

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

DIRECCIÓN: Ciudadela Bellavista  
Manzana 62  
Solar 32

Entrando por la avenida Carlos Julio Arosemena, giro a la derecha, entre fábrica de café e Ideal Alambrec, ingresamos a Ciudadela Bellavista, seguimos recto por la avenida principal con parterre central denominada Presidente José María Velasco Ibarra, avanzamos hasta el fondo veremos frente a nosotros el paso a desnivel que viene desde el Puente El Velero, que es continuación de la Calle Aguirre, y giramos a la derecha, aquí cambia de nombre y se denomina avenida Barcelona Sporting Club, (cabe aclarar que si seguimos recto por esta avenida, cruzamos el puente de la 17), una vez que estamos en la avenida que nos lleva al estadio de Barcelona, giramos a la derecha en la segunda calle justo donde se ve una casa amarilla de tres pisos altos, recto por esa calle (Calle Flor de Loto) avanzamos unos cuatrocientos metros y llegamos al solar en mención que está a mano izquierda. (VER PLANO DE UBICACIÓN 9/9)

PARROQUIA: Tarqui

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: **TERRENO**  
**Solar no edificado en zona urbanizada (F2)**
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: **Ciudadela Bellavista**  
Manzana 62  
Solar 32
- 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: **78-0062-032**
- 1.10 Destinación actual: **DESOCUPADO**
- 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, según Registrador de la Propiedad en concordancia con el Catastro Municipal y confirmadas en el sitio, son:

- NORTE: Solar 31, con 20,00 metros.
- SUR: Solar 33, con 20,00 metros.
- ESTE: Calle Flor de Loto, con 11,00 metros.
- OESTE: Solares 3 y 2, con 11,00 metros.

3.1.1 **Área Útil:** **220,00 Mts<sup>2</sup> con pendiente del 9%**

3.2 **Sectores próximos.**- El solar en mención se encuentra dentro de la Ciudadela Bellavista, en la primera loma justo bajo los reservorios de agua potable, en la misma manzana del Reservorio de Agua Potable "LA FUENTE". Cerca de todo por su ubicación estratégica, tanto de los habitantes del sur por los puentes: 17; Portete; y, Gómez Rendón 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, el nuevo Puente Patria que une la Avenida Barcelona (regenerada en su totalidad) con la Calle Gómez Rendón, y al lado de la Infantería de Marina "Base San Eduardo"

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, seguridad, 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 BELLAVISTA); 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 exuberante 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, en la misma manzana 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. Al frente queda el conjunto residencial privado "Vida Ventura" (Mz.77) manzana de forma triangular.

### 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 baja (Frontal) y cota más alta (Posterior) respectivamente pendiente del 9% 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.464114**, en concordancia con el Catastro Municipal y con las medidas tomadas en el sitio, la propiedad posee **220,00 mt<sup>2</sup>**.



El presente trabajo tiene como objetivo principal analizar el impacto de la implementación de un sistema de gestión de recursos humanos en una organización pública. El estudio se realizó en un departamento del sector público, donde se aplicó un cuestionario a los empleados para evaluar su percepción sobre el nuevo sistema. Los resultados indican que la mayoría de los participantes perciben un aumento en la eficiencia y la claridad de los procesos, aunque también se observó cierta resistencia al cambio en algunos casos. Se concluye que la implementación de este tipo de sistemas puede ser beneficiosa para mejorar el desempeño organizacional, siempre y cuando se acompañe de una adecuada capacitación y comunicación.

Palabras clave: Gestión de Recursos Humanos, Sector Público, Implementación, Percepción de los Empleados, Eficiencia Organizacional.

El presente trabajo tiene como objetivo principal analizar el impacto de la implementación de un sistema de gestión de recursos humanos en una organización pública. El estudio se realizó en un departamento del sector público, donde se aplicó un cuestionario a los empleados para evaluar su percepción sobre el nuevo sistema. Los resultados indican que la mayoría de los participantes perciben un aumento en la eficiencia y la claridad de los procesos, aunque también se observó cierta resistencia al cambio en algunos casos. Se concluye que la implementación de este tipo de sistemas puede ser beneficiosa para mejorar el desempeño organizacional, siempre y cuando se acompañe de una adecuada capacitación y comunicación.

Palabras clave: Gestión de Recursos Humanos, Sector Público, Implementación, Percepción de los Empleados, Eficiencia Organizacional.

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El terreno es de forma rectangular regular y topografía con pendiente aproximada del 9% 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:

- o Características similares de terrenos y edificaciones del sector.
- o Tamaño, forma y topografía del terreno.
- o Ubicación, acceso y potencial de desarrollo de la zona.
- o Estado de la edificación.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

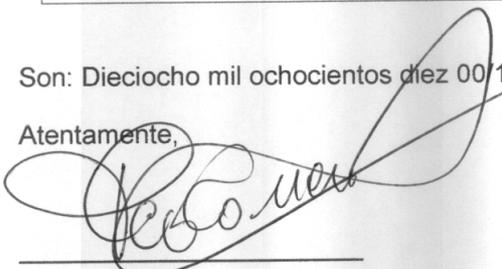
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
AVALÚO DEL TERRENO	220,00	mt <sup>2</sup>	\$ 85,50	18.810,00
				<b>\$18.810,00</b>

Son: Dieciocho mil ochocientos diez 00/100 dólares americanos.

Atentamente,

  
Francisco Carrera Valverde  
M. Sc., Arquitecto



Topografía y cartografía  
a través de la tecnología de  
la información geográfica

### RECONSTRUCCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS

El presente trabajo tiene como  
objetivo determinar las  
características físicas y  
estructurales de las zonas  
de estudio.

### CONCLUSIONES GENERALES

Los resultados obtenidos  
demuestran que las zonas  
de estudio presentan  
características físicas y  
estructurales similares a  
las zonas de estudio.  
Por lo tanto, se puede  
concluir que las zonas  
de estudio son similares  
a las zonas de estudio.

### REFERENCIAS

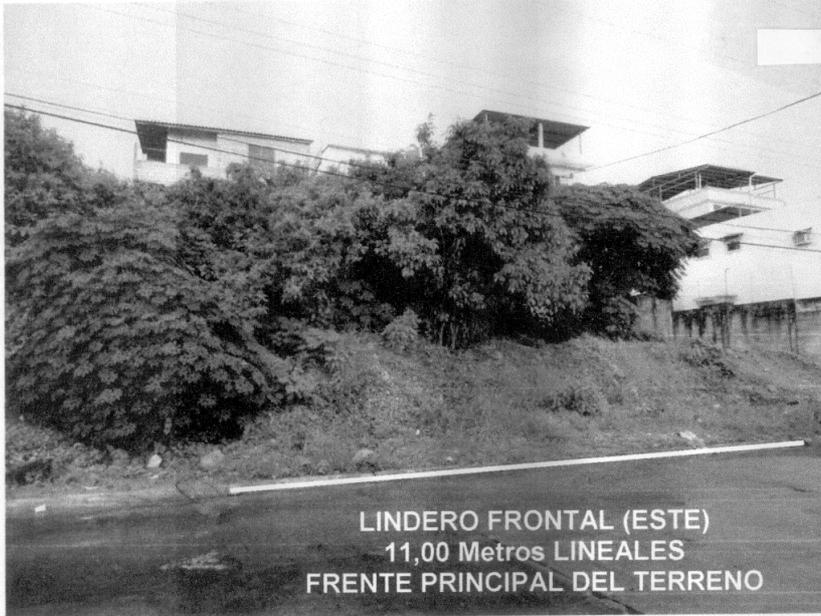
Alfonso, J. (1995).  
Topografía y cartografía.  
México: McGraw-Hill.  
Borja, J. (1998).  
Topografía y cartografía.  
México: McGraw-Hill.  
Castaño, J. (2000).  
Topografía y cartografía.  
México: McGraw-Hill.

### ANEXOS

ANEXO	CONTENIDO
ANEXO I	Mapa de la zona de estudio
ANEXO II	Fotografía aérea de la zona de estudio
ANEXO III	Plano de la zona de estudio

El presente trabajo fue financiado por el  
Instituto Venezolano de Investigaciones Científicas  
a través del Proyecto de Investigación N° 100

Caracas, Venezuela  
2000



Predio número 32 de la Mz 62



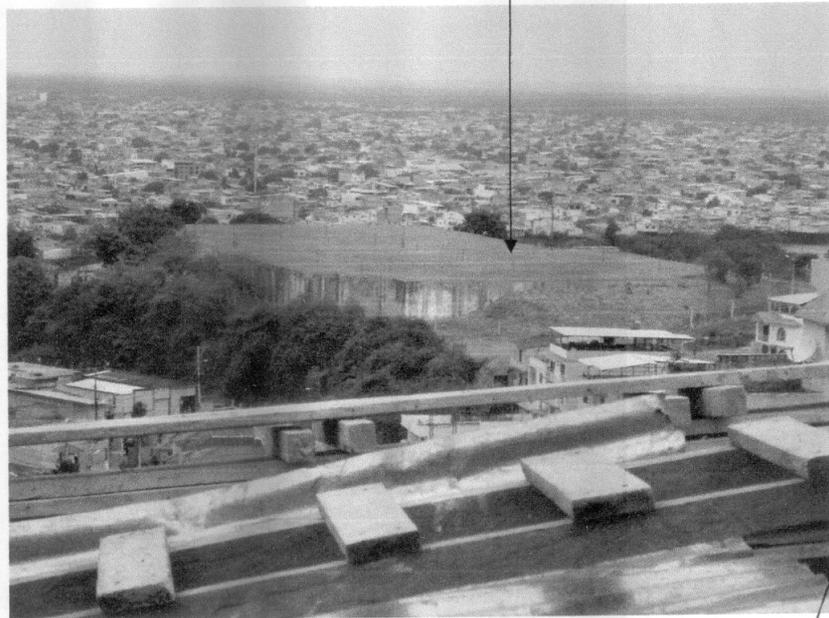


## RESERVORIO DE AGUA "LA FUENTE"



Esta foto.-  
Vista del reservorio desde  
la Calle Flor de Loto.

Esta foto.-  
Vista del reservorio  
desde parte más alta  
de Bellavista.



THE UNIVERSITY OF  
MICHIGAN LIBRARY  
CAMPUS CENTER  
ANN ARBOR, MICHIGAN

WORKS OF A. LA FAYE

THE UNIVERSITY OF  
MICHIGAN LIBRARY  
CAMPUS CENTER  
ANN ARBOR, MICHIGAN



1958  
1959  
1960

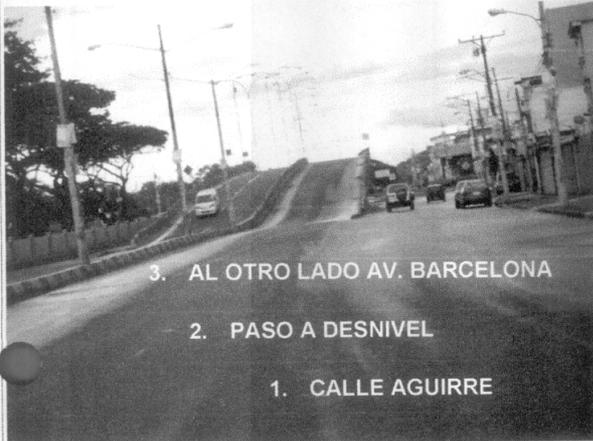
RESERVORIO DE AGUA



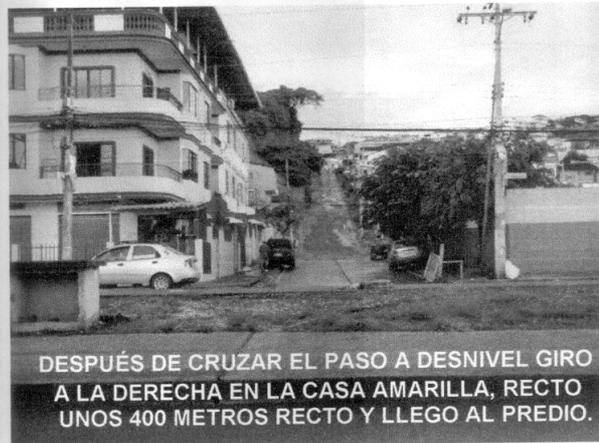
ÁREA NAVAL MILITAR



INGRESO POR AVENIDA BARCELONA

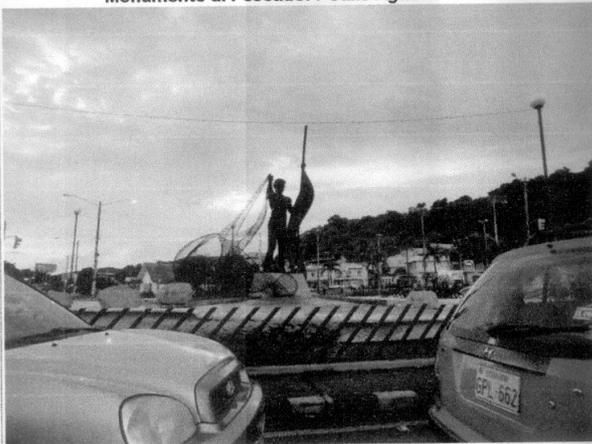


3. AL OTRO LADO AV. BARCELONA
2. PASO A DESNIVEL
1. CALLE AGUIRRE



DESPUÉS DE CRUZAR EL PASO A DESNIVEL GIRO A LA DERECHA EN LA CASA AMARILLA, RECTO UNOS 400 METROS RECTO Y LLEGO AL PREDIO.

Monumento al Pescador / Calle Aguirre



Av. José María Velasco Ibarra



REPUBLIC OF INDONESIA  
DEPARTMENT OF THE ARMY  
HEADQUARTERS

0000

ARMY

1. [Illegible text]

2. [Illegible text]

3. [Illegible text]

4. [Illegible text]

5. [Illegible text]

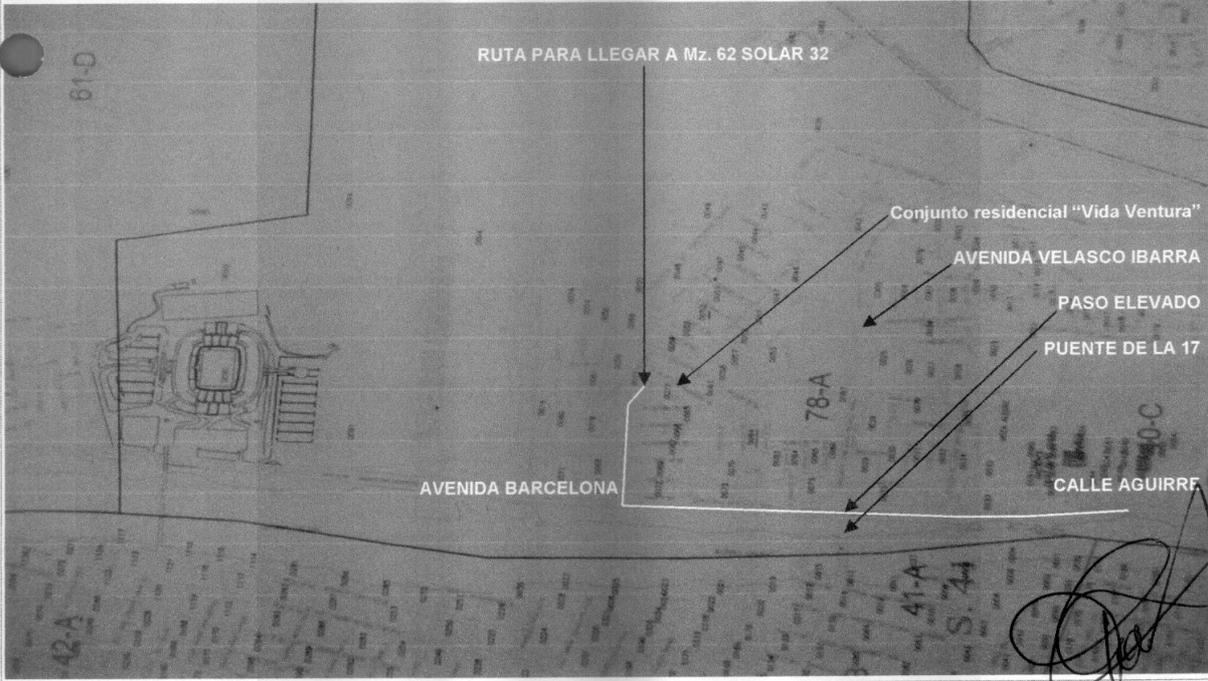
6. [Illegible text]

7. [Illegible text]

8. [Illegible text]

9. [Illegible text]





THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

1950

