

INFORME DE AVALUO



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

Tipo de inmueble : Departamento , bajo régimen de propiedad .

Dirección : Provincia de Santa Elena , Canton Santa Elena ,
Recinto San Pablo , Lotizacion Oasis del Pintor , Lote A
Complejo de Edificios MESSINA , Torre Uno
Departamento UNO D , de la planta baja
Espacio de parqueo Uno D y Bodega Uno D

Area Total departamento : 110.41 m²
Alicuota : 3.85 %

Avaluo Comercial : US \$ 144,637.10
Avaluo de Realizacion : US \$ 130,173.39

Propietario : Sr Xavier Manrique Miranda

Fecha de inspección : Diciembre 8 de 2014
Fecha de informe : Diciembre 18 de 2014

Responsabilidad profesional:

Arq. Emilio Soro.
PA-2003-461.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.

1) UBICACIÓN.

1.1 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA.

Provincia	: Santa Elena
Cantón	: Santa Elena
Poblacion	: Recinto San Pablo
Lotizacion	: Oasis del Pintor
Solar	: Lote A
Condominio	: Complejo de Condominio MESSINA
Departamento	: UnoD , de planta baja
Parqueo y bodega	: Uno D , de la planta baja

2) LINDEROS SEGÚN ESCRITURAS.

2.1 LINDEROS DEL DEPARTAMENTO UNO D , PLANTA BAJA

No están especificados en escrituras

DESCRIPCIÓN ESPACIAL DEL INMUEBLE.

3) TERRENO.

3.1 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1.1 Clasificación de la zona.

Sector residencial

3.1.2 Vías de acceso.

El acceso al Condominio se lo efectua por la via Santa Elena – San Pablo , la que se encuentra asfaltada y en buen estado .

Se ingresa por la Entrada # 11 y se recorre un tramo de 300 metros Sobre una via lastrada en aceptable estado .

3.1.3 Infraestructura urbana.

- Agua potable.
- Alcantarillado sanitario.
- Tendido eléctrico y telefónico.

3.1.4 Proyecciones Municipales en el sector

No existen proyectos Municipales en el sector .

3.1.7 Entorno Ecologico y posibles riesgos naturales y físicos .

Existencia de riesgos :

En el terreno : No.

En la edificación : No.

Otras causas : No

Riesgos adyacentes que agraven el riesgo :

Quebradas : No.

Laderas : No.

Ríos : No.

Mares : Esta al pie del Oceano Pacifico

Gasolineras : No.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

3.2.1 Ubicación.

Esta localizado al pie de la playa

3.2.2 Configuración y topografía.

Relieve : Terreno plano

Forma : Rectangular

4) EDIFICACIÓN

4.1 USO ACTUAL.

Vivienda

4.2 DESCRIPCION DEL CONDOMINIO

El Condominio “ Messina“ se desarrolla en 3 niveles para departamentos

El Edificio cuenta con piscina ,pérgola de piscina , acceso controlado, área de playa

4.3 DESCRIPCION DEL DEPARTAMENTO UNO D

4.3.1 DISTRIBUCION DE ESPACIOS .

Departamento distribuido interiormente de la siguiente manera:

Sala, comedor , cocina , 3 dormitorios , 2 baños , lavandería , dormitorio servicio. Cuenta con 1 parqueo cubierto y 1 bodega

4.4 CUADRO DE ÁREAS DEL DEPARTAMENTO LETRA D

CONCEPTO	CANTIDAD
:Area útil Departamento	96.12 m ²
Garage – Bodega	14.29 m ²
TOTAL	110.41 m ²

4.5 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

Obra básica.

- Cimentación : Hormigón armado.
- Estructura : Hormigón armado.
- Losas de entepiso : Hormigón armado.
- Escaleras : Hormigón armado.
- Paredes : Bloques enlucidos.
- Cubierta : Hormigon armado

Especificaciones constructivas.

- Sobrepiso : Porcelanato
- Cielo raso : Yeso tipo losa
- Ventanas : Aluminio y vidrio.
- Puertas : Madera
- Pintura : Caucho
- Revestimiento paredes : Ceramica en baños y cocina .
- Muebles fijos : Mesones de cocina y baños recubiertos de granito.
- Instalación eléctrica : Tuberia empotrada , con servicio de 110 y 220 v
- Instalación sanitaria : Tuberia empotrada , con servicio de agua fría y caliente .
- Piezas sanitarias marca Edesa

5) ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

El departamento presenta un estado de conservación y mantenimiento BUENO .

6) METODO DE VALORACION UTILIZADO

Para el presente avaluo se a utilizado el Metodo Comparativo de Mercado .

7) CUADRO DE CÁLCULO DE AVALÚO.

7.1 AVALÚO COMERCIAL

	CONCEPTO	CANTIDAD	Valor Unitario	VALOR TOTAL
1	Area Util departamento	110.41 m ²	\$ 1,310.00 c/m ²	\$ 144,637.10

7.2 AVALÚO DE REALIZACION

	CONCEPTO	CANTIDAD	Valor Unitario	VALOR TOTAL
1	Area Util departamento	110.41 m ²	\$ 1,179.00 c/m ²	\$ 130,173.39

8) APRECIACIÓN DE FACTIBILIDAD COMERCIAL.

8.1 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.

Buenas , por el desarrollo que a tenido la zona donde esta ubicado . En los últimos años a tenido un crecimiento importante en condominio para vivienda.

El estar ubicado junto a la playa es otro factor importante para las expectativas de valoración del inmueble

8.2 PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN.

En el mediano plazo (6 a 24 meses

Guayaquil, Diciembre 18 de 2014

Arq. Emilio Soro.
PA-2003-461.

9) JUSTIFICACIÓN DE VALORES UNITARIOS.

Metodo comparativo de mercado

9.1 Estudio de mercado Departamentos Punta Blanca

	UBICACIÓN	Área m ²	Valor x m ²	Valor total	FUENTE
1	Departamento Punta Blanca , al pie de la playa	138.00 m ²	\$ 1,239.00	\$ 170,999	Plusvalfa.com
2	Departamento Edificio Bimini	171.00 m ²	\$ 1,652.00	\$ 282,600	Plusvalfa.com
3	Departamento Punta Blanca , al pie del mar	204.00 m ²	\$ 1,372.00	\$ 280,000	Plusvalfa.com

➤ Las áreas de las ofertas incluyen parqueos y bodegas

9.2 Factores de homogenización.

FACTOR FUENTE : Este factor multiplica, se aplica a las ofertas obtenidas

- Si es precio de oferta con posibilidad de descuento _____ entre 0.8 y 1
- Si es precio mínimo _____ es igual a 1

FACTOR UBICACIÓN : Este factor divide, se hace referencia a la ubicación de los inmuebles en oferta, con respecto al predio en referencia.

- Si la ubicación es superior _____ entre 1 y 1.20
- Si la ubicación es similar _____ es igual a 1
- Si la ubicación es inferior _____ entre 0.8 y 1

FACTOR TAMAÑO : Este factor multiplica.

- Si es igual a 110.41 m² _____ es igual a 1
- Si es mayor a 110.41 m² _____ está entre 1 y 1.20
- Si es menor a 110.41 m² _____ entre 0.80 y 1

9.3 Homogenización de factores.

	CONCEPTO	Valor x m ²	Fuente multiplica	Ubicación divide	Tamaño multiplica	Valor x m ² homogenizado
1	Departamento 1	\$ 1,239.00	0.95	1.00	1.02	\$ 1,201.00 c/m ²
2	Departamento 2	\$ 1,652.00	0.95	1.15	1.05	\$ 1,433.00 c/m ²
2	Departamento 3	\$ 1,372.00	0.90	1.00	1.05	\$ 1,297.00 c/m ²
VALOR x m²						\$ 1,310.00 c/m²

ANEXOS.

CONTIENE:

- **FOTOGRAFÍAS.**
- **UBICACION**

1) SALA COMEDOR



2) COCINA



3) DORMITORIO



4) BAÑO



5) DORMITORIO



6) BAÑO



7) AREA COMUNES DEL CONDOMINIO



8) INGRESO A LA ZONA DE PLAYA DESDE EL CONDOMINIO



9) PARQUEO Y BODEGA DEL DEPARTAMENTO



10) UBICACION



