

TIPO DE INMUEBLE: **Solar y edificación**

DIRECCIÓN: Calle 18 S-O (**Carlos Gómez Rendón**) entre
Avenida 11A S-O (**Babahoyo**) y
Avenida 11 S-O (**Lizardo García Zorrosa**)

PARROQUIA: URDANETA

CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO:

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

FECHA: Lunes, 20 de Marzo del 2017



INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Solar y edificación**
Propiedad particular de uso industrial (E)
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: Calle 18 S-O (**Carlos Gómez Rendón**) entre
Avenida 11A S-O (**Babahoyo**) y
Avenida 11 S-O (**Lizardo García Zorrosa**)
- 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: **012-0015-007**
- 1.10 Destinación actual: **RESIDENCIAL Y COMERCIAL**
- 1.11 Solicitante: Ab. Luisa Fernanda Avilés Valverde
Jueza Primera de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha Inspección: Viernes, 17 de marzo del 2017
- 1.13 Fecha Informe: Lunes, 20 de marzo del 2017

2.- TITULACIÓN

- 2.1 Propietario:



3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Linderos y medidas generales del predio:

➤ Norte:	Solar 9	con 10,08 metros.
➤ Sur:	Calle Carlos Gómez Rendón (Calle 18 S-O)	con 10,08 metros.
➤ Este:	Solar 6	con 27,45 metros.
➤ Oeste:	Solar 8 (1-2-3)	con 27,50 metros.

Área Útil: 276,95 Mts² de terreno plano

3.2 Sectores próximos:

Está frente a la "ESCUELA DE OBSERVACIÓN DE VARONES" / Ministerio de trabajo y bienestar social, (CENTRO DE INTERNAMIENTO MASCULINO DE ADOLESCENTES INFRACTORES / Ministerio de justicia, derechos humanos y cultos), Gasolinera Mas Gas en la esquina de avenida Babahoyo y Banco Coopnacional en la esquina de avenida Lizardo García Zorrosa. En la misma manzana de este centro de internamiento está el Mercado Gómez Rendón y un Mini Plus de la cadena de Mi Comisariato. También dos cuadras más adelante bajando hacia el este por la calle Gómez Rendón hay otra gasolinera de Petroecuador y almacén Tia. Además está muy cerca del recién inaugurado y remodelado parque del estadio de béisbol Yeyo Úraga, Colegio mixto José Joaquín de Olmedo, Colegio República de Francia, Unidad Educativa Rosario Sánchez Bruno "Religiosas del Buen Pastor" con iglesia incluida, frente a esta iglesia queda "Sur Hospital". Existe un UPC en la misma cuadra por el lado posterior del predio.

3.3 Actividades principales del sector:

Es un sector residencial y comercial. Sector consolidado con todas sus edificaciones tipo mixtas, hormigón armado y metálicas. En todo este sector además de las actividades de comercio y vivienda, también existen de enseñanza, salud y culto, de diversa índole tales como los servicios de mariachis.

3.4 Vías de acceso:

Se puede ingresar principalmente por la Calle Gómez Rendón, Tungurahua y Los Ríos, tiene la gran ventaja de que las vías que llegan a este sector, están en general en muy buen estado de mantenimiento, conservación y debidamente señalizadas. Zona de intenso tráfico vehicular liviano y transporte público, pero solamente en horario de trabajo de lunes a viernes, los fines de semana y feriados no hay problema en este sentido.

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 perfectamente asfaltadas.
Transporte:	Público

3.6 Actividad edificadora:

Actividad tipo residencial y comercial

3.7 Perspectivas de valoración:

Las perspectivas de revalorización de la propiedad son positivas por el sector donde está ubicado, el inmueble se encuentra en un sector de gran demanda comercial y como inconveniente está que no posee ascensor, ni estacionamientos privados. En la planta baja se encuentran dos tiendas o locales, de los cuales sólo uno está alquilado y el otro ocupado por una central política.

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:

Es poca la arborización existente en esta zona. No hay polución en el aire, y el tráfico es incipiente en la calle al pie del inmueble, pero no así sus calles aledañas, es decir Babahoyo y Lizardo García.

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del predio:

La propiedad en mención consta de un solar con edificación de hormigón armado con: planta baja; y, 3 pisos altos incluida terraza cubierta. Con vista excelente por su gran altura. Terreno de forma irregular y configuración plana, edificación adosada. Se encuentra en condiciones aceptables. La zona no es propensa a inundaciones.

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

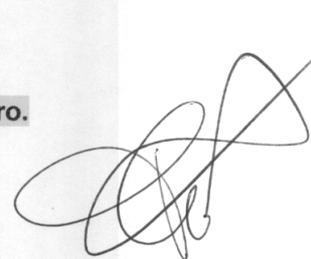
De acuerdo a los datos obtenidos en el Registrador de la Propiedad, **Matrícula Inmobiliaria Número 122559**, el predio posee un

Área del Solar: 276,95 Mts²

Área de Construcción: 912,60 Mts²

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El predio es de forma irregular y configuración plana medianero.



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

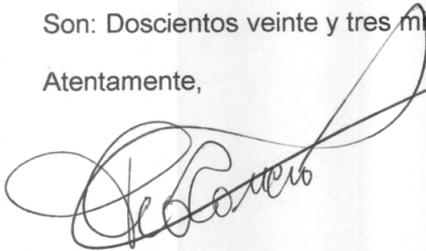
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Avaluó del Solar	276,95	mt ²	\$ 70,00	19.386,50
Construcción residencial multifamiliar / oficina	837,75	mt ²	\$ 235,00	196.871,25
Construcción residencial 1	74,85	mt ²	\$ 100,00	7.485,00
				\$223.742,75

Son: Doscientos veinte y tres mil setecientos cuarenta y dos 75/100 dólares americanos.

Atentamente,



Francisco Carrera Valverde
M. Sc., Arquitecto





Signado como 2424B



CALLE CARLOS GÓMEZ RENDÓN



**Manzana 15, Solar 7
Número 2424 B**

Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto

Código Catastral 012-0015-007
Juicio 01-2008-007233





PARQUE Y ESTADIO DE BEISBOL
YEYO ÚRAGA



IGLESIA Y COLEGIO ROSARIO SANCHEZ BRUNO

A handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the right of the middle photograph.

