

TIPO DE INMUEBLE: **Solar y edificación**

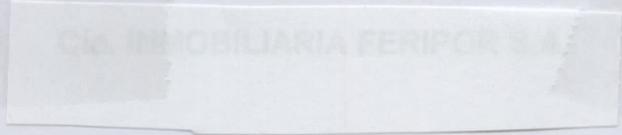
DIRECCIÓN: Calle Dr. Manuel de **Villavicencio** Montúfar  
(Avenida 1C SE) **#618 entre** Calle Carlos **Gómez Rendón**  
(Calle 18 SE)  
**y** Calle Pedro Vicente **Maldonado**  
(Calle 19 SE)

PARROQUIA: Ayacucho

CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO:



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

FECHA:



## INFORME DE AVALÚO

### 1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Solar y edificación**
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: Calle Dr. Manuel de **Villavicencio** Montúfar  
(Avenida 1C SE) **#618** entre Calle Carlos **Gómez Rendón** (Calle 18 SE) y Calle Pedro Vicente **Maldonado** (Calle 19 SE)
- 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: **06-0089-007-1**
- 1.10 Destinación actual: Comercio
- 1.11 Solicitante: Ab. Luisa Fernanda Avilés Valverde  
Jueza Primera de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha Inspección:
- 1.13 Fecha Informe:

### 2.- TITULACIÓN

- 2.1 Propietario:

Compañía Inmobiliaria FERIPON S.A.

### 3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

#### 3.2 Linderos y medidas generales del predio:

3.2.1 Norte:	Solar 14a, con	14,85 metros.
3.2.2 Sur:	Solar 7a, con	14,90 metros.
3.2.3 Este:	Calle Villavicencio, con	15,97 metros.
3.2.4 Oeste:	Solar 6, con	16,00 metros.

#### 3.2 Sectores próximos:

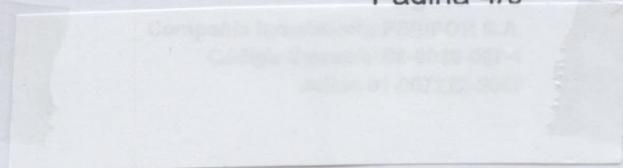
La propiedad en mención se encuentra en la calle Dr. Manuel de Villavicencio Montúfar identificada con el número 618 y 620. En la esquina con la calle Maldonado hay un restaurante, en la misma cuadra está una imprenta pequeña. Diagonal y en la otra esquina de la calle Gómez Rendón, está un local grande de lavadora de vehículos. A dos cuadras de la Clínica San Gabriel y del Hospital de Niños, Dr. Francisco Icaza Bustamante, Colegio Guayaquil y unas cuadra más hacia el lado norte, Mercado e Iglesia de las "Cuatro Manzanas". El sector es básicamente residencial con algunos locales comerciales principalmente de muebles tipo sala, comedor y dormitorio. Muy cercano al sector de la "calle 6 de Marzo" donde se exhibe y comercializan los monigotes para despedir el Año Viejo.

#### 3.3 Actividades principales del sector:

Es un sector eminentemente de oficinas, departamentos residenciales y escaso comercio en general. Viviendas en general de construcción mixta, madera y paredes de ladrillo. En esta calle los locales son en su mayoría dedicados a la venta de muebles artesanales. Zona comercial de alta plusvalía en el casco periférico central de la ciudad.

#### 3.4 Vías de acceso:

Se puede ingresar por diferentes calles: Calle Villavicencio si venimos del sur, también por la Avenida Quito o por la Avenida Machala, giro en Gómez Rendón sector de libre circulación vehicular. Sector de ligero tráfico liviano vehicular en las horas laborables de lunes a viernes, existiendo Metro Vía con carril exclusivo, en la calle Pedro Moncayo.



3.5 Infraestructura Urbana:

Agua Potable:	Red pública.
Energía Eléctrica	Red pública.
Alcantarillado:	Aguas lluvias y aguas servidas
Telefonía:	Red pública
Seguridad:	UPC
Acera y bordillo:	Hormigón simple
Calles:	Vías de 4 carriles perfectamente asfaltadas.
Transporte:	Metro Vía

3.6 Actividad edificadora:

Planta baja, mezzanine, primer alto, segundo y tercer alto con actividad comercial exclusivamente. **Solar medianero irregular sin retiro posterior ni laterales, con soportal en volado** de tres metros.

3.7 Perspectivas de valoración:

La revalorización del edificio es positiva fundamentalmente por ser comercial en perfecto estado, posee todos los servicios básicos y facilidad de transportación. El interior del predio o edificación se encuentra en uso tipo comercial, tiene letrero para la venta de láminas y material didáctico. **La propiedad data de 1993.** El día de la inspección no hubo acceso al inmueble. La medición se realizó satelitalmente, coincidiendo los datos del registro de la propiedad.

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 es inexistente en este sector, salvo por dos árboles pequeños en la otra cuadra del lado de Maldonado. 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 inmueble:

De hormigón armado, de forma irregular y el acceso al inmueble es por una puerta enrollable (#620) e ingreso peatonal (#618).

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

De acuerdo a los datos obtenidos en el Registrador de la Propiedad, **Matrícula Inmobiliaria No. 23150**, la propiedad tiene **237,15 Mts<sup>2</sup> de terreno** y **construido cinco pisos: Planta baja, mezzanine y tres pisos altos.**

##### 4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El predio es de forma irregular y configuración plana medianero sin retiro posterior ni retiros laterales, es decir adosado por los tres lados excepto el frente del predio, que tiene volado frontal de tres metros.

#### 5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

##### 5.1 Normas específicas

Rigen las Ordenanzas y Normas Municipales en este sector.

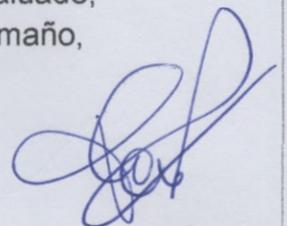
#### 6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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.



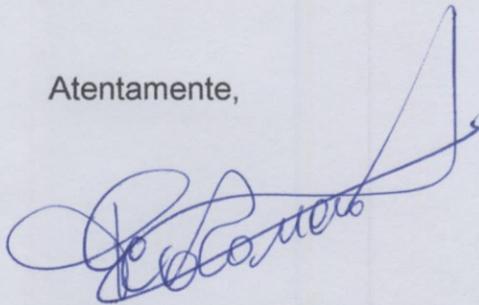
Francisco Carrera  
M. Sc., Arquitecto  
Página 6/9

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Avalúo del solar	237,15	mt <sup>2</sup>	\$ 98,20	23.288,13
Avalúo de la construcción	1.148,74	mt <sup>2</sup>	\$ 240,50	276.271,97
				<b>\$299.560,10</b>

Son: Doscientos noventa y nueve mil quinientos sesenta 10/100 dólares americanos.

Atentamente,



Francisco Carrera Valverde  
M. Sc., Arquitecto

