INFORME DE AVALUO

PROPIETARIO: SR. CARLOS ERASMO MOLINA LOPEZ

UBICACIÓN: Avenida 10 y calle 8, Barrio Chile

PERITO AVALUADOR: ING. WALTHER VILLAO VERA

FECHA: 30 de abril 2024

1. DATOS GENERALES

SOLICITANTE:	Sr. Luis Betancourt Cevallos
NUMERO DE CEDULA:	0988715584
PROPIETARIO:	Sr. Carlos Erasmo Molina López
PERITO AVALUADOR:	Ing. Walther Villao Vera
REGISTRO SENESCYT:	1016-02-302879
REGISTRO DE PERITO FJ:	1435383
FECHA DE INSPECCION:	30 de abril 2024
FECHA DE ENTREGA DE INFORME:	02 de mayo 2024
TIPO DE BIEN INMUEBLE :	Terreno y vivienda
UBICACIÓN:	Avenida 10 y calle 8, Barrio Chile
COORDENADA REFERENCIAL:	UTM, DATUM WGS84 Zona: 17 SUR 530838.00 E - 9894980.00 N
PARROQUIA:	Manta
CANTON :	Manta
PROVINCIA:	Manabí

2. INFORMACION BASICA DEL BIEN INMUEBLE

2.1 INFORMACION BASICA	
SECTOR CATASTRAL:	Urbano
CLAVE CATASTRAL:	1028604000
DOCUMENTACION PROPORCIONADA:	Escritura de Compraventa
2.2 ADQUISICION DEL BIEN	
TIPO DE ESCRITURA:	Compraventa
AUTORIZADA Y CELEBRADA POR:	Notaría Pública Cuarta de Manta
FECHA :	21 de diciembre 1999
OTORGADA POR:	Los Conyugues Don Darwin Bodero Rodriguez y Doña Patricia Medranda Salas
A FAVOR DE:	Don Carlos Erasmo Molina Lopez
FECHA DE INSCRIPCION EN R.P:	05 de enero 2000
FICHA REGISTRAL :	85557
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ACTUAL:	George Moreira Mendoza

2.3 DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
CLASIFICACION DEL SECTOR:	Residencial
VIAS PRINCIPALES DE ACCESO :	Calle 8
TRANSPORTE PUBLICO	Por la calle 10, por avenida 8
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:	Todos

EXTRATO SOCIO ECONOMICO:	Clase Media
ACTIVIDAD COMERCIAL:	Baja
AFECTACION AMBIENTAL:	No existe
EXISTENCIA TIPO LOCALES COMERCIALES EN EL SECTOR:	Hostal, Abarrotes.
EQUIPAMIENTO URBANO EN LA ZONA:	Microparque
REGLAMENTACION URBANISTICAS:	Regular

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

3.1 DESCRIPCION.

TERRENO DE ACUERDO A LA MANZANA:	Medianero
TIPO DE TERRENO SEGÚN LA TOPOGRAFÍA :	Plano
TIPO DE TERRENO SEGÚN SU FORMA GEOMÉTRICA:	Trapezoidal
SERVICIOS BASICOS	Todos
AFECTACIONES VIALES:	No se proyectan.

3.2 MEDIDAS, LINDEROS Y ÁREAS DEL TERRENO SEGÚN ESCRITURA:

FRENTE: 18.65 metros con avenida diez
ATRAS: 18.90 metros con propiedad de Ana Vera viuda de Pico
COSTADO DERECHO: 20.20 metros con propiedad de Rosa Proaño
COSTADO IZQUIERDO: 19.00 metros con propiedad de Pedro Pico

ÁREA TOTAL: 368.00 metros cuadrados.

4. ANALISIS GENERAL DE LA VIVIENDA

Dentro del terreno se encuentra construida una vivienda con bodega, la cual la describiremos a continuación:

4.1 DESCRIPCION.

Vivienda de una sola planta su uso es para guardianía y almacenaje para taller.
Esta vivienda fue construida en el año 1995, actualmente se encuentra en estado regular y necesita reparaciones.

La vivienda tiene los siguientes ambientes interiores:
Bodega, dormitorio, comedor, cocina y un baño social.

4.1.1 CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA.

Área de construcción planta baja y planta alta = 79.30 m2

ESTRUCTURA: Columnas de perfiles metálicos y columnas de hormigón armado, con losa de hormigón armado en una parte.
PAREDES: Ladrillo, enlucidas y pintadas.
CUBIERTA: Con perfiles metálicos complementada con planchas de asbesto cemento en una parte.
BODEGA: Piso hormigón simple.
COMEDOR y CIRCULACIÓN HORIZONTAL: Piso cerámica
COCINA: Piso cerámica
DORMITORIO: Piso cerámica
BAÑO SOCIAL: Cerámica en pisos y pared, sanitarios, grifería.
VENTANERÍA: Aluminio y vidrio.
INSTALACIONES DE AGUA POTABLE: PVC.
INSTALACIONES SANITARIAS: PVC.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS: interruptores, tomacorrientes, telefónica y TV, tubería y cajetines PVC.
PUERTAS INTERIORES: Todas de madera sólida.
PUERTAS EXTERIORES: Madera sólida y de Tol
CERRADURAS: Principal e internas.
PROTECCIONES METALICAS: En ventanas.

Obras Adicionales:
Cisterna para agua potable, cubierta sobre un tramo en patio frontal, puerta de acceso vehicular, puerta de acceso peatonal, cerramiento perimetral.

5. ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS

POSITIVOS:
Calidad de servicios públicos
Estaciones de servicios de combustibles a 0.6 km
Oficinas de varios servicios públicos 0.25 km
Microparque a 35 metros
Parque Central a 0.40 km
Mercado Central a 0.50 km

NEGATIVOS:

Continuidad de la avenida 10 hacia la avenida 24 de mayo
Movilidad peatonal en ciertos tramos de la avenida 10.

6. METODOLOGIA DE CALCULO

Para el análisis del precio del terreno se usará el **METODO COMPARATIVO,** y obtendremos el precio por metro cuadrado. Teniendo como referencia los lotes que en el sector están en venta y así podremos concluir con la valoración.

Para el precio de la vivienda usada se tomará en cuenta el precio por metro cuadrado de construcción actual y se hará la depreciación por la edad y estado de conservación.

Se toma como año de construcción para la vivienda **1995**. (datos proporcionados por el solicitante) y el estado de conservación es regular según la información levantada en sitio.

6.1 REFERENCIAS DE PROPIEDADES POR LA ZONA, QUE ACTUALMENTE ESTAN EN VENTA

REFERENCIA 1	
Distancia al predio avaluado:	360.00 metros
Dirección :	Calle 8 y avd. 18 esquina
Contacto:	Grupo Inmobiliario SPONDYLUS
No. Contacto:	0988138687
Área:	359.00 m2
Valor :	100 000.00 Dólares
Costo usd x m2:	**278.55**

REFERENCIA 2	
Distancia al predio avaluado:	130.00 metros
Dirección :	Calle 9 entre avd. 10 y avd.11
Contacto:	Mario Lopez
No. Contacto :	0994010954
Área:	110.00 m2
Valor :	28 000.00 Dólares
Costo USD x m2:	**254.55**

6.2 TABLAS DE CALCULO PARA DETERMINAR EL VALOR POR METRO CUADRADO DEL TERRENO.

TABLA DE HOMOLOGACION

REFERENCIA	VALOR DE OFERTA	VALOR DE VENTA	VALOR DEL M2	F. TAMAÑO	F. PENDIENTE	F. ADECUACION	F.FRENTE	F. REGULARIDAD	F. INFRAESTRUCTURA	SERV. BASIC PROMEDIO	F. LOT. ESQ	VALOR AJUSTADO
1	$ 100.000,00	$ 100.000,00	$ 278,55	1,00	1,000	1,00	1,071	1,00	1,01	1,10	1,10	$ 364,59
2	$ 28.000,00	$ 28.000,00	$ 254,55	1,00	1,000	1,00	1,512	1,00	1,01	1,10	1,00	$ 427,59
PROMEDIO	$ 64.000,00	$ 64.000,00	$ 266,55	$ 1,00	$ 1,00	$ 1,00	$ 1,29	$ 1,00	$ 1,01	$ 1,10	$ 1,05	$ 396,09

TABLA DE TASACION

DESCRIPCION DE LA VIVIENDA A TASAR	AREA (m2)	VALOR AJUSTADO (m2.)	FACTORES DE FORMA		F. INFRAESTRUCTURA	F. SERVICIOS BASICO							LOTE ESQUINERO	F. LOT ESQ	VALOR COMERCIAL
			F.FRENTE	F. REGULARIDAD		ENERGIA ELECTRICA	FACTOR	AGUA POTABLE	FACTOR	ALCANTARILLADO	FACTOR	PROMEDIO			
TASACION	368,00	$ 266,55	1,12	0,98	1,01	SI TIENE	1,10	SI TIENE	1,10	SI TIENE	1,10	1,10	Si el lote es medianero	1,00	$ 79.038,97
													VALOR $/m2		$ 214,78

7. VALOR COMERCIAL (AVALUO) DEL INMUEBLE

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (USD)	VALOR TOTAL (USD)
TERRENO	m2	368,00	214,78	79.039,04
VIVIENDA	m2	79,30	113,40	8.992,33
CISTERNA	u	1,00	1258,42	1.258,42
CUBIERTA EN PATIO LATERAL	m2	23,80	19,38	461,24
PUERTA DE GARAJE	u	1,00	998,76	998,76
PUERTA PEATONAL	u	1,00	95,14	95,14
CERRAMIENTO PERIMETRAL	ml	72,75	64,93	4.723,66
				95.568,60
			VALOR FISICO	95.568,60

VALOR FISICO = 95.566, 60 USD
FACTOR DE COMERCIALIZACION = 1.00
AVALUO = VALOR FISICO X FACTOR DE COMERCIALIZACION

AVALUO COMERCIAL = 95.566,60 USD

Son: Noventa y cinco mil quinientos sesenta y seis mil con 60/100 dólares americanos.

8. CONCLUSIONES

Luego de llevar adelante el proceso de valoración, cabe mencionar las siguientes conclusiones:

El precio por metro cuadrado del terreno en el sector, utilizando las dos referencias obtenidas, es de US$ 214.78.

La vivienda por tener años de uso y su estado de conservación se ha devaluado con respecto al precio actual de construcción.

La vivienda presenta daños severos en la losa de hormigón armado, se recomienda demolición controlada para que no afecte a los demás elementos que componen la construcción.

Reposición de cubierta con materiales livianos, esto debido a que las columnas actuales son las mismas que componen el cerramiento, además de columnas tipo cajas elaboradas con perfiles metálicos y columnas de hormigón armado que no tiene función estructural.

Las paredes presentan humedad interior y en algunos tramos también fisuras.

Se recomienda realizar las reparaciones antes descritas.

9. FIRMA

Ing. Walther Villao Vera
Reg. Profesional CICE: 01-13-1407
Reg.Perito FJ: 1435383
Reg. SENESCYT: 1016-02-302879

10. ANEXOS

10.1 UBICACIÓN SATELITAL DEL BIEN INMUEBLE

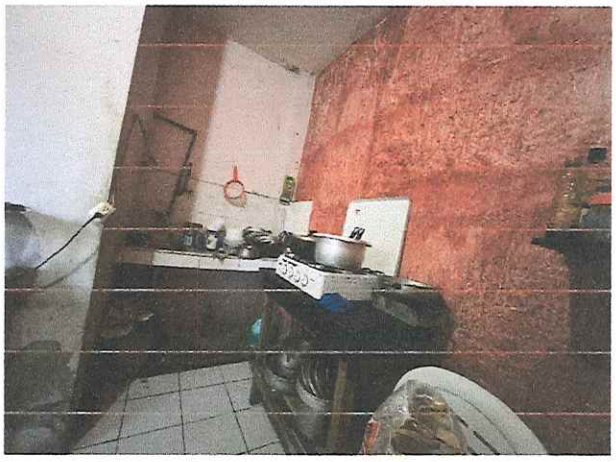
10.2 UBICACIÓN SATELITAL DE LOTES EN VENTAS POR EL SECTOR.

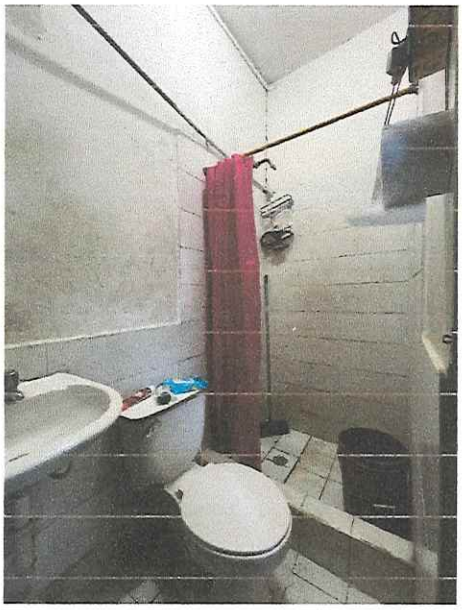
10.3 REGISTRO FOTOGRAFICO

- Frente del predio

- Frente de la vivienda

- Interior de la vivienda





- Obras adicionales

- Afectaciones en la vivienda