

TIPO DE INMUEBLE: **TERRENO**  
**Solar en zona urbanizada**

DIRECCIÓN: Ciudadela Bellavista  
Manzana 52  
Solar 15

Entrando por la avenida Carlos Julio Arosemena, giro a la derecha, entre fábrica de café e Ideal Alambrec, ingresamos a Ciudadela Bellavista, luego, en la primera calle, giro a la derecha nuevamente, subimos por la pendiente, pasamos "PARQUE MIRADOR" CERRO PARAISO-BELLAVISTA y llegamos a la garita No. 1 del lugar (VER FOTO), el guardia de garita indica la ubicación exacta, en todo caso, después de pasar garita No. 1 seguimos subiendo la loma, y justo cuando empiece la loma a bajar, contamos dos calles, giramos a la izquierda, avanzamos unos cuarenta metros, en la acera derecha está el solar 15, justo al lado de una casa signada con el número 14, con dos portones negros para ingreso vehicular (VER FOTO).

PARROQUIA: Tarqui

CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO:

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

FECHA: Viernes, 30 de Septiembre del 2016



## INFORME DE AVALÚO

### 1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **TERRENO**  
**Solar en zona urbanizada**
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: **Ciudadela Bellavista**  
Manzana 52  
Solar 15
- 1.4 Localización: Guayaquil
- 1.5 Sector Catastral: No presenta
- 1.6 Urbanización: Ciudadela Bellavista
- 1.7 Municipio: Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
- 1.8 Provincia: Guayas
- 1.9 Código Catastral: **78-0052-015**
- 1.10 Destinación actual: **DESOCUPADO**
- 1.11 Solicitante: Ab. Luisa Fernanda Avilés Valverde  
Jueza Primera de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha Inspección: Jueves, 29 de septiembre del 2016
- 1.13 Fecha Informe: Viernes, 30 de septiembre del 2016

### 2.- TITULACIÓN

- 2.1 Propietario:



### 3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Linderos y medidas generales del predio, según Registrador de la Propiedad en concordancia con el Catastro Municipal y confirmadas en el sitio, son:

- NORTE: Calle 10ª, con 10,00 metros.
- SUR: Solar 30, con 10,00 metros.
- ESTE: Solar 16, con 25,00 metros.
- OESTE: Solar 14, con 25,00 metros.

3.1.1 **Área Útil:** **250,00 Mts<sup>2</sup> con pendiente del 35%**

3.2 Sectores próximos:

El solar en mención se encuentra dentro de la Ciudadela Bellavista, en la segunda loma más alta del lugar, a dos calles del Reservorio de Agua Potable "LA FUENTE". Cerca de todo por su ubicación estratégica, tanto de los habitantes del sur por los puentes: Portete; Gómez Rendón; y 17 por un lado. Por el norte por los Túneles y las avenidas Carlos Julio Arosemena y José María Velasco Ibarra. Viniendo del centro por Puente El Velero de la calle Aguirre. Almacenes TIA, Ideal Alambrec, Si Café y principalmente por el "PARQUE MIRADOR" CERRO PARAÍSO-BELLAVISTA recientemente construido. Además del Estadio Monumental de Barcelona y el nuevo Puente Patria que une la Avenida Barcelona con la Calle Gómez Rendón.

3.3 Actividades principales del sector:

Todas las actividades relacionadas en este sector son exclusivamente de tipo residencial, exceptuando las avenidas principales de ingreso, en donde están combinados los usos residenciales con pequeños y medianos comercios, además de culto, educación y salud de animales (VETERINARIAS)

3.4 Vías de acceso:

**Avenida Carlos Julio Arosemena; Avenida José María Velasco Ibarra** (AVENIDA CENTRAL DE Portete; Puente Patria (PUENTE DE LA CALLE GÓMEZ RENDÓN), Puente El Velero (DE LA CALLE AGUIRRE) , Puente Peatonal que conecta directamente el Suburbio de Guayaquil con el Estadio de Barcelona.

3.5 Infraestructura Urbana:

- Agua Potable: Red pública.
- Energía Eléctrica: Red pública.
- Alcantarillado: Aguas lluvias y aguas servidas.
- Telefonía: Red pública.
- Seguridad: Policía Civil.
- Acera y bordillo: Hormigón simple.
- Calles: Vía de 4 carriles.
- Transporte: Público.



### 3.6 Actividad edificadora:

Actualmente el solar se encuentra desocupado, sin cerramiento con escasa vegetación, para uso residencial exclusivamente.

### 3.7 Perspectivas de valoración:

Las perspectivas de revalorización de la propiedad es positiva por estar en zona topográficamente alta, con corriente de vientos muy frescos de noreste a suroeste, en falda de cerro, suelo tipo roca, cercano al sector norte, sur y suroeste de la ciudad, a dos calles del reservorio de agua potable "La Fuente", del Mirador Cerro Paraíso – Bellavista, muy cerca del Estadio Monumental del Barcelona, estar en zona residencial exclusivamente rodeado de viviendas de clase media y media alta.

### 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. Es decir, cuenta con todos los servicios básicos.

### 3.9 Arborización y medio ambiente:

Tiene arborización de los parques existentes en esta zona, la zona de reserva del "Área Naval Militar", y del reservorio de agua. No hay polución en el aire, y el tráfico es incipiente en la calle al pie del inmueble, pero sus calles de ingreso en la parte baja, soportan intenso tráfico.

## 4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 4.1 Características generales del terreno:

El terreno tiene entre **cota más alta (Frontal) y cota más baja (Posterior) respectivamente pendiente del 35% aproximadamente como topografía, medianero y de forma regular.** No es propenso a inundaciones por encontrarse en parte alta de la Ciudadela Bellavista.

#### 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, **Matrícula Inmobiliaria No.464287**, en concordancia con el Catastro Municipal y con las medidas tomadas en el sitio, la propiedad posee **250,00 mt<sup>2</sup>.**

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El terreno es de forma rectangular regular y topografía con pendiente aproximada del 35% medianero.

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas

Rígen 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

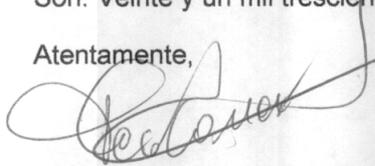
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
AVALÚO DEL TERRENO	250,00	mt <sup>2</sup>	\$ 85,50	21.375,00
				<b>\$21.375,00</b>

Son: Veinte y un mil trescientos setenta y cinco 00/100 dólares americanos.

Atentamente,



Francisco Carrera Valverde  
M. Sc., Arquitecto





LINDERO FRONTAL  
10,00 Metros LINEALES  
FRENTE PRINCIPAL DEL TERRENO



Pedio número 15

Residencia número 14



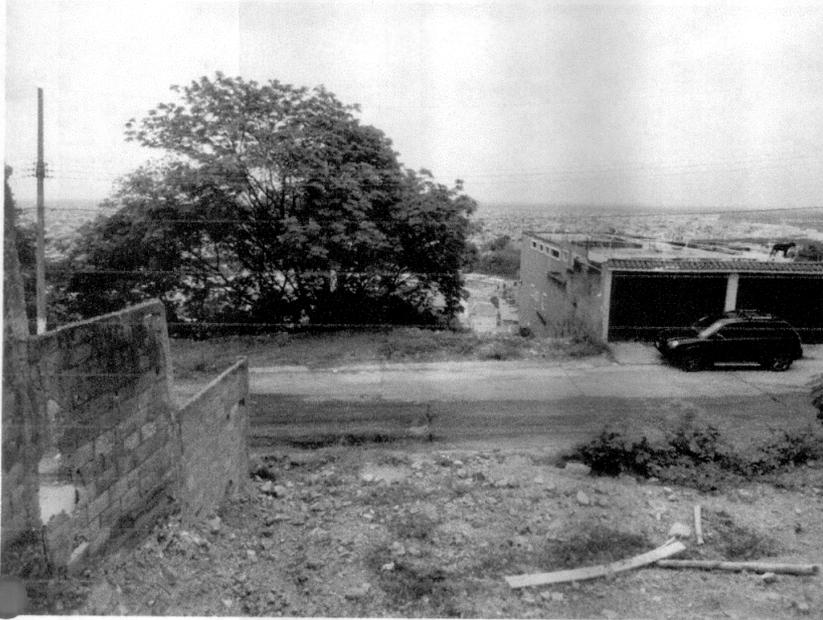
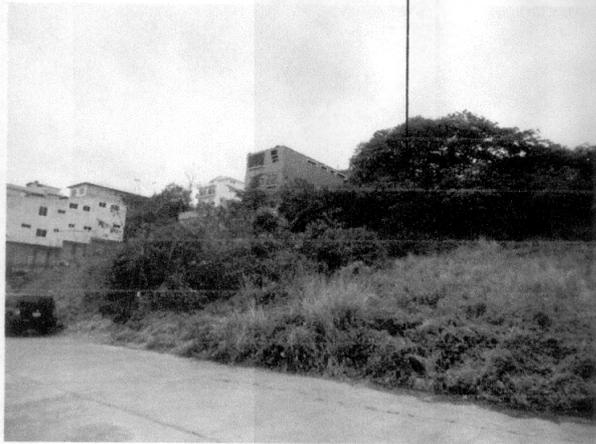


IMAGEN  
FRONTAL  
DEL  
TERRENO

A handwritten signature in black ink, located to the right of the front view image.

VISTAS POSTERIORES DEL TERRENO





Francisco Carrera  
M. Sc., Arquitecto  
Página 8/9

Código Catastral 78-0052-015  
Juicio 01-009538-1998

**VISTA AL  
RESERVORIO DE AGUA  
Y AL SUR-OESTE  
DESDE EL SOLAR 15**

**RESERVORIO DE AGUA**



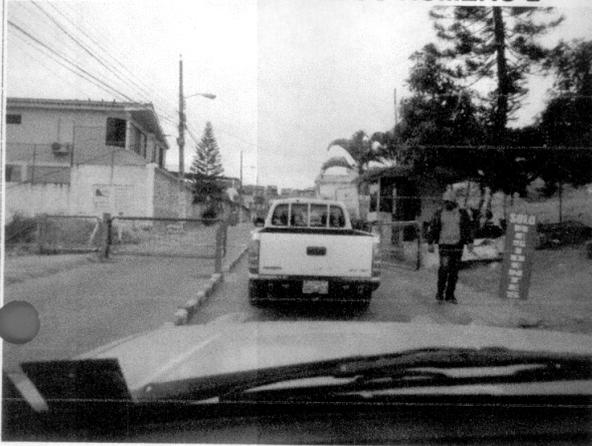
**ÁREA NAVAL MILITAR**



**GARITA DE INGRESO NÚMERO 1**



GARITA DE INGRESO NÚMERO 2



INGRESO AL MIRADOR

