

3 Jata

Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Página 1/9

Oficina Machiavello Cía. Ltda.
Código Catastral 04-0007-010-0-3-4
Juicio 01-2001-002638

TIPO DE INMUEBLE: Parqueo

DIRECCIÓN: Villamil #214 entre Calderón y Alberto Reyna
Garaje 201 según el Registrador de la Propiedad, y
Signado como número 4 según la ubicación en el
sitio, del segundo piso alto del "Edificio Olga".

PARROQUIA: Olmedo (San Alejo)

CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
JUZGADO TERCERO COACTIVA
RECIBIDO
23 MAR 12:34
SECRETARÍA
TERCERO DE COACTIVA

PROPIETARIO: Oficina Machiavello Cía. Ltda.

SOLICITANTE: Ab. Carlos Navarrete Maldonado
Juez Tercero de Coactiva Municipal

FECHA: Miércoles, 23 de marzo del 2016

INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Parqueo**
- 1.2 Tipo de Avalúo: **Comercial**
- 1.3 Dirección: **Villamil #214 entre Calderón y Alberto Reyna**
Garaje 201 según el Registrador de la Propiedad, y Signado como número 4
según la ubicación en el sitio, del segundo piso alto del "Edificio Olga".
- 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: **04-0007-010-0-3-4**
- 1.10 Destinación actual: **Desocupado, en propiedad horizontal.**
- 1.11 Solicitante: **Ab. Carlos Navarrete Maldonado**
Juez Tercero de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha Inspección: **Martes, 22 de marzo del 2016**
- 1.13 Fecha Informe: **Miércoles, 23 de marzo del 2016**

2.- TITULACIÓN

- 2.1 Propietario:



3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Alícuota de Propiedad Horizontal del Edificio "Inmobiliaria Olga":

3.1.1 Alícuota: 1,89%

3.1.2 Área: 14,40 metros cuadrados.

3.2 Sectores próximos:

Se encuentra en la Bahía, hacia el norte, a dos calles se encuentra el Municipio y la Gobernación, para el sur y a una calle de distancia, tenemos la avenida Olmedo, y dos calles más abajo la iglesia San José, y hacia el este, el Malecón 2000.

3.3 Actividades principales del sector:

Es un sector que en sus alrededores es eminentemente comercial, de toda clase de productos importados principalmente. La zona más acentuada está en la planta baja, no obstante también hay local comercial de artículos del hogar y varios en el primer piso alto con aire acondicionado, ambos pertenecientes a la empresa "El Millón Cía. Ltda." La mayoría de edificaciones del sector son locales comerciales en planta baja y generalmente bodegas en pisos altos. En la actividad culto, tenemos la iglesia San José.

3.4 Vías de acceso:

Se llega principalmente por la calle Pichincha o por la calle Colón. En ambos casos entro por la calle vehicular que se denomina "Pasaje Villamil" y es por esta vía que accede al edificio en vehículo motorizado a su respectivo estacionamiento privado. Zona de intenso flujo peatonal y eventualmente ingresan vehículos livianos. Exclusivamente en la noche ingresan los vehículos de carga o descarga y limpieza por la calle Villamil.



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:	Vía de 2 carriles.
Transporte:	Público.

3.6 Actividad edificadora:

Actividad comercial exclusivamente.

3.7 Perspectivas de valoración:

Las perspectivas de revalorización de la propiedad es positiva por ser exclusivamente comercial en planta baja y primer piso alto, además de poder tener la gran ventaja de estacionar vehículos dentro del sector. Se puede mencionar que la actividad comercial es diurna y la nocturna es básicamente turística. La alícuota mensual por mantenimiento de cada estacionamiento es de \$70,00 (Setenta 00/100 USD). No posee ascensores el edificio, ni escaleras de escape de emergencia. Como sistema contra incendios posee extintores solamente dentro de los locales comerciales.

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, servicio de televisión por cable e internet. Es decir, cuenta con todos los servicios básicos.

3.9 Arborización y medio ambiente:

Tiene arborización y palmeras de la regeneración existe en el Malecón 2000. No hay polución en el aire, con gran flujo peatonal en la calle al pie del inmueble así como sus calles aledañas. Toda la fachada del edificio hacia la calle Villamil no tiene vegetación de ninguna índole al igual que en todos sus pisos de parqueos, cabe recalcar que el lugar se encontraba limpio el día de la inspección. Esto corresponde a todos los pisos de parqueos y locales comerciales.

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del predio:

La propiedad en mención consta de un **parqueo signado con el número 4, del segundo piso alto**, subiendo por la rampa vehicular, este espacio conforma el código catastral en esta propiedad horizontal, cuya edificación es de hormigón armado. Edificio muy bien conservado y limpias sus calles. El parqueo se encuentra en un edificio cuyo terreno es de forma irregular, configuración plana y adosada. La construcción data de 1982 y se encuentra en condiciones muy buenas. No se aprecia la arquitectura de la época de su construcción, porque no importa hacia donde se mire, siempre se observa mercadería en venta de diversa índole. La zona no es propensa a inundaciones.

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	207408
Alícuota:	1,89%
Área total:	14,40 metros cuadrados

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El predio en general es de forma irregular y configuración plana medianero.

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

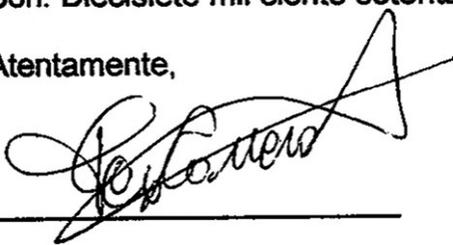
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	NÚMERO	PRECIO TOTAL
Parqueo	Segundo alto	04	17.171,78
Alícuota 1,89%			\$ 17.171,78

Son: Diecisiete mil ciento setenta y uno 78/100 dólares americanos.

Atentamente,



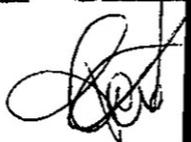
Francisco Carrera Valverde

M. Sc., Arquitecto



PARQUEO No. 4

Teléfono 0990123142

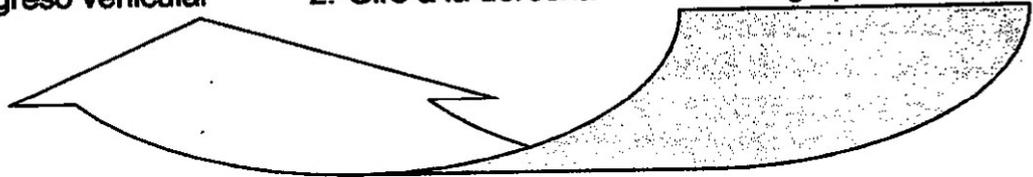




3.-Ingreso vehicular

2.-Giro a la derecha

1.-Vengo por Villamil



INGRESO VEHICULAR (Planta Baja)

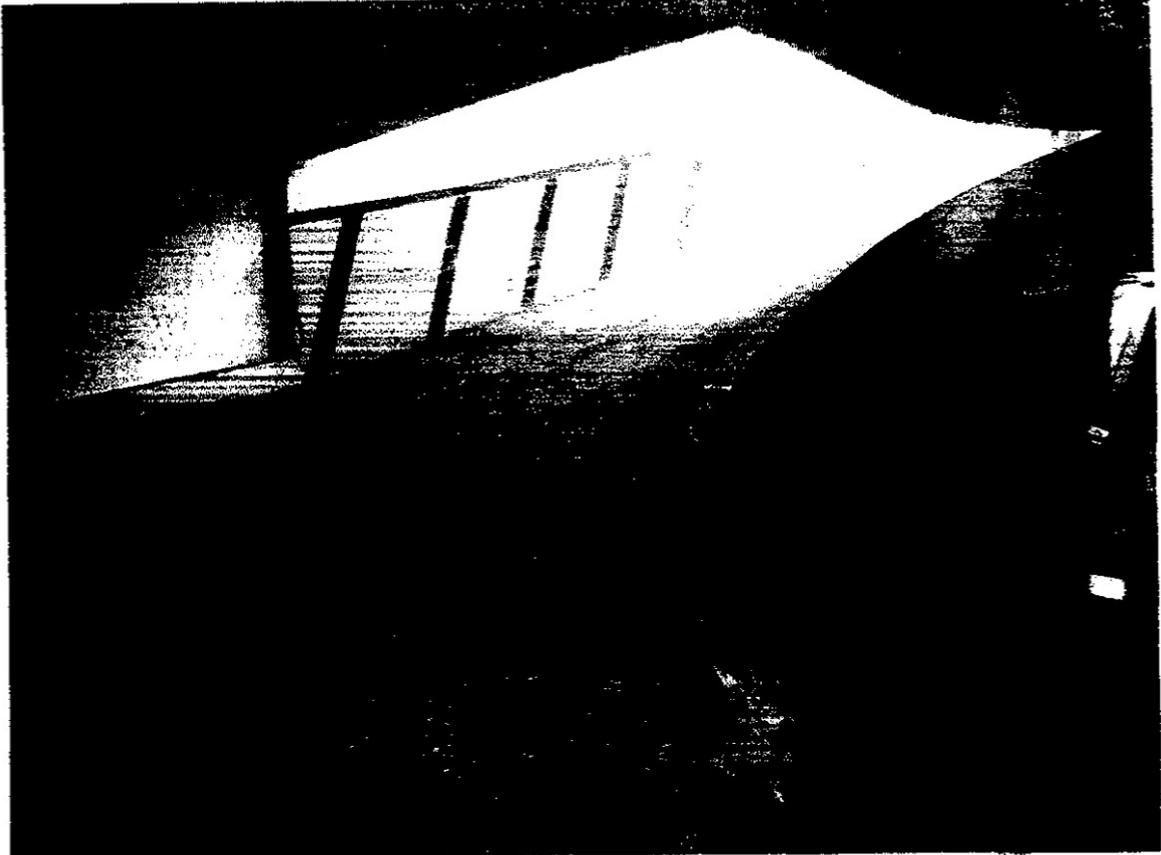
Francisco Carrera

M. Sc., Arquitecto

Página 8/9

Oficina Machiavello Cía. Ltda.
Código Catastral 04-0007-010-0-3-4

Juicio 01-2001-002638



A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page, written in a dark ink. The signature is stylized and appears to be the name of the architect, Francisco Carrera.

Francisco Carrera

M. Sc., Arquitecto

Página 9/9

Oficina Machiavello Cia. Ltda.
Código Catastral 04-0007-010-0-3-4

Juicio 01-2001-002638

Recuperado de Google Earth 2016



PEDRO CARBO

CALDERON

04-0007-007-00
04-0007-006-00
04-0007-005-00
04-0007-004-00
04-0007-003-00
04-0007-002-00
04-0007-001-00

04-0007-008-00

04-0007-009-01
04-0007-009-02
04-0007-010-00
04-0007-011-00
04-0007-012-00

CALLE ALBERTO REINA

04-0006-001-00

VILLAMIL

04-0006-008-00
04-0006-005-00
04-0006-004-00
04-0006-009-00
04-0006-003-00
04-0006-007-00
04-0002-004-00
04-0002-003-00
04-0002-002-00
04-0002-011-00
04-0002-012-00
04-0002-001-00



VILLAMIL

CALDERON

04-0003-001-00
04-0003-002-00
04-0003-003-00
04-0003-004-00
PASAJE GUTIERREZ
04-0004-001-00

MALECON SIMON BOLIVAR