TIPO DE INMUEBLE: **Departamento / Piso 7**

DIRECCIÓN: **PEDRO MONCAYO #711** (Solar 2-A) **entre QUISQUÍS** y **VÍCTOR MANUEL RENDÓN**. Dept 701 "Edificio La Torre"

PARROQUIA: **ROCA**

CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO:

SOLICITANTE: Ab. Luisa Fernanda Avilés Valverde
Jueza Primera de Coactiva Municipal

FECHA: 25 de abril del 2016

G.A.D. MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
RECIBIDO
25 ABR 2016
13:41
Ab. Lavinia Barberán Vera
SECRETARIA JUZGADO 1era. DE COACTIVA

# 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

## 2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:

## 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. Es 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. Aquí todas las calles son unidireccionales, de 4 carriles preferentes con sistema Metro Vía incluido. Zona de intenso tráfico vehicular liviano.

3.5 Infraestructura ·na:

| | |
|---|---|
| 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 edif ·a:
**Planta baja** tiene d: ·mercios cerrados el día de la inspección, pero se observa que tier ·stante tiempo cerrados por la acumulación de polvo en los exterio·

El **mezzanine** no cu ·hasta el soportal que está en volado y funcionan oficinas principalme ·e abogados.

**Solar medianero** y ·ado, **los dos laterales y posterior, con soportal en volad·** **lecir sin apoyos.** No presenta fisuras o fallas de tipo estructural · s del terremoto de 7,8 grados en Manabí.

3.7 Perspectivas ·ación:
La revalorización d· ·cio de hormigón armado es positiva fundamentalmente : ·er comercial regenerado, posee todos los servicios básicos y · ·l de transportación. El interior del predio o edificación de encu ·vidida en locales de uso comercial tipo oficinas jurídicas pr ·lmente. Está en buen estado de conservación en general, con do· sores en funcionamiento y una escalera única de uso general. E: ·a inspección hubo otro temblor sin afectar en lo absoluto la edific ·n general.

3.8 Servicios pú: ·royecciones:
Los servicios públ· posee el sector son los siguientes: energía eléctrica, telefónic ·otable, aguas lluvias y aguas servidas. En resumen, cuenta · los servicios básicos.

3.9 Arborización ·ambiente:
La arborización e: ·ada principalmente a lo largo de todo el Malecón 2000 qu· inco calles. No hay polución en el aire.

4.- DESCRIPCIÓN DE EBLE

4.1 Característic les del inmueble:

De hormigón arma ma irregular medianero adosado con soportal sin apoyos los ascensores y escalera común en el frente del mismo. No tien dor eléctrico ni bocatomas ni cajetines contra incendios, pero si h tintor en cada piso con señalética.

4.1.1 Área, dimen ntificación del predio dentro del sector:

De acuerdo a los d nidos del Catastro Municipal y en concordancia con s del Registrador de la Propiedad, el departamento tien **ts² de área total,** en el séptimo piso alto, número 701. **Alíc 1%.**

4.1.2 Configuraci afía y características especiales:

El predio en donde entra el edificio es de forma irregular y configuración plar ro adosado con soportal.

5.- REGLAMENTAC ANÍSTICAS

5.1 Normas es

Rigen las Ordenar mas Municipales en este sector.

6.- CONSIDERACION ERALES

Se ha considerad nitario en metro cuadrado de: área de terreno, y de propi ndo en cuenta los siguientes factores:

- Caracterís es de terrenos y edificaciones del sector.
- Tamaño, fo grafía del terreno.
- Ubicación. otencial de desarrollo de la zona.
- Estado de on.

7.- ESTUDIO DE ME

Para determinar e metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado co a los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de os diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía tura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMER

| DESCRIPCIÓN | ANTIDAD | UNIDAD | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| Alícuota del solar | 0,031 | % | - | 1.450,00 |
| Alícuota de construcció | 65,65 | mt² | $ 650,00 | 42.672,50 |
| T | | | | **$44.122,50** |

Son: Cuarenta y cuatro eintidós 50/100 dólares americanos.

Atentamente,

Francisco Carrera Valve

Arquitecto

Oficina 701 alquilada actualmente

**FACHADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO "LA TORRE**