

Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto

Códigos Catastrales 49-0087-000 y 49-0088-000

INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Terreno Urbano**
- 1.2 Tipo de Avalúo: **Comercial**
- 1.3 Dirección: **Kilómetro 28 carretera Guayaquil - Daule**
- 1.4 Localización: **Pascuales**
- 1.5 Clasificación: **A**
Solar con edificación de propiedad particular y uso residencial.
- 1.6 Urbanización: **No aplica**
- 1.7 Municipio: **Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil**
- 1.8 Provincia: **Guayas**
- 1.9 Códigos Catastrales: **49-0087-000 y 49-0088-000**
- 1.10 Destinación actual: **Siembra de arroz y diversión.**
- 1.11 Solicitante: **Ab. Luisa Fernanda Avilés Valverde**
Jueza Primera de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha Inspección: **LUNES 04 de Marzo del 2016**
- 1.13 Fecha Informe: **Miércoles 08 de Marzo del 2016**

~~Códigos Catastrales 49-0087-000 y 49-0088-000~~

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Linderos y medidas generales del predio:

AL NORTE: Lote uno adjudicado a José Joaquín Castro, en dos tramos de 600 metros y doscientos setenta y cinco metros; medidos del río Daule hacia el Este, los mismos que forman el lindero Sur del lote número uno.

AL ESTE: El lote uno de José Joaquín Castro Ronquillo, en cinco tramos, cuya medida está determinada en el lindero Oeste del lote número uno.

AL OESTE: El lote tres, adjudicado a Carlos Castro Ronquillo, en cinco tramos, que medidos de Sur a Norte tienen trescientos setenta y cinco metros; trescientos ochenta y cinco metros; cuatrocientos sesenta metros; quinientos veinticinco metros; y, novecientos cuarenta y cinco metros respectivamente, estos tramos siguen rumbos desviados, como consta del plano; y,

AL SUR: En la parte que sale al río Daule, el lote tres adjudicado a Carlos Castro Ronquillo, en dos tramos de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados y doscientos cincuenta metros, medidos del Río hacia el Este, separados por la carretera Guayaquil - Daule, y en la parte que da a los Cerros de "Rompe Hatos" ciento ochenta metros.

Este lote en el cruce de la carretera y en los puntos de reunión de la parte final de los tramos que forman los linderos Oeste y Este, así como en la unión de los vértices del martillo, tiene idénticas medidas de ancho que el lote uno.

3.2 Sectores próximos:

El terreno en mención se encuentra aproximadamente en el kilómetro 28 de la Vía Daule entre los poblados de Petrillo y Nobol, la principal industria del sector es Alfadomus además de varias canteras cercanas.

3.3 Actividades principales del sector:

Principalmente zona arrocera del lado del predio grande, 49-0088, eminentemente agrícola e industrial, y varios negocios pequeños al por menor. También hay una extensión de la Universidad de Guayaquil donde realizan prácticas de la Facultad de Medicina, Veterinaria y Zootecnia.

Del lado del predio pequeño, 49-0087, funciona el centro de diversión para adultos denominado "La Mansión Night Club".

3.4 Vías de acceso:

Se accede al terreno directamente por la carretera Guayaquil - Daule kilómetro 28 de esta vía, la misma que se encuentra en buen estado, de regular tráfico vehicular sin llegar a congestionarse.

3.5 Infraestructura Urbana:

Agua Potable:	Red pública.
Energía Eléctrica	Red pública.
Alcantarillado:	Aguas lluvias y pozo séptico.
Telefonía:	Red pública.
Seguridad:	Hay unidades de policía comunitaria (UPC)
Acera y bordillo:	No posee.
Calles:	Vía de 4 carriles perfectamente asfaltadas.
Transporte:	Público.

3.6 Actividad edificadora:

Actualmente se realizan actividades de siembra de arroz, esperando cosecha.

3.7 Perspectivas de valoración:

La revalorización del terreno es positiva fundamentalmente por ser terrenos para uso agrícola e industrial; con vía de acceso; cercanía con la ciudad de Guayaquil; y, con el río Daule.

Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto

Códigos Catastrales 49-0087-000 y 49-0088-000

3.8 Servicios públicos y proyecciones:

Los servicios públicos que posee el sector son los siguientes: energía eléctrica, telefónica, agua potable y escurrimiento de aguas lluvias, los mismos que se encuentran en buen estado. Para las descargas de aguas servidas utilizan pozo séptico.

3.9 Arborización y medio ambiente:

La arborización está localizada en las riberas del río Daule y el resto del terreno está libre precisamente por la siembra intensiva de arroz y además se encuentra libre de polución.

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del terreno:

El terreno es de forma irregular y topografía plana, existen varias siembras arroceras, expuesto a inundaciones en época de lluvias.

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

De acuerdo a lo datos obtenidos en el Registrador de la Propiedad,
Ficha Registral No.38551

La propiedad posee: **692,800.00 mt² (69,28 Ha.)**

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El terreno es de forma regular y topografía plana, cuya característica especial es su cercanía al río y vía a Daule, siendo muy favorable para siembra de arroz como es actualmente.

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas

Rigen las Ordenanzas y Normas Municipales en este sector.

No aplica Reglamentos.

Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto

Códigos Catastrales 49-0087-000 y 49-0088-000

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Se ha considerado el valor unitario en metro cuadrado de área de terreno, 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.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

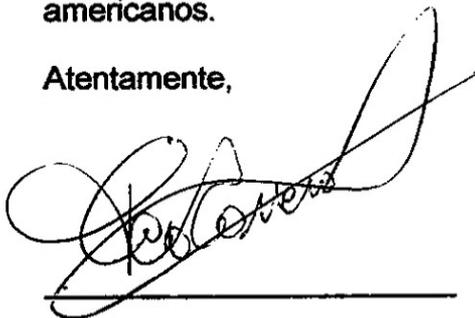
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Solar, código catastral 49-0088-000	622,378.91	mt ²	\$0.90	560,141.02
Edificación residencial mixta	80,00	mt ²	\$72.00	5,760.00
Solar, código catastral 49-0087-000	70,421.09	mt ²	\$5.15	362,668.61
Edificación residencial mixta	471.94	mt ²	\$72.00	33,979.68
Edificación residencial 1	93.06	mt ²	\$108.00	10,050.48
				\$972,599.79

Son: Novecientos setenta y dos mil quinientos noventa y nueve 79/100 dólares americanos.

Atentamente,



Francisco Carrera Valverde
M. Sc., Arquitecto



Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Página 7/11

Códigos Catastrales 49-0087-000 y 49-0088-000



Frente del predio 49-0088 de 62,237891 Hectáreas aproximadamente.



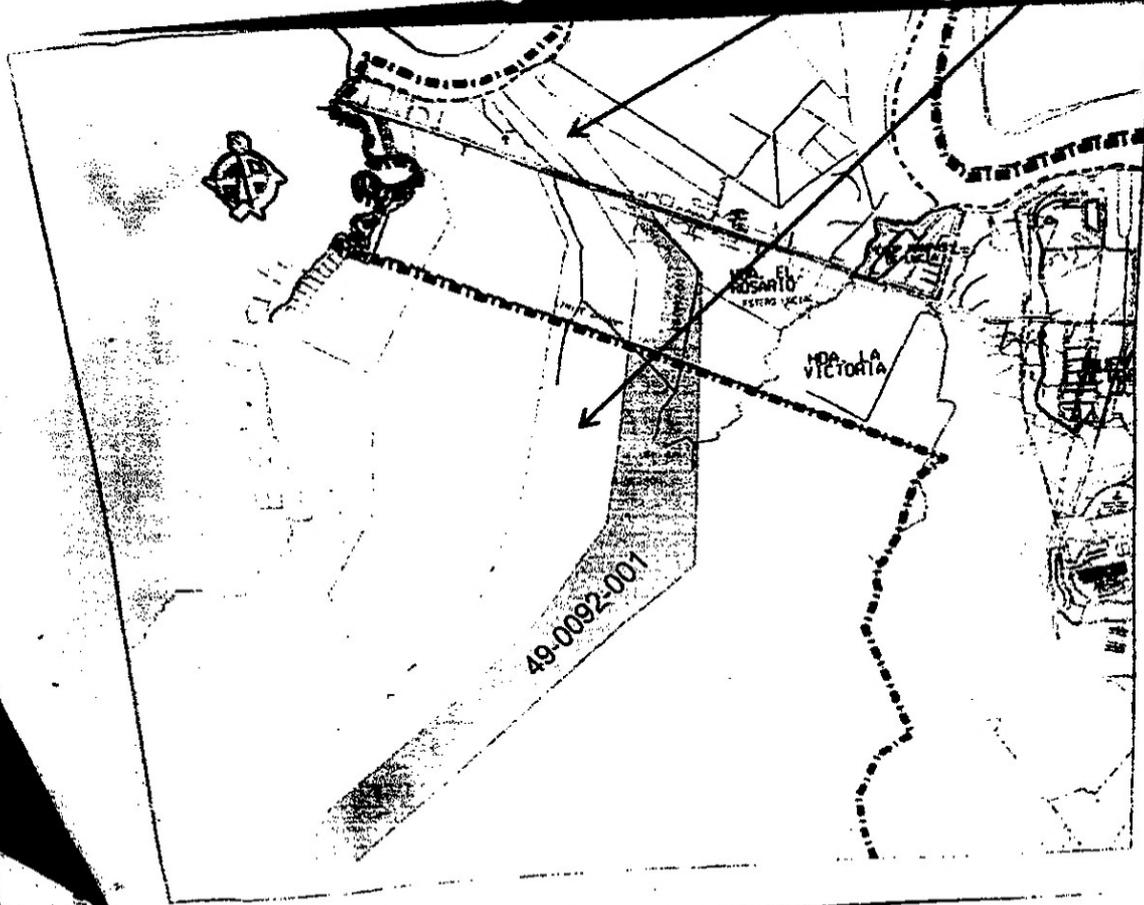
Frente del predio 49-0087 de 7,042109 Hectáreas aproximadamente.



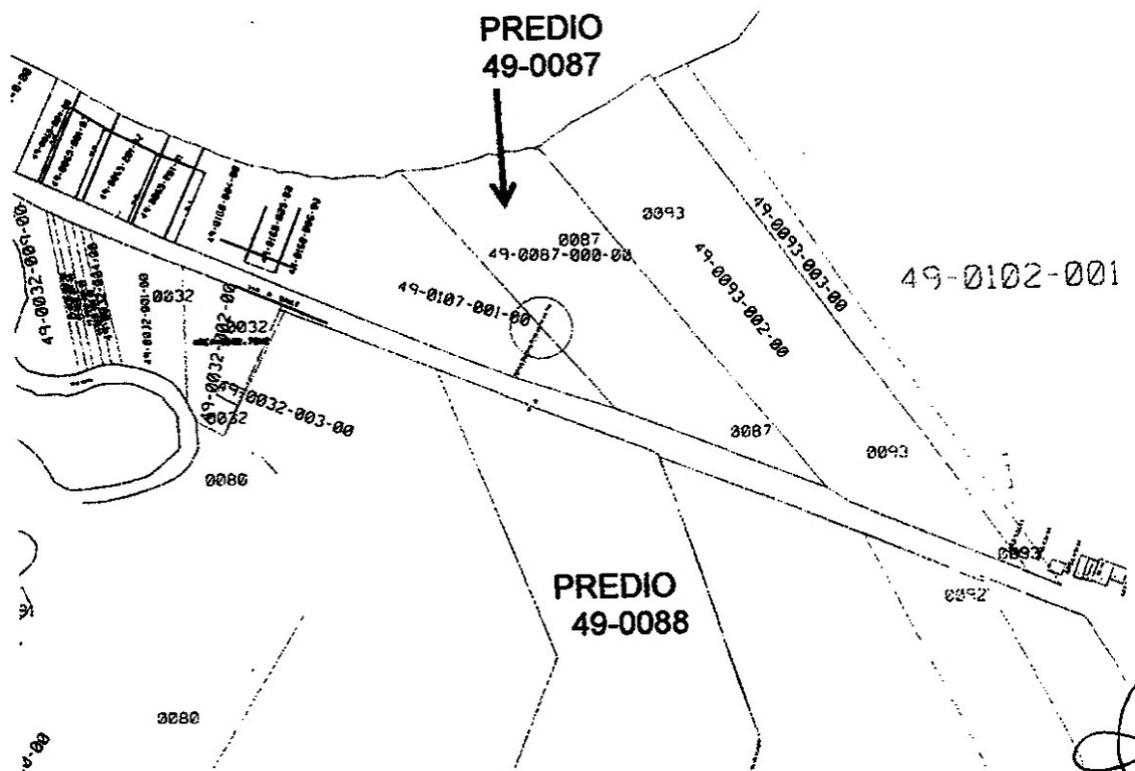
Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Página 8/11

D.
D.

Códigos Catastrales 49-0087-000 y 49-0088-000



A handwritten signature or mark, possibly the name of the architect, located in the bottom right corner of the page.





Francisco
M. S.
1999

Herederos de Jose Neptali Castro Rangel
Bayron Jose Castro Huacón y Maria Carlota Castro Rangel
Códigos Catastrales 49-0087-000 y 49-0086-100

Recuperado de Google Earth

Km 28 Viamonte 4

[Handwritten signature]

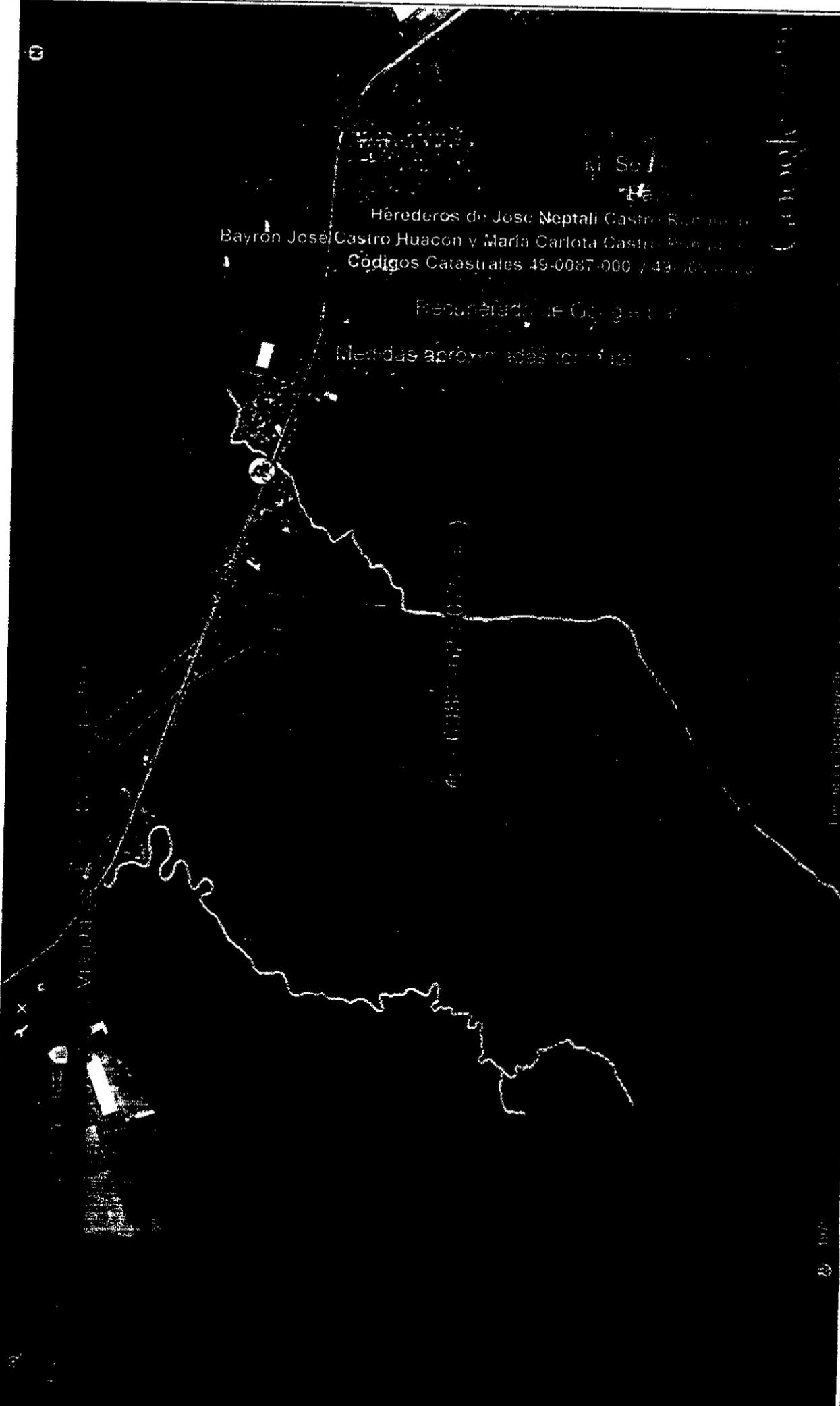
Cadastral

El Sol

Herederos de José Neptali Castro Rincón
Bayrón José Castro Huacon y María Carlota Castro Rincón
Códigos Catastrales 49-0087-000 y 49-0087-001

Propiedad de José Castro

Medidas aproximadas totales



[Handwritten signature]