

INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **DEPARTAMENTO / Piso 7**
- 1.2 Tipo de Avalúo: **Comercial**
- 1.3 Dirección: **TNTE. CRNL. GREGORIO ESCOBEDO
(AVENIDA 7 NE) #915 (Solar 10) entre JUNÍN (CALLE 3 NE) y VÍCTOR
MANUEL RENDÓN.**
- 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: **01-0050-010-0-08-02-1**
- 1.10 Destinación actual: **DESOCUPADO**
- 1.11 Solicitante: **Ab. Luisa Fernanda Avilés Valverde
Jueza Primera de Coactiva Municipal**
- 1.12 Fecha Inspección: **Viernes, 22 de abril del 2016**
- 1.13 Fecha Informe: **Lunes, 25 de abril del 2016**

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Linderos y medidas generales del predio en general, según Registrador de la Propiedad son:

❖ Norte:	Solar 09, con	22,80 metros.
❖ Sur:	Solar 06, con	23,00 metros.
❖ Este:	Solar 04, con	15,15 metros.
❖ Oeste:	Calle Escobedo, con	15,85 metros.

3.2 Sectores próximos:

Malecón Simón Bolívar, Plaza e Iglesia de San Francisco, Iglesia de La Catedral, Unicentro, Banco Bolivariano matriz, Edificio La Previsora, Edificio Gran Pasaje, Espol, Matriz del Cuerpo de Bomberos, Diario El Universo, Bolsa de Valores, principalmente la Avenida Nueve de Octubre, además del Municipio, Gobernación y el regenerado Malecón 2000. Además en esta zona hay algunos hoteles pequeños.

3.3 Actividades principales del sector:

Es un sector que en sus alrededores es mayormente comercial. La zona más acentuada está en los bajos de la mayoría de edificaciones del sector consolidado, zona eminentemente bancaria, aquí se asientan todas las matrices de los bancos más importantes de Guayaquil con edificaciones de hormigón armado. Además las actividades de comercio y vivienda, también existen de enseñanza, culto y salud.

3.4 Vías de acceso:

Se puede llegar principalmente por los túneles que atraviesan el cerro Santa Ana, además por la Avenida Nueve de Octubre y Malecón Simón Bolívar. También por las avenidas Quito y Machala, entrando por Junín. Por aquí todas las calles son unidireccionales, de 4 carriles preferentemente, con sistema Metro Vía incluido. Zona de intenso tráfico vehicular liviano.

3.5 Infraestructura Urbana:

Agua Potable:	Red pública.
Energía Eléctrica	Red pública.
Alcantarillado:	Aguas lluvias y aguas servidas
Telefonía:	Red pública
Seguridad:	Policía Metropolitana.
Acera y bordillo:	Hormigón simple
Calles:	Vías de 4 carriles perfectamente asfaltadas.
Transporte:	Metro Vía

3.6 Actividad edificadora:

Planta baja tiene dos comercios: 1.-) Distribuidor de máquinas de coser marca Brother cuyo local está en venta; y, 2.-) Alfa & Omega cuyo texto indica sus actividades de comercialización, logística, laboratorio y refinación, en funcionamiento.

El **mezzanine** no cubre hasta el soportal y funcionan 4 oficinas

Solar medianero y adosado, los dos laterales y posterior.

3.7 Perspectivas de valoración:

La revalorización del edificio de hormigón armado es positiva fundamentalmente por ser comercial regenerado, posee todos los servicios básicos y facilidad de transportación. El interior del predio o edificación de encuentra dividida en locales de uso residencial y comercial. Está en buen estado de conservación en general, con un ascensor, en funcionamiento y una escalera única de uso general. El día de la inspección hubo otro temblor sin afectar la edificación en general.

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. En resumen, cuenta con todos los servicios básicos.

3.9 Arborización y medio ambiente:

La arborización está localizada principalmente a lo largo de todo el Malecón 2000 que está a cinco calles. No hay polución en el aire.



4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del inmueble:

De hormigón armado, de forma irregular medianero adosado con soportal. Posee un ascensor y escalera común alrededor del mismo. No tiene generador eléctrico ni bocatomas ni cajetines contra incendios.

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

De acuerdo a los datos obtenidos del Catastro Municipal y en concordancia con las medidas del Registrador de la Propiedad, el departamento tiene **92,00 Mts² de área útil y 19,40 Mts² de área común**, en el séptimo piso alto, número 702. **Alicuota 3%**.

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El predio en donde se encuentra el edificio es de forma irregular y configuración plana medianero adosado con soportal.

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas

Rigen las Ordenanzas y Normas Municipales en este sector.

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.

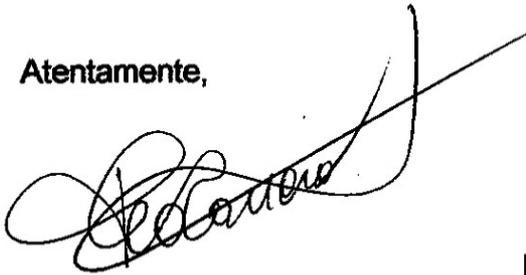
Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Página 6/10

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Alícuota del solar	3,00	%	\$ 1.405,60	4.216,80
Alícuota de construcción Útil: 92,00 Mts ² Común: 19,40 Mts ²	111,40	mt ²	\$ 320,00	35.648,00
TOTAL:				\$39.864,80

Son: Treinta y nueve mil ochocientos sesenta y cuatro 80/100 dólares americanos.

Atentamente,

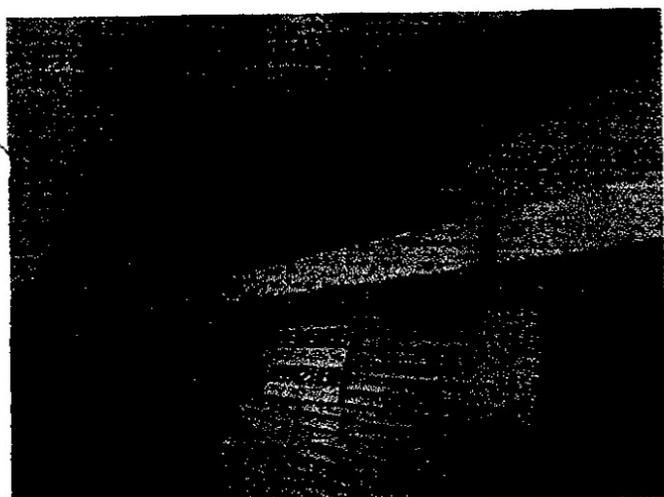
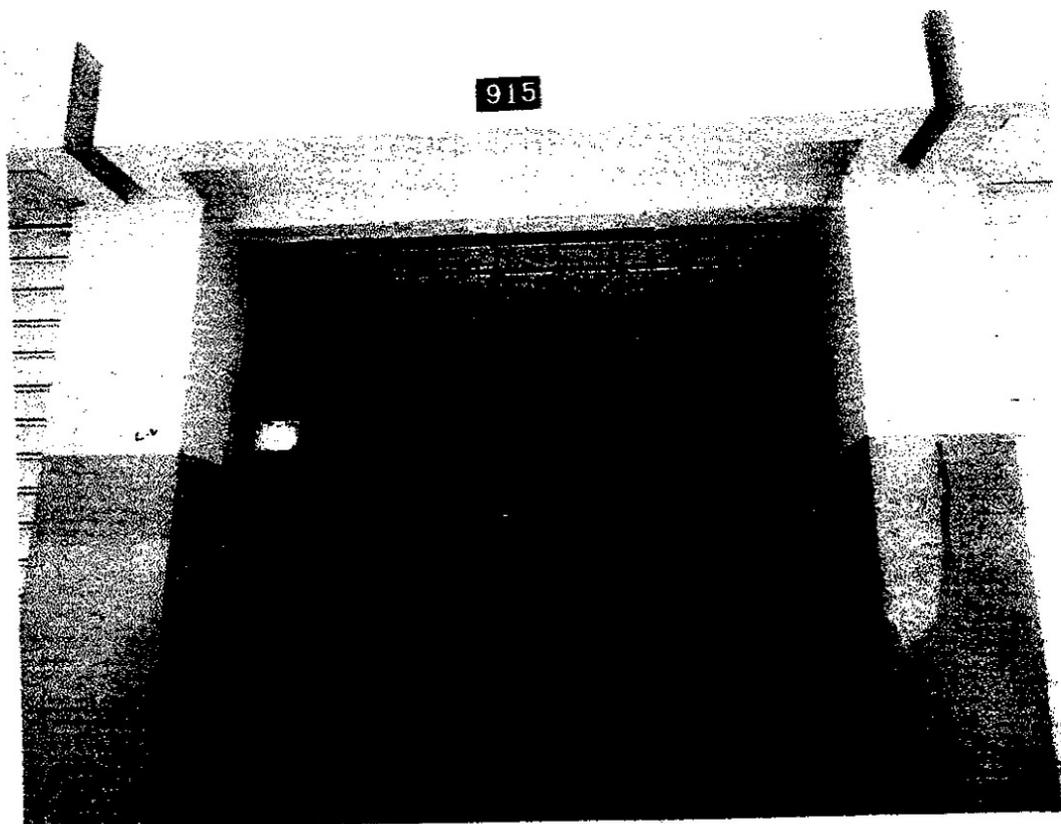


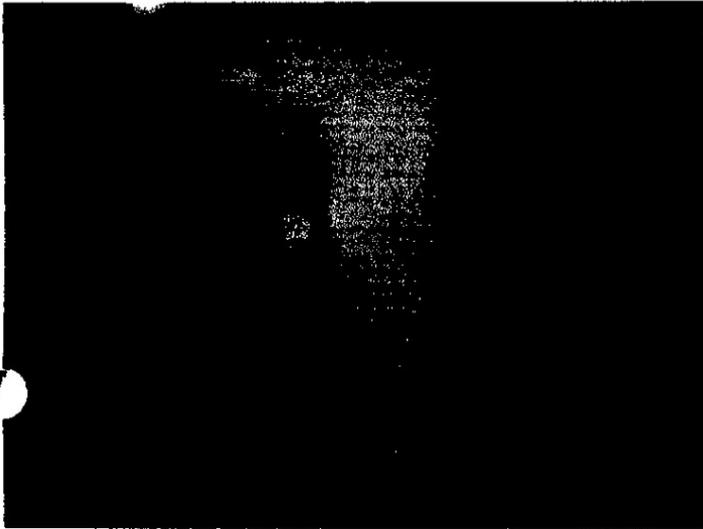
Francisco Carrera Valverde
Arquitecto

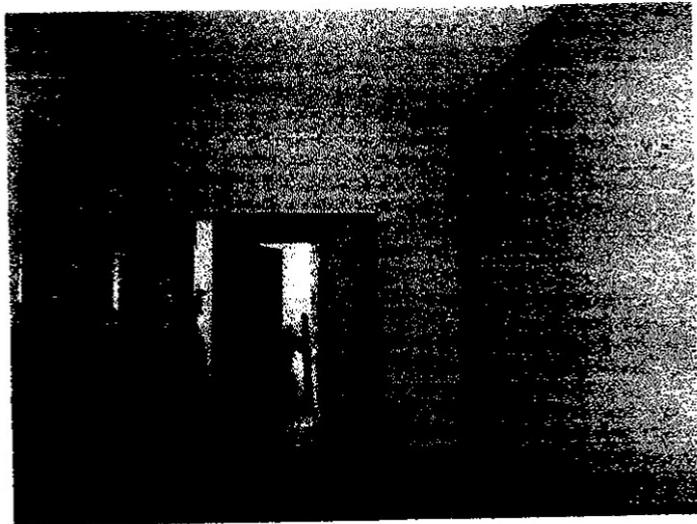
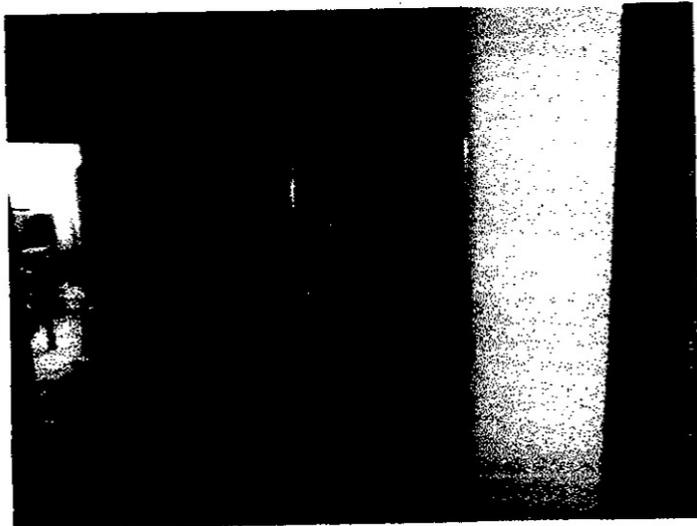
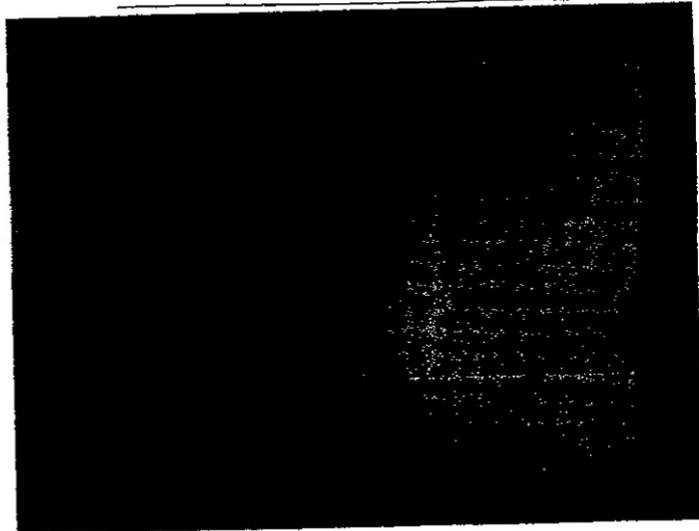
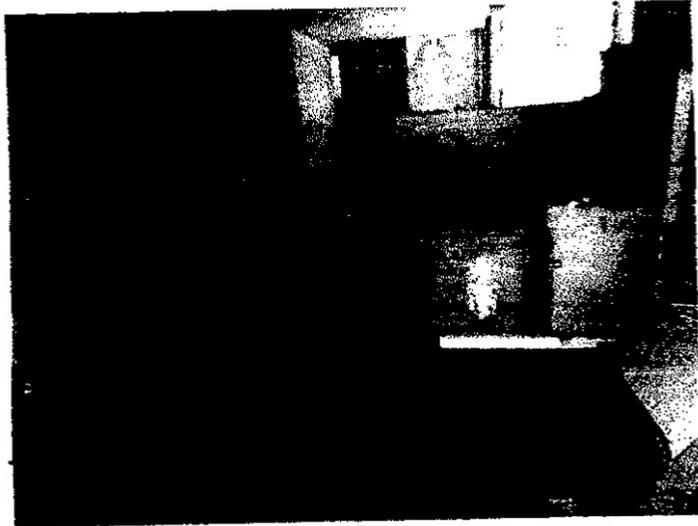
Departamento 702

FACHADA PRINCIPAL DEL
EDIFICIO INMB. TERESA
MARÍA CÍA. LTDA.









A small, stylized signature or mark in the bottom right corner of the page. It consists of a few overlapping loops and lines, possibly representing the architect's name or a specific symbol.