

INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **DEPARTAMENTO / Piso 7**
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: **PEDRO MONCAYO #711 (Solar 2-A) entre
QUISQUÍS y VÍCTOR MANUEL RENDÓN. Dept. 701 "Edificio La Torre"**
- 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: **02-0037-002-2-8-1**
- 1.10 Destinación actual: **OFICINA**
- 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:	Lote 01 (03), con	13,55 metros.
❖ Sur:	Lote 03, con	14,97 metros.
❖ Este:	Lote 02, con	14,10 metros.
❖ Oeste:	Calle Pedro Moncayo, con	13,20 metros.

3.2 Sectores próximos:

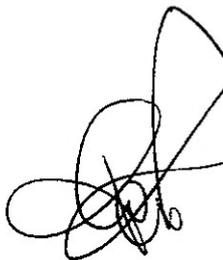
Parque San Agustín, Parque Centenario, Malecón Simón Bolívar, Iglesia de San Agustín, Corte Superior de Justicia, Casa de la Cultura, Avenida Nueve de Octubre, además del Municipio, Gobernación y el regenerado Malecón 2000. Además en esta zona hay algunos hoteles pequeños.

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 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 cerrados el día de la inspección, pero se observa que tienen bastante tiempo cerrados por la acumulación de polvo en los exteriores

El **mezzanine** no cubre hasta el soportal que está en volado y funcionan oficinas principalmente de abogados.

Solar medianero y adosado, los dos laterales y posterior, con soportal en volado, es decir sin apoyos. No presenta fisuras o fallas de tipo estructural después del terremoto de 7,8 grados en Manabí.

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 comercial tipo oficinas jurídicas principalmente. Está en buen estado de conservación en general, con dos ascensores en funcionamiento y una escalera única de uso general. El día de la inspección hubo otro temblor sin afectar en lo absoluto 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 sin apoyos. Tiene dos ascensores y escalera común en el frente del mismo. No tiene generador eléctrico ni bocatomas ni cajetines contra incendios, pero si hay un extintor en cada piso con señalética.

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 **65,65 Mts² de área total**, en el séptimo piso alto, número 701. **Alícuota 0,031%**.

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

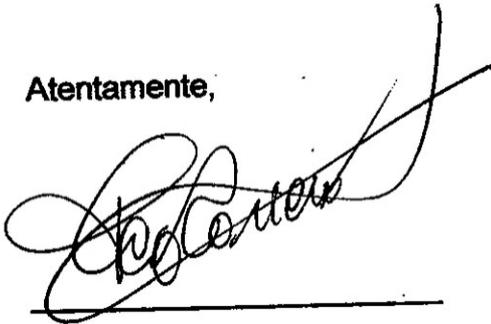
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Alicuota del solar	0,031	%	-	1.450,00
Alicuota de construcción total.	65,65	mt ²	\$ 650,00	42.672,50
TOTAL:				\$44.122,50

Son: Cuarenta y cuatro mil ciento veintidós 50/100 dólares americanos.

Atentamente,

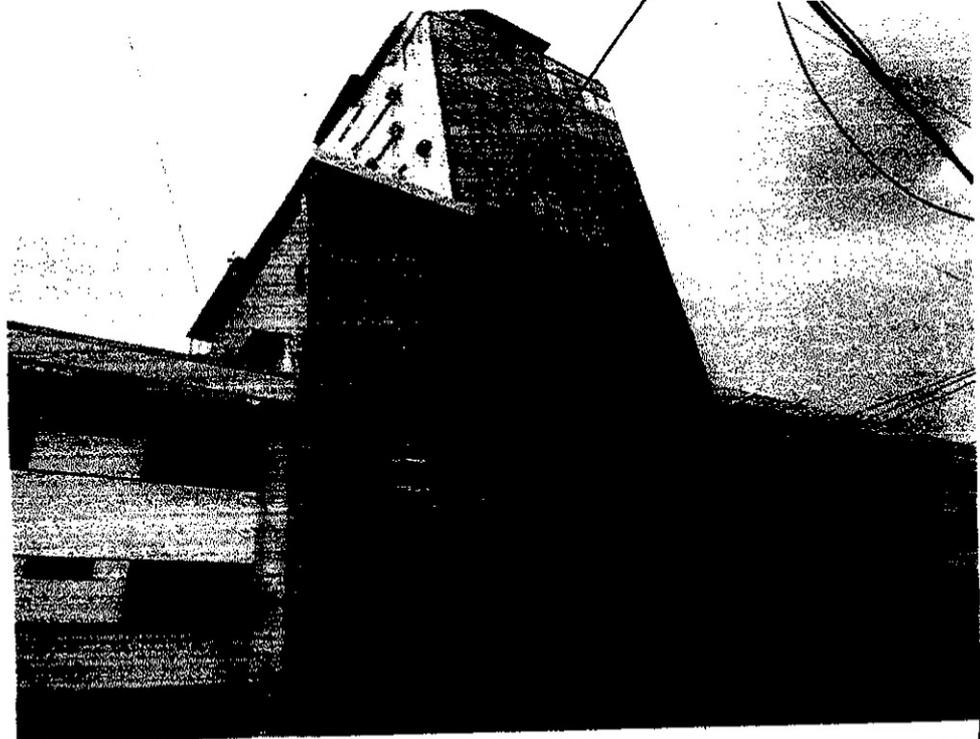


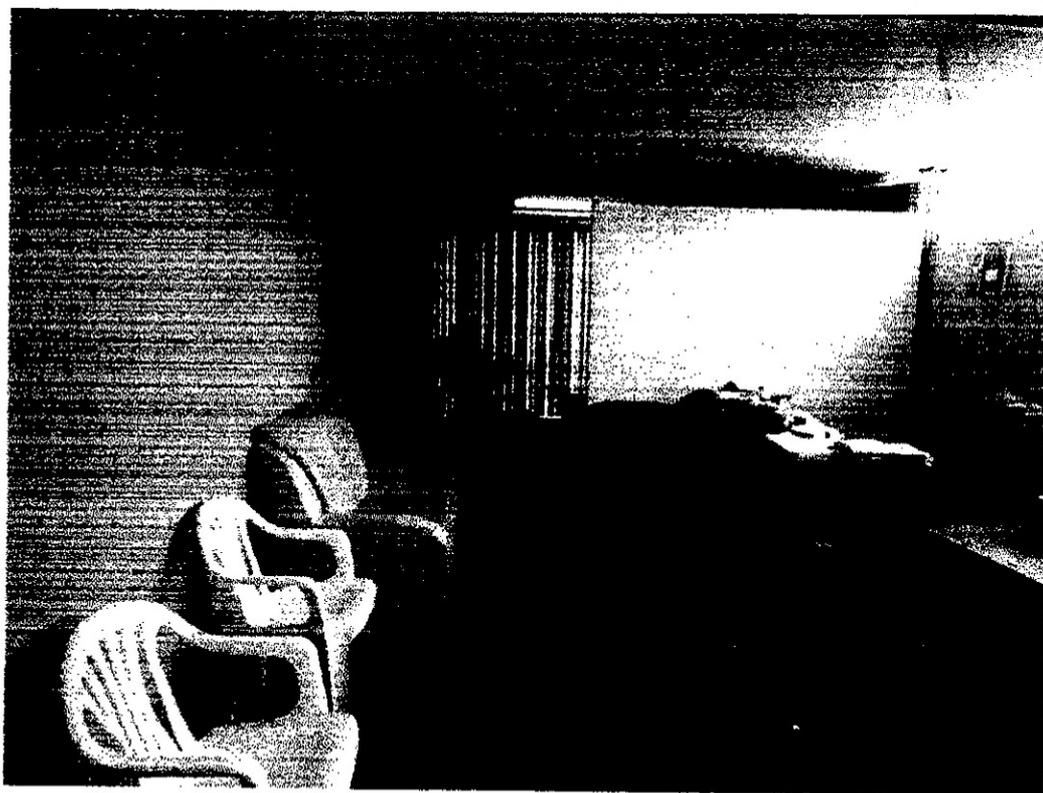
Francisco Carrera Valverde

Arquitecto

Oficina 701 alquilada actualmente

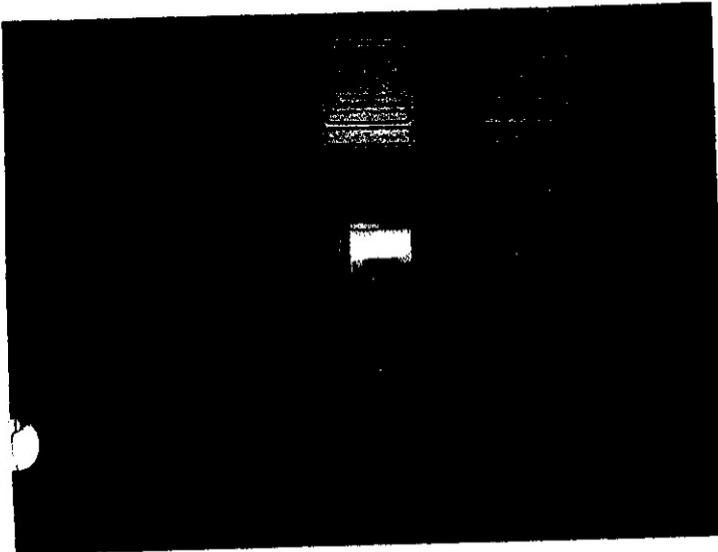
FACHADA
PRINCIPAL DEL
EDIFICIO "LA
TORRE



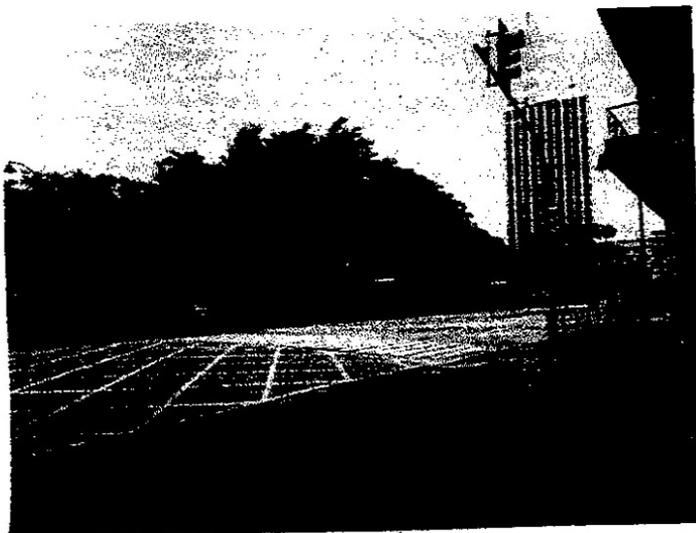
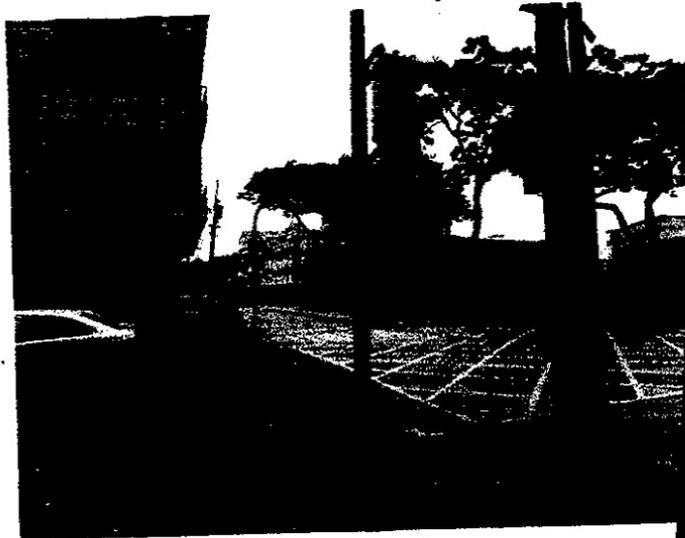
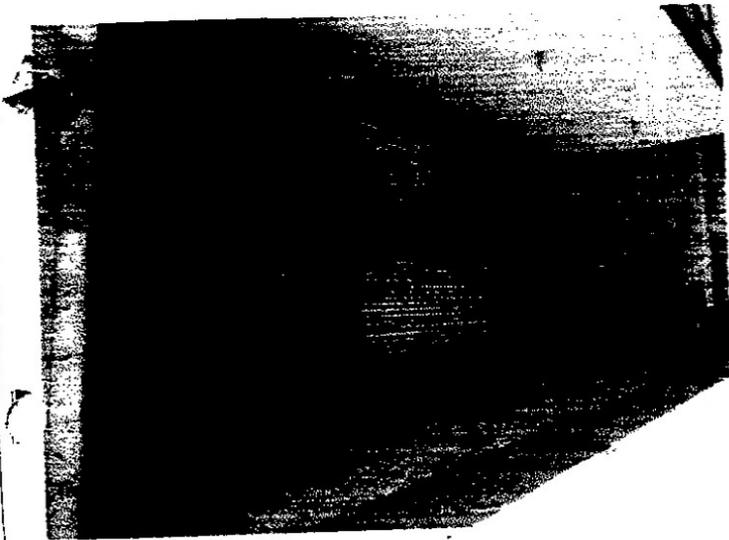


Interior de la oficina, actualmente
alquilada.





A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of several loops and lines.



Equipo Encuentro
ABOGADO

EDICIONES - IMPRESIONES
S. JAVIER - S. JAVIER DENTON

GRAN PASEO DE LA LIBERTAD

DR. MARCO GALLE GONZALEZ
ABOGADO

PISO 1

201

LABORATORIO QUIMICO
CONTROL DE CALIDAD
DE MATERIALES ALIMENTARIOS

PISO 3

302

303

PISO 4

401

DR. EFREN ROCA

ABOGADO