530745.81 - 9892091.65

César G. Bustamante Bustamante
Arquitecto – Perito Valuador
Telf.: 05-2623827
Cel.: 0994473071
Correo elect.: cgbustamante@mnb.satnet.net
Manta - Ecuador

cc# 3360103000

COD. AVALUO: 0114- 02 - 2019 A

INFORME DE AVALUO DE BIEN INMUEBLE

1. BIEN INMUEBLE

A. ESPECIFICACIONES GENERALES

Solicitante	Narcizo Floresmilo Pico Pin
Numero de Cedula/RUC	1302180458
Propietario	Narcizo Floresmilo Pico Pin
Perito Avaluador	Cesar G. Bustamante Bustamante
Titulo Profesional del Perito	Arquitecto
Registro del Perito en la SBS	PA-2005-717
Fecha de Solicitud	15 de Agosto del 2019
Fecha de inspección	17 de Agosto del 2019
Fecha de entrega del Informe	20 de Agosto del 2019
Finalidad legal del Avalúo	Avalúo ☑ Reevalúo ☐
Tipo de bien	Terreno ☑ Vivienda ☐
Ubicación:	Urbano ☑ Rural ☐
Provincia:	Manabí
Cantón	Manta
Ciudad:	Manta
Parroquia:	Tarqui
Sector:	El Porvenir

B. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

1. Información básica

ESCRITURAS	☑
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA	☐
CERT. REGIST. PROPIEDAD	☑
PLANOS	☐
OTROS	☐

PROPIETARIO Narcizo Floresmilo Pico Pin

Tipo de Escritura	Fecha Escritura (s)	Notaría	Fecha Insc. Reg. Prop.
Compra venta	28 de diciembre del 2012	Primera del Cantón Manta	21 de Enero del 2013

Datos del Inmueble

DIRECCIÓN:	Lote de terreno ubicado en el Sector El Porvenir, tramo N° 2 de la vía Circunvalación			**Lote #**	
				Manzana	
NOMENCLATURA ANTERIOR:		**CÓDIGO CATASTRAL:**	3-36-01-03-000	**Sector:**	El Porvenir
PARROQUIA	Tarqui	**CIUDAD**	Manta	**CANTÓN** Manta	**PROVINCIA** Manabí
Coordenadas Geograficas		**Latitud:** -0,975976	**Longitud:** -80,723614		

Esquema de la ubicación

2. Análisis del entorno del bien

La propiedad se encuentra ubicada en una zona muy conocida como lo es El Porvenir, se ingresa al sector por la vía circunvalación que es de ingreso - salida de la ciudad de Manta . Las calles del sector son asfaltadas y lastradas, ya que es una zona en proceso de consolidación. Es un sector que cuenta con todo el equipamiento urbano. Por la vía principal pasan transporte publico. La vía donde esta ubicado el terreno esta totalmente asfaltada, no cuenta con acera y bordillo, la via por donde pasa el transporte publico esta al pie de la propiedad.

2.1 Linderos actuales del inmueble.

LINDEROS EN ESCRITURA		Escrituras	En sitio
POR EL FRENTE	92,00m+62,00m y lindera con paso lateral de Manta (vía circunvalación tramo N° 2) del cual existe como protección vial 40,00m de retiro desde el eje central de la misma.	92,00m+62,00m	92,00m+62,00m
POR ATRÁS			
POR EL COSTADO DERECHO	Lindera con Calle Planificada	132,00 m	132,00 m
POR EL COSTADO IZQUIERDO	Lindera con terrenos del vendedor	120,00 m	120,00 m
AREA TOTAL	m2	**7.800,00 m²**	**7.800,00 m²**

Nota: Las medidas de los linderos de la documentacion coinciden con las tomadas en sitio en el momento de la inspeccion.

3. Topografía

FORMA				TOPOGRAFIA	
Esquinero	☑	Regular	☐	Plana	☐
Medianero	☐	Irregular	☑	Pendiente	☑

Red Vial

Adoquinado	☐	Pavimentado	☐	Asfaltado	☑	Lastrado	☐

Infraestructura de Servicios Básicos

Transp. Provincial o Publico	☑	Por vía principal
Alumbrado	☑	Red pública
Alcantarillado	☑	Red pública
Agua Potable	☑	cisterna
Redes Telefónicas	☐	Red pública
Aceras	☐	Hormigón
Bordillos	☐	Hormigón

Tipo de Plusvalía

Alta	☐	Media	☑	Baja	☑

Extracto Socioeconómico del entorno

Crecimiento	☐	Estable	☑	Deficiente	☐

Factibilidad Comercial

Inmediata	☐	Mediata	☐	Largo Plazo	☑	Incierta	☐

La propiedad tiene buenas características, es una propiedad esquinera, de forma irregular y su topografia es irregular, cuenta con todos los servicios basicos de infraestructura. Cabe mencionar que de acuerdo a la documentacion el terreno lindera por el costado derecho con una calle planificada, en la actualidad no existe esa calle.

Afectación Ambiental

Esta zona no está afectada ni afecta algún aspecto ambiental, además no existen limitaciones, solo las estipuladas en la reglamentación municipal.

Seguridad de la Zona.

No existe seguridad en la zona.

El Uso mejor y mas optimo del bien incluyendo las proyecciones municipales en la zona en casos de bienes inmuebles.

El terreno por su topografia la utilizacion del bien seria para el desarrollo habitacional del sector.

El valor natural , cultural o científico del bien, de tenerlo

El bien tiene el valor comercial ya que está definido para ello.

4. Equipamiento Urbano

		OBSERVACIONES
Centros Educativos	☑	Millenium
Locales Comerciales	☐	
Entidades Bancarias	☐	
Entidades publicas o privadas	☑	Registro Civil
Centros de Cultura, recreación deportes, otros.	☐	

Urbano

Edificación

Uso	No. de niveles	Edad aproximada de la edificación						Ocup. Suelo
		0 - 5 años	○	6 - 10 años	○	11 - 20 años	○	%
		21 - 30 años	○	31 - 40 años	○	mas de 41 años	◉	

Mantenimiento	Conservación	Implantación de la Construcción						
No	Buena	Aislada	☐	Adosada	☐	Continua	☐	

5. Descripción detallada de las características físicas del inmuebles

5.1 Características Físicas del inmuebles

Vacio ☑ Construido ☐ En Construcción ☐

5.2 Infraestructura (Servicios Básicos)

Aceras:	No
Bordillos:	No
Calles:	asfaltadas
Red Telefónica:	Celular y convencional
Iluminación:	Está alimentado por transformadores que conducen el fluido eléctrico a través de un sistema de postes y cableado que cubren todo el sector.
Agua Potable:	Si
Alcantarillado Sanitario:	Si

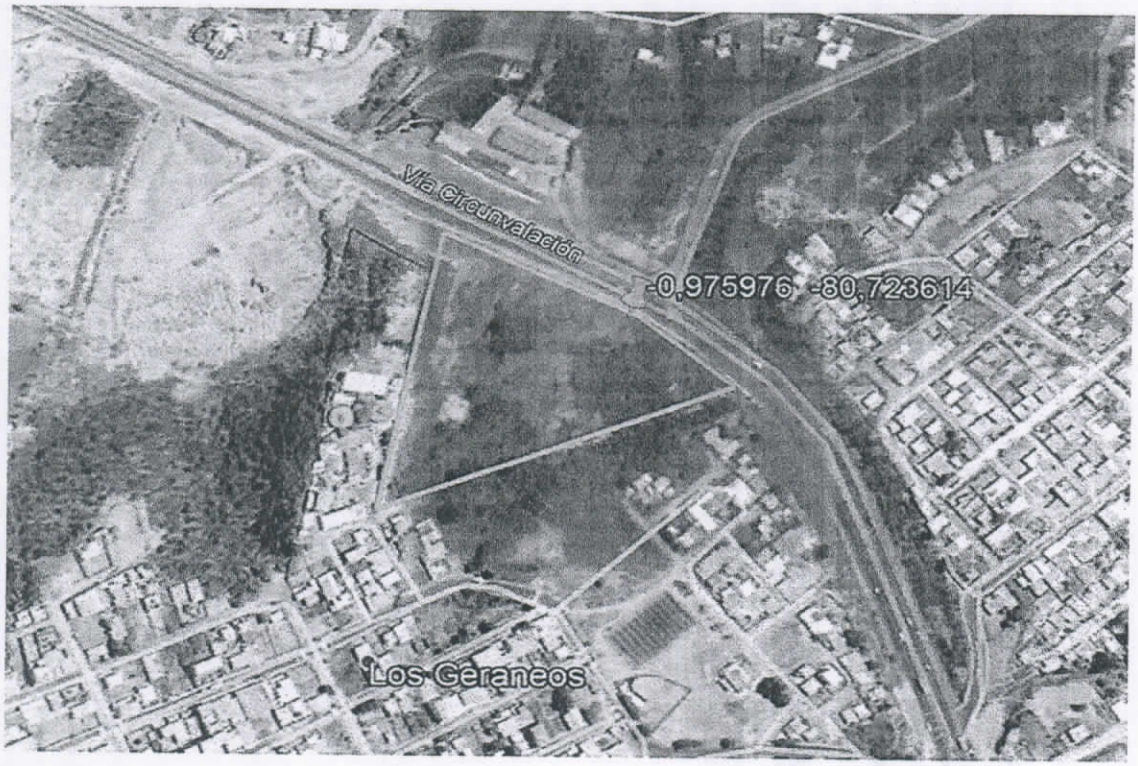
6. Condiciones generales del bien inmueble.

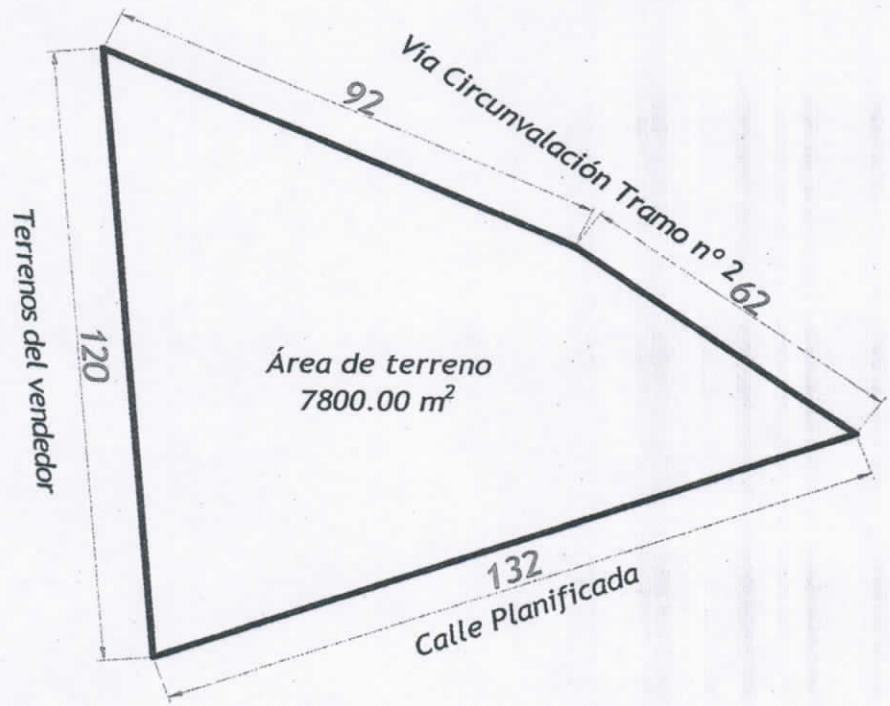
La propiedad se encuentra en condiciones naturales de mantenimiento, es un terreno.

6.1 Detalle de elementos valorados

La propiedad es un terreno

6.2 Forma geográfica del terreno (Esquema)





C. 3). Detalle de las consideraciones determinantes en la valoracion del bien.

Para la realización del estudio de valoración del bien inmueble se ha tomado la mayor cantidad de referencias de valores de venta de inmuebles, que tengan semejanza en características constructivas, materiales de acabado, ubicación, etc.

D. VALORACION

D-1) Justificacion tecnica del valor del terreno

a) Determinación del valor unitario por m2 de terreno.

La determinación del valor unitario base del terreno, se ha realizado mediante el estudio comparativo de mercado o análisis de venta, el mismo que utiliza antecedentes de operaciones recientes como compras, ventas, ofertas, investigación de campo y de instituciones municipales, etc. Además como factores predominantes para la obtención del precio final de cada terreno, como los utilizados en el estudio, se ha considerado el proceso de homogenización con la fijación del tamaño, frente, fondo, etc., además de una zonificación en los que se han determinado factores como: cercanía a las vías de primer orden, a sectores sociales, accesos, instituciones médicas y educativas y en general a una proyección de crecimiento
habitacional.

b) Determinación del valor unitario del m2 de construccion.

Casa: Para la determinación del valor de la construcción se realiza el estudio del método de sustitución, en el cual se analiza los coeficientes de vetustez o factor de depreciación, la vida útil de las construcciones típicas, el factor de conservación en la que se utiliza las normas de tasaciones urbanas de Fitto y Corvini, los años de construcción, componentes e infraestructura de la obra, etc.

D.2 MEMORIA DE CALCULO

Para la determinación del valor del terreno, se tomaron antecedentes de operaciones recientes como compras, ventas, ofertas, investigación de campo y de instituciones municipales, etc.

También se toma las características que existen con relación al lote tipo que rige en la zona y se determina los factores para la homogenización del precio del terreno como: forma, tamaño, fondo, esquina, topografía, etc.

-) oferta de solar: terrenos;

-) Solar ubicado en El Porvenir II Area: 144,00 m2 Valor $ 11.500,00
  Telf: 0984079359

-) Solar ubicado en El Porvenir Area: 242,00 m2 Valor $ 20.000,00
  Telf: 0986187962

-) Solar ubicado en El Porvenir Area: 600,00 m2 Valor $ 45.000,00
  Telf: 0992104734

D. 3 OBTENCION DE PRECIO BASE

Precios investigados

Terreno	83,00	1	+	25%
Terreno	80,00	1		
Terreno	75,00	1		
			media	
			-	25%
	n=		3 =	2

Precio dentro del rango de variacion	X	Y	FX
Terreno	160,00	1	160,00
Terreno	130,00	1	130,00
Terreno	114,00	1	114,00
	n=	3	404,00

134,67 = **$ 134,67 costo unificado**

topografico		0,6890
Varios frentes (esq.)		1,0000
fondo		0,7580
frente		1,0000
variable tamano		0,7860
variable forma		1,0000
zonificacion		1,0000
plottage		1,0000
proporcion		0,7580
FACTOR DE HOMOGENEIZACION		**0,3112**

Costo Unificado	Factor de Homogeneizacion	Costo Homogeneizado
$ 134,67	0,3112	$ 41,90

D. 4.- AVALUO / ENFOQUES DE VALUACIÓN

ENFOQUE DE COSTO	x
ENFOQUE DE INGRESOS	x
ENFOQUE DE MERCADO	x

D.4.1 Valor de Reposición o Costo

Concepto	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio total
TERRENO	m2	7.800,00	$ 41,90	$ 326.820,00
			TOTAL	$ 326.820,00

Porcentaje de avance de obra

Valor de reposición o Costo incluyendo el valor del terreno:

$ 326.820,00

D.4.2 Valor fisico

Concepto	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio total
TERRENO	m2	7.800,00	41,90	$ 326.820,00
			TOTAL	$ 326.820,00

D. 4.3 Valor de capitalización de rentas

Concepto	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio total
				n/a

D.4.4 Valor de mercado o comercializaciòn.

Concepto	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio total
-				
TERRENO	m2	7.800,00	$ 41,90	$ 326.820,00
			TOTAL	$ 326.820,00

D.4.5 Valor de Realizacion

10%

$ 294.138,00

D.4.6 Valor de Avalúo Catastral 2019

$ 345.690,24

CALIFICACION DE LA PLUSVALIA DEL SECTOR	Alta		Media	x	Baja	x
CALIFICACION ESTADO DE LA GARANTIA	Satisfactoria		Aceptable	x	Deficiente	
EXPECTATIVA ECONOMICA DEL INMUEBLE	Creciente		Estable	x	Decreciente	
FACTIBILIDAD COMERCIAL	Inmediata		Mediata		Largo Plazo	x

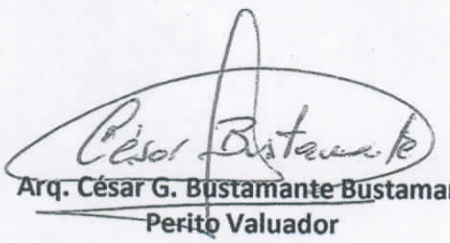
E. DECLARACION Y CERTIFICACION DEL AVALUO

Declaro bajo juramento que el valor de Realización del bien Avaluado, corresponde , al valor real del mismo en el mercado, al 20 de Agosto del 2019.

"Por mis propios derechos y/o por los que represento como Arquitecto dentro del informe entregado el 20 de Agosto del 2019 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado en el inmueble (terreno es veraz, fidedigno y real, por lo tanto , me hago responsable civil o penalmente del mismo".

Los documentos habilitantes como datos de información, planos, escrituras, etc., requeridos para la inspección y valoración inmobiliaria, son entregados de buena fe por el solicitante o cliente; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al perito inmobiliario que se le pretenda imputar en lo posterior.

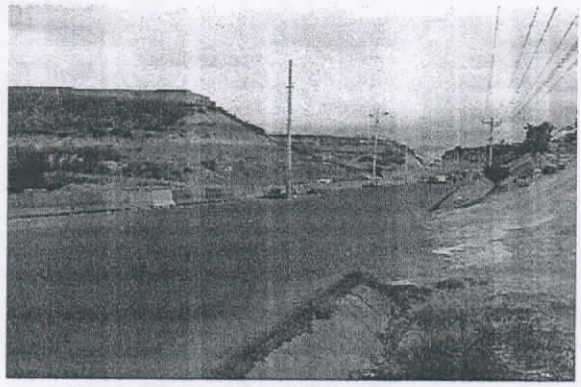
Este informe de avalúo lo certifico al 20 de Agosto del 2019



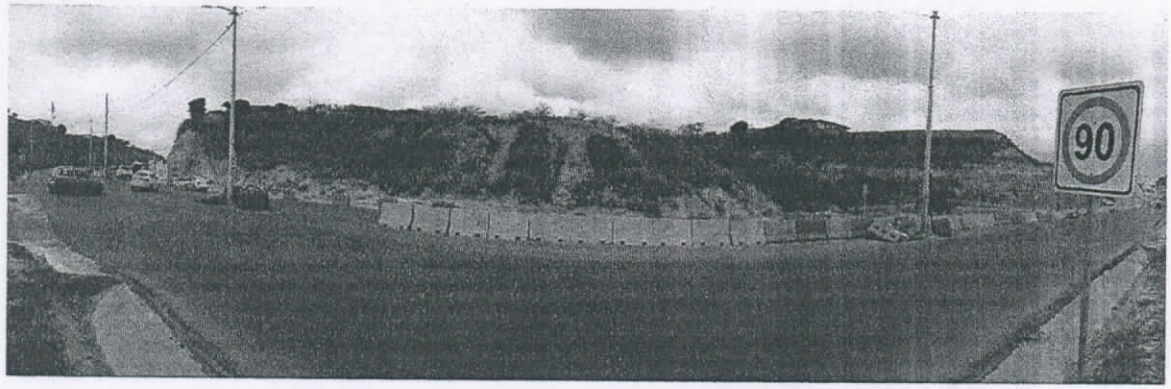
Arq. César G. Bustamante Bustamante
Perito Valuador
PA-2005-717

Fotografias

Vista del sector



Vista del sector

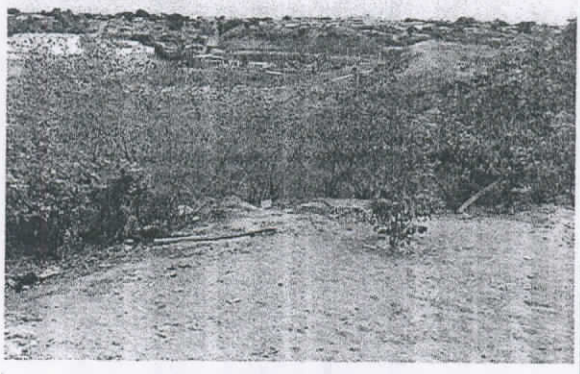


Vista panorámica

Vista de la propiedad

Vía de Ingreso

Vista del terreno



Vista del terreno

Vía

Vía

Vista del terreno