

Ciento cinco (105)

Francisco Carrera  
M.Sc., Arquitecto  
Página 1/9

JUICIO COACTIVO No. 04-00021-2005  
CÓDIGO CATASTRAL No. 22-0041-009

TIPO DE INMUEBLE: Solar y edificación

DIRECCIÓN: Solar y edificación, manzana 41, solar 9  
Calle 6 de Marzo (Avenida 2 S.E.) No. 4209  
y Rosendo Avilés (Calle 37 S.E.), esquina.

PARROQUIA: XIMENA

CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO:

LAURA Y  
GRAU PAE.

SOLICITANTE: Ab. Carlos Navarrete Maldonado  
Juez Tercero de Coactiva Municipal

FECHA:

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
JUZGADO TERCERO COACTIVA  
RECIBIDO  
08 EN 2017  
SECRETARIO  
TERCERO DE COACTIVA

HORA 08

Francisco Carrera  
M.Sc., Arquitecto  
Página 2/9

JUICIO COACTIVO No. 04-00021-2005  
CÓDIGO CATASTRAL No. 22-0041-009

### INFORME DE AVALÚO

#### 1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Solar y edificación**
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: **Solar y edificación, manzana 41, solar 9.  
Calle 6 de Marzo (Avenida 2 S.E.) No. 4209 y  
Rosendo Avilés (Calle 37 S.E.), esquina.**
- 1.4 Localización: Guayaquil
- 1.5 Sector Catastral: No presenta
- 1.6 Urbanización: **BARRIO DEL CENTENARIO**
- 1.7 Municipio: Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
- 1.8 Provincia: Guayas
- 1.9 Código Catastral: **22-0041-009**
- 1.10 Destinación actual: **RESIDENCIAL**
- 1.11 Solicitante: Ab. Carlos Navarrete Maldonado  
Juez Tercero de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha Inspección: Viernes, 23 de diciembre del 2016
- 1.13 Fecha Informe:

#### 2.- TITULACIÓN

- 2.1 Propietario:

LA TITULARIA  
DE GRADO



### 3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

#### 3.1 Linderos y medidas generales del predio:

Norte:	Solar 8	con 40,00 metros.
Sur:	Calle Rosendo Avilés (Calle 37 S.E.)	con 38,00 metros.
Este:	Solares 1 y 3	con 43,00 metros.
Oeste:	Calle 6 de Marzo (Avenida 2 S.E.)	con 44,40 metros.

#### 3.2 Sectores próximos:

Sector regenerado, frente al Parqueo Vehicular "Mi Comisariato" correspondiente al "Mi Comisariato Centenario Sur", Colegio e Iglesia del Cristóbal Colón, cerca de la venta de vehículos de segunda mano en la calle 6 de Marzo y de la confección de monigotes para la época de fin de año, por la calle Chimborazo la Clínica Alcívar, también dos gasolineras y estación de Metro-Vía, Ciudadela La Saiba y Mercado de la Caraguay.

#### 3.3 Actividades principales del sector:

Es un sector principalmente residencial y comercial por la presencia del comisariato y además ciertas residencias del sector están siendo arrendadas como oficinas administrativas de diferentes empresas aprovechando su tamaño y sus parqueos al interior. Sector consolidado con todas sus edificaciones de hormigón armado de aproximadamente 1940. En todo este sector además de las actividades de comercio y vivienda, también existen de enseñanza, salud y culto, de diversa índole. Medianamente cerca de la zona en donde se confeccionan los monigotes o años viejos para la época de fin de año.

#### 3.4 Vías de acceso:

Se puede ingresar principalmente por la Calle 6 de Marzo, que va de norte a sur, también por la calle Chile, calle Chimborazo, y avenida Eloy Alfaro. Tiene la gran ventaja que las vías que llegan a este sector, están en general en muy buen estado de mantenimiento, conservación y debidamente señalizadas. Zona de poco tráfico vehicular liviano y en los alrededores cercanos existe transporte público en general y también el sistema de Metro-Vía.

#### 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 adoquinadas.
Transporte:	Público

3.6 Actividad edificadora:

Actividad tipo residencial.

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 demanda comercial media.

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 regular en las calles al pie del inmueble, pero no así sus calles aledañas que no tienen mayor congestión vehicular.

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del predio:

La propiedad en mención está en zona regenerada. Consta de un solar con edificación de hormigón armado con planta baja tipo galería de aproximadamente cinco metros de altura, un piso alto con balcón y terraza.

Destaca por los arcos de la galería de planta baja, terraza tipo balcón cubierto y generoso retiro frontal respecto a la línea de lindero por ambas calles.

Terreno de forma irregular y configuración plana, esquinero.

Por su estilo y características la residencia principal aproximadamente data de 1960 y se encuentra en regular condición.

La cubierta de planta alta, el gran balcón de fachada, así como del resto de la casa principal, está completamente dañada.

La zona es propensa a inundaciones en la época de invierno, las aguas lluvias van en dirección ESTE a OESTE por la Calle Rosendo Avilés, de tal modo que las agua lluvias confluyen en la esquina con la calle 6 de Marzo, que además está más alta que la Calle Rosendo Avilés, anegando de agua toda la esquina en aproximadamente treinta y cinco centímetros, y cuyo escurrimiento requiere de aproximadamente cinco horas, para volver a su estado normal, provocando las consabidas molestias a sus ocupantes o residentes.

Por información proporcionada por el señor Enrique De Grau, el día de la inspección, según su criterio, las aguas lluvias bajan porque como tiene césped en toda la parte exterior que rodea la propiedad, es gracias al grado de capilaridad y absorción del suelo es que las aguas lluvias pueden bajar y no por el sistema de aguas lluvias existente.

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 2948**, el predio posee:

- Área del Solar: 1 704,30 Mts<sup>2</sup>
- Área de Construcción: 1 240,54 Mts<sup>2</sup>

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El predio es de forma irregular y configuración plana **esquinero**.

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.

Ciudad de (no)

Francisco Carrera  
M.Sc., Arquitecto  
Página 6/9

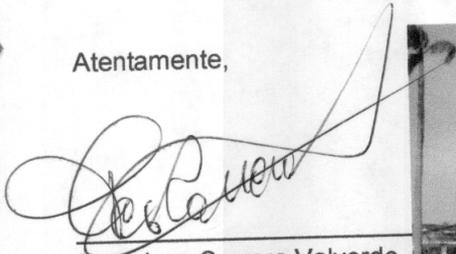
JUICIO COACTIVO No. 04-00021-2005  
CÓDIGO CATASTRAL No. 22-0041-009

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Avalúo del Solar	1 704,30	mt <sup>2</sup>	\$ 100,00	170 430,00
Construcción residencial 3	1 080,20	mt <sup>2</sup>	\$ 130,00	140 426,00
Construcción residencial 3	81,34	mt <sup>2</sup>	\$ 130,00	10 574,20
Construcción residencial 4	79,00	mt <sup>2</sup>	\$ 150,00	11 850,00
			<b>TOTAL.....</b>	<b>\$333 280,20</b>

Son: Trescientos treinta y tres mil doscientos ochenta 20/100 dólares americanos.

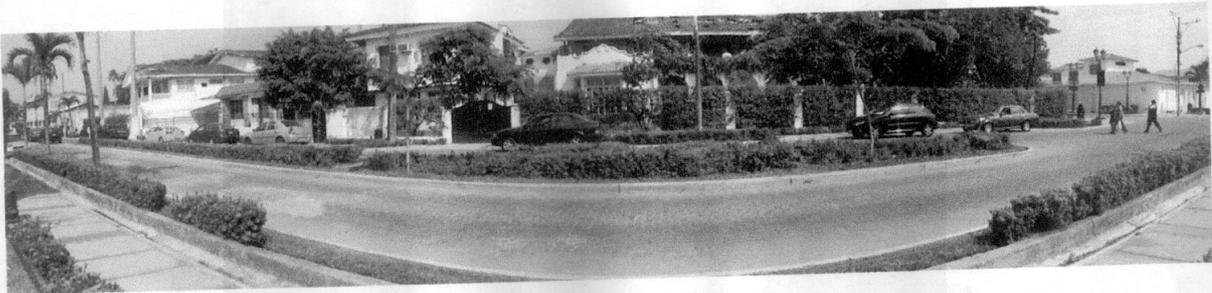
Atentamente,



Francisco Carrera Valverde  
M. Sc., Arquitecto



Fachada principal Calle 6 de Marzo



Ciudad once (1001)

Francisco Carrera  
M.Sc., Arquitecto  
Página 7/9

JUICIO COACTIVO No. 04-00021-2005  
CÓDIGO CATASTRAL No. 22-0041-009



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Francisco Carrera".

Interior del predio esquinero



Cientos doce (112)

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

JUICIO COACTIVO No. 04-00021-2005  
CÓDIGO CATASTRAL No. 22-0041-009



Ciudad Juarez (113)

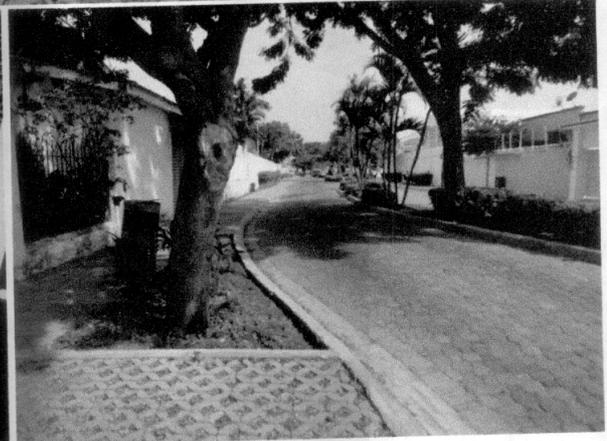
Francisco Carrera  
M.Sc., Arquitecto  
Página 9/9

JUICIO COACTIVO No. 04-00021-2005  
CÓDIGO CATASTRAL No. 22-0041-009

DE ESTE LADO LA  
CALLE 6 DE MARZO  
(MÁS ALTO)



DE ESTE LADO LA CALLE  
ROSENDO AVILÉS  
(MÁS BAJO)



ZONA QUE SE ANEGA  
EN ÉPOCA DE LLUVIA  
(VER MARCAS EN LAS PAREDES)

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