

AVALÚO DE UNA PROPIEDAD CUYOS DUEÑO CIA. CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A. CONSTRUCPACIFIC

Ubicada entre las Calles 28 – 29 y Avda. Flavio Reyes; de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

ANTECEDENTES:

El bien inmueble antes mencionado, tiene una edad promedio de (6 años aprox.) desde la fecha de inicio de su construcción, siendo esta la edad que nos permitirá darle el porcentaje a depreciar.

La ubicación del predio se encuentra en una zona residencial, comercial de la parroquia Manta.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

El terreno cuenta con las siguientes características:

- Tres frentes
- Topografía plana
- Forma geométrica rectangular
- Vías asfaltadas
- Aceras y bordillos
- Servicios básicos.
 1. Alcantarillado
 2. Energía eléctrica
 3. Agua potable
 4. Internet – Tv cable.

LINDEROS Y MEDIDAS DEL TERRENO:

Construido sobre el nivel 26.80 m, el cual consta con las oficinas 901-902, POR ARRIBA, Lindera con losa inaccesible, POR ABAJO, lindera con oficina 802, POR EL NORTE, lindera con vacío hacia retiro lateral en 11.90m, POR EL SUR, lindera con vacío hacia retiro calle Flavio Reyes en 12.90, POR EL ESTE, lindera con vacío hacia retiro calle 28 partiendo desde el norte hacia el sur en 10.60m, desde este punto hacia el este con ángulo de 270° en 1.70m desde este punto hacia el sur POR EL OESTE, lindera con área común, lobby, sala de máquinas.

AREA TOTAL DEL TERRENO: 64.31 m²

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Esta edificación está compuesta por, sub – suelo, planta baja, pisos altos:

El área de estudio corresponde al estacionamiento #8

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Las especificaciones técnicas de la construcción son las siguientes:

GENERALIDADES

- Estructura: Hormigón armado
- Pisos: Aislado, porcelanato
- Pintura: Interior - Exterior.

▪ AREA COMUN

- Escalera
- Ascensor
- Guardianía
- Pasillos
- Terraza inaccesibles

DIAGNOSTICO

CONDICIONES FISICAS.

LA EDIFICACIÓN REQUIERE DE REPARACIONES MENORES:

Pintura.

AREAS DE CONSTRUCCION

- Construcción: 282.50 m²
- Área comunal: 82.20 m²
- Total Área 364.70 m²
- Área de terreno: 64.31m²

**AVALUO REFERENCIAL DE LA EDIFICACION Y TERRENO EN BASE A
DIAGNOSTICO REALIZADO EN EL PREDIO.**

- Área de Construcción: 282.50 M2 X \$950.00 = 268,375.00
- Área comunal: 82.20 M2 X \$650.00 = 53,430.00
- Área de terreno: 64.31 M2 X \$195.00 = 12,540.45

SUB TOTAL ----- \$ 334,345.45

NIVEL DE DEPRECIACION

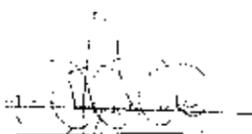
El porcentaje a depreciar por la vida técnica de la edificación es el del 3.74%

El porcentaje de reposición será del 65%

VALOR TOTAL DEL AVALUO \$292,510.80

Son: Dos cientos noventa y dos mil quinientos diez con 80/100

PERITO AVALUADOR:



ARQ. MIGUEL CAPE LINO.
Perito Avaluador # PA-2011-1433.
REG. PROF. CAE-M-547.