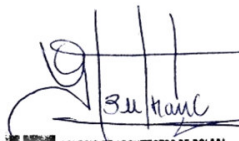




AVALÚO INMOBILIARIO	
Dirigido a:	SRA. OLIVIA ARLETTE MIRANDA LEON
Tipología:	PARTICULAR
Elaborado por:	ARQ. ITZEL BELTRÁN CATACTORA
Registro profesional:	10737
Fecha del avalúo:	27/9/2022
Departamento:	SANTA CRUZ
Municipio:	ANDRÉS IBÁÑEZ
Dirección:	CALLE S/N
Zona:	NORTE, UV: 339, M: 2, L: 21
Valor Comercial:	126056,10
Valor Neto de Realización:	113450,49
Valor Venta Rápida:	100844,88


 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
Arq. Itzel Beltrán Catactora
REGISTRO NACIONAL No. 10737

INFORMACIÓN GENERAL TERRENO		
DATOS DE AVALÚO		
Tipología:	Vivienda	
Cambio de \$us.:	1 \$us = 6,96 Bs.	
DOCUMENTACIÓN LEGAL		
Partida de Derechos Reales:	7.01.3.02.0014775	
Fecha de inscripción:	9/9/2022	
Código Catastral:	339002021	
DATOS DE TERRENO		
Patrón de asentamiento (L.U.S.U.)	NORTE, UV: 339, M: 2, L: 21	
Área del terreno (M2.)	249,37	
Frente principal del lote (Ml)	7,00	
IDENTIFICACIÓN DEL AVALÚO		
TIPOLOGÍA	USO ACTUAL	CLASIF. GENERAL
Vivienda	Vivienda	Forma Regular

(DESCRIPCION)

Es una propiedad habitacional, conformada por 2 plantas. La creación del inmueble es reciente, es decir que es una propiedad concluida el año 2022.

Arquitectónicamente esta constituido por:

PLANTA BAJA: Sala - comedor - cocina integrados, estudio, baño de visitas, despensa, galería posterior, patio frontal y garage. En la parte posterior se encuentra el área de servicios con 1 dormitorio, 1 baño, 1 lavandería, churrasquera y patio amplio.

PLANTA ALTA: 2 dormitorios con baño privado cada uno, 1 suite principal con baño y vestidor, 1 pequeño estar familiar y 2 balcones.

OBSERVACIONES

PARA REALIZAR EL SIGUIENTE CÁLCULO DEL PRESENTE DOCUMENTO SE TOMARON EN CUENTA LOS DATOS RECABADOS DE LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE.

EL PRESENTE AVALÚO ACREDITA EL VALOR ACTUAL DEL INMUEBLE, Y NO PODRÁ SER USADO PARA JUICIOS EJECUTIVOS.

REFERENCIAS DE CÁLCULO

*Principios y metodología recomendada por la IVSC (Comité de Estándares Internacionales de valuación)

*Modelo valuatorio de C.S.V. con certificación de calidad ISO 9001:2008 de la TUV Rheinland Latinoamericana, avalados por la Boliviana de Avalúos.

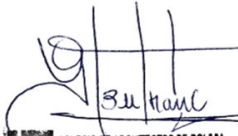
MÉTODOS DE TASACIÓN APLICADOS

Técnica de comparación de inmuebles

Técnica de valuación de construcciones mediante el método de Ross y Heidck.



COEFICIENE DE AJUSTES DE TIPICIDAD DEL TERRENO		
1.- FACTOR SUELO		
Uso de Suelo	Densidad de Uso Suelo	Tipo Suelo/ Clasificación
Comercial	Alta	Duros
Industrial	Alta/ Media	Semiduros
Oficinas	Media	Semiblandos
Vivienda	Media/ Baja	Blandos
Agrícola	Baja	
Mixto		
2.- FACTOR TOPOGRAFIA		
Pendiente del Terreno	Pendiente de Vías	
Plano 0° a 5°	Plano 0° a 5°	
Pte Baja 5° a 10°	Pte Baja 5° a 10°	
Pte Media 10° a 20°	Pte Media 10° a 20°	
Pte Alta 20° a 40°	Pte Alta 20° a 40°	
Muy Pte < 40°	Muy Pte < 40°	
3.- FACTOR VIAS		
Material de Vías - Lote		Vereda peatonal
Cemento Ríg.	Av. Principal (carretera)-2 Sentidos/+30m	Vereda + Revestimiento
Asfaltado	Av. Secundaria 1 y 2 Sentidos 15m-12.50m	Vereda Cemento
Loseta	Calle Principal - 2 Sentidos/ 12m-10m	Vereda Piedra
Adoquinado	Calle Secundaria - 1 Sentido/ 10m-8m	Solo Cordón Vereda H°
Empedrado	Calle Terciaria - Vehicular/ 8m-6m	Sin Tratamiento en Vereda Peatonal
Ripio	Calle Peatonal/ 5m o Menos	Vereda con vegetación
Tierra	Gradería Peatonal/ Variable	
4.- FACTOR UBICACIÓN		
Ubicación en Manzano	Orientación con respecto a vía de acceso	
Manzanero 4 Frentes	Norte	
Cabecero 3 Frentes	Sur	
Esquina 2 Frentes	Este	
Medianero 1 frente	Oeste	
Oculto sin Frente		
5.- FACTOR SERVICIOS		
Agua Potable	Red Alcantarillado/ Pluvial	Energía Eléctrica
Red Pública	Alcantarillado Red Pública	Red Pública
Red Pública otra Cooperativa		Generador de Luz
Pozo	Cámara Séptica	Paneles Solares
Cisterna	Pozo Séptico	Ninguno
Gas Domiciliario	Red Telefónica	Alumbrado Público
Red Pública Y.P.F.B.	Red Cooperativa COTAS	Cable Aéreo Postes Concreto
Sifones de Gas	Red Internet/ Fibra óptica	Cable Aéreo Postes Metálicos
		Cable Aéreo Postes Madera


COLEGIO DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
Arq. Itzel Beltrán Catacora
REGISTRO NACIONAL No. 10737

ANÁLISIS DEL VALOR DEL TERRENO

VALOR INICIAL DEL CÁLCULO

Descripción	Sigla	Valor
Área del terreno (m2.)	(A)	249,37
Valor inicial unitario \$us./m2	(Pc)	170,00
Valor inicial total	(Vi = A * Pc)	42392,90

COEFICIENTE DE REALIZACIÓN

Descripción	Sigla	Porcentual	Valor
Coeficiente de Carcat. Zona	(Ccz)	100%	1,00
Valor de descuento		Vd = Vi*(1-Cr)	42392,90

VALOR FINAL DEL TERRENO

Descripción	Sigla	Valor
Valor final del terreno	Vf = Vi - Vd	42392,90

SON: CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS 90/100 DOLARES AMERICANOS


COLEGIO DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
Arq. Itzel Beltrán Catacora
REGISTRO NACIONAL No. 10737

ANÁLISIS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN		
COEFICIENTE DE AJUSTE DE TIPICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN		
1. FACTOR ESTRUCTURAS		
Estructuras	Muros Portantes	Muros Tabiques
H°A°	H°A°	Ladrillo
Metálicas	H°C°(Ciclópeo)	Prefabricado
Madera	Piedra cortada	Aglomerados
Ladrillo	Ladrillo	Cortina de vidrio
Adobe	Adobe	Madera

2.- FACTOR ACABADOS DE MUROS

Revestimientos Interiores	Revestimientos Exteriores	Revestimientos Baño y Cocina
Microcemento	Microcemento	Revestimiento Porcelanato
Revestimiento Porcelanato	Revestimiento Porcelanato	Revestimiento Marmolado
Revestimiento Marmolado	Revestimiento Marmolado	Revestimiento Cerámico
Revestimiento Cerámico	Revestimiento Cerámico	Revestimiento Azulejo
Empapelado	Piedra Laja	Rev. Cemento + Cutex
Yeso	Yeso	
Mortero de cemento	Mortero de cemento	
Revestimiento de madera	Revestimiento de madera	

3.- FACTOR ACABADO DE PISOS

Pisos Interiores	Pisos Exteriores
Mármol	Mármol
Porcelanato	Porcelanato
Cerámico	Cerámico
Parquet	Mosaico
Machimbre	Piedra
Flotante	Cemento + Color
Alfombra	Cemento
Laminado Vinílico	Tierra Apisonada
Cemento	Vegetación tapizante



4.- FACTOR CIELOS y CUBIERTAS

Cielos Interiores	Cubiertas	Estructura de Cubiertas
Machimbrado	Losa de H°A°	Losa de H°A°
Placas Durlock	Placas de Cartón Asfáltico	Estructura de aluminio
Cielos Fibraplástico	Placas Fibrocemento	Estructura Metálica
Plafones Drywall	Teja Cerámica	Estructura Madera
Cielo Raso de yeso bajo Losa	Calaminas	
Cielo Falso + Entranquillado de Yeso	Policarbonato	
	Planchas Lata	
Cielo raso bajo estructura de madera	Jatata	

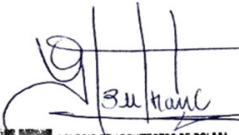
ANÁLISIS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE AJUSTE DE TIPICIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	
5.- FACTOR CARPINTERIAS	
Puertas	Ventanas
Vidrio Templado Blindex	Térmicas y Acústicas Doble Vidrio
Madera con Tableros	Vidrio Templado Blindex 10mm
Tipo placa con Molduras	Marco Madera
Tipo Laqueada	Flotantes Marco Aluminio
Puertas Corredizas Marco Aluminio	Normales Marco Aluminio
	Perfil Metálico
Perfil Metálico	Madera Blanca
Placas MDF	Vanos Abiertos

6.- FACTOR ACABADOS (Cocinas y Baños)

Mesones	Sanitarios	Accesorios Baños
Mesón H°A° Mármol	Importados de Lujo	Box Vidrio Templado
Mesón H°A° Granito	Importados 1ra. Calidad	Box Aluminio + Acrílico 1ra.
Mesón H°A° Porcelanato	Importados Estándar	Box Aluminio + Acrílico 2da.
Mesón H°A° Cerámica	Nacionales 1ra. Calidad	Tina Fibraplástica Hidromasaje
Mesón H°A° sin Revestimientos	Nacionales Estándar	Tina Fibraplástica + Accesorios
Mesón Madera tipo Mueble	Nacionales de H°	Base Ducha Fibraplástica
Mesón con cajonería Alta		Base Ducha Cem. + Porc.
Mesón con cajonería Baja		


 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
 Arq. Hzei Beltrán Catacora
 REGISTRO NACIONAL No. 10737

DATOS ESPECÍFICOS	
Año del avalúo	2022
Año de construcción	2022
Edad del bien inmueble	0
Estado de conservación	Óptimo
Vida útil (Años estimados para la Edificación)	40
Vida remanente (Años que restan de la vida inicial estimada)	40
Porcentaje de vetustez	0,00
Porcentaje de depreciación (k)	0,00
DISTRIBUCIÓN DE AMBIENTES	
DESCRIPCIÓN DE AMBIENTES	CANTIDAD
Nº de plantas	2
SUPERFICIE CERRADA PLANTA BAJA	86,00
SUPERFICIE SEMI CERRADA PLANTA BAJA (GALERÍAS)	42,90
SUPERFICIE CERRADA PLANTA ALTA	93,70
SUPERFICIE SEMI CERRADA PLANTA ALTA (BALCONES, GALERÍAS)	8,20
SUPERFICIE TOTAL	230,80
COEFICIENTE DE ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA	
FACTOR	CALIFICACIÓN
APROVECHAMIENTO SOLAR	1,00
VENTILACIÓN Y AIREACIÓN	1,00
INTEGRACIÓN AL ENTORNO	1,00
PANORÁMICA	1,00
ILUMINACIÓN NATURAL	1,00
FUNCIONALIDAD	1,00
COEFICIENTE DE AJUSTE DE ARQ. BIOCLIMÁTICA	1,00


 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
 Arq. Itzel Beltrán Catacora
 REGISTRO NACIONAL No. 10737

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN				
CERRADA				GALERÍAS
VALOR DE REPOSICIÓN NETO				
Descripción	Sigla	Valor		Valor
Área de construcción en m2	(AC)	179,70		51,10
Valor de reposición neto unitario	(VRNu)	350,00		170,00
Valor de reposición neto	(VRN= AC * VRNu)	62895,00		8687,00
VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN				
Descripción	Sigla	Valor		Valor
Coeficiente de la utilidad	(Cu)	0,10		0,10
Utilidad de la construcción	(U)	6289,50		868,70
Valor de reposición total	(VR= VRN+U)	69184,50		9555,70
VALOR DEPRECIABLE DE LA CONTRUCCIÓN				
Descripción	Sigla	Valor		Valor
Coeficiente de rescate (demolición)	(Cr)	0,00		0,00
Valor de salvamento	(Vr=VRN * Cr)	0,00		0,00
Valor depreciable	(Vd= VRN-Vr)	62895,00		8687,00
VALOR REPOSICIÓN DEPRECIADO				
Descripción	Sigla	Valor		Valor
Coeficiente de depreciación	(k)	0,00		0,00
Depreciación acumulada	(Dt=Vd*k)	0,00		0,00
Valor depreciable	(VRD= VR-Dt)	69184,50		9555,70
BIOARQUITECTURA				
Descripción	Sigla	Valor		Valor
Coeficiente de ajuste de bioconstrucción	(AB)	1,00		1,00
Valor de reposición de Bioarquitectura	(VRA= VRD*AB)	69184,50		9555,70
VALOR DE CONSTRUCCIÓN				
Descripción	Sigla	Valor		Valor
Valor de la construcción	(VC= VRA)	69184,50		9555,70
COEFICIENTE DE REALIZACIÓN				
Descripción	Sigla	Porcentua	Valor	Valor
Coeficiente de realización	(Cr)	100%	1,00	1,00
Valor de reposición de Bioarquitectura	(VD=VC*(1-Cr)	0%	0,00	0,00
VALOR FINAL DE LA CONSTRUCCIÓN				
Descripción	Sigla	Valor		Valor
Valor final de la construcción	(VFC= VC-VD)	78740,20		
Son:	SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA 20/100 DOLARES AMERICANOS			

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD M2 SUP. CONSTRUIDA	VALOR TOTAL \$us
CONSTRUCCIÓN	M2	230,80	78740,20
MUROS PERIMETRALES	ML	42,00	3780,00
JARDÍN	M2	114,30	1143,00
VALOR DE TERRENO \$us			42392,90
VALOR DE CONSTRUCCIÓN \$us			83663,20
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE \$us			126056,10
SON:			
CIENTO VEINTISEIS MIL CINCUENTA Y SEIS 10/100 DOLARES AMERICANOS			

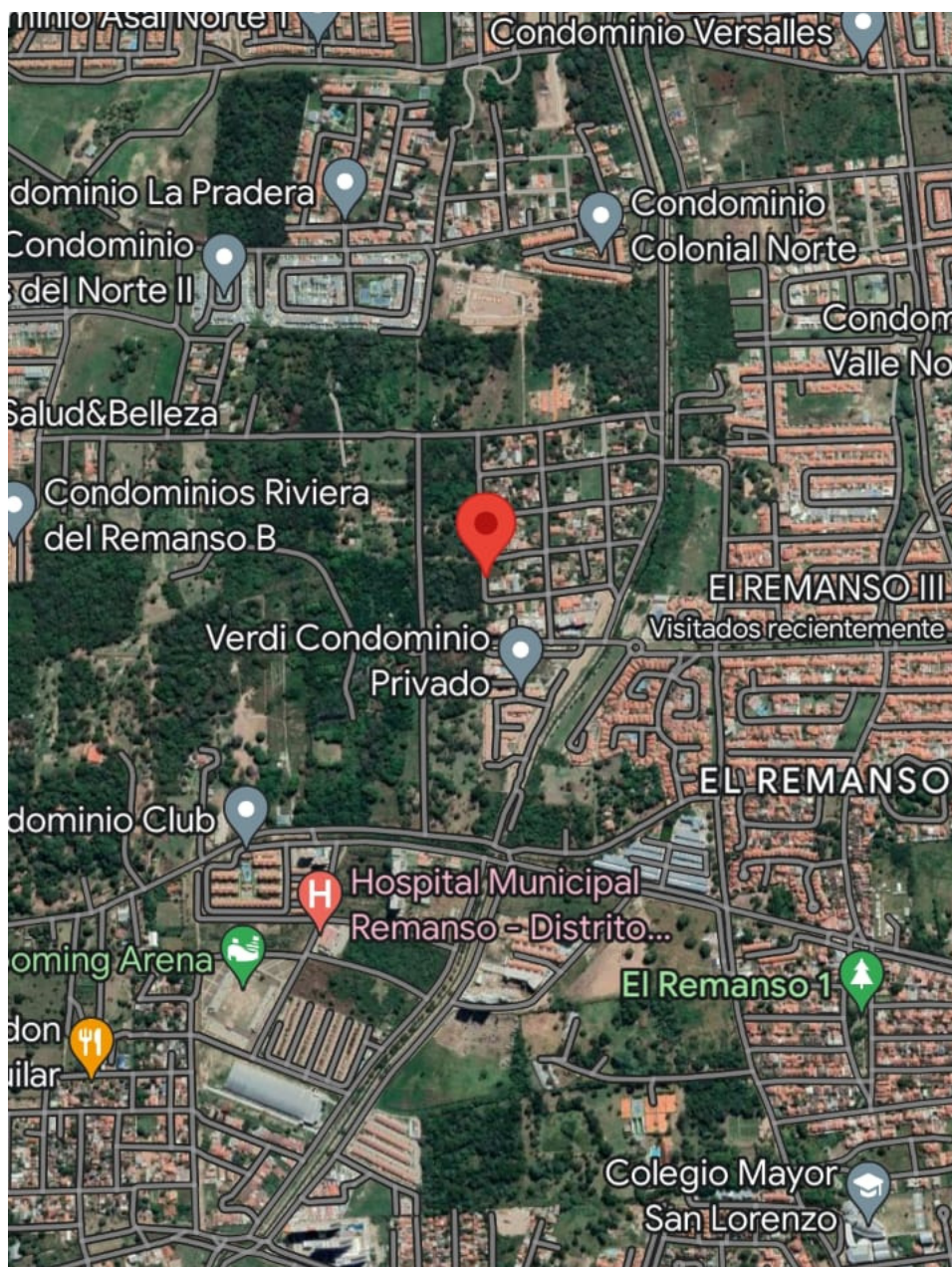
VALOR NETO DE REALIZACIÓN	VC-10%	\$us.	113450,49
VALOR DE VENTA RÁPIDA	VC-20%	\$us.	100844,88



 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
 Arq. Itzel Beltrán Catacora
 REGISTRO NACIONAL No. 10737

PLANO DE UBICACIÓN

FECHA: 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2022



PLANO DE USO DE SUELO

FECHA: 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2022

GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN

PLANO DE UBICACIÓN Y USO DE SUELO

Nº de Inmueble: _____

DATOS DE UBICACIÓN DEL PREDIO

ZONA: NORTE

DISTRITO: 1

UNIDAD VECINAL (U.V.): 339

Nº DE MANZANA: 2

Nº DE LOTE: 21

SUPERFICIE SEGUN MENSURA: 243.37 M²

SUPERFICIE SEGUN TITULO: 243.05 M²

USO DE SUELO

USO DE SUELO VIVIENDA

2355

11.02.02

OBSERVACIONES

U05 - 3588

8042100

8042000

481300

481400

8042100

8042000

481300

481400

ESTE PLANO NO RECONOCE DERECHO DE PROPIEDAD

LINEA MUNICIPAL UNICAMENTE PARA CONSTRUCCION DE VEREDA

ESCALA 1:1000 SISTEMA MDS-64

CERTIFICADO CATASTRAL

GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

DIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL

1323780

Nº 1323780

OPERADOR: LMC0788 - BCL

TRANSMITE: 27/09/2022-2

CERTIFICADO CATASTRAL

CÓDIGO CATASTRAL: 33902021

DIST: 339 UV: 339 MAN: 2 LOTE: 21

ZONA: NORTE BARRIO: VALLE FLOREDO

CALLE: SIN NOMBRE S/N

Limite: Colindante y Medidas segun Título

Norte: LOTE 3 35.56

Sur: LOTE 20 35.70

Este: LOTE 16 7.03

Oeste: CALLE S/N 7

SUPERFICIE TERRENO

Segun Plano de Ubicación: 243.37

Segun Mensura: 243.37

Segun Título: 243

Plano de Ubicación Nº: 3355/2021

Plano de Mensura

SUPERFICIE CONSTRUIDA

AVALES

Fecha: 12/04/2022 Valor Terreno: 5122 Valor Edificación: 0 Valor Mayor: 5122 Observaciones: 8:0:0

CINCO MIL SETECIENTOS VEINTIDOS Y 100/100 BOTIVINDOS

PROPIETARIO

APELLIDOS Y NOMBRES: OLIVIA ARLETTE WILKINSON LEON

DOCUMENTO: CI 5937073-00

PROVINCIA: FB Nº: LIBRO: FECHA: 04/04/2021

DERECHOS REALES

FOLIO O MATRÍCULA COMPUTARIZADA: 703302009672

COMPRADOR O POSEEDOR

APELLIDOS Y NOMBRES: _____

DOCUMENTOS O INSTRUMENTOS DE POSESIÓN: _____

PROPIEDAD HORIZONTAL

Año de creación del inmueble: 2021

SITUACIÓN TRIBUTARIA

USO DE SUELO

OBSERVACIONES: EL VALOR CATASTRAL QUE SE CONSIDERA EN ESTE CERTIFICADO NO DEBE SER UTILIZADO PARA FIANZA JUDICIAL

FECHA: 12/04/2022

DEPARTAMENTO: SANTA CRUZ DE LA SIERRA

GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

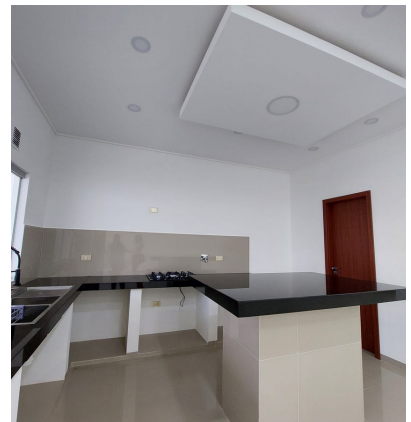
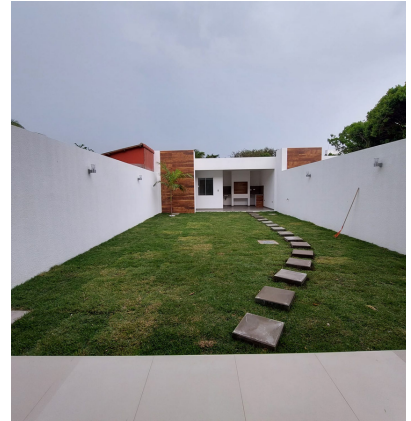
BO: TITULO: 752420

ACTUALIZACIÓN CERTIFICADO CATASTRAL: LMC0788 BCL

32/04/2021 11:51:36

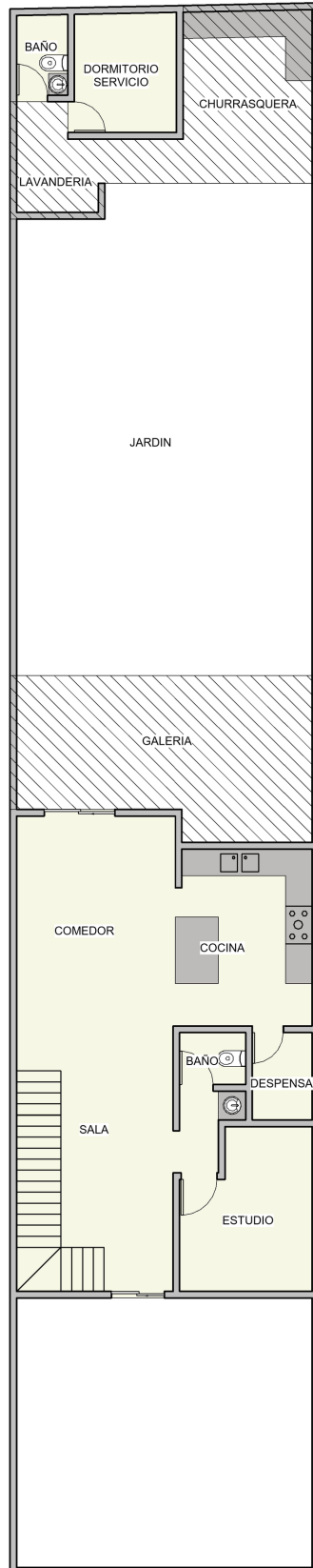
RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO

FECHA: 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2022

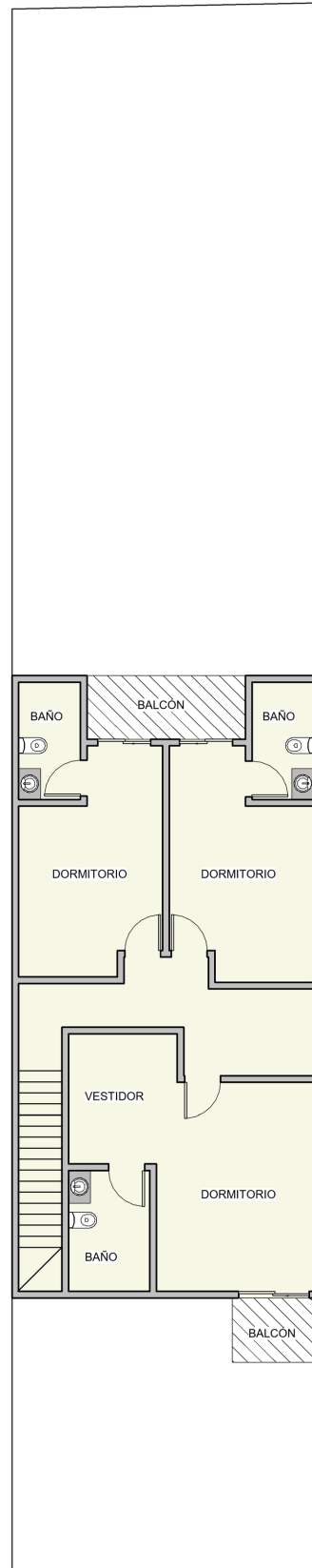


RELEVAMIENTO SUPERFICIES

FECHA: 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2022



ÁREAS PLANTA BAJA	SUPERFICIES
ÁREA CERRADA	86.00 M2
ÁREA GALERÍAS	42.90 M2
ÁREA TOTAL	128.90 M2



ÁREAS PLANTA ALTA	SUPERFICIES
ÁREA CERRADA	93.70 M2
ÁREA GALERÍAS	8.20 M2
ÁREA TOTAL	101.90 M2