INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Tipo Inmueble: Predio urbano.

Solar y edificación mixta.

1.2 Tipo de Avalúo: Comercial

Calle Portete de Tarqui (CALLE 26 SO) entre

1.3 Dirección: Calle Po Tulcán (AVENIDA 8 SO) y Carchi.

Entre los locales, ambos denominados Milesi.

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: 08-024-005-1-0-0

1.10 Destinación actual: Bodega.

1.11 Solicitante: Ab. Luisa Fernanda Avilés Valverde

Jueza Primera de Coactiva Municipal

1.12 Fecha Inspección: Jueves, 10 de septiembre del 2015

1 13 Fecha Informe: Viernes, 11 de septiembre del 2015

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR 3.-

3.1 Límites y mensuras tomadas en el sitio, en concordancia con el catastro municipal del predio en mención:

NORTE:

Calle Portete con 4,70 metros.

SUR:

Solar 14 con 4,70 metros.

ESTE:

Solar 5A con 32,95 metros. (2)

37

OESTE:

Solar 04 con 32,95 metros.

22

Sectores próximos: 3.2

La propiedad en mención se encuentra justo en medio de los locales denominados Milesi, especializada en la venta de telas, espumas, 🤄 pegamentos y en general material para tapizar muebles y telas para cortinas.

3.3 Actividades principales del sector:

Es un sector eminentemente de uso comercial, residencial, educación, principalmente bodegas, oficinas y talleres. No obstante predomina el uso comercial en la zona y su periferia con residencias de clase media.

Vías de acceso: 3.4

Se puede ingresar principalmente por la Calle Portete de Tarqui, tiene la gran ventaja que las vías de este sector, están en muy buen estado de mantenimiento, conservación y debidamente señalizadas. Zona de intenso tráfico vehicular liviano y transporte público, pero solamente en horario de trabajo de lunes a sábados.

Con respecto a los fines de semana y feriados no hay problema con el tráfico en este aspecto.

3.5 Infraestructura Urbana:

Agua Potable:

Red pública.

Energía Eléctrica

Red pública.

Alcantarillado:

Aguas Iluvias y aguas servidas

Telefonía:

Red pública.

Seguridad:

UPC y CTE

Acera y bordillo:

Hormigón simple

Calles:

Transporte:

Vías de 4 carriles en perfecto estado.

Público.

4/8

3.6 Actividad edificadora:

Presenta actividad de tipo bodegaje de productos como telas, espumas y pegamentos solamente en toda la planta baja. (Ver imágenes fotográficas). Los dos pisos superiores podrían arrendarse, puesto que actualmente se encuentran desocupados.

3.7 Perspectivas de valoración:

La revalorización del solar es positiva fundamentalmente por el sector donde está ubicado el predio, además que tiene gran demanda comercial por su cercanía al centro de la ciudad y de toda una gama de comercio en general de toda indole.

3.8 Servicios públicos y proyecciones:

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

3.9 Arborización y medio ambiente:

Por encontrarse en zona comercial, y circundada por asentamientos legalizados en unos casos y regularizados en otros, la vegetación o arborización existente es la colocada en las esquinas producto de la regeneración del sector realizada por el Municipio de Guayaquil.

No hay polución en el aire, gracias a los controles que rigen ante la emisión de monóxido de carbono de los camiones y cabezales en esta zona. Salvo ciertos buses y colectivos que dan servicio a este sector.

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del terreno:

Es de forma regular medianero, con 2,50 metros de acera, 3,10 metros de soportal y 29,85 metros de fondo. Hay que considerar que el fondo del terreno es la suma del soportal y del fondo del predio, total 32,95 metros.

La construcción de planta baja tiene 11,00 metros, el resto que son 18,85, está simplemente techado con cañas y zinc en completo estado de vetustez.

Las dos plantas altas tienen volado de 1,00 metro sobre la acera, cumple la norma, y se accede por un ingreso peatonal lateral y accede a los pisos superiores con escalera.

(da)

Francisco Carrera

Arquitecto

5/8

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

De acuerdo a los datos obtenidos en el Registrador de la Propiedad, Matrícula Inmobiliaria Número 102805, la propiedad posee de Área Total: 230,65 Mts².

No obstante, la propiedad en mención ha sido subdividida, quedando, tal cual como constan los datos del Censo Catastral del año 2008, en concordancia con la medición que realicé en el sitio, obteniendo los siguientes datos:

Área Total dei solar: 155,10 Mts².

Edificación Planta baja: 88,36 Mts².

Edificación Pisos Altos: 208,68 Mts².

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El terreno es de forma **regular y medianero**, colindando con los almacenes Milesi.

- 5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS
 - 5.1 Normas específicas

Rigen las Ordenanzas y Normas Municipales en este sector.

No aplica Reglamentos.

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 del predio.
- Estado del suelo.



6/8

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

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Avalúo del Solar	155.10	mt²	\$ 70,00	10.857,00
Planta Baja / posterior	88.36	mt²	\$ 55,00	4.859,80
Construcción Pisos altos		mt²	\$ 264,00	55.091,52
				\$70.808,32

Son: Setenta mil ochocientos ocho 32/100 dólares americanos.

Atentamente,

Francisco Carrera Valverde

Arquitecto





Francisco Carrera

Arquitecto

Recuperado de Google Earth 2015

7/8

















