

TIPO DE INMUEBLE: Departamento.

DIRECCIÓN: Primero de Mayo (CALLE 2 NO) y
Avenida Machala (AV. 1 NO)
Departamento 2, del PRIMER PISO ALTO,
Edificio CONDOMINIO
"HEREDEROS SOTOMAYOR"

PARROQUIA: TARQUI

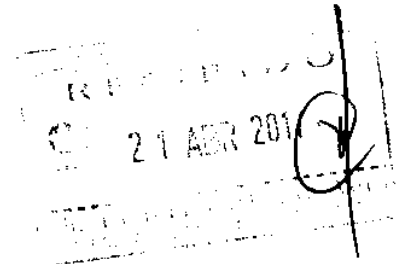
CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO:

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

FECHA: Jueves, 20 de abril del 2017



A large, stylized handwritten signature.

INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Departamento**
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: Primero de Mayo (CALLE 2 NO) y Avenida Machala (AV. 1 NO) Departamento 2, del PRIMER PISO ALTO, Edificio CONDOMINIO "HEREDEROS SOTOMAYOR"
- 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: **11-0009-010-0001-3-2-1**
- 1.10 Destinación actual: Residencial
- 1.11 Solicitante: Ab. Luisa Fernanda Avilés Valverde
Jueza Primera de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha Inspección: Lunes, 17 de abril del 2017
- 1.13 Fecha Informe: Jueves, 20 de abril del 2017

2.- TITULACIÓN

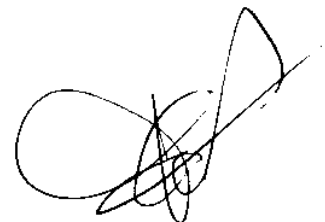
- 2.1 Propietario:

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

Alicuota y medidas generales:

3.1.1 **Alicuota: 6,56% (Departamento)**

3.1.2 **Área útil: 94,77 Mts²**



3.2 Sectores próximos:

La propiedad en mención se encuentra en el primer piso alto edificio CONDOMINIO "HEREDEROS SOTOMAYOR". El edificio está en la esquina de Oeste de la calle Primero de Mayo (CALLE 2 NO) y Avenida Machala (AV. 1 NO)

3.3 Actividades principales del sector:

Es un sector eminentemente de oficinas, departamentos residenciales y comercio en general. Zona comercial de alta plusvalía en el casco central de la ciudad.

3.4 Vías de acceso:

Se puede ingresar por diferentes calles: Avenida Machala principalmente, Calle Primero de Mayo, avenida Quito y avenida Nueve de Octubre. Sector de intenso tráfico liviano vehicular en las horas laborables de lunes a viernes, llegando a congestionarse por momentos muy breves, y sin tráfico los días sábados, domingos y feriados.

3.5 Infraestructura Urbana:

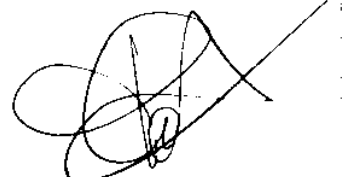
Agua Potable:	Red pública.
Energía Eléctrica	Red pública.
Alcantarillado:	Aguas lluvias y aguas servidas
Telefonía:	Red pública.
Seguridad:	Policía Metropolitana.
Acera y bordillo:	Hormigón simple
Calles:	Vías de 8 carriles perfectamente asfaltadas.
Transporte:	Público.

3.6 Actividad edificadora:

Únicamente vivienda tipo residencial.

3.7 Perspectivas de valoración:

La revalorización del edificio es positiva fundamentalmente por ser comercial en primer piso alto, además el edificio tiene mezzanine, guardianía, **ascensor funcionando** en óptimas condiciones, tres locales o tiendas en planta baja, y el resto son departamentos residenciales. **No posee parqueos**. La propiedad data de 1991 y, por lo que observé está en buen estado de conservación en general. Obedece a la arquitectura y ordenanzas de la época de su construcción.



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. Es decir, cuenta con todos los servicios básicos.

3.9 Arborización y medio ambiente:

La arborización está localizada principalmente a lo largo de la avenida Nueve de Octubre. No hay polución en el aire, gracias a las restricciones establecidas para el paso de vehículos pesados en esta zona.

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del departamento:

De hormigón armado, es de forma irregular y en piso alto con acceso por las escaleras y ascensor. No cuenta con generador eléctrico.

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 56950.

Alicuota 6,56% (Departamento #2, del primer piso alto) con **94,77 Mts².**

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

Propiedad Horizontal, edificio esquinero.

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas

Rigen las Ordenanzas y Normas Municipales en este sector.

Posee Reglamento Interno el Edificio en concordancia con la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

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

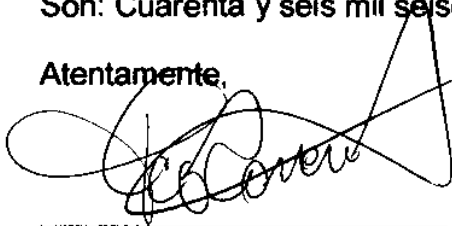
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Alícuota 6,56% / Departamento	94,77	mt ²	\$ 450,00	42.646,50
Valor proporcional del solar Se obtiene del ÁREA TOTAL DEL SOLAR 173,84 m ² X 6,56% = 11,40 m ²	11,40	mt ²	\$ 350,00	3.990,00
				\$46.636,50

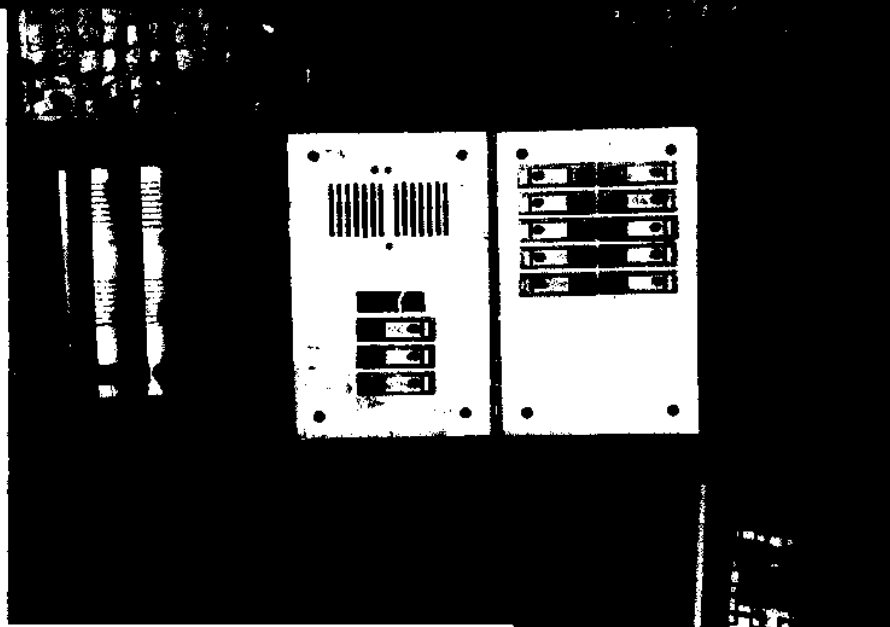
Son: Cuarenta y seis mil seiscientos treinta y seis 50/100 dólares americanos.

Atentamente,



Francisco Carrera Valverde
M. Sc., Arquitecto





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

