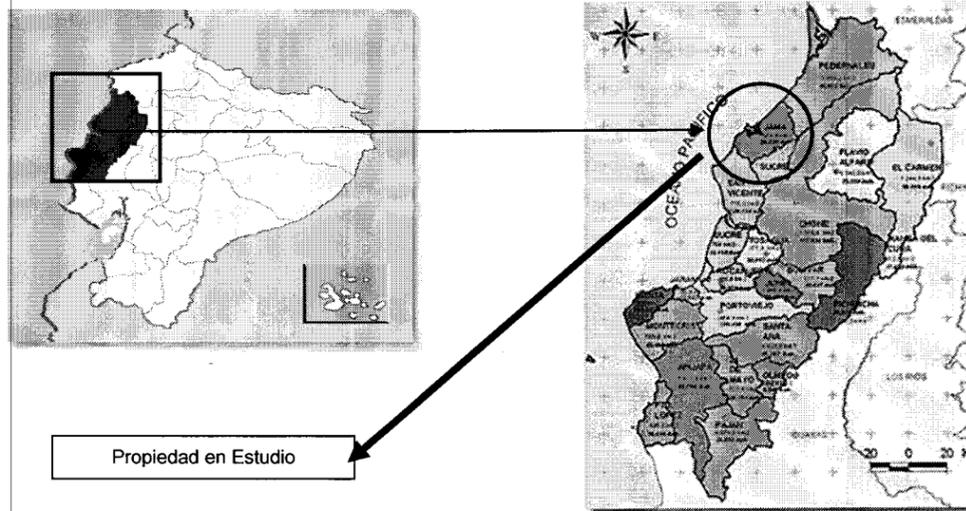
INFORME DE AVALÚO.

A.- INMUEBLE SUJETO DE AVALUO:

El informe hace referencia a un terreno y construcción, el cual se encuentra ubicado dentro del Proyecto TERRAZAS DEL CONDE, Parroquia Manta, Cantón Manta, de la Provincia de Manabí.

B.- DATOS DE UBICACION:

Dirección :	Proyecto Terrazas del conde, via circunvalacion.			
Sector:			Lote N°	MANZANA #, LOTE #.
Cantón :	MANTA		Parroquia :	MANTA
Ciudad:	MANTA		Provincia:	MANABI

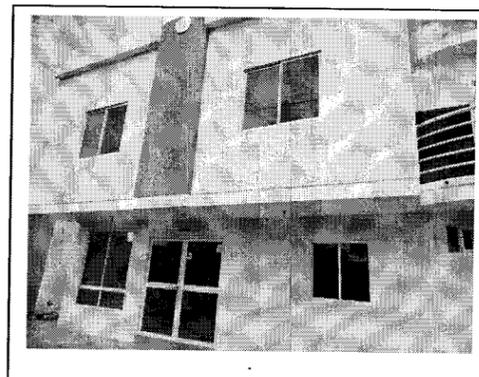
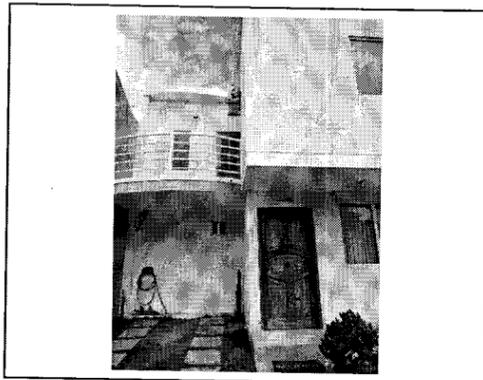


C.- INFRAESTRUCTURA Y ENTORNO URBANO:

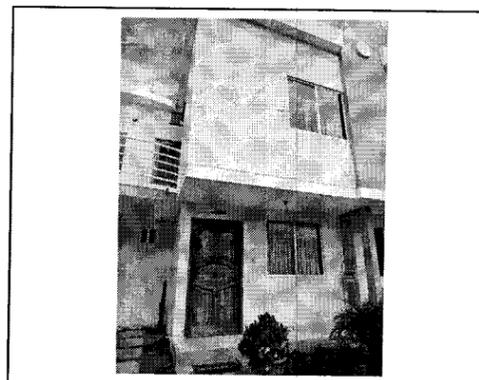
Redes Generales		Servicios adicionales	
Energía Eléctrica (110 V Y 220 V)	x	Calles Asfaltadas	x
Red general de agua potable	x	Servicio de transporte público	x
Red de alcantarillado sanitario	x	Servicio de recolección de basura	x
Red telefónica	x	Alumbrado Público	x

Sector:	Tipo de Zona:		Categoría:	
Norte		Comercial		Alta
Centro	x	Residencial	x	Media
Este		Industrial	x	Baja
Periferico		Turistico		
Zonificacion Municipal:				
Uso Predominante:				
Uso Secundario:				
Vias Principales:		Calle Principal		
Hitos Urbanos:		Iglesia, Industrias, Escuelas, etc.		

ENTORNO URBANO



Vivienda del Proyecto.



D.- DOCUMENTACION LEGAL DEL INMUEBLE:

Hasta la presente fecha, el bien inmueble no presenta escritura.

E.- LINDEROS Y DIMENSIONES:

Linderos particulares de terreno según escrituras:

Superficie del terreno: 198.80 m².

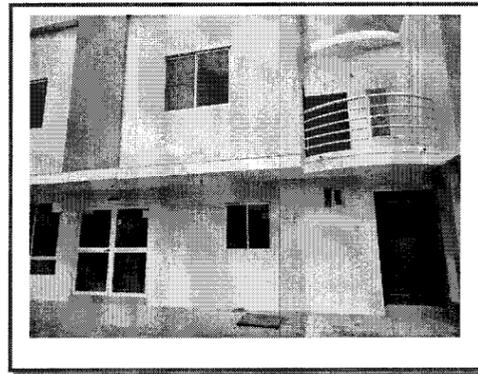
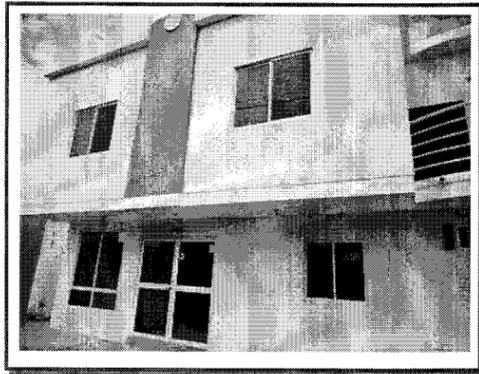
F.- DESCRIPCION GENERAL:

El sector es de uso residencial y de estrato social bajo, lindera con la Calle y Avenida Principal que representan el ingreso al Programa habitacional y que se encuentra asfaltada; dicho acceso es el que nos conduce a la Vía denominada "Circunvalación".

ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLA DENTRO DEL INMUEBLE: Actualmente el terreno posee construcción la cual está determinada como vivienda unifamiliar.

Terreno: El terreno es de forma y topografía regular, ya que se encuentra bajo un programa planificado de viviendas unifamiliares.



DETALLE DE FOTOS**G.- METODOLOGÍA UTILIZADA EN ESTA VALORACIÓN:**

Para la valoración de ésta propiedad se han tomado en consideración los siguientes parámetros de análisis.

- **Estudio Comparativo de Mercado.** Se ha realizado un análisis de los valores reales actuales de bienes inmuebles de características similares, que se encuentran en venta en la misma zona, con el propósito de compararlos con el bien en estudio.

Valor de Mercado: El método consiste en tomar la mayor cantidad de referencias de valores de venta de inmuebles, tanto de terrenos libres, como viviendas que tengan semejanza en características constructivas, materiales de acabados, ubicación. Para el caso se ha tomado muestras que nos permitirán determinar con mayor exactitud el valor comercial del inmueble.

Referencias Comerciales:

- Terrenos en la URB "SARILAND", valor comercial según plano de valores aprobado por el Concejo Cantonal de Manta, en Diciembre 27 del 2011, es de \$20,00 c/mt2.

CUADRO DE VALORES DE MERCADO EN LA ZONA			
Descripción		Valor Unitario	
Tipo de bien	Detalle	Desde (US\$)	Hasta (US\$)
1.-	Terrenos en la zona de estudio.	Se incluyen muestras del entorno más próximo	0.50 20.00
2.-	Terrenos en la Vía Circunvalación.	Se incluyen valores del sector urbano.	5.00 45.00

H.- CONSIDERACIONES PARA LA COMERCIALIZACION:

Detalle	Descripción		
Ventajas del Inmueble:	El bien se ubica en un area de futuro crecimiento poblacional (proyeccion vial).		
Deficiencias:	Posee todos los Servicios Básicos.		
Riesgos:	Ninguno		
Grupo que demanda el bien:	Estrato socioeconómico bajo		
Niveles de oferta:	Bajo	Nivel de Demanda:	Media
Posibilidad de Venta:	Largo	plazo	Descuento para Realización: 20%

I.- CUADRO DETALLE DE VALORES:

El objetivo de este trabajo ha sido definir el valor razonable de mercado del bien inmueble, de acuerdo a su ubicación, a las características constructivas y estado de conservación a la fecha de la inspección y al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona.

Con estos antecedentes, el avalúo comercial del bien se muestra en el cuadro siguiente:

1.-	Terreno.	198.80	m ²	35.00	6,958.00
2.-	Construcción.	157.65	m ²	380.86	60,042.00

RESUMEN GENERAL DE AVALUO**DATOS GENERALES**

Nombre del cliente: TERRAZAS DEL CONDE

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo de Bien:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.					
Dirección :	VIA CIRCUNVALACION					
Ciudad:	MANTA.	Parroquia:	MANTA.	Programa de Vivienda.	Si.	
Area del Terreno:	198.80	m ²	Area de construcción:	157.65	m ²	
Edad Edificación:	Nueva	Años	Estado:	Bueno.	Numero de pisos:	2

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Zona:	RESIDENCIAL.	Sector:	VIA CIRCUNVALACION
Infraestructura:	COMPLETA.	Categoría:	BAJA

Demanda Inmobiliaria:	MEDIA.	Riesgos:	Ninguno
Liquidación:	Largo plazo	Construcción	Hormigón

Observaciones: ÁREA DE CRECIMIENTO URBANO.

DATOS DE AVALUO

	US\$ 67,000.00
1.- AVALUO COMERCIAL:	SESENTA Y SIETE MIL CON 00/100 Dolares Americanos

	Responsabilidad Técnica
Fecha de Solicitud:	
Fecha de Inspección:	
Fecha Recepción Documentos	
Fecha de Entrega	
Validez del Informe:	sello

Certifico el resultado del Avalúo al: 26 de Marzo del 2013.



ARQ. MIGUEL CAPE LINO.



ARQ. ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.

ARQ. FERNANDO PAREDES TUCKER