

Francisco Carrera

Arquitecto

Página 1/9

TIPO DE INMUEBLE: Solar y Edificación

DIRECCIÓN: Ciudadela Urdesa, Sector Lomas
Calle Lomas Primera, Solar 22, manzana 62
(Según Registrador de la Propiedad)

Observación: En esta manzana los predios que dan hacia la calle Guayacanes, es decir del lado de Urdesa Central, está signada con el número 62. Pero esta misma manzana del lado de la calle Lomas Primera, es decir del lado de Lomas de Urdesa, que en datos del registrador de la propiedad dice solamente calle paralela a Guayacanes, está signada con el número 7.

Es decir que físicamente esta misma manzana tiene dos numeraciones diferentes, del lado de Guayacanes es No. 62; y, del lado de Lomas Primera es No. 7.

Esta observación es debido a que en la placa que está justo en esta propiedad en mención dice manzana 62, cuando lo correcto es manzana 7 por corresponder a Urdesa sector Lomas o Lomas de Urdesa como es conocido habitualmente.

PARROQUIA: Tarqui

CANTÓN: Guayaquil

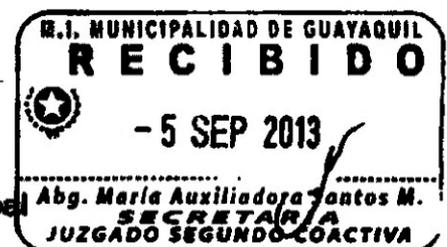
PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO:

SOLICITANTE: Ab. Patricia Matute de Mena

Jueza Segunda de Coactiva Municipal

FECHA: 03 de septiembre del 2013



INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Solar y edificación**
- 1.2 Tipo de Avalúo: **Comercial**
- 1.3 Dirección: **Ciudadela Urdesa, Sector Lomas**
Calle Paralela a Guayacanes denominada Lomas Primera, Solar 22 Manzana 7
- 1.4 Localización: **Guayaquil**
- 1.5 Sector Catastral: **No presenta**
- 1.6 Urbanización: **Urdesa**
- 1.7 Municipio: **Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil**
- 1.8 Provincia: **Guayas**
- 1.9 Código Catastral: **88-0007-022**
- 1.10 Destinación actual: **Desocupado**
- 1.11 Solicitante: **Ab. Patricia Matute de Mena**
Jueza Segunda de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha Inspección: **Vieres, 30 de agosto del 2013**
- 1.13 Fecha Informe: **Martes, 03 de septiembre del 2013**

2.- TITULACIÓN

- 2.1 Propietario:
-

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Límites catastrales del sector:

- Norte: Calle pública, con 17,50 metros;
- Sur: Solares 13 y parte del 14, con 17,50 metros;
- Este: Solar 21, con 23,30 metros; y,
- Oeste: Solar 23, con 19,73 metros.

- En donde dice solar 21, en la Ficha Registral 122728, debieron cometer un error porque dice Solar 41, y por la secuencia numérica de los solares no corresponde 41 sino 21.

3.2 Sectores próximos.- La propiedad en mención se encuentra en Lomas de Urdesa, e ingresa principalmente por la calle Guayacanes, y según una identificación justo en la pared del cerramiento de la propiedad se llama calle Lomas Primera, la misma que mas adelante se denomina Olmos, y si seguimos subiendo, llegamos al Policentro, Centro Comercial Plaza-Quil, Farmacia Salud y del edificio Makro mejorado y acabado hace pocos días atrás y obtenido por parte del estado a través de embargo al Banco del Azuay (Hermanos Miranda), y bajando por el otro lado, que es el más cercano, llegamos a la calle Guayacanes que tiene bastante comercio de toda índole, desde cafeterías pequeñas a venta de vehículos, aquí se mezcla el uso de suelo tipo residencial, comercio y salud.

3.3 Actividades principales del sector.- Es un sector eminentemente de uso residencial, tanto en departamentos como en casas unifamiliares. Zona con viviendas de alta plusvalía con buen mantenimiento del sector Lomas de Urdesa de nivel alto.

3.4 Vías de acceso.- Se puede ingresar por diferentes calles viniendo desde Plaza-Quil se sigue recto y subimos el cerro, así mismo viniendo por la calle Guayacanes se sube al cerro. Todas las vías son de hormigón simple a cuatro carriles. La avenida que se congestiona es la principal de Lomas de Urdesa que cruza del Policentro a la Federación Deportiva y de ahí se puede tomar la avenida Víctor Emilio Estrada, hacia Miraflores o hacia el Centro Comercial Albán Borja. 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: Privada
- Acera y bordillo: Hormigón simple
- Calles: Vías de 4 carriles en perfecto estado.
- Transporte: Público. (Sólo en las avenidas principales)

3.6 Actividad edificadora:

Actividad tipo residencial exclusivamente.

3.7 Perspectivas de valoración:

La revalorización de la propiedad es positiva fundamentalmente por el sector donde está ubicado, no obstante de estar desocupada, tiene desde hace 12 años guardián pagado por el Banco del Pacífico, excelente comercial por su cercanía a muchos servicios de diversa índole.

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 una zona residencial, se encuentra cercano a un parque recreacional pequeño del sector con canchas de tenis. No hay polución en el aire, gracias a las restricciones establecidas para el paso de vehículos pesados en esta zona.

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del terreno:

Es de forma regular y configuración casi plana con escasa vegetación con acceso por el solar uno, porque tiene cerramiento de bloques y en caso de ser adquirido se deberá hacer un boquete para ingresar por el frente de la calle Panorama y hacer los cerramientos laterales.

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

De acuerdo a los datos obtenidos en el Catastro Municipal, la propiedad posee:

Solar Área Total 372,32 Mts²

Construcción 385,00 Mts²

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El terreno es de forma regular y configuración casi plana medianero.

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas

Rigen las Ordenanzas y Normas Municipales en este sector.

Reglamento Interno de Urdesa sector Lomas.

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. (Roca)

Francisco Carrera

Arquitecto

Página 6/9

7.- ESTUDIO DE MERCADO

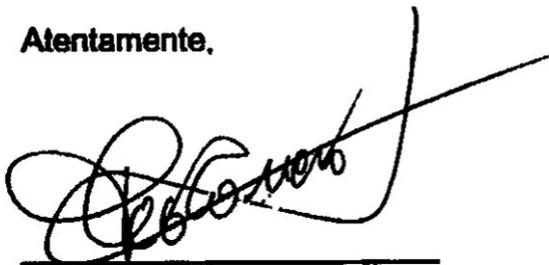
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Solar Catastro Municipal	384,45	mt ²	\$ 120,00	46.134,00
Construcción	385,00	mt ²	\$ 240,00	92.400,00
				\$138.534,00

Son: Ciento treinta y ocho mil quinientos treinta y cuatro 00/100 dólares americanos.

Atentamente,



Francisco Carrera Valverde

Arquitecto

Francisco Carrera

Arquitecto

Página 7/9



Francisco Carrera

Arquitecto

Página 8/9



Francisco Carrera

Arquitecto

Página 9/9

