

TIPO DE INMUEBLE: **Terreno urbano**

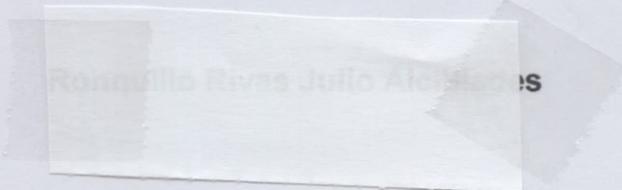
DIRECCIÓN: Kilómetro 26,5 carretera Guayaquil – Daule

PARROQUIA: Pascuales

CANTÓN: Guayaquil

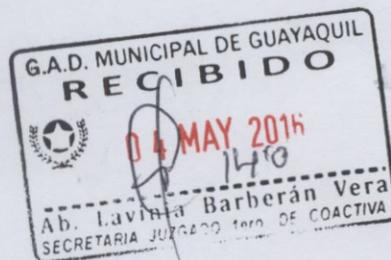
PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO: Ronquillo Rivas Julio Alcibiades



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

FECHA:



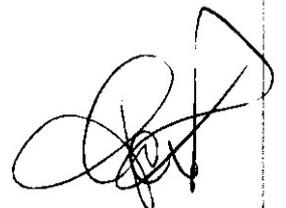
INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Terreno Urbano**
- 1.2 Tipo de Avalúo: **Comercial**
- 1.3 Dirección: **Kilómetro 26,5 carretera Guayaquil – Daule**
- 1.4 Localización: **Pascuales**
- 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: **49-0075-001**
- 1.10 Destinación actual: **Desocupado**
- 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:



Arquitecto Julio Alberto Ronquillo
Código Profesional: 25-0075-281
Julio Coaccharo No. 21-17220-2128

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Linderos y medidas generales del predio:

- Norte: Hacienda El Rosario con 315,55 metros
- Sur: Estero Lucía con 69,00 metros
- Este: Estero Lucía con 483,40 metros
- Oeste: José Joaquín Castro Ronquillo con 567,50 metros

3.2 Sectores próximos:

El terreno en mención se encuentra entre kilómetro 26 y 26 de la Vía Daule entre los poblados de Petrillo y Nobol, la principal industria del sector es Alfadomus y La Toma, además de varias canteras cercanas y arrozales.

3.3 Actividades principales del sector:

Principalmente zona arrocera. Es un sector eminentemente agrícola e industrial.

3.4 Vías de acceso:

Se accede al terreno directamente por la carretera Guayaquil – Daule kilómetro 26,5 de esta vía, la misma que se encuentra en buen estado, de regular tráfico vehicular sin llegar a congestionarse.

3.5 Infraestructura Urbana:

- Agua Potable: No
- Energía Eléctrica No.
- Alcantarillado: No.
- Telefonía: No.

Seguridad:	Hay unidades de policía comunitaria (UPC)
Acera y bordillo:	No.
Calles:	Vía de 4 carriles perfectamente asfaltadas.
Transporte:	Público.

3.6 Actividad edificadora:

No se realizan actividades en el predio.

3.7 Perspectivas de valoración:

La revalorización del terreno es positiva fundamentalmente por ser terrenos para uso agrícola e industrial; puede ser urbanizado; se deberá realizar vía de acceso directa al predio; cercanía con la ciudad de Guayaquil; y, con el río Daule y sus afluentes, en este caso Estero Lucía.

3.8 Servicios públicos y proyecciones:

Los servicios públicos que posee el sector son los siguientes: energía eléctrica, telefónica, agua potable y escurrimiento de aguas lluvias, los mismos que se encuentran en buen estado, no obstante no están presentes en el predio. Para las descargas de aguas servidas deberán utilizar pozo séptico.

3.9 Arborización y medio ambiente:

La arborización está localizada en las riberas del río Daule y el resto del terreno está libre precisamente por la siembra intensiva de arroz y además se encuentra libre de polución.



4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del terreno:

El terreno es de forma irregular y topografía plana, existen varias siembras arroceras en el predio vecino de propiedad de José Joaquín Castro Ronquillo, expuesto a inundaciones.

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

De acuerdo a lo datos obtenidos en el "Registrador de la Propiedad" de este ciudad, Matrícula Inmobiliaria No.196794 del 20 de marzo del 2014 y en concordancia con el "Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano" de la Municipalidad de Guayaquil, la propiedad posee **100,000.00 mt². (10 hectáreas)**

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El terreno es de forma irregular y topografía plana, cuya característica especial es su cercanía al río y vía a Daule conectado través del Estero Lucía.

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, 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.



Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Página 6/11

Foto: Julio Alcibades Romquillo
Código Catastral: 43-007-001
Juicio Coactivo: No. 01-1/220-2010

7.- ESTUDIO DE MERCADO

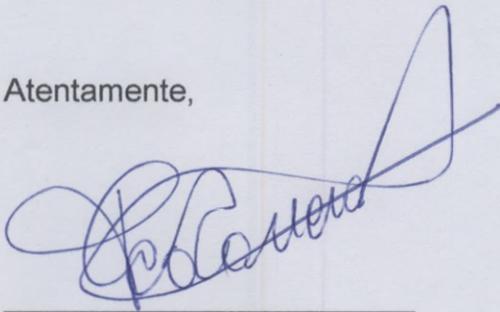
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Solar urbano En zona no urbanizada e industrial.	100,000.00	mt ²	\$2,40	240,000.00
				\$240,000.00

Son: Doscientos cuarenta mil 00/100 dólares americanos.

Atentamente,



Francisco Carrera Valverde
M. Sc., Arquitecto

