

**Propietario:**

## INFORME DE AVALÚO

### 1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Terreno Urbano**
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: Calle Quinquelias (Av. 43 N-O) Solar 14 No. 2, Mz. 24  
Entrando por el kilómetro 8,5 Vía Guayaquil – Daule, Calle Casoarina o  
también conocida como calle Dr. Honorato Vásquez (Calle 22 N-O)  
**SECTOR INMACONSA**
- 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: **58-0024-014-2-0-0**
- 1.10 Destinación actual: Desocupado con construcciones sin acabado.
- 1.11 Solicitante: Ab. Carlos Navarrete Maldonado  
Juez Tercero de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha Inspección:
- 1.13 Fecha Informe:

### 2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:

**Propietario:**

**3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

**3.1 Límites catastrales del sector:**

- Norte: Solar 14-1 (EMCOSA S.A.) con 194,20 metros;
- Sur: Solares 15-16 con 194,22 metros;
- Este: Calle Quinquelias (Av. 43 N-O) con 125,00 metros; y,
- Oeste: Solares 4-5 con 125,00 metros.

**3.2 Sectores próximos:**

La propiedad en mención se encuentra aproximadamente a la altura del kilómetro 8,5 de la vía a Daule, justo al lado por la vía Daule está (PICA), por la avenida Casoarina están las bodegas de Corporación El Rosado, el Paseo Shopping Vía Daule, bodegas de Adelca, un poco más adelante las bodegas Parque California y por el frente cruzando la vía Daule está el regimiento Quinto Guayas. Bajando por el otro lado de la vía Casoarina llegamos a la Perimetral y por ahí lo siguiente es el Hospital Universitario.

**3.3 Actividades principales del sector:**

Es un sector eminentemente de uso comercial, principalmente bodegas, oficinas, colegios y moteles. No obstante predomina el uso industrial en la zona y su periferia con residencias de clase media y baja.

**3.4 Vías de acceso:**

Se puede ingresar directamente por dos arterias principales que son por un lado viniendo por la vía a la costa, subimos a la vía Perimetral, pasamos La Florida y entramos por la avenida Casoarina; por el otro lado si venimos de Guayaquil, vamos únicamente por la Vía a Daule. Sector de intenso tráfico vehicular de todo tipo, desde tricimotos a la altura de Parque California sin llegar estos a utilizar las vías principales, hasta camiones plataforma con o sin contenedores de 24 pies en las horas laborables de lunes a viernes, llegando a congestionarse por momentos muy breves, y sin tráfico los días sábados, domingos y feriados.

**Propietario:**

3.5 Infraestructura Urbana:

- Agua Potable: Red pública.
- Energía Eléctrica Red pública.
- Alcantarillado: Aguas lluvias y aguas servidas
- Telefonía: No hay cajas de teléfono
- Seguridad: UPC
- Acera y bordillo: Posee
- Calles: Lastrado en buen estado
- Transporte: Público. (Metrovía en Vía Daule)

3.6 Actividad edificadora:

No presenta actividad comercial y casi la mitad del frente con abundante maleza. **Está iniciada la construcción de viviendas ordenadas tipo conjunto residencial.** Están contruidos los bordillos, acera y muro de contención en el frente a la calle Quinquelias, por parte del Municipio.

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 a la Perimetral y la vía a Daule, y como está en parte alta, escurren bien las aguas lluvias.

3.8 Servicios públicos y proyecciones:

Los servicios públicos que posee el sector son los siguientes: energía eléctrica, 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, no cuenta con adecuada arborización. 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.

**Propietario:**

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del terreno:

Es de forma regular y topografía alta con pendientes del 25% con abundante vegetación con acceso por la avenida Casoarina y luego por la Calle Quinquelias. Está bastante alto con respecto al nivel de la calle (ver foto) e **identificado como solar 14 – 2 según documento del registrador de la propiedad del 30 de octubre del 2013.**

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 120544**, la propiedad posee,

**Área Total: 23.750,00 Mts<sup>2</sup>.**

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El terreno es de forma regular y topografía alta con pendiente aproximada del 25%, medianero.

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.

Francisco Carrera  
M. Sc., Arquitecto  
Dólaro 6142

**Propietario:**

7.- ESTUDIO DE MERCADO

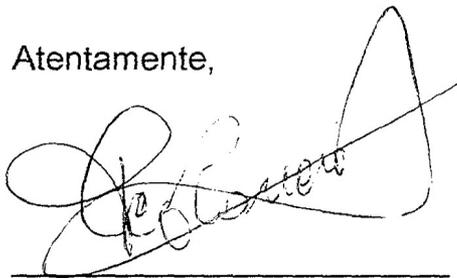
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Avaluó del solar	23.750,00	mt <sup>2</sup>	\$ 38,75	920.312,50
Avaluó de construcciones existentes / sin acabados	1.384,34	mt <sup>2</sup>	\$ 193,80	268.285,09
TOTAL:				<b>\$1'188.597,59</b>

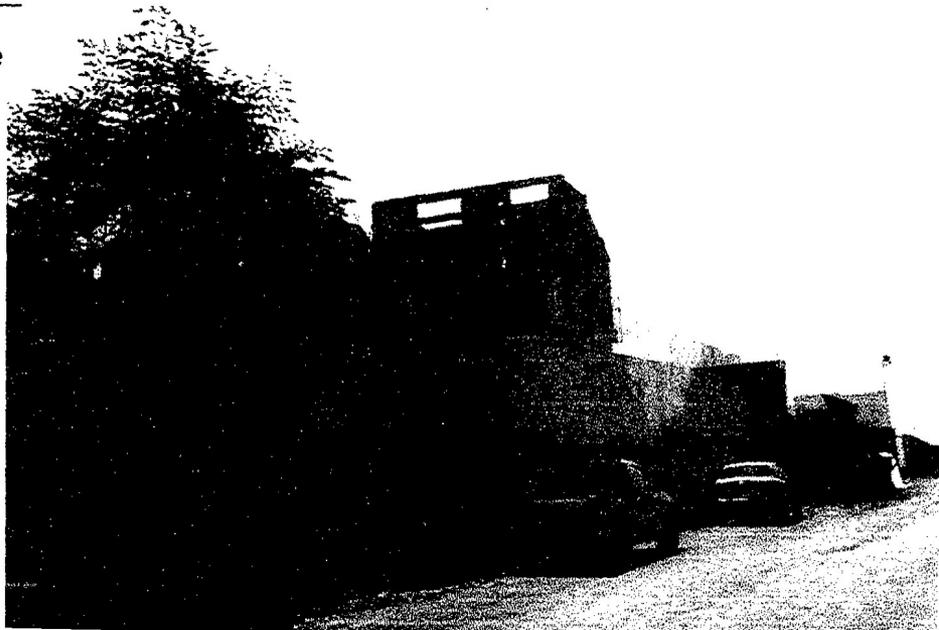
Son: Un millón ciento ochenta y ocho mil quinientos noventa y siete 597.590 dólares americanos.

Atentamente,

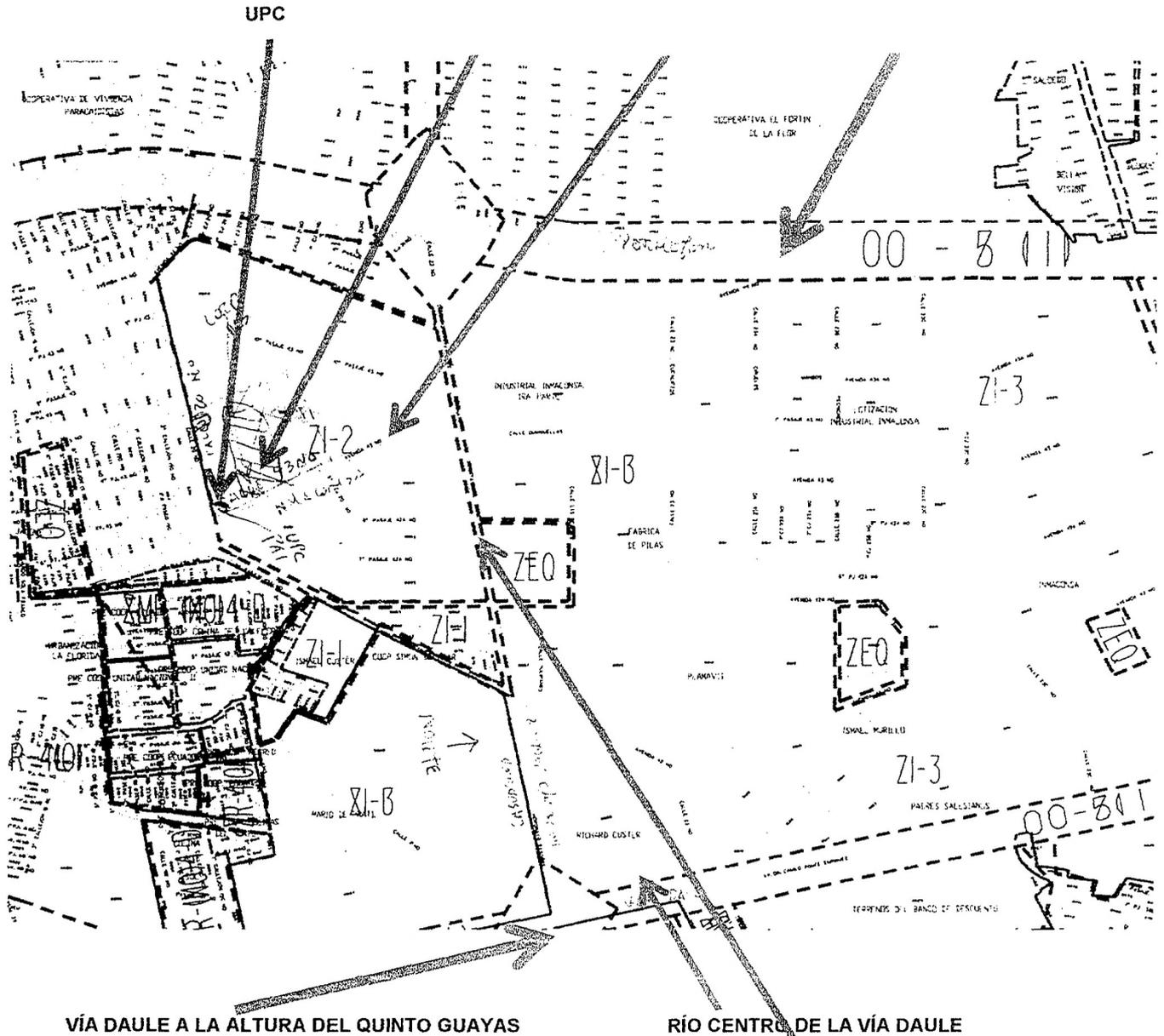


Francisco Carrera Valverde

M. Sc., Arquitecto



Propietario: I



AVENIDA CASUARINA  
ó DR. HONORATO VÁSQUEZ  
ó CALLE 22 N-0

Francisco Carrera  
Arquitecto  
Página 8/13

A  
0

Propietario: I

CALLE QUINQUELIAS o Av. 43 N-O

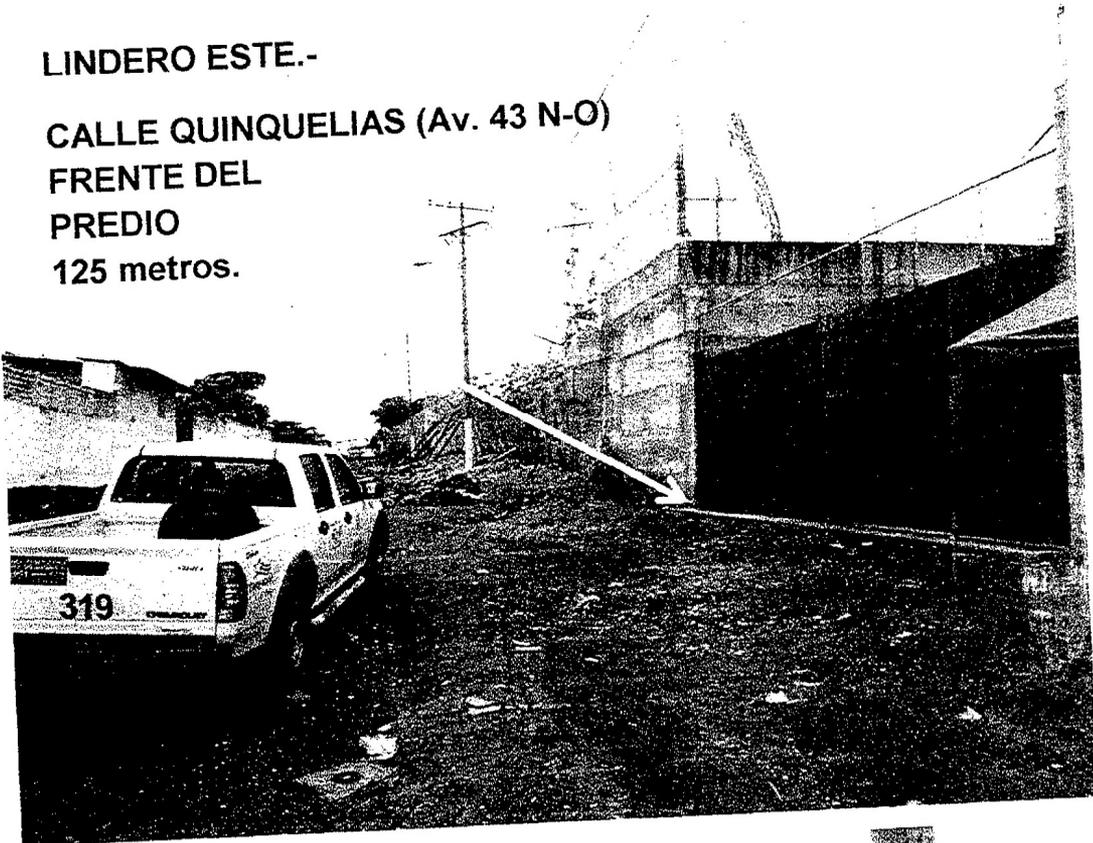
LINDERO ESTE.-

CALLE QUINQUELIAS (Av. 43 N-O)

FRENTE DEL

PREDIO

125 metros.



 **GUAYACUIL**  
ESTÁ EN MARCHA  OBRA DE LA ALCALDIA

**OBRA: LIGO - 007 - 2014**  
PAVIMENTACION DE CALLES PROGRAMA DE OBRAS POPULARES CON  
CARACTER EMERGENTE.- SECTOR 26, SECTOR INMACONSA, COOPERATIVAS:  
HOGAR DE NAZÁRETH, LAS PALMERAS, NUEVO CONQUISTADOR, NUEVA  
JERUSALEN 1, NUEVA JERUSALEN 2, PARAISO DEL PUEBLO, SULTANA DE  
LOS ANDES, NUEVA GENERACION Y NUEVA ESPERANZA, PARROQUIA TARGUI.

**CONTRATISTA: CONCRETO Y PREFABRICADOS C. LTDA.**  
**FISCALIZADOR: ING. VICENTE DEFRANC**  
**PLAZO: 240 DIAS**

Francisco Carrera

Arquitecto

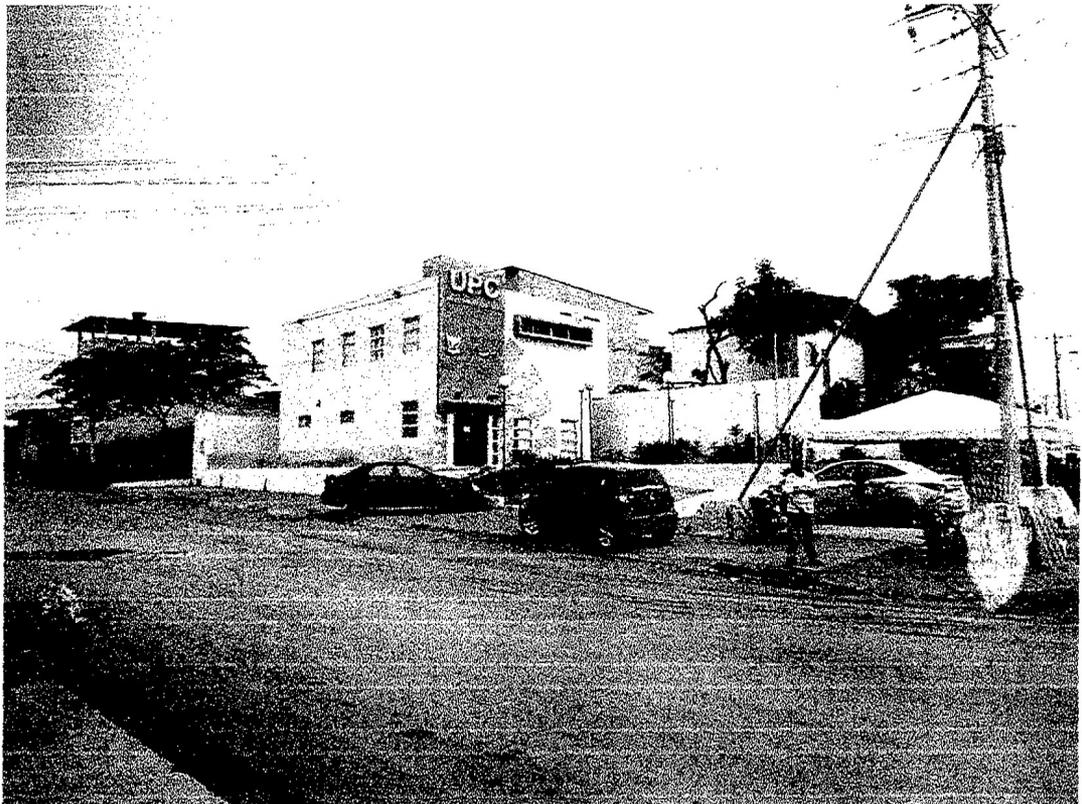
Décula 2113

A

0

Propietario: Il

UPC EN LA MISMA MANZANA 24 DEL SOLAR 15 ESQUINA



Propietario:

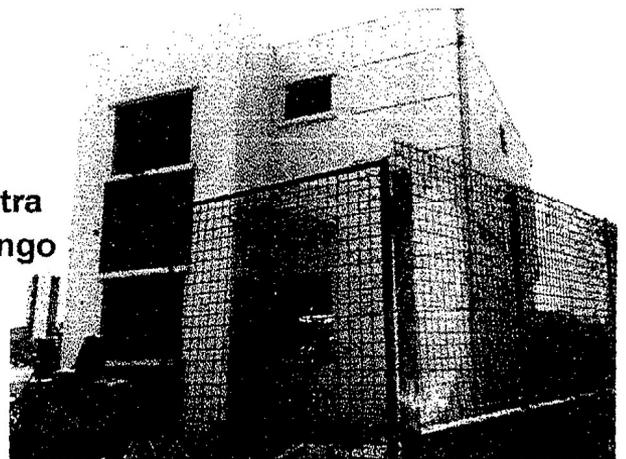
## IMÁGENES DEL PREDIO

En esta imagen se aprecia el ingreso por el predio 55-24-14-1 y la diferencia de altura topográfica del predio 55-24-14-2, que corresponde a este informe es el más alto.



## IMÁGENES DEL 2016

Esta vivienda sin acabados se encuentra al ingreso lateral del predio, que supongo es la casa modelo de la ciudadela a edificar. Actualmente están desocupadas y sin actividad económica.



Las dos imágenes siguientes corresponden a las viviendas construidas en el sitio sin acabados.



Cabe recalcar que según el catastro municipal, el predio consta como vacío, habría que revisar si obtuvo los correspondientes Registro de Construcción de las obras ejecutadas o aprobación del Conjunto Residencial con su respectivo reglamento interno.

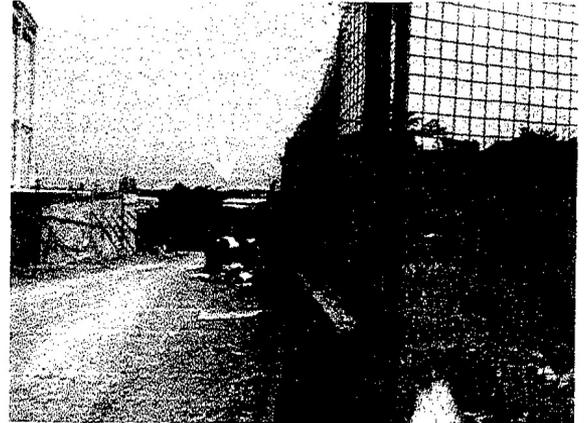


Propietario: IN

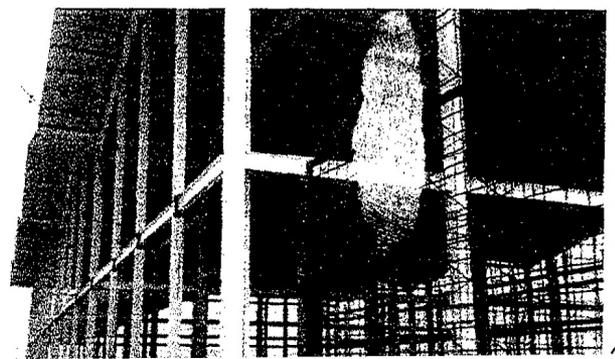
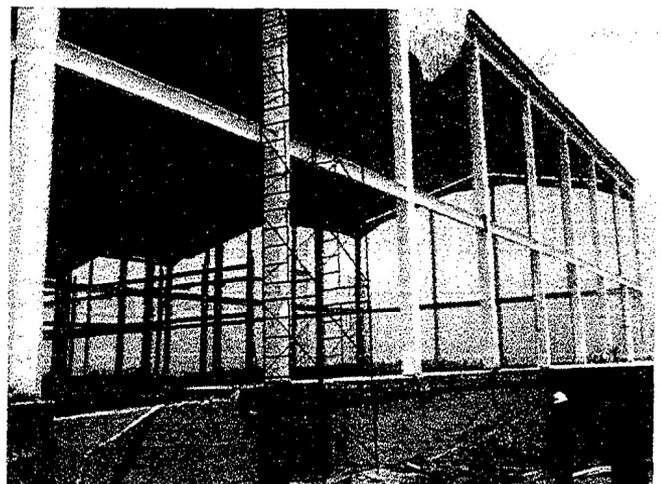
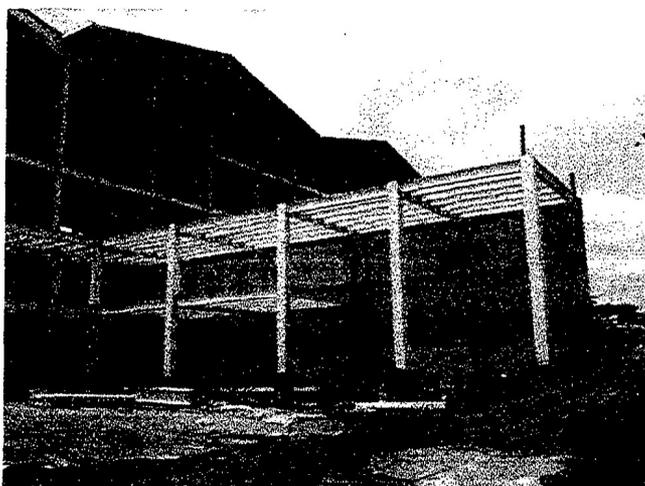
## IMÁGENES DE LOS GALPONES CONTIGUOS

### IMÁGENES DEL 2016

Estas imágenes fueron tomadas desde el mismo punto, pero la primera en dirección de los galpones vecinos y la segunda en dirección a la puerta de entrada perpendicular.

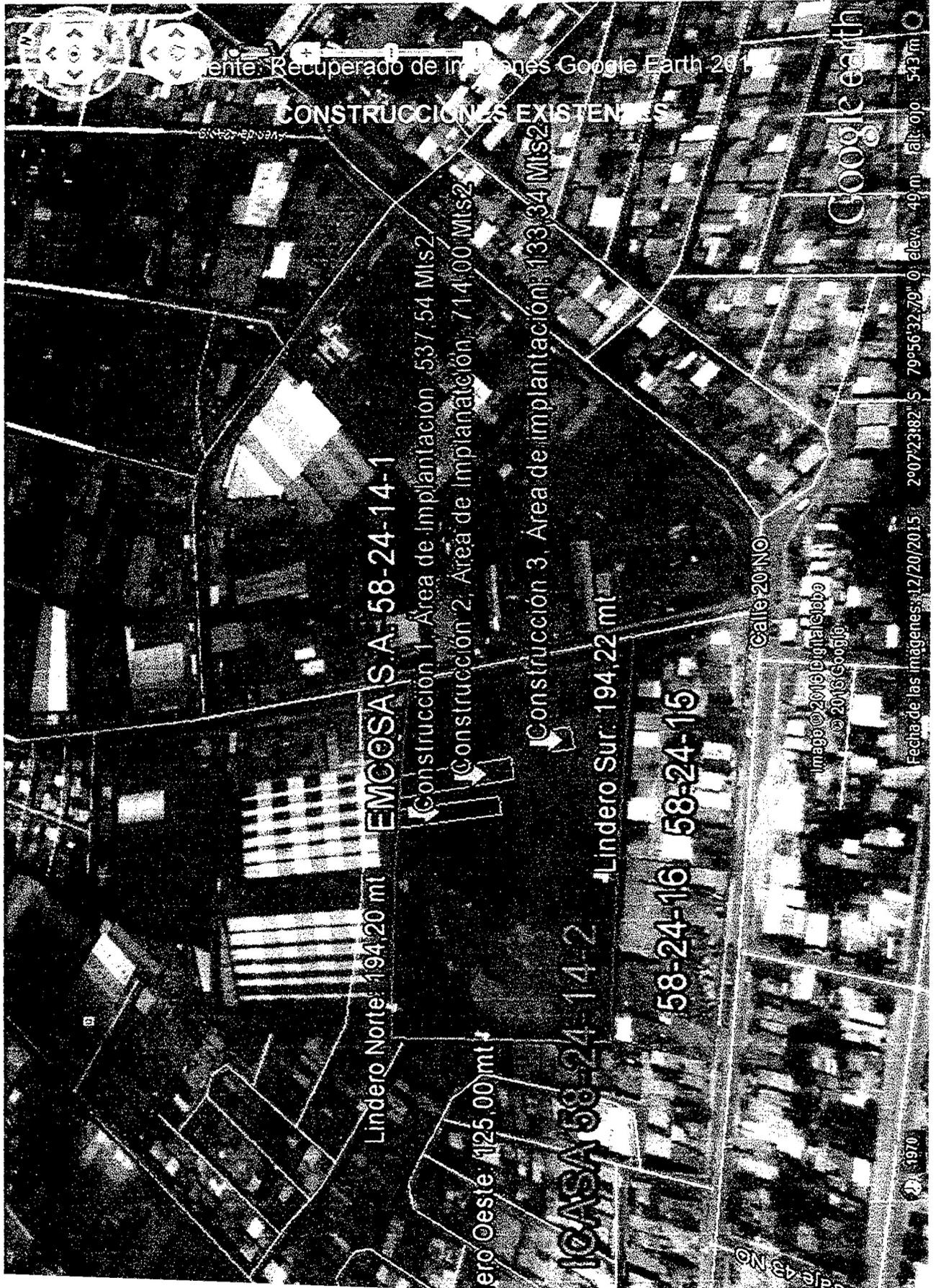


Adicionalmente en el solar vecino (58-24-14-1) están construyendo muchos mas galpones como se puede apreciar en estas tres gráficas.





Propietario:



Propietario

