

TIPO DE INMUEBLE: **Oficina**

DIRECCIÓN: Oficina #08 del 12° piso alto.
Condominio TORRE AZUL
Gabriel José de **Luque y Chile**
(esquina sureste)

PARROQUIA: Rocafuerte

CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIOS:

SOLICITANTE: Ab. Rafael Di Luca Navarrete
Juez (e) Tercero de Coactiva Municipal

FECHA: 19 de abril del 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rafael Di Luca Navarrete', is written over the signature line.

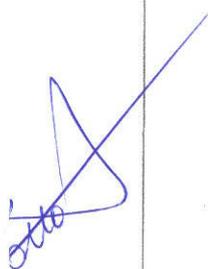
INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Oficina**
- 1.2 Tipo de Avalúo: **Comercial**
- 1.3 Dirección: **Oficina #8 del 12° piso alto,
Condominio TORRE AZUL
José Gabriel de Luque y Chile
(esquina sureste)**
- 1.4 Localización: **Guayaquil**
- 1.5 Sector Catastral: **No presenta**
- 1.6 Urbanización: **No aplica**
- 1.7 Municipio: **Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil**
- 1.8 Provincia: **Guayas**
- 1.9 Código Catastral: **03-0016-003-0-14-8**
- 1.10 Destinación actual: **Desocupado**
- 1.11 Solicitante: **Ab. Rafael Di Luca Navarrete
Juez (e) Tercero de Coactiva Municipal**
- 1.12 Fecha Inspección: **viernes, 16 de abril del 2021**
- 1.13 Fecha Informe: **lunes, 19 de abril del 2021**

2.- TITULACIÓN

- 2.1 Propietario: (



3.-

Alícuota y medidas generales:

| | |
|-----------------|------------------------------|
| 3.1 Alícuota: | 0,7% (Oficina #08, Piso 12°) |
| 3.2 Área útil: | 83,14 mts ² |
| 3.3 Área común: | 28,46 mts ² |

3.2 Sectores próximos:

La propiedad en mención se encuentra en el décimo segundo piso alto del Condominio TORRE AZUL. Está en plena zona bancaria y comercial de Guayaquil, cruzando la avenida 9 de octubre está muy cercano a la estación de Metro Vía (Parada Banco Central sur-norte), Banco de Machala, Banco del Pacífico, San Francisco 300, Plaza e Iglesia de San Francisco, Junta de Beneficencia de Guayaquil, Registro Civil, Cuerpo de Bomberos, Parque Seminario (Calle 10 de Agosto y Chile) y Basílica de la Merced, y, Fiscalía del Guayas.

3.3 Actividades principales del sector:

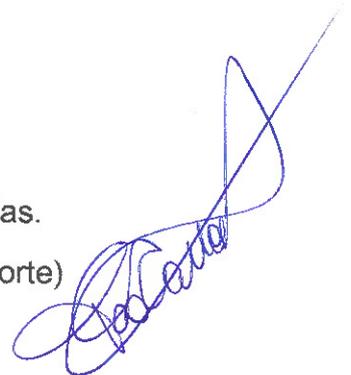
Es un sector eminentemente de oficinas, departamentos residenciales y comercio en general. Zona comercial de alta plusvalía en el casco central de la ciudad.

3.4 Vías de acceso:

Principalmente por la calle Chile (sentido vehicular norte - sur) como por la calle Luque (sentido vehicular este - oeste). Además, se puede ingresar por diferentes calles: 9 de Octubre, Colón, Pichincha, también por Malecón Simón Bolívar viniendo por la Avenida Olmedo. Sector de intenso tráfico liviano vehicular en las horas laborables de lunes a viernes, llegando a congestionarse por momentos muy breves, y sin tráfico los días sábados, domingos y feriados.

3.5 Infraestructura Urbana:

| | |
|-------------------|----------------------------------------------|
| Agua Potable: | Red pública. |
| Energía Eléctrica | Red pública. |
| Alcantarillado: | Aguas lluvias y aguas servidas |
| Telefonía: | Red pública. |
| Seguridad: | Portero y Policía Metropolitana. |
| Acera y bordillo: | Hormigón simple |
| Calles: | Vías de 4 carriles perfectamente asfaltadas. |
| Transporte: | Metro Vía (Parada Banco Central sur - norte) |



3.6 Actividad económica

Actualmente no posee actividad alguna.

3.7 Perspectivas de valoración:

La revalorización del edificio es positiva fundamentalmente por ser comercial en planta baja y mezzanine, guardianía. Existen 4 ascensores en el nivel 2° operativos y en funcionamiento, de los cuales sólo dos ascensores se utilizan para llegar al nivel 12°, que en este caso cabe recalcar que es con llave para el control del pago de expensas comunes por reposición de gastos de administración del edificio. Actualmente dicha oficina carece de la llave para uso libre del ascensor.

Toda la zona actualmente está regenerada.

La propiedad data de 1980 aproximadamente y, por lo que observé está en relativo buen estado de conservación en general. El piso en donde se encuentra la oficina en mención está con los mismos acabados desde la época en que se construyó el edificio, es decir, está sin haber recibido mejoras, a diferencia de otros pisos en los cuales han realizado mejoras.

3.8 Servicios públicos y proyecciones:

Los servicios públicos que posee el sector son los siguientes: energía eléctrica, telefónica, agua potable, aguas lluvias y aguas servidas. Es decir, cuenta con todos los servicios básicos.

3.9 Arborización y medio ambiente:

La arborización está localizada principalmente en la Plaza de San Francisco y luego a lo largo de todo el Malecón Simón Bolívar, También muy cercano está el Parque Seminario o Parque de las iguanas frente a la "Catedral" en la Calle 10 de Agosto. No hay polución en el aire, gracias a las restricciones establecidas para el paso de vehículos pesados en esta zona. En resumen, muy cercano a tres zonas arborizadas

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del departamento:

De hormigón armado, es de forma regular y en piso alto con acceso por las escaleras contra incendios y justo frente a los dos ascensores del piso 12°. No cuenta con generador eléctrico.

4.1.1 Área, dimensión, linderos e identificación del predio dentro del sector:

De acuerdo a los datos obtenidos del CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO, No. 2021-072210, corresponde a la propiedad la alícuota 0,7%.

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

Propiedad Horizontal, edificio esquinero.

5.- REGLAMENTACION

5.1 Normas municipales

Rigen las Ordenanzas y Normas Municipales en este sector.

Reglamento Interno del Condominio TORRE AZUL en concordancia con la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Se ha considerado el valor unitario en metro cuadrado de: área de terreno, y de propiedad, teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Características similares de terrenos y edificaciones del sector.
- Tamaño, forma y topografía del terreno.
- Ubicación, acceso y potencial de desarrollo de la zona.
- Estado de la edificación.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

| DESCRIPCIÓN DE ALICUOTA 0,7% | CANTIDAD | UNIDAD | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|--------------------|
| ÁREA ÚTIL (OFICINA) | 83,14 | mt ² | \$ 300,00 | 24.942,00 |
| ÁREA COMÚN (ASCENSORES, ESCALERAS, RETIROS/SOPORTAL, CIRCULACIONES, DUCTOS DE SERVICIO, EQUIPAMIENTOS GENERALES) | 28,46 | mt ² | \$ 445,00 | 12.664,70 |
| | | | | \$37.606,70 |

SON: TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SEIS 70/100 DÓLARES AMERICANOS.

Atentamente,

Edelberto Pineda
0901989456.

5.- **REGLAMENTACION**

5.1 **Normas municipales**

Rigen las Ordenanzas y Normas Municipales en este sector.

Reglamento Interno del Condominio TORRE AZUL en concordancia con la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

6.- **CONSIDERACIONES GENERALES**

Se ha considerado el valor unitario en metro cuadrado de: área de terreno, y de propiedad, teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Características similares de terrenos y edificaciones del sector.
- Tamaño, forma y topografía del terreno.
- Ubicación, acceso y potencial de desarrollo de la zona.
- Estado de la edificación.

7.- **ESTUDIO DE MERCADO**

Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- **AVALÚO COMERCIAL**

| DESCRIPCIÓN DE ALICUOTA 0,7% | CANTIDAD | UNIDAD | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|--------------------|
| ÁREA ÚTIL (OFICINA) | 83,14 | mt ² | \$ 300,00 | 24.942,00 |
| ÁREA COMÚN (ASCENSORES, ESCALERAS, RETIROS/SOPORTAL, CIRCULACIONES, DUCTOS DE SERVICIO, EQUIPAMIENTOS GENERALES) | 28,46 | mt ² | \$ 445,00 | 12.664,70 |
| | | | | \$37.606,70 |

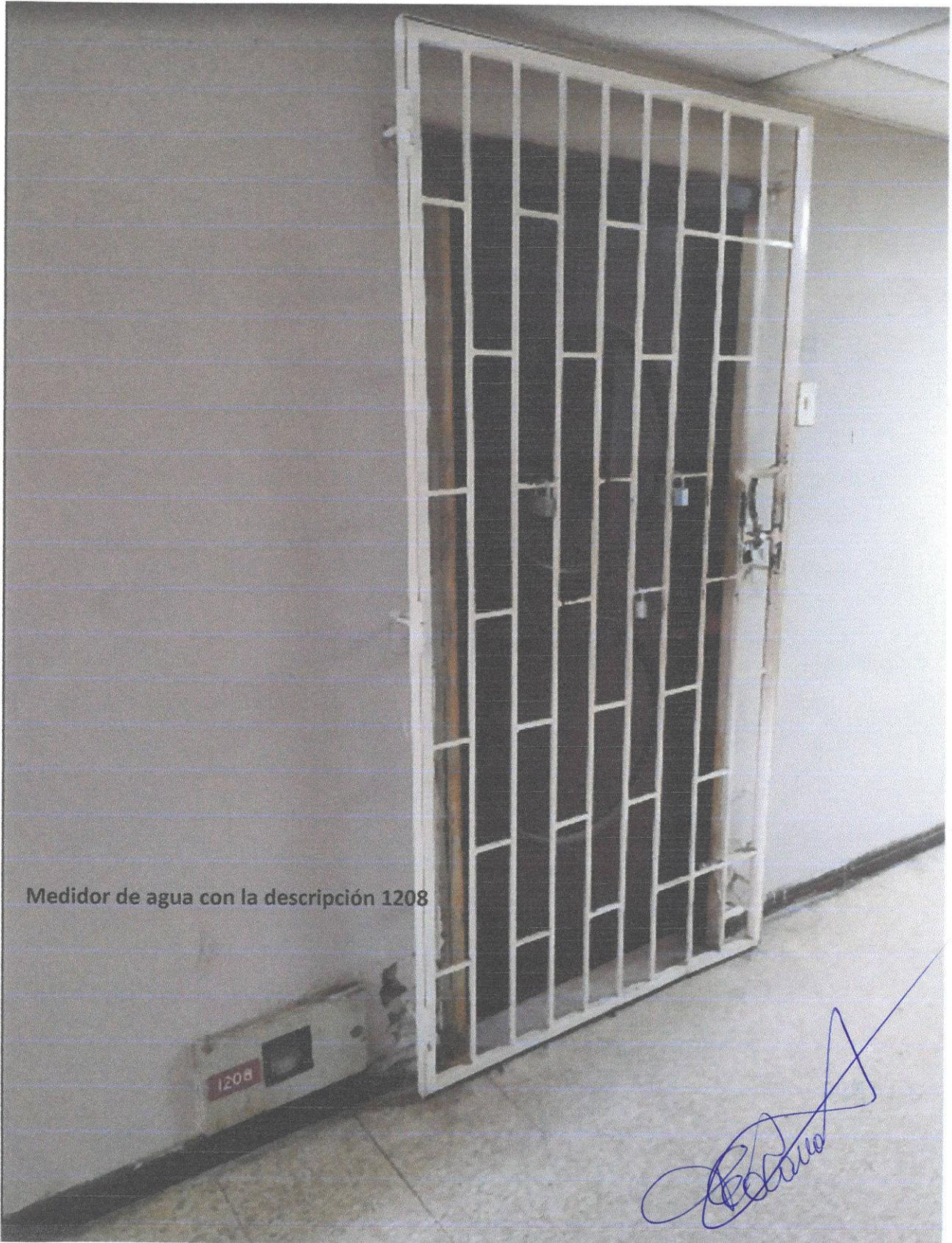
SON: TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SEIS 70/100 DÓLARES AMERICANOS.

Atentamente,



Edelberto...
0907989456.

Puerta de ingreso a la Oficina #08, piso 12° del Condominio TORRE AZUL

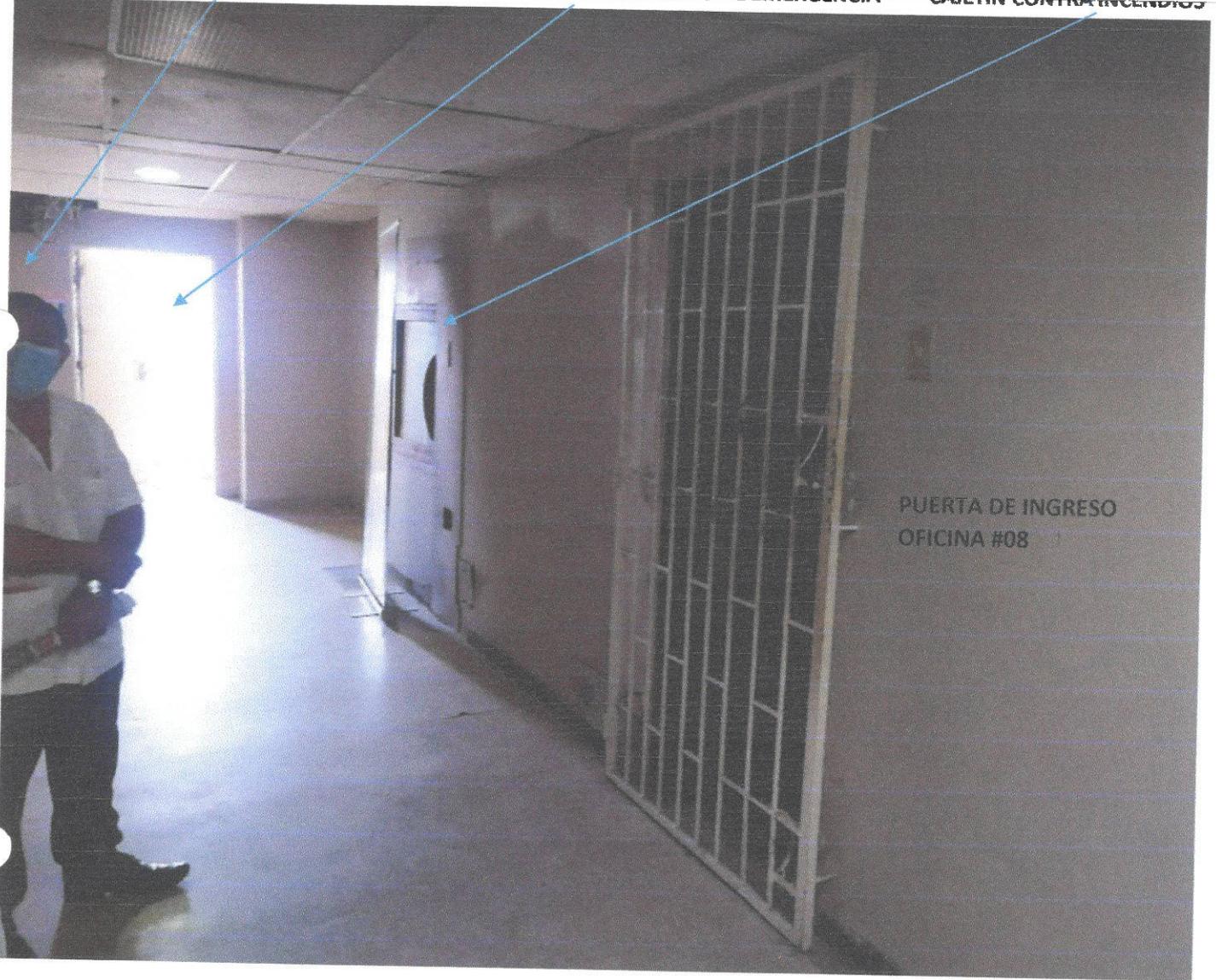


Medidor de agua con la descripción 1208

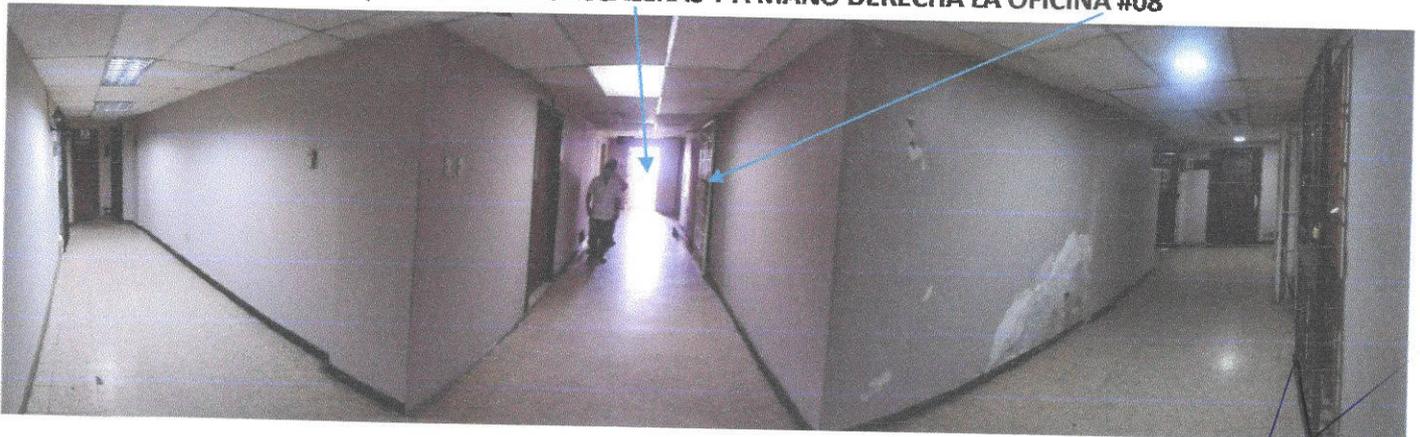
ESTE LADO ASCENSORES EN PISO 12

PUERTA DE ACCESO A ESCALERAS DE EMERGENCIA

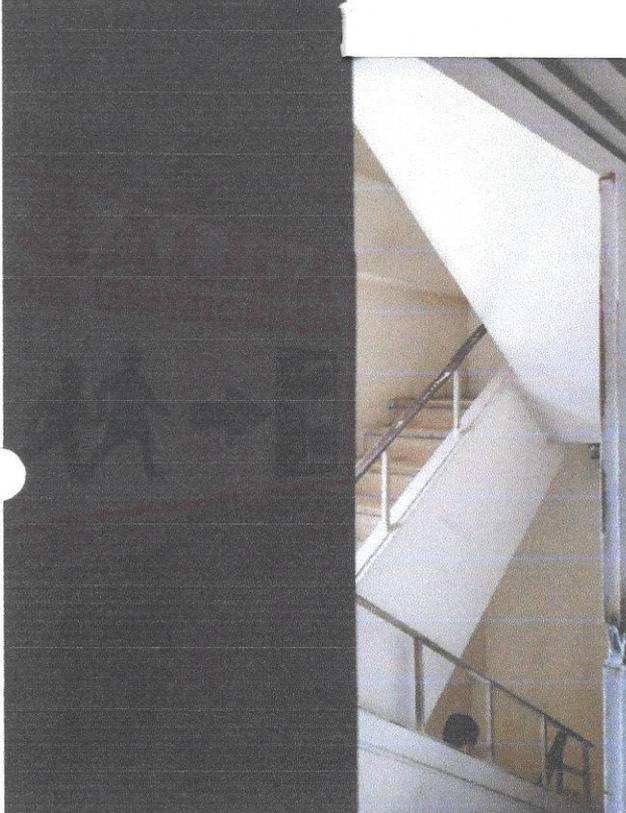
CAJON CONTRO INCENDIOS



VISTA GENERAL DEL PISO 12°, AL FONDO LAS ESCALERAS Y A MANO DERECHA LA OFICINA #08



[Handwritten signature]



Puerta a Escaleras de Salida de Emergencia



Cajón Contra incendios

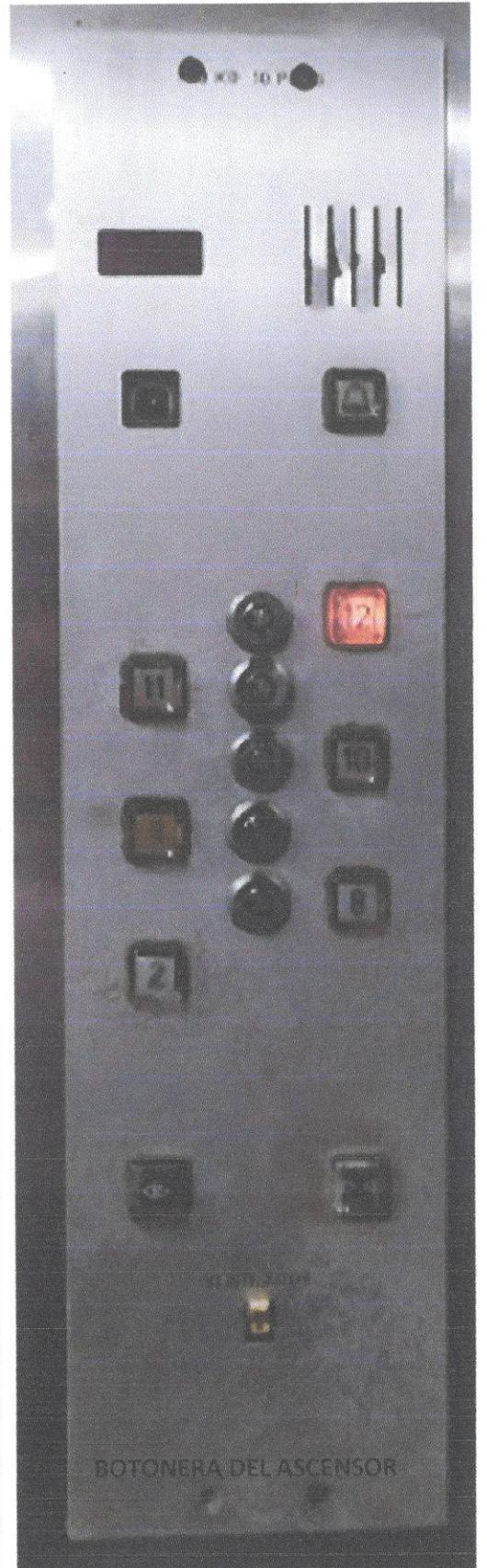
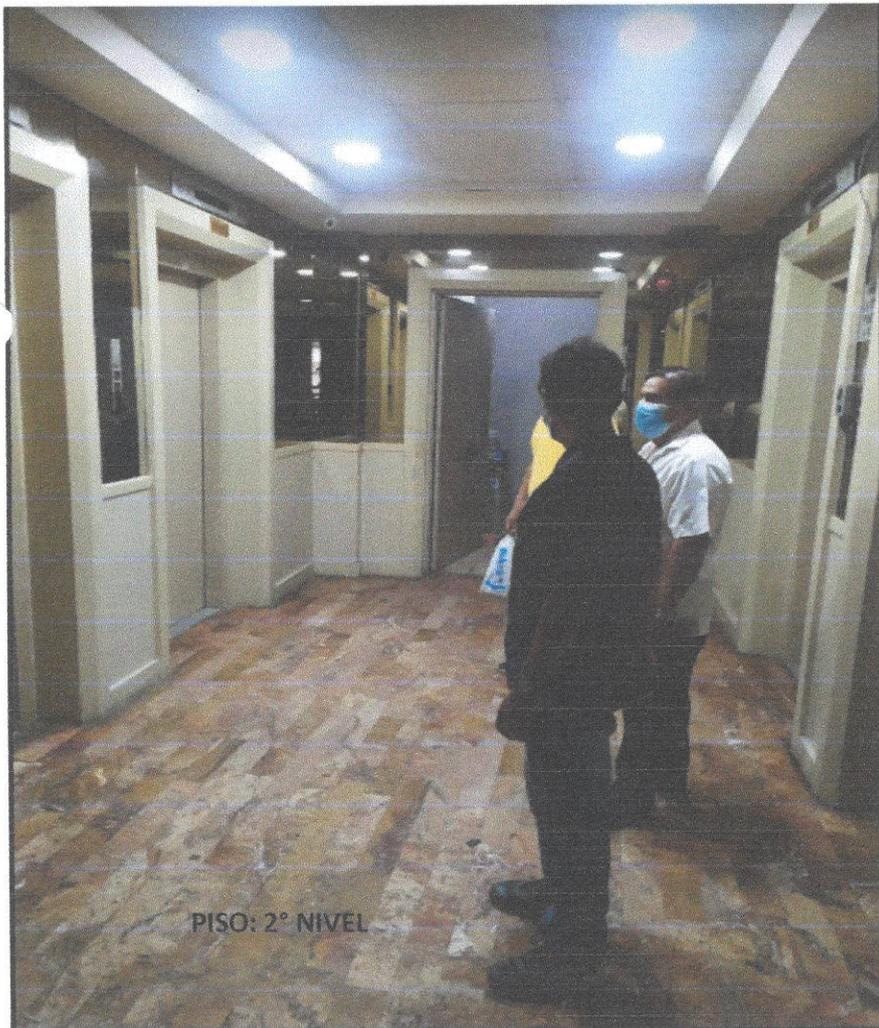
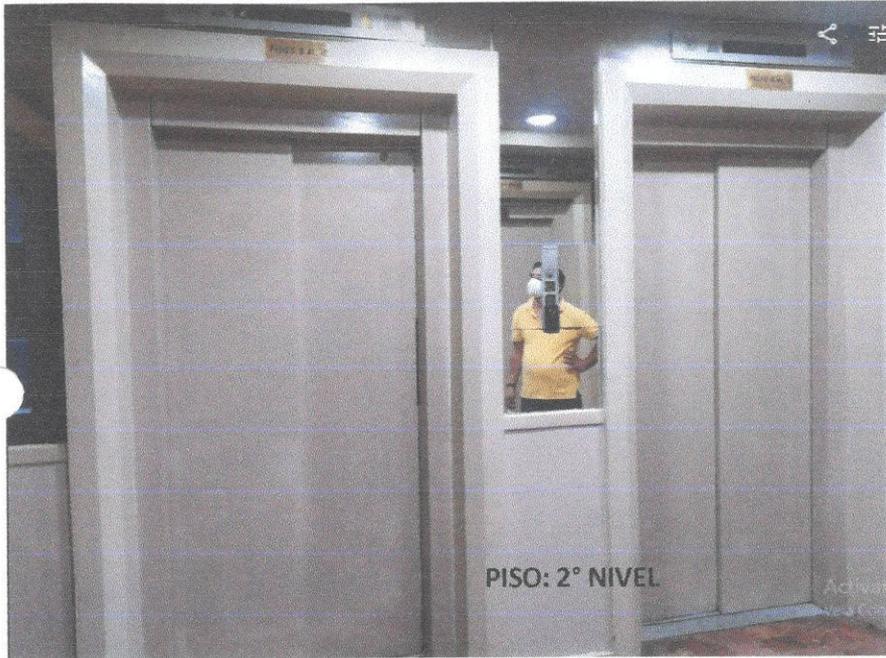


Ingreso y salida de los dos ascensores en el piso 12°

Activar
ve a Conf

[Handwritten signature]

INGRESO A LOS ASCENSORES QUE DAN SERVICIO EXCLUSIVAMENTE DESDE EL 2° PISO DEL 8° AL 12° PISO



ESCALERA DE INGRESO PEATONAL DESDE LA ACERA DE LA CALLE CHILE AL 2° PISO ALTO (HALL DE RECEPCIÓN)



Redondo

Hotel "LA TORRE" Pisos: 13, 14 y 15.

[Handwritten signature]

Condominio "TORRE AZUL"

