

Código Catastral 88-0032-022
Juicio 01-1995-072474

TIPO DE INMUEBLE: ~~SOLAR~~

DIRECCIÓN:

~~Parroquia Urbana Sector Lomas~~
~~Manzana 32, Solar 22~~
~~Portón de las Lomas~~
~~Guayaquil~~
SOLAR 22, MANZANA 32

Cruzando el puente en el sentido Policentro, San Marino o Plaza Quil, que une con Urdesa, sector Lomas, subimos el cerro, por la Calle Profesor Francisco Huerta Rendón (CALLE 12 N-O), que es la única subida que se ve desde el puente, una vez que comenzamos a subir, seguimos recto sin desviarnos en la misma avenida principal y llegamos al Portón de Las Lomas. Una vez en garita giramos a la derecha y aproximadamente a unos trescientos veinte metros, a mano izquierda está la propiedad en mención, frente al gran parque de la misma ciudadela Portón de las Lomas.

PARROQUIA: Tarqui

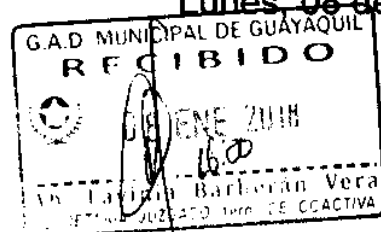
CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO:

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

FECHA: Lunes 08 de enero del 2018



INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

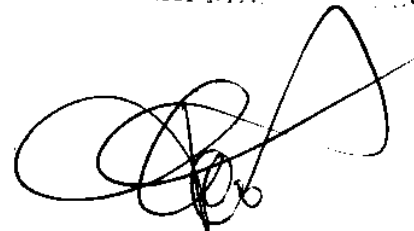
- 1.1 Tipo Inmueble: [REDACTED]
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
SOLAR 22, MANZANA 32
- 1.4 Localización: Guayaquil
- 1.5 Sector Catastral: No presenta
- 1.6 Urbanización: Urdesa
- 1.7 Municipio: Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
- 1.8 Provincia: Guayas
- 1.9 Código Catastral: [REDACTED]
- 1.10 Destinación actual: [REDACTED]
- 1.11 Solicitante: Ab. Luisa Fernanda Avilés Valverde
Jueza Primera de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha inspección: Viernes, 05 de enero del 2018
- 1.13 Fecha Informe: Lunes, 08 de enero del 2018

2.- TITULACIÓN

- 2.1 Propietario:

SECRETARÍA

1100 V3



3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.8 NORTE:	Calle G con	14,00 metros.
3.1.9 SUR:	Solar 21 con	14,00 metros.
3.1.10 ESTE:	Solar 23 con	32,00 metros.
3.1.11 OESTE:	Urbanor con	32,00 metros.

Área del solar según Registrador de la Propiedad: 448,00 Mts²
Área del solar según Linderos Catastrales: 540,50 Mts²

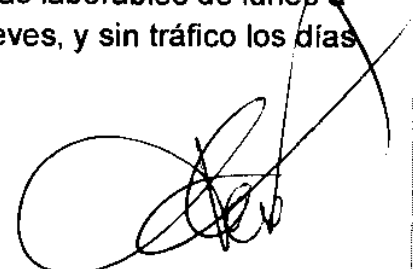
3.2 Sectores próximos:

La propiedad en mención se encuentra en la parte alta de Lomas de Urdesa, e ingresar a la calle Las Brisas hay que subir por la Calle Profesor Francisco Huerta Rendón, actualmente unidireccional hacia arriba, con un guardián – conserje, por un lado está cerca del Policentro, San Marino, Centro Comercial Plaza-Quil, Farmacia Salud y del edificio Makro (anterior) mejorado y acabado hace pocos días atrás y denominado ahora EDIFICIO PÚBLICO DEL SECTOR SOCIAL JOAQUÍN GALLEGOS LARA, obtenido por parte del estado a través de embargo al Banco del Azuay (Hermanos Miranda). Bajando por el carril izquierdo, llegamos nuevamente al Policentro, en la parte baja hay bastante comercio de toda índole, desde cafeterías pequeñas a venta de vehículos, aquí se mezcla el uso de suelo tipo residencial, comercio y salud. Por el lado de la Av. Francisco De Orellana, Contraloría, Urbanización Las Garzas, El Gran Chef, Ferrisariato, McDonald's, gasolinera Primax, Librería Juan Marcet, Optar y diferentes instituciones bancarias.

3.3 Actividades principales del sector:

Es un sector exclusivamente de uso residencial, tanto en departamentos multifamiliares como en casas unifamiliares. Viviendas de alta plusvalía con buen mantenimiento del sector Lomas de Urdesa, Ciudadela Portón de Las Lomas, de nivel medio alto y alto.

3.4 Vías de acceso: Se puede ingresar por diferentes calles viniendo desde Plaza-Quil se sigue recto y subimos el cerro, así mismo viniendo por la Calle Profesor Francisco Huerta Rendón se sube al cerro. Todas las vías son de hormigón simple a cuatro carriles. La avenida que se congestiona es la principal de Lomas de Urdesa que cruza del Policentro a la Federación Deportiva y de ahí se puede tomar la avenida Víctor Emilio Estrada, hacia Miraflores o hacia el Centro Comercial Albán Borja. 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: | Privada |
| ○ Acera y bordillo: | Hormigón simple |
| ○ Calles: | Vías de 4 carriles en perfecto estado. |
| ○ Transporte: | Público. (Sólo en las avenidas principales) |

3.6 Actividad edificadora:

[REDACTED]

3.7 Perspectivas de valoración:

La revalorización de la propiedad es positiva fundamentalmente por el sector donde está ubicado el predio, además que tiene gran demanda comercial por su cercanía a muchos servicios de diversa índole. Se puede utilizar la construcción existente (Cisterna de hormigón armado) como base para levantar cualquier tipo de edificación, además posee muro de contención de hormigón ciclópeo.

3.8 Servicios públicos y proyecciones:

Los servicios públicos que posee el sector son los siguientes: energía eléctrica, telefónica, agua potable, televisión por cable, aguas lluvias y aguas servidas. Es decir, cuenta con todos los servicios básicos.

3.9 Arborización y medio ambiente:

Por encontrarse en una zona residencial, se encuentra frente al parque recreacional principal con canchas y áreas verdes en perfecto estado además con canchas de tenis. 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 inmueble:

Solar vacío con cisterna de hormigón armado sobre roca y muro de contención tipo terraza con sus respectivos retiros, data de 1991. La propiedad en general está en buen estado de conservación. Además, **[REDACTED]** del predio.



4.1.1 Área, dimensión e identificación del predio dentro del sector:

De acuerdo a los datos obtenidos del Catastro Municipal [REDACTED]

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El predio en donde se encuentra la construcción es de forma irregular y topografía con pendiente superior al 35% respecto de la acera, colindando con lindero de la ciudadela. No obstante, tiene excelente base plana de cimentación de hormigón armado para construcciones futuras.

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas

Rigen las Ordenanzas y Normas Municipales en este Sector. [REDACTED]

Reglamento Interno del Portón de Las Lomas.

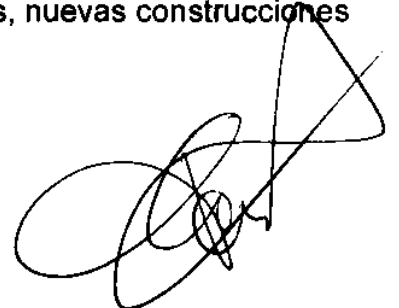
6.- CONSIDERACIONES GENERALES

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 del predio.
- [REDACTED]

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, mejoras municipales, nuevas construcciones públicas y privadas, ordenanzas, seguridad, etcétera.



Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto

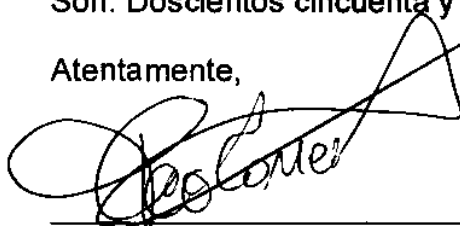
Código Catastral 88-0032-022
Juicio 01-1995-072474

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Avalúo del solar.	540,50	Mts²	385,00	208.092,50
Avalúo de construcción: Cisterna de hormigón armado sobre roca y muro de contención tipo terraza.	-	GLOBAL	-	45.000,00
TOTAL:				\$253.092,50

Son: Doscientos cincuenta y tres mil noventa y dos 50/100 dólares americanos.

Atentamente,



Francisco Carrera Valverde
M. Sc., Arquitecto



Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
D.º 710

Código Catastral 88-0032-022
Juicio 01-1995-072474



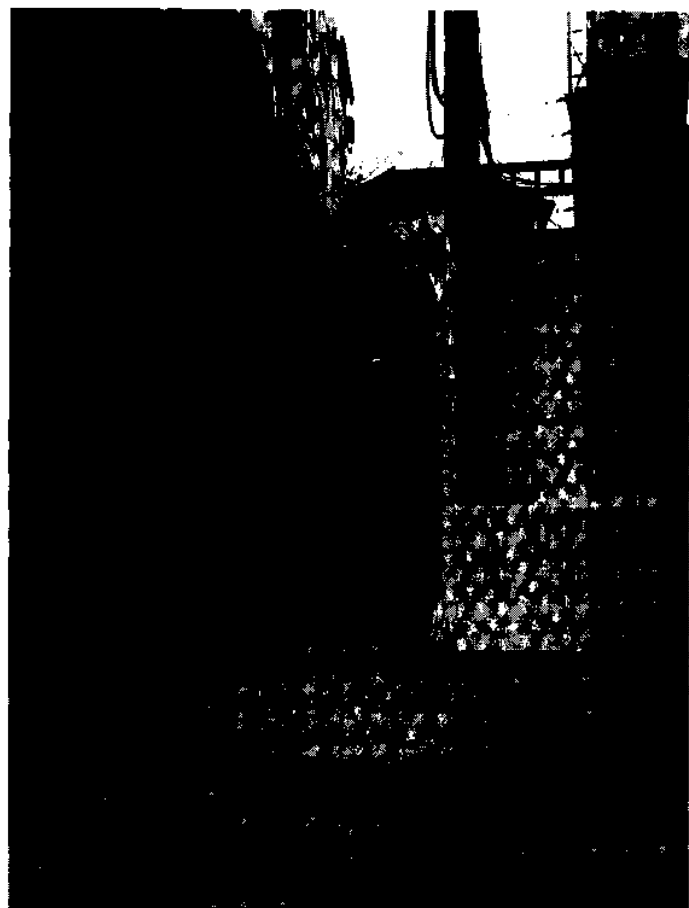
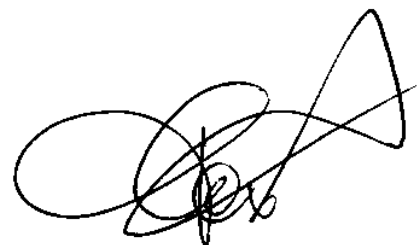
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Francisco Carrera', written in a cursive style.



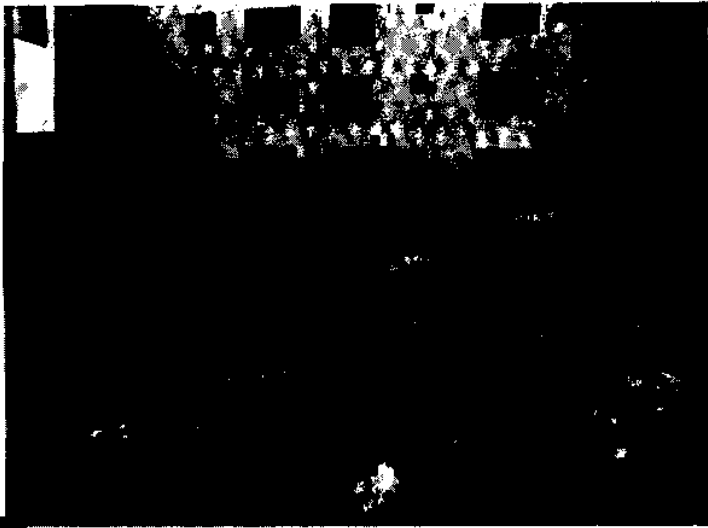
Francisco Carrera
M. Sc., Arquitecto
Oficina 8/0

Código Catastral 88-0032-022
Juicio 01-1995-072474

**ESTAS DOS IMÁGENES
CORRESPONDEN AL
INGRESO POR EL
LADO POSTERIOR DEL PREDIO**



Código Catastral 88-0032-022
Juicio 01-1995-072474



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long, sweeping stroke that extends to the right. The signature is stylized and difficult to decipher.

