

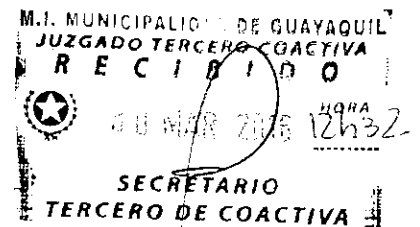
TIPO DE INMUEBLE: **Terreno**
Solar en zona no urbanizada

DIRECCIÓN: Ubicado en la altura
del kilómetro 4 aproximadamente de la
carretera Guayaquil – Salinas.
En esta zona también denominada
avenida Abdón Calderón.
Ciudadela Cimas, manzana 7, solar 2

PARROQUIA: Tarqui

CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas



PROPIETARIO: **Inmobiliaria Luisa Cía. Ltda.**

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

FECHA: Miércoles 23 de marzo del 2016

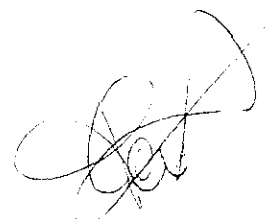
INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Terreno Urbano en zona no urbanizada**
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: A la altura del Km 4 aproximadamente
Carretera Guayaquil – Salinas.
En esta zona también denominada avenida
Abdón Calderón.
Ciudadela Cimas, manzana 7, solar 2
- 1.4 Localización: Guayaquil
- 1.5 Clasificación: F4
Solar calificado como no edificado, de propiedad
particular, situado en zona industrial o en zona no
urbanizada.
- 1.6 Urbanización: Ciudadela Cimas
- 1.7 Municipio: Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
- 1.8 Provincia: Guayas
- 1.9 Código Catastral: **61-0007-002**
- 1.10 Destinación actual: **DESOCUPADO**
- 1.11 Solicitante: Ab. Carlos Navarrete Maldonado
Juez Tercero de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha Inspección: Martes, 22 de marzo del 2016
- 1.13 Fecha Informe: Miércoles, 23 de septiembre del 2016

2.- TITULACIÓN

- 2.1 Propietario: **Inmobiliaria Luisa Cía. Ltda.**



Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Linderos y medidas generales del predio:

- Norte:** Camino público con 35,65 metros.
- Sur:** Camino público con una línea que va de este a oeste con 10,40 metros la misma que tuerce en dirección sur - este con 4,75 metros para luego seguir con dirección este-oeste con 20,00 metros.
- Este:** Terrenos propiedad de Luis Gómez Izquierdo con 42,00 metros.
- Oeste:** Terrenos de propiedad de su mandato con 36,00 metros.

3.2 Sectores próximos:

Muy cercano a las ciudadelas Los Ceibos y El Paraiso, Teatro Centro de Arte, Mi Comisariato, Banco Pichincha, estación Metro-Vía, Colegio Javier y Monseñor Bernardino Echeverría Ruiz.

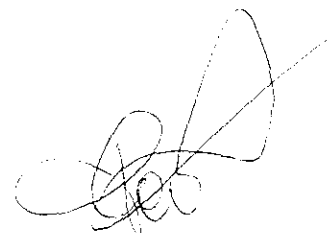
3.3 Actividades principales del sector:

El terreno está ubicado en la parte más alta de Cimas, junto al antiguo Reservoirio de Agua, del cual solamente quedan sus instalaciones, es decir la cisterna sobrepuesta, tuberías y estaciones de bombeo. Es una zona exclusivamente residencial con ciertas calles cerradas para tener privacidad al interior.

3.4 Vías de acceso:

El terreno en mención se encuentra entrando por la Vía a la Costa, del lado oeste a este, es decir en el sentido Salinas – Guayaquil.

De ahí en adelante esta pavimentado en hormigón solamente el ingreso y el resto está lastrado y compactado con canal lateral para escurrimiento de aguas lluvias.



3.5 Infraestructura Urbana:

Agua Potable:	Red pública.
Energía Eléctrica	No aplica
Alcantarillado:	No aplica
Telefonía:	Red pública.
Seguridad:	Policía.
Acera y bordillo:	No aplica
Calles:	No aplica
Transporte:	Público / Metro - Vía

3.6 Actividad edificadora:

No presenta actividad alguna.

3.7 Perspectivas de valoración:

La revalorización del terreno es muy lenta pero positiva fundamentalmente por la vista que tiene por encontrarse en la parte más alta del lugar, ser terreno para uso residencial exclusivamente y cercano a lugares y servicios múltiples muy importantes de la ciudad.

3.8 Servicios públicos y proyecciones:

Los servicios públicos que posee el sector son los siguientes: energía eléctrica y agua potable únicamente, hay que considerar que esta zona no está urbanizada, por eso carece de infraestructura urbana.

3.9 Arborización y medio ambiente:

Existe arborización en toda la urbanización especialmente de los solares abandonados sin cerramiento, solamente con hitos de demarcación. No existe polución en este lugar y por estar en zona muy alta es fresco aún con el sol del mediodía.



4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del terreno:

El terreno se encuentra en su **cota más alta y más baja a 100 metros y 91 metros respectivamente, de forma irregular y topografía con pendientes del 12% aproximadamente, medianero** y no es propenso a inundaciones por encontrarse en la parte más alta de Cimas.

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, **Ficha Registral No.128561**, en concordancia con el Catastro Municipal y con las medidas tomadas en el sitio, la propiedad posee **1.254,00 mt²**.

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El terreno es de forma rectangular irregular y topografía con pendiente aproximada del 12% 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, 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.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

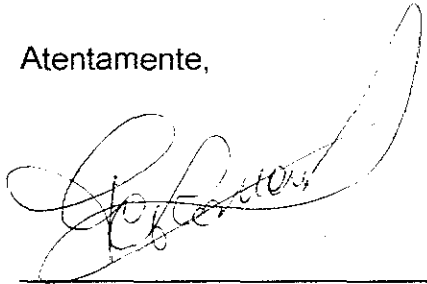
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Solar medianero en zona no urbanizada Área en concordancia según las medidas realizadas en el lugar y Catastro Municipal.	1.254,00	mt ²	\$95,00	119.130,00
				\$119.130,00

Son: Ciento diecinueve mil ciento treinta 00/100 dólares americanos.

Atentamente,



Francisco Carrera Valverde

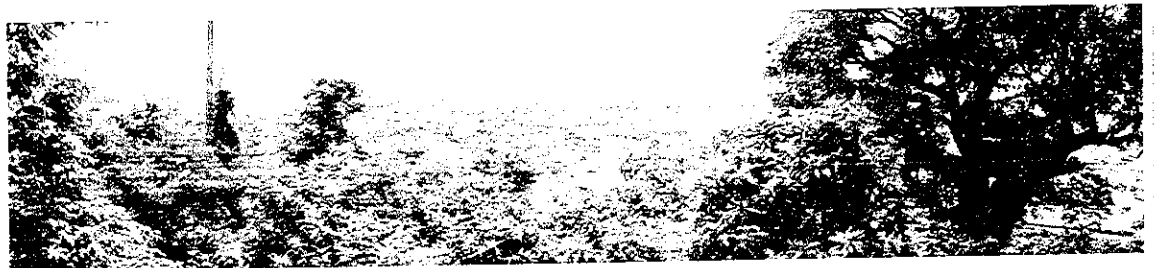
M. Sc., Arquitecto



Reservorio de agua

Solar de 1.254,00 mt²

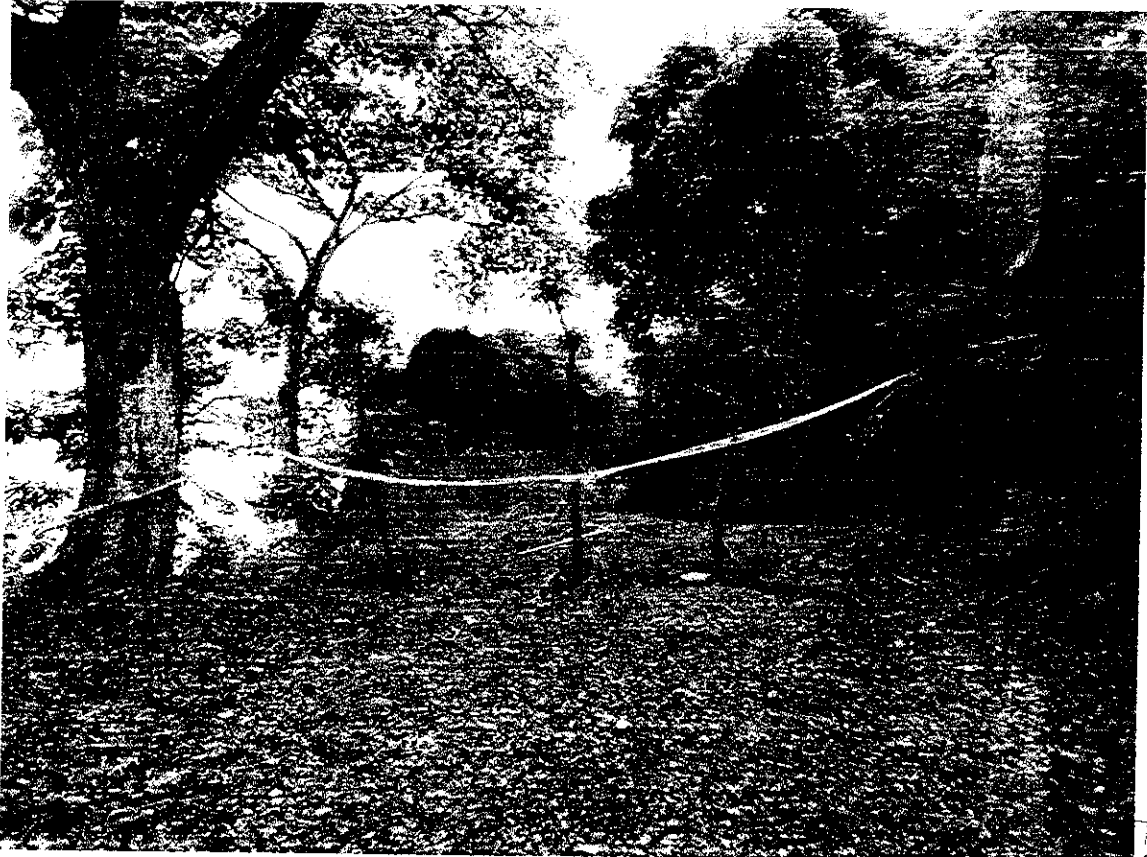






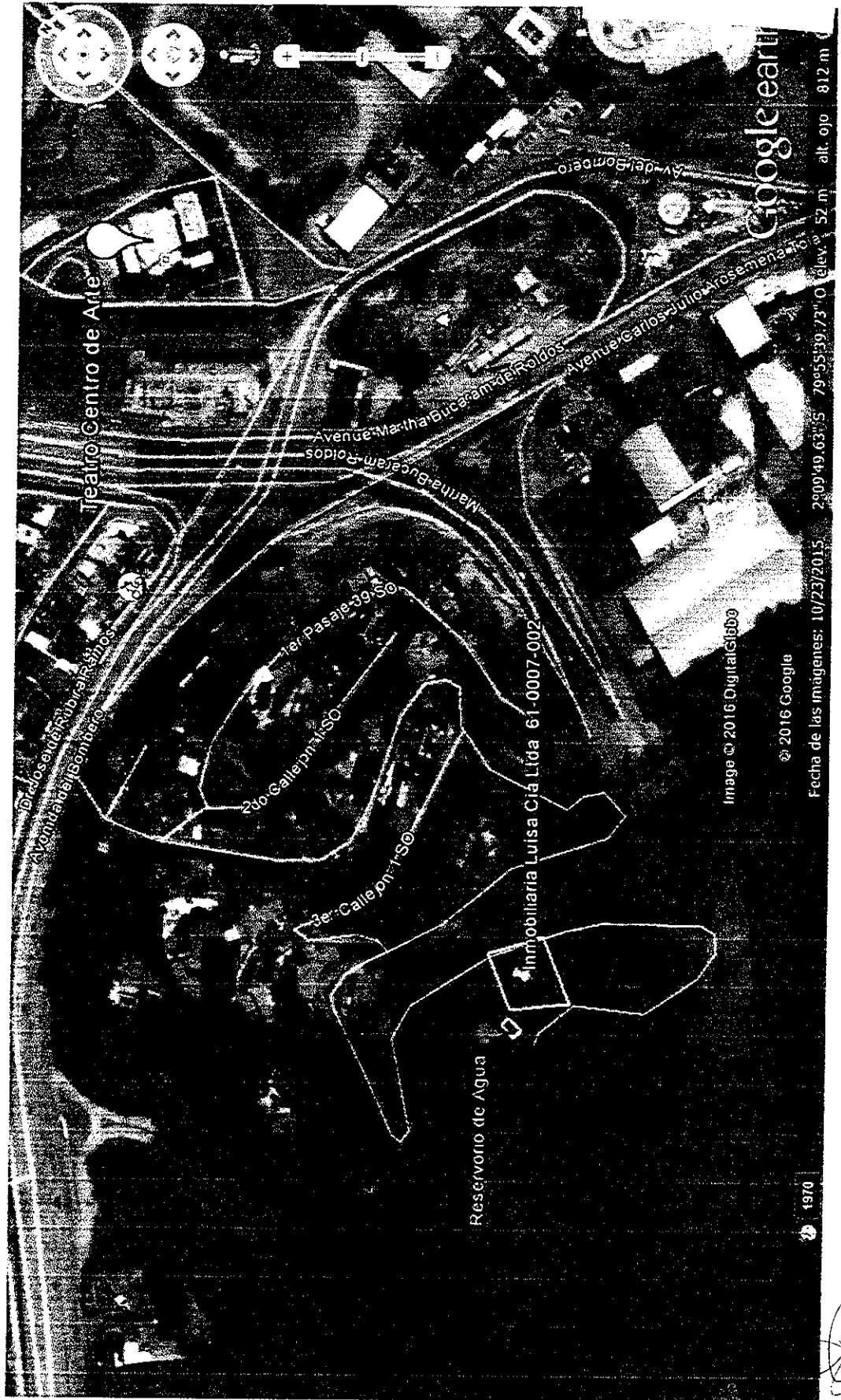






[Handwritten signature]

Recuperado de Google Earth 2016



Google earth
alt. ojo 812 m
elev. 52 m
2909'49.63" S 79°55'39.73" O

Image © 2016 DigitalGlobe

© 2016 Google

1970