

Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Página 1/11

153
Recibido
17/05/2015

Propietario: Luis...
Código Catastral: 49-0075-001
Juicio Coactivo No. 01-17220-2000

TIPO DE INMUEBLE: Terreno urbano

DIRECCIÓN: Kilómetro 26,5 carretera Guayaquil – Daule

PARROQUIA: Pascuales

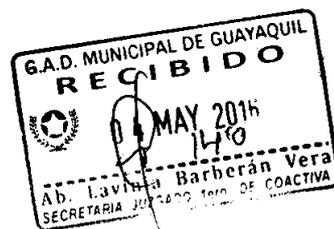
CANTÓN: Guayaquil

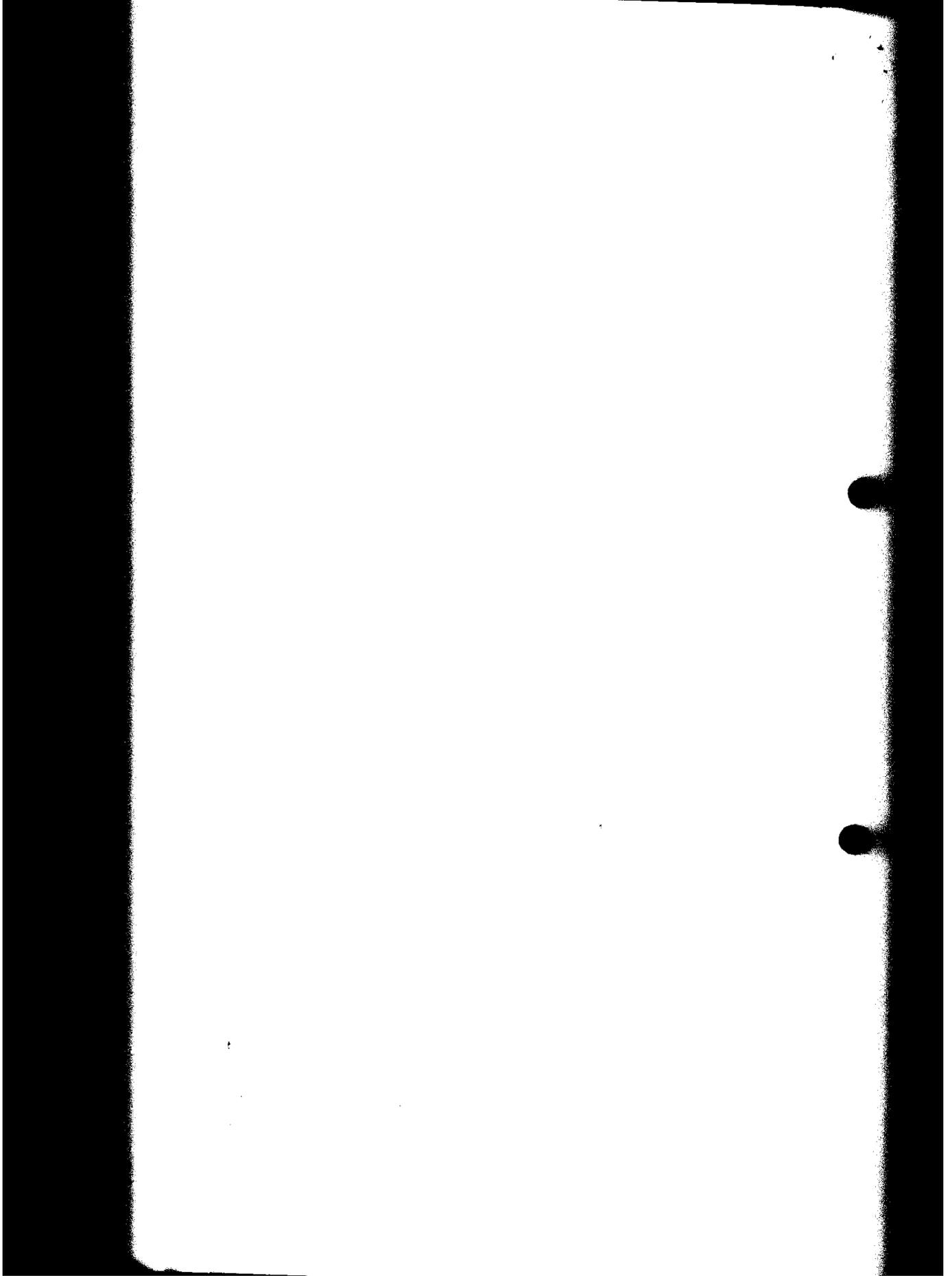
PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO:

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

FECHA:





154
10
10
10

Propieta

Código Catastral: 49-0075-001
Juicio Coactivo No. 01-17220-2000

INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

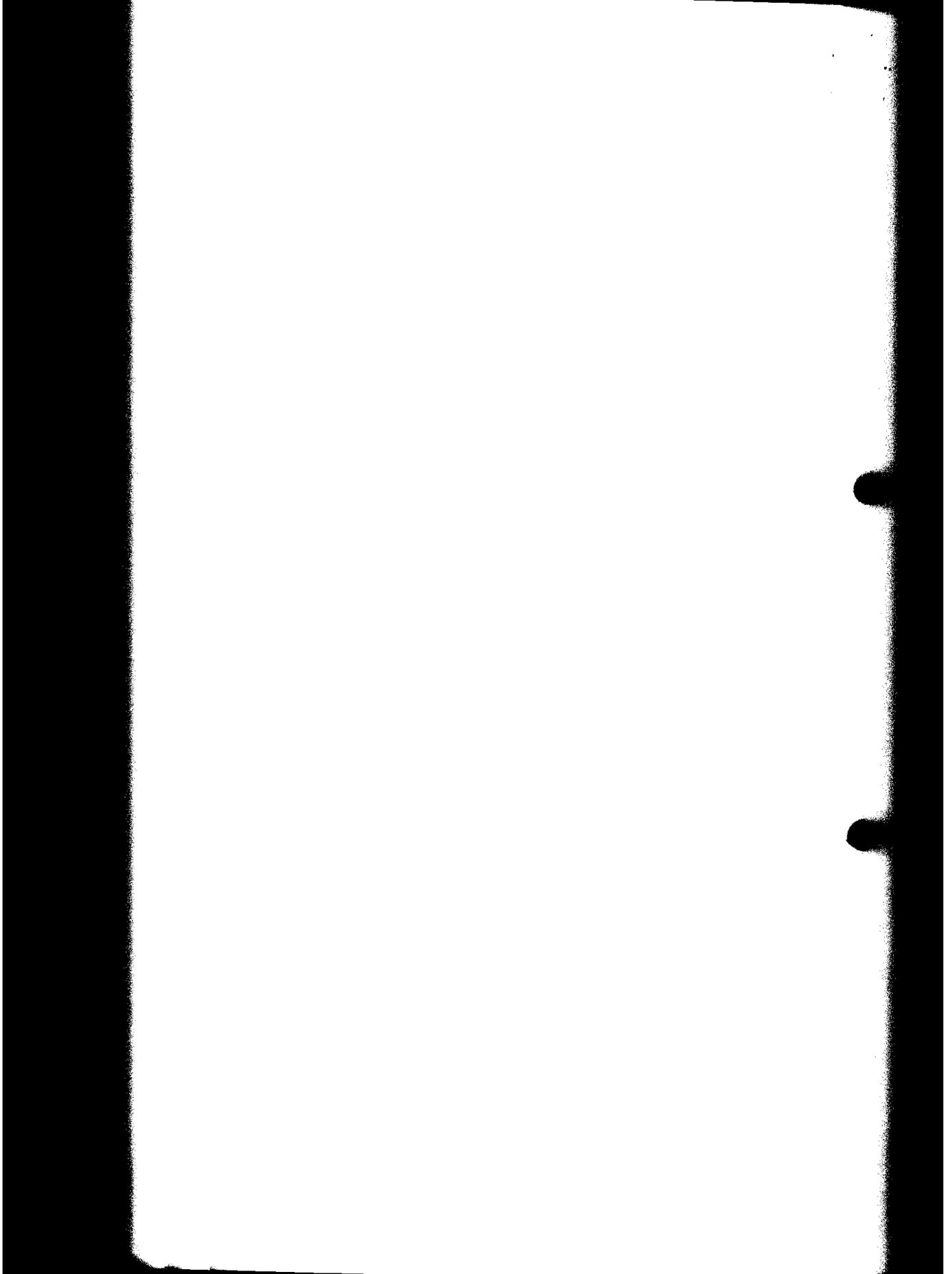
- 1.1 Tipo Inmueble: **Terreno Urbano**
- 1.2 Tipo de Avalúo: **Comercial**
- 1.3 Dirección: **Kilómetro 26,5 carretera Guayaquil – Daule**
- 1.4 Localización: **Pascuales**
- 1.5 Sector Catastral: **No presenta**
- 1.6 Urbanización: **No aplica**
- 1.7 Municipio: **Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil**
- 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:

3





155
Estado
de
Cruces

Propiet:

Código Catastral: 49-00/5-001
Juicio Coactivo No. 01-17220-2000

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:

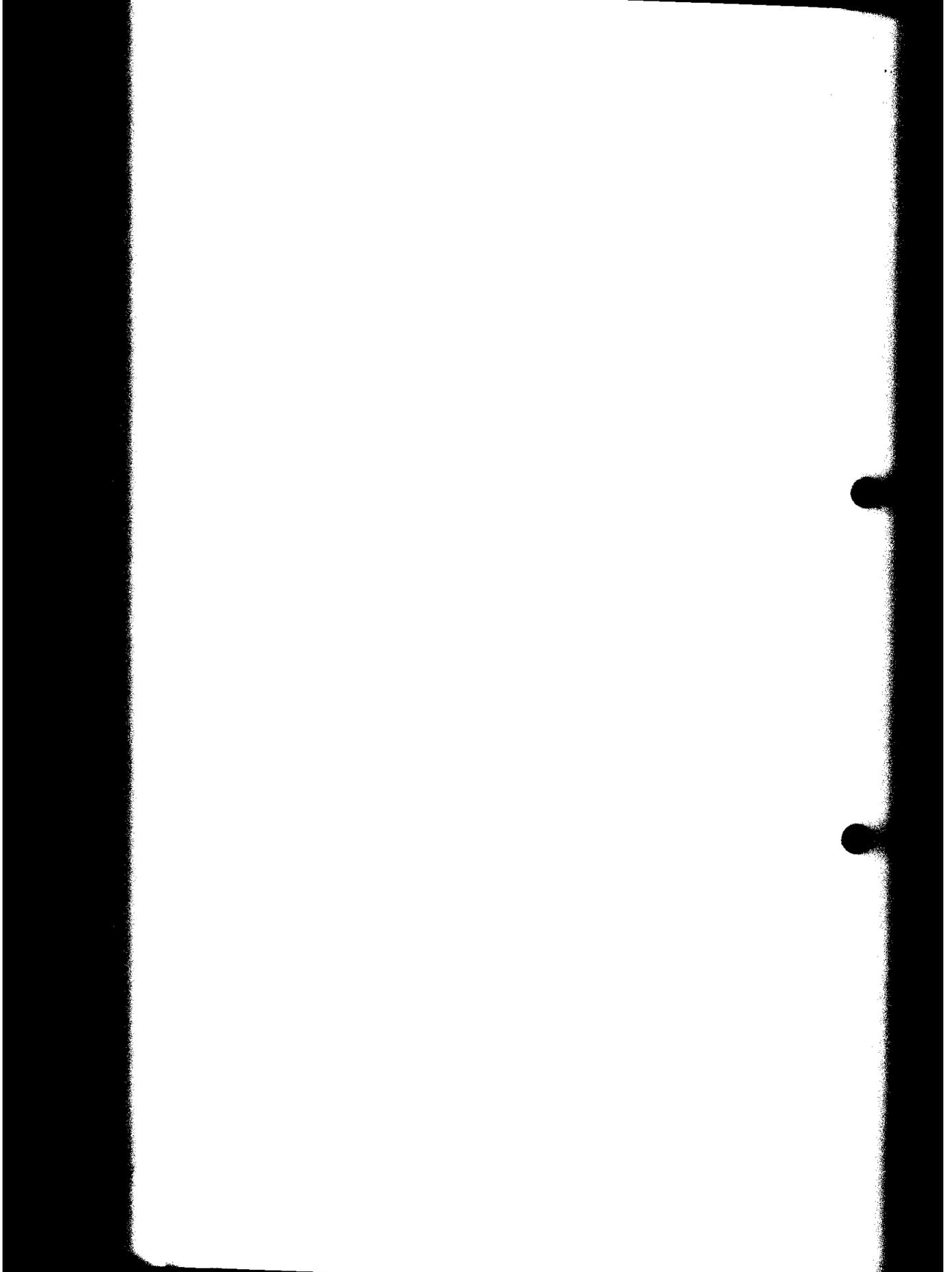
Principalmente zona arrocera. Es un sector eminentemente agrícola e industrial.

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.



Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Página 4/11

Propiet:

Código Catastral: 49-0075-001
Juicio Coactivo No. 01-17220-2000

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:

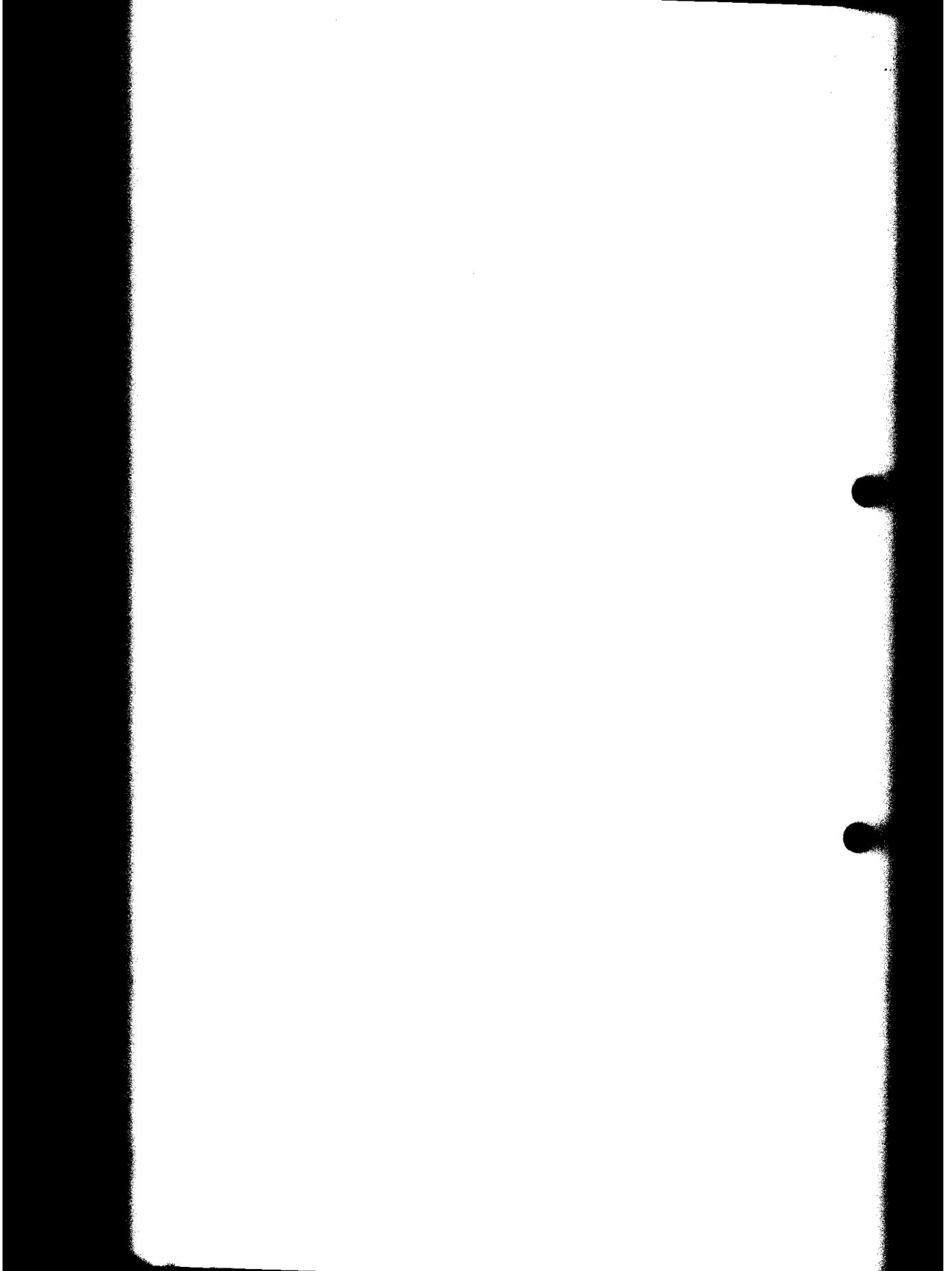
Los servicios públicos que posee el sector son los siguientes: energía eléctrica, telefónica, agua potable y escurrimiento de aguas lluvias, los mismos que se encuentran en buen estado, no obstante no están presentes en el predio. Para las descargas de aguas servidas deberán utilizar pozo séptico.

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.



15/10
Carrera
Arquitecto



Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
— Página 5/11

Propieta..... Código Catastral: 49-0075-001
Juicio Coactivo No. 01-17220-2000

151
Carrera
Arquitecto
Francisco

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

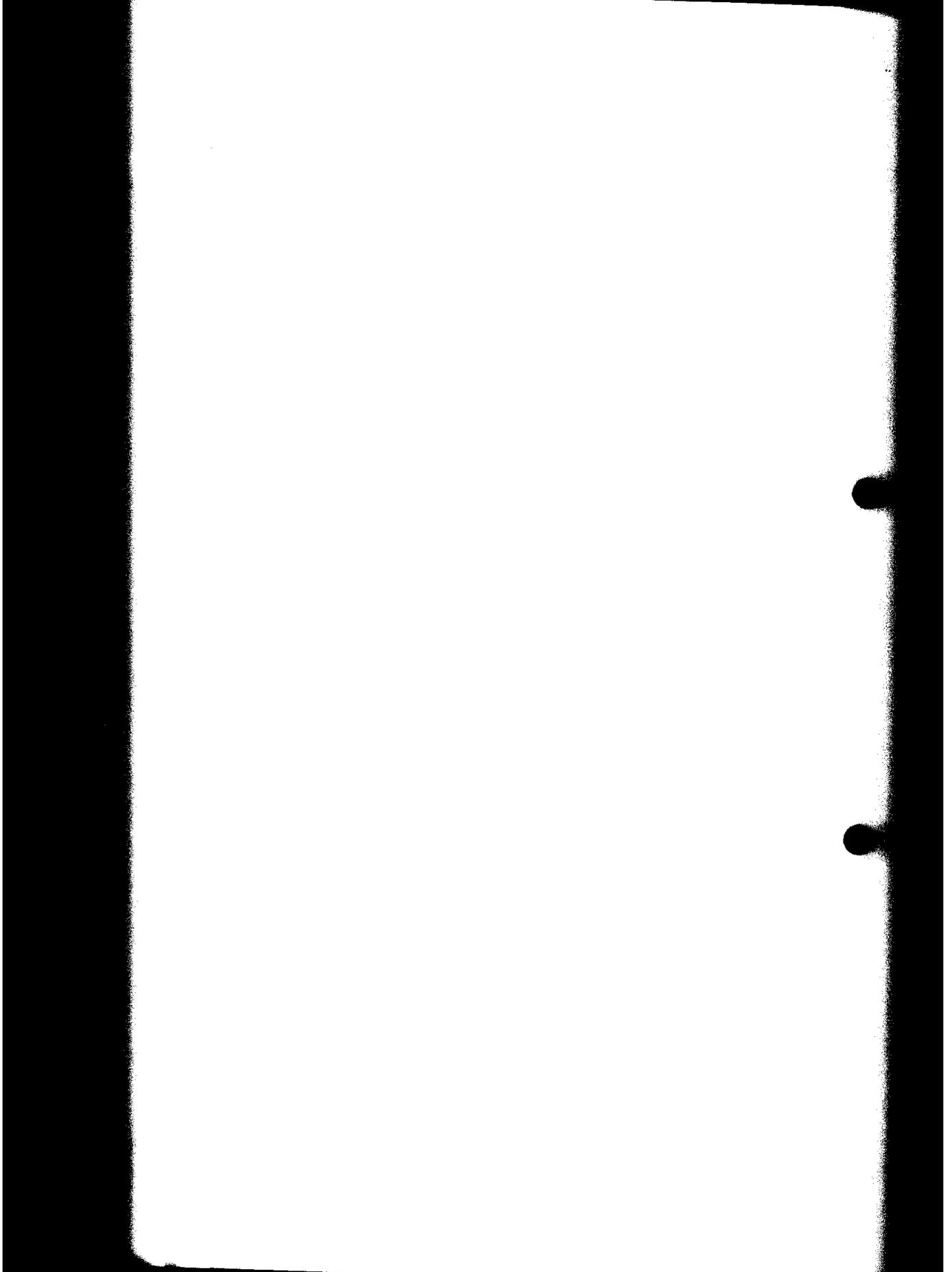
Rigen las Ordenanzas y Normas Municipales en este sector.

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

Propie

Código Catastral: 49-0075-001
Juicio Coactivo No. 01-17220-2000

7.- ESTUDIO DE MERCADO

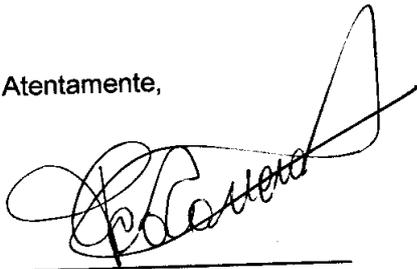
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

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

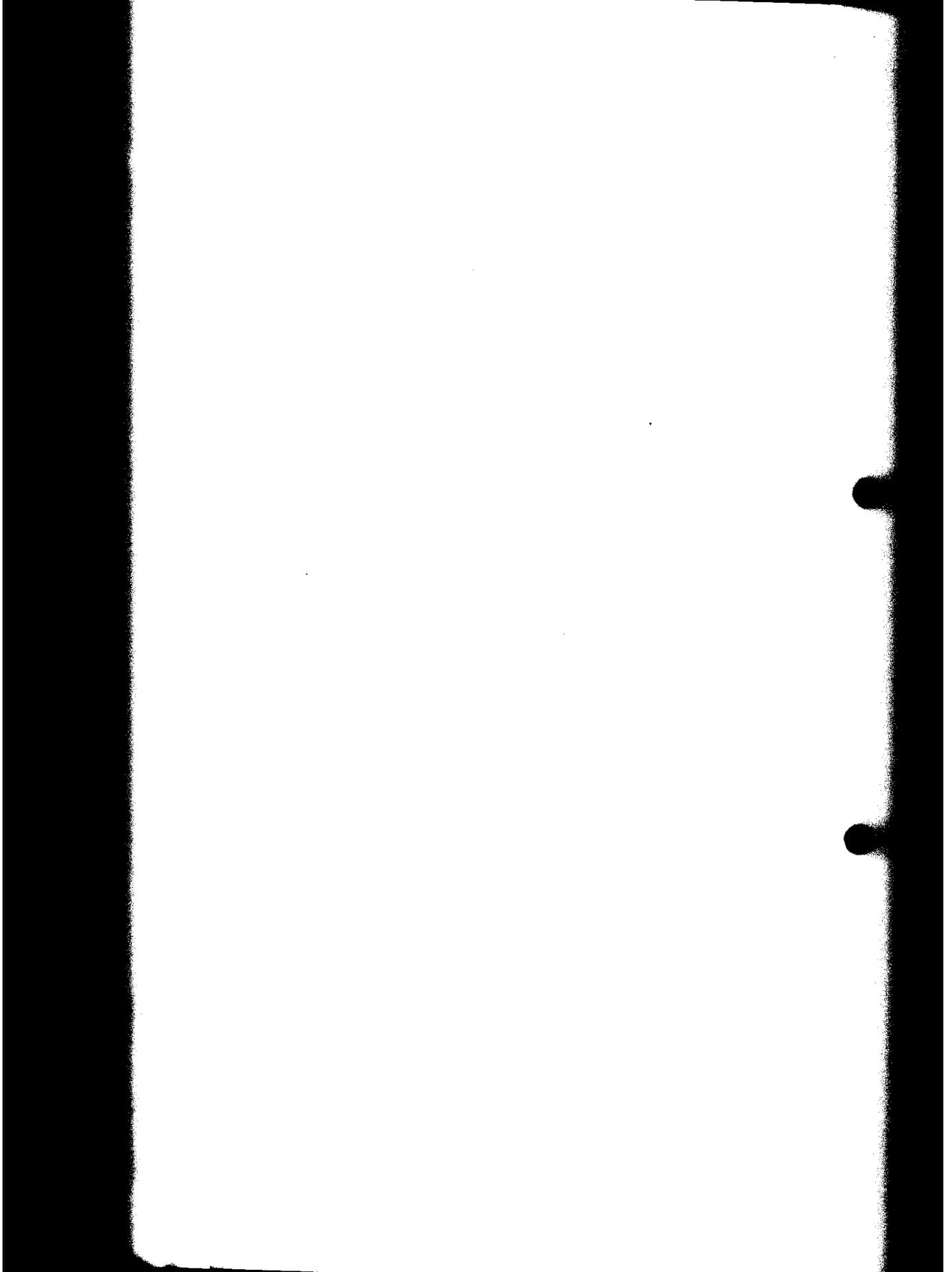
Son: Doscientos cuarenta mil 00/100 dólares americanos.

Atentamente,



Francisco Carrera Valverde
M. Sc., Arquitecto





159
10
30

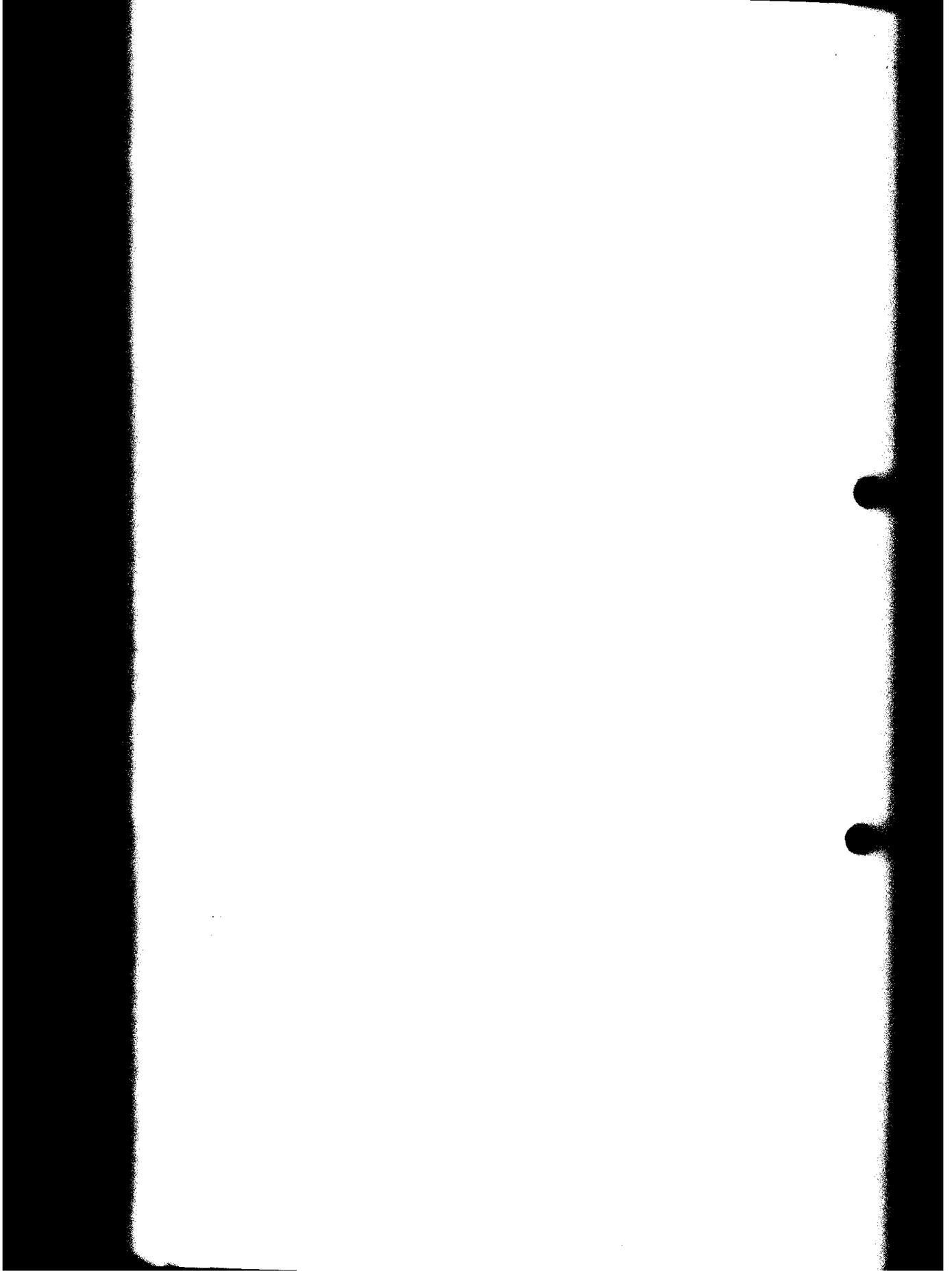
Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Página 7/11

Proy

Código Catastral: 49-0075-001
Juicio Coactivo No. 01-17220-2000



A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page, written in a cursive style.



160
3/20/01
302/01/01

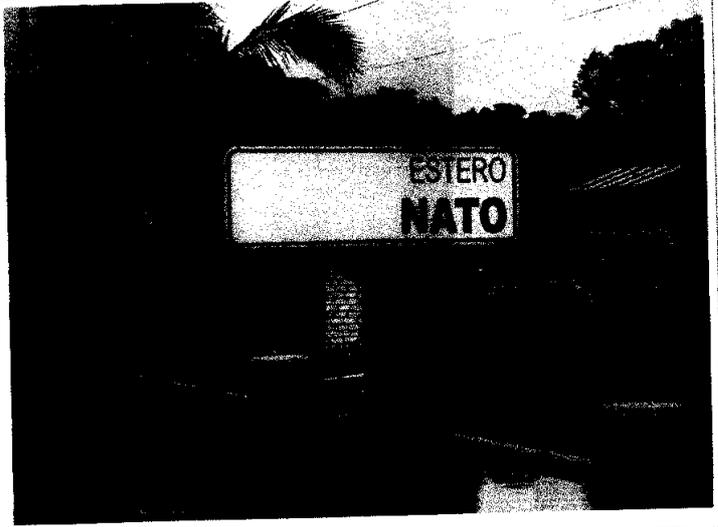
Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Página 8/11

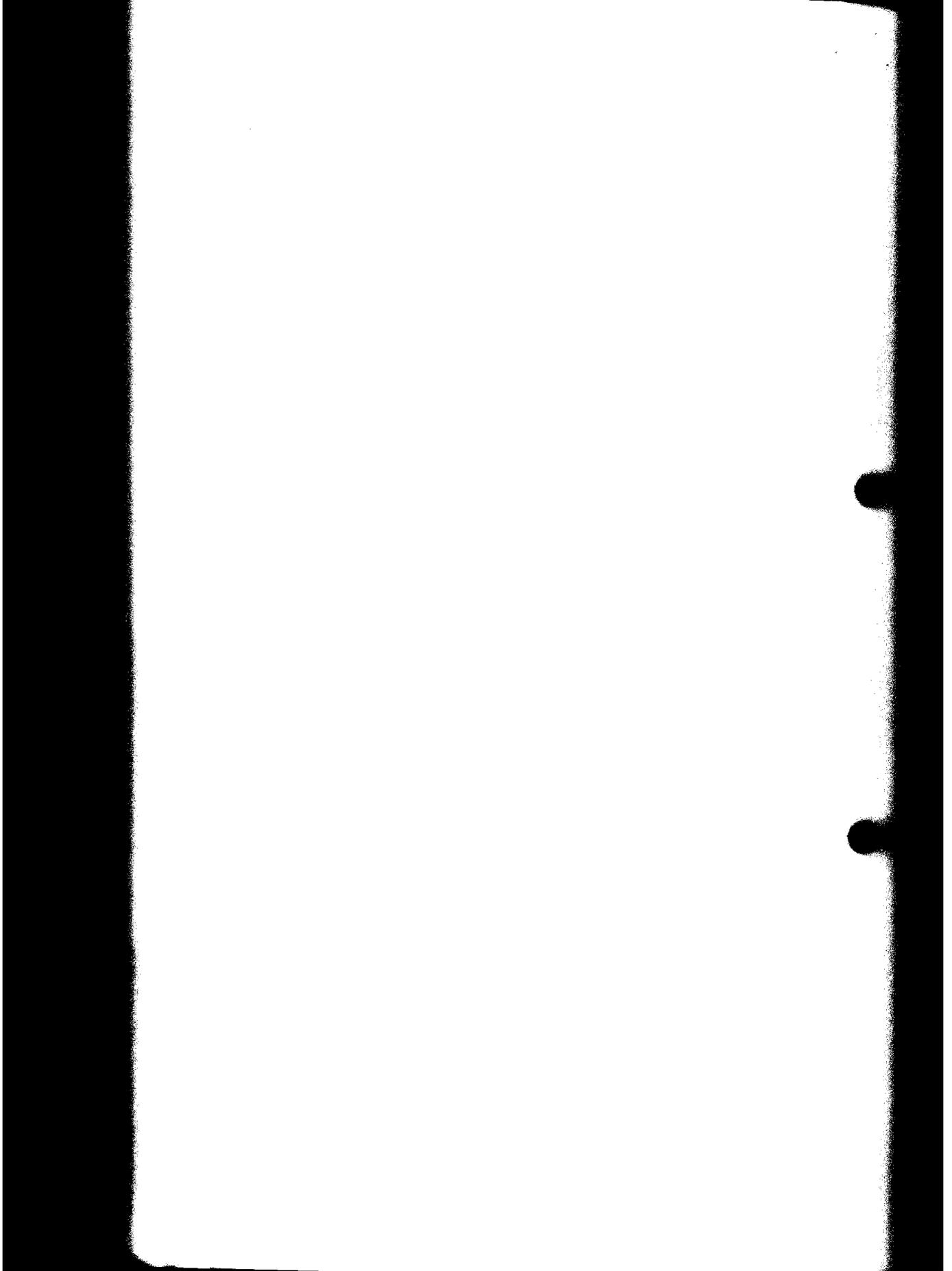
P

Código Catastral: 49-0075-001
Juicio Coactivo No. 01-17220-2000



A handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several overlapping loops and lines.



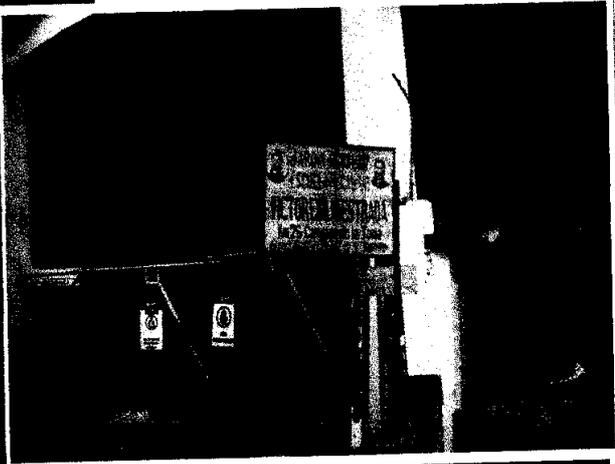
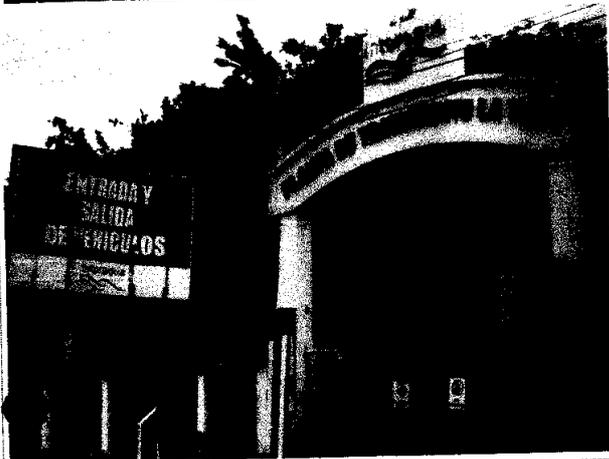


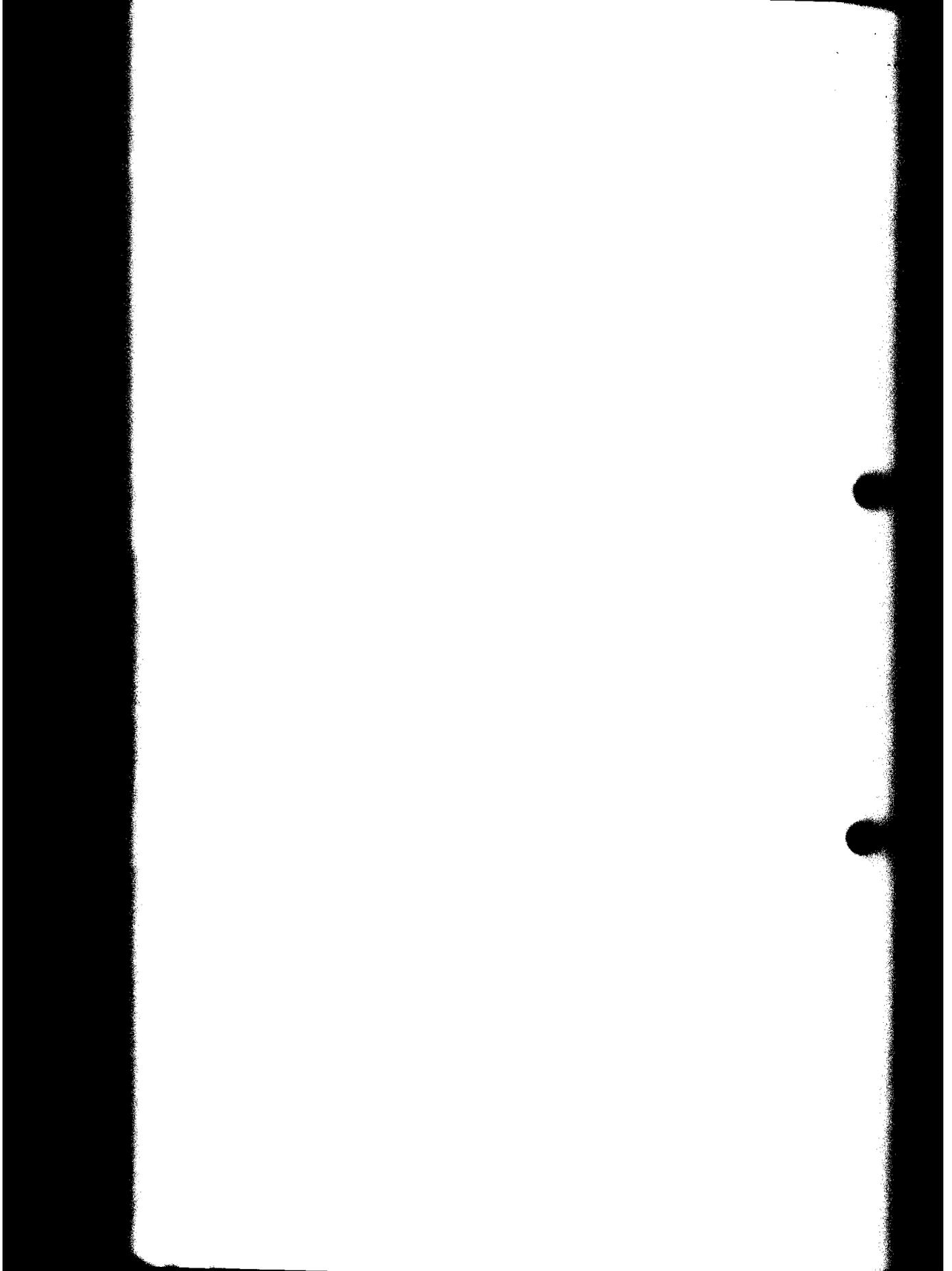
Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Página 9/11

161
Frente
Avenida
10/11

Pr

Código Catastral: 49-0075-001
Juicio Coactivo No. 01-17220-2000



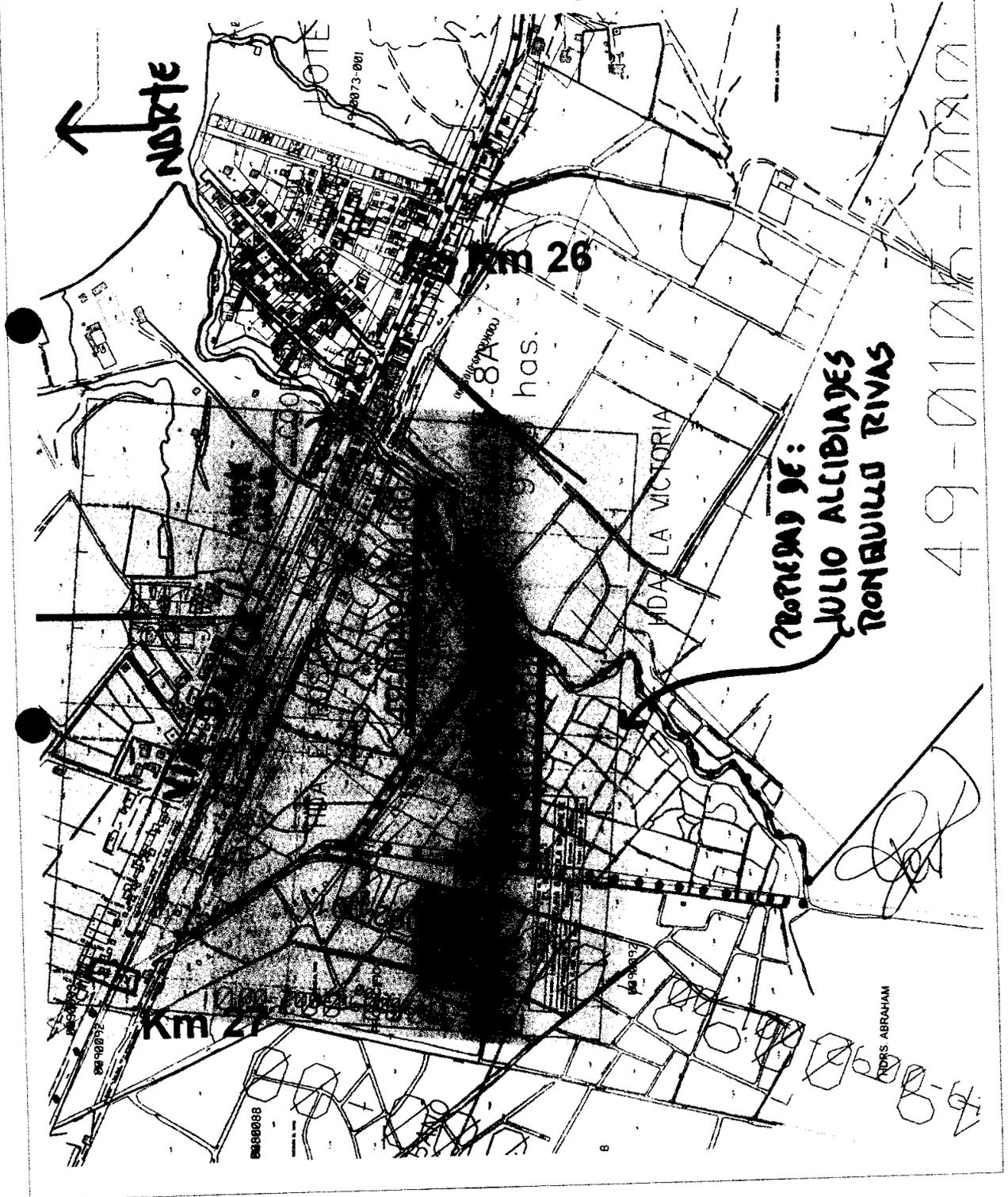


133

Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Página 10/11

Prof.

Código Catastral: 49-0075-001
Juicio Coactivo No. 01-17220-2000



PROPIEDAD DE:
JULIO ALLCIBIADES
RONQUILLO RIVAS

49-01075-001

NORTE

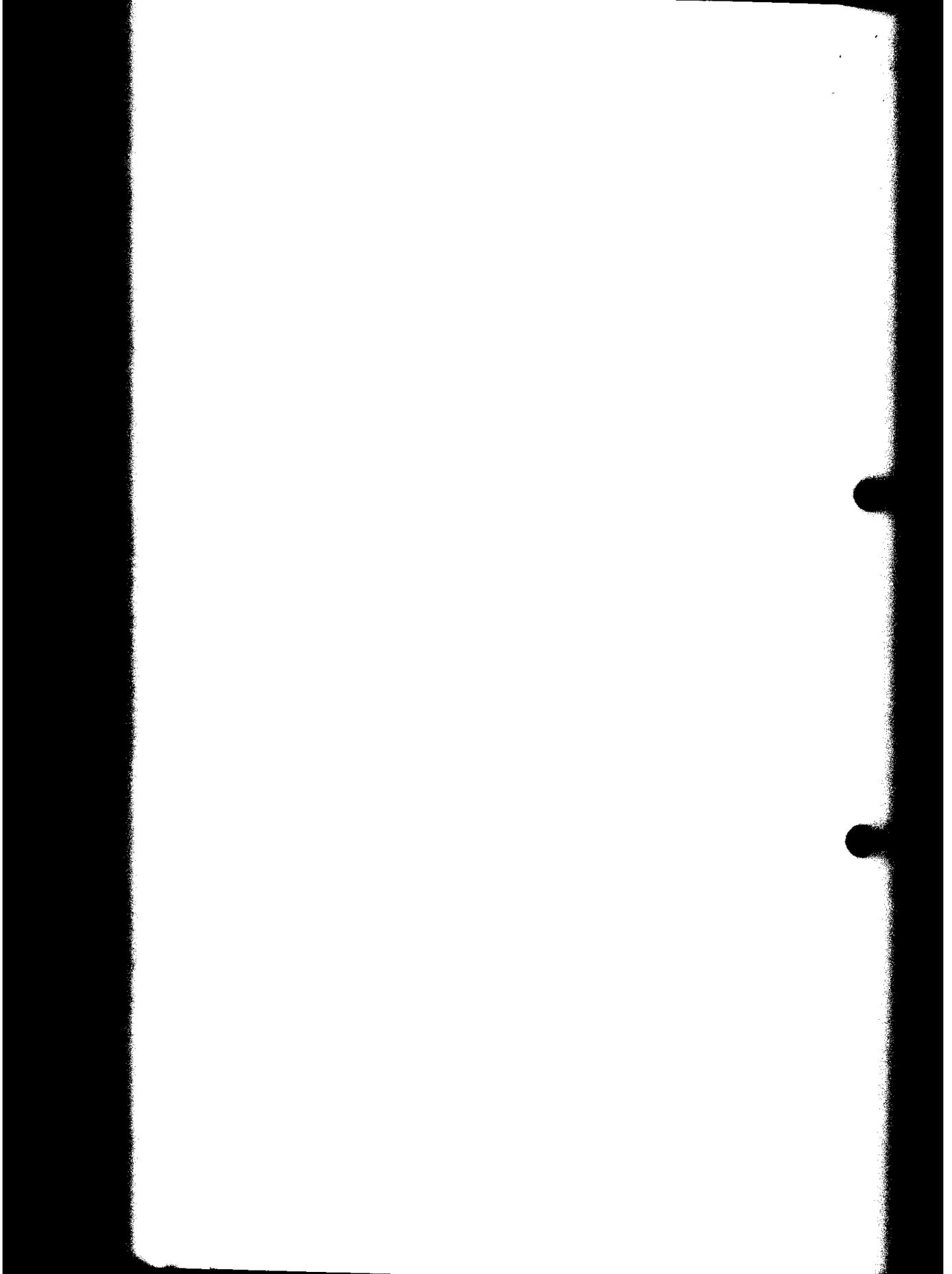
Km 26

8A hos.

CALLE LA VICTORIA

KTH 21

IDRS ABRANHAM





Km 26 hacia GUAYAQUIL

PUENTE LUCÍA

Norte: Hacienda El Rosario
con 315.55 metros

Este: Estero Lucía
con 483.40 metros

Oeste: Predio de José Carlos Ronquillo
con 567.50 metros

Sur: Estero Lucía
con 69.00 metros

Km 27 hacia DAULE

Google Earth

Image © 2016 DigitalGlobe
© 2015 Google

Fecha de imágenes: 11/23/2015 1:59:25.34 S 79:59:22.69 O elevación: 7 m alt: 0.0 1:48.17

1970

63
7
193

