

AVALÚO DE INMUEBLE

AVALÚO Nº 292/2023
 FECHA DE INSPECCIÓN: 27/07/2023
 FECHA DE ENTREGA: 01/08/2023
 PROPIETARIO(S): -
 SOLICITANTE: JOSE ERNESTO AÑEZ

RESUMEN DE VALORES

Tipo de cambio: 6.96

VALOR COMERCIAL FINAL DEL INMUEBLE	\$us. 93.247,50	Bs. 649.002,60
VALOR COMERCIAL FINAL DEL TERRENO	\$us. 41.475,00	Bs. 288.666,00
VALOR COMERCIAL FINAL DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	\$us. 51.772,50	Bs. 360.336,60
VALOR DE REPOSICIÓN	\$us. 95.910,00	Bs. 667.533,60
VALOR IMPOSITIVO (VALOR CATASTRAL)	\$us. 0,00	Bs. 0,00
VALOR NETO DE REALIZACIÓN	80% \$us. 74.598,00	Bs. 519.202,08
VALOR VENTA RÁPIDA	70% \$us. 65.273,25	Bs. 454.301,82

GRADO DE COMERCIALIZABILIDAD: BUENO
 ESTADO DEL INMUEBLE: BUENO

1.- DESCRIPCIÓN GENERAL:

DEPARTAMENTO: SANTA CRUZ CÓDIGO GENERAL: 13 CODIGO MANZANO: 6
 PROVINCIA: ANDRÉS IBÁÑEZ CÓDIGO ESPECÍFICO (U.V.): 338 LOTES N°: 9
 MUNICIPIO O LOCALIDAD: SANTA CRUZ DE LA SIERRA COORDENADAS GOOGLE: -17.705593, -63.185422
 ZONA: NORTE BARRIO: URB. CRISTO REDENTOR
 DIRECCIÓN: INGRESO POR KM 9 AV. BANZER - URB. CRISTO REDENTOR - BETHEL 1 - CALLE S/N - CASA N° 9

DOCUMENTOS PRESENTADOS:

FOLIO REAL: 7.01.1.99.0129267 PLANO DE UBICACIÓN: SI PRESENTA
 CERTIFICADO CATASTRAL: NO PRESENTA BOLETA DE IMPUESTO: NO PRESENTA

SERVICIOS EXISTENTES:

AGUA POTABLE	X	ALCANTARILLADO		ALUMBRADO PÚBLICO	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	GAS DOMICILIARIO	X	ASEO URBANO	X
TRANSPORTE PÚBLICO	X	TELÉFONO	X	TV CABLE:	X

EQUIPAMIENTO DE LA ZONA:

HOSPITAL		MERCADO		COLEGIO	X
CLÍNICA	X	CENTRO COMERCIAL	X	ÁREAS RECREATIVAS	X
OTROS:					

DATOS COMPLEMENTARIOS:

TIPO DE VÍA	CALLE	ACCESIBILIDAD	BUENA
MATERIAL DE VÍA	PAVIMENTO	DENSIDAD POBLACIONAL	MAYOR A 50%
MATERIAL DE ACERA	CEMENTO	ZONA CATASTRAL	SI

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO:

TERRENO		DEPARTAMENTO		SALUD	
TERRENO SUB-URBANO		OFICINA		EDUCATIVO	
UNIFAMILIAR	X	INDUSTRIA		RURAL	
MULTIFAMILIAR		LOCAL COMERCIAL		OTROS	

USO ACTUAL:

OFICINA		INDUSTRIA		SERVICIOS	
DOMICILIO	X	COMERCIO		OTROS	

OCUPACIÓN ACTUAL:

PROPIETARIO		INQUILINO EN ANTICRÉTICO		DESOCUPADA	
INQUILINO EN ALQUILER	X	OTROS			

2.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

SUPERFICIE SEGÚN MENSURA: 300,00 m²

FORMA: REGULAR

SUPERFICIE SEGÚN TÍTULO: 300,00 m²

PENDIENTE: PLANO

DELIMITACIÓN Y COLINDANCIAS:

NORTE:

LOTE N° 10 - 30,00m.

ESTE:

LOTE N° 24 - 10,00m

SUR:

LOTE N° 8 - 30,00m.

OESTE:

CALLE S/N - 10,00m

USO DE SUELO: VIVIENDA

OBSERVACIONES Y COMENTARIOS DEL TERRENO:

PARA EL PRESENTE INFORME SE CONSIDERA LA SUPERFICIE DE 300,00m² SEGÚN TÍTULO.

3.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

CATEGORÍA:

LUJO	
SUPERIOR	

PRIMERA	X
ESTANDAR	

ECONOMICA	
MARGINAL	

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

BUENO

Nº DE PLANTAS:

1

EDAD DE LA EDIFICACIÓN:

5 años

60

meses

SUPERFICIE CONSTRUÍDA:

m2

VIDA UTIL RESTANTE:

35 años

420

meses

DESCRIPCIÓN DE LOS AMBIENTES:

PLANTA ÚNICA:

SECTOR 1: HALL DE INGRESO Y GALERIA CUBIERTA

SECTOR 2: UNA SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO DE VISITA, DOS DORMITORIOS, UN BAÑO CONPARTIDO Y UNA SUITE CON BAÑO PRIVADO

SECTOR 3: UN DORMITORIO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

CIMENTACIÓN: HORMIGON ARMADO

ESTRUCTURA: HORMIGON ARMADO

MUROS: LADRILLO CERAMICO 6 HUECOS

CUBIERTAS: TEJA COLONIAL SOBRE CERCHA

PISOS: PORCELANATO

ACABADOS: REVOQUE FINO INTERIOR Y EXTERIOR

REVESTIMIENTOS: PORCELANATO

CIELOS: PLACAS DE YESO Y ESTUCADO BAJO VIGA VISTA.

CARPINTERÍA: PUERTAS DE MADERA, PLACA Y VENTANAS DE CARPINTERIA DE ALUMINIO.

INSTALACIONES: ELECTRICA, HIDRAULICA, SANITARIA, PLUVIAL, GAS DOMICILIARIO.

ARTEFACTOS: JUEGO DE BAÑO, LAVAMANOS, INODORO Y DUCHA.

MOBILIARIO FIJO: MESON DE COCINA Y LAVAMANOS EN GRANITO

PINTURA: LATEX INTERIOR Y EXTERIOR

ROPEROS EMPOTRADOS: NO PRESENTA

MUEBLES DE COCINA: NO PRESENTA

MUEBLES DE BAÑO: NO PRESENTA

OTROS:

OBSERVACIONES GENERALES Y COMENTARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES

Fuera de Norma: NO PRESENTA CONSTRUCCIONES FUERA DE NORMA.

Gravámenes: SEGÚN FOLIO REAL PRESENTADO, SI POSEE UN GRAVAMEN VIGENTE POR HIPOTECA.

Sub inscripciones: NO VERIFICADO, FOLIO REAL PRESENTADO INCOMPLETO.

PORCENTAJE USO MIXTO:

VIVIENDA

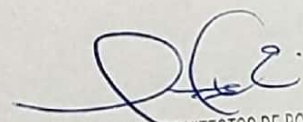
100%

COMERCIO

0%

4.- PLANILLA DE VALORACIÓN COMERCIAL (\$US)

Descripción	FG	FS	FTV	FC	Cantidad	Unidad	Precio Unitario \$us	Valor de Reposición \$us	Factor	Valor Comercial \$us
Terrenos										
Lote de Terreno	1,00	0,95	1,00	1,00	300,00	m2	140,00	42.000,00	0,988	41.475,00
								0,00	0,000	0,00
Sub-Total							\$us	42.000,00	\$us	41.475,00
FACTORES DEL TERRENO:										
FG: Factor geométrico - FS: Factor Servicios - FTV: Factor tipo de vía - FC: Factor Comercial										
Descripción	FG	FE	EC	FC	Cantidad	Unidad	Precio Unitario \$us	Valor de Reposición \$us	Factor	Valor Comercial \$us
Construcciones - Edificaciones										
SECTOR 1	1,00	0,95	0,95	0,95	29,00	m2	220,00	6.380,00	0,963	6.140,75
SECTOR 2	1,00	0,95	0,95	0,95	101,00	m2	440,00	44.440,00	0,963	42.773,50
								0,00	0,000	0,00
								0,00	0,000	0,00
Sub-Total							\$us	50.820,00	\$us	48.914,25
Mejoras - Adicionales										
BARDA PERIMETRAL	1,00	0,90	0,90	0,90	42,00	m2	55,00	2.310,00	0,925	2.136,75
PISO EN PATIO	1,00	0,90	0,90	0,90	12,00	m2	25,00	300,00	0,925	277,50
BARDA Y VERJA METALICA	1,00	0,90	0,90	0,90	12,00	m2	40,00	480,00	0,925	444,00
								0,00	0,000	0,00
Sub-Total							\$us	3.090,00	\$us	2.858,25
FACTORES DE LA CONSTRUCCION Y MEJORAS:										
FG: Factor geométrico - FE: Factor de edad - EC: Estado de conservación - FC: Factor Comercial										
VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN DEL INMUEBLE									\$us	95.910,00
VALOR TOTAL COMERCIAL DEL INMUEBLE									\$us	93.247,50
Grado de Comerciability						REGULAR				



 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
 Arq. Edwin Rodas Galindo
 REGISTRO NACIONAL No. 7821

PLANO DE RELEVAMIENTO ARQUITECTÓNICO

PLANTA
ÚNICA



ZONA: NORTE	UV: 338	MANZANA: 6	LOTE: 9
Superficie de Terreno :		300.00m ²	
Superficie Construida :		130.00 m ²	

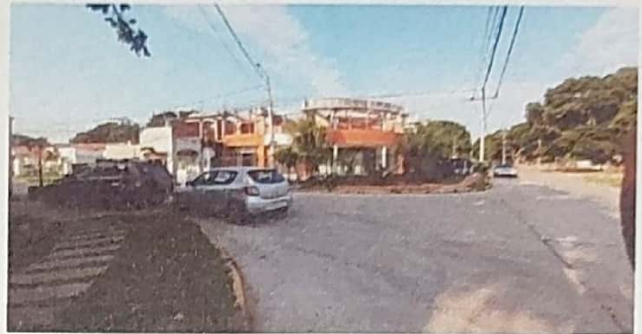
PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL



INFORME FOTOGRÁFICO - EXTERIOR



INFORME FOTOGRÁFICO - INGRESO A URBANIZACIÓN RIVIERA NORTE BETHEL 1



INFORME FOTOGRÁFICO - INTERIOR



INFORME FOTOGRÁFICO - INTERIOR



INFORME FOTOGRÁFICO - INTERIOR



