

Francisco Carrera

Arquitecto

Página 1/10

TIPO DE INMUEBLE: **Terreno.**

DIRECCIÓN: Conjunto Residencial ALBORADA 6ta  
Etapa, Manzana 608, Solar 18

PARROQUIA: Tarqui

CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO

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

FECHA: Lunes, 28 de septiembre del 2015

JUZGADO TERCERO DE COACTIVA

**RECIBIDO**

COPIAS

LO CERTIFICO:

Ab. Angela Franco Mutamoras  
SECRETARIA TERCERA COACTIVA

28 SEP 2015 HORA: 10:30

27 anexos

## INFORME DE AVALÚO

### 1.- INFORMACIÓN BÁSICA

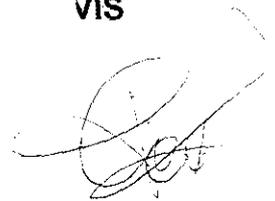
- 1.1 Tipo Inmueble: **Terreno Urbano**
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: Conjunto Residencial ALBORADA 6ta Etapa,  
Manzana 608, Solar 18
- 1.4 Localización: Guayaquil
- 1.5 Sector Catastral: No presenta
- 1.6 Urbanización: ALBORADA 6ta Etapa.
- 1.7 Municipio: Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
- 1.8 Provincia: Guayas
- 1.9 Código Catastral: **90-0214-018**
- 1.10 Destinación actual: **DESOCUPADO**
- 1.11 Solicitante: Ab. Carlos Navarrete Maldonado  
Juez Tercero de Coactiva Municipal
- 1.12 Fecha Inspección: Sábado, 26 de septiembre del 2015
- 1.13 Fecha Informe: Lunes, 28 de septiembre del 2015

### 2.- TITULACIÓN

- 2.1 Propietario:

CI

VIS



### 3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

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

- Norte: Solar 01 con 09,00 metros.
- Sur: Calle 1° Herradura 9ª N-O con 09,00 metros.
- Este: Solar 17 con 17,00 metros.
- Oeste: Pasaje 03 con 17,00 metros

#### 3.2 Sectores próximos:

Muy cercano al C. C. City Mall, C. C. La Rotonda, Terminal Terrestre, del Aeropuerto José Joaquín de Olmedo, muy cerca por un lado la Ciudadela Urdenor, Ciudadela La Herradura, Mavesa, Canal 4, C. C. Sai Baba y zonas aledañas de grandes galpones de bodegas de artículos diversos, desde alimentos hasta materiales de acabados de construcción.

#### 3.3 Actividades principales del sector:

El terreno está ubicado en una manzana cuyos solares todos la misma medida excepto los dos esquineros que dan hacia la calle Hugo Salazar Tamariz.

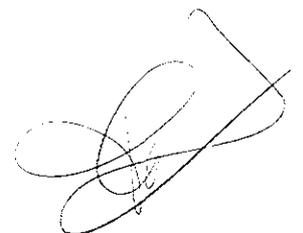
De los 18 solares en que está dividida la manzana, solamente están ocupados 3 solares, el resto están libres y desocupados.

El sector en sus calles secundarias son de uso residencial exclusivamente, y en las calles principales se encuentra toda clase de comercio, restaurantes, ferreterías y materiales de construcción.

#### 3.4 Vías de acceso:

El terreno en mención se encuentra entrando por la Avenida Juan Tanca Marengo o por la Avenida Francisco de Orellana.

Para llegar al predio: 1° Voy por la Av. Tanca Marengo, giro a la derecha en la Av. Benjamín Carrión que es la avenida del Colegio Liceo Cristiano que también llega al C. C. La Rotonda; 2° Avanza 450 metros aproximadamente y gira a la derecha en la calle Hugo Salazar; 3° Una vez en esa calle, gira a la derecha en la cuarta calle y avanza unos 70 metros. Ahí está el solar esquinero.



3.5 Infraestructura Urbana:

Agua Potable:	Red pública.
Energía Eléctrica	Red pública.
Alcantarillado:	Aguas lluvias y servidas.
Telefonía:	Red pública.
Seguridad:	Policía.
Acera y bordillo:	Hormigón simple
Calles:	Vía de 4 carriles de hormigón.
Transporte:	Público y alimentador de Metro Vía.

3.6 Actividad edificadora:

No presenta actividad alguna.

3.7 Perspectivas de valoración:

La revalorización del terreno es positiva fundamentalmente por ser terreno para uso residencial tipo medio 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, telefónica, televisión por cable, agua potable, aguas lluvias, aguas servidas, los mismos que se encuentran en buen estado.

3.9 Arborización y medio ambiente:

Existe arborización en toda la urbanización especialmente en los parterres centrales y parques en cada manzana de toda esta zona.

Las principales calles son de seis carriles. Con respecto al medio ambiente es una zona despejada libre de polución, pero con contaminación por ruido precisamente por su cercanía con el aeropuerto y avenida Benjamín Carrión Mora. Existe un árbol en el solar en mención y dos árboles mucho más grandes en el terreno en general.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

##### 4.1 Características generales del terreno:

El terreno de **forma regular y topografía plana esquinero** y no es propenso a inundaciones.

##### 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.128556**, en concordancia con el Catastro Municipal y con las medidas tomadas en el sitio, la propiedad posee **153,00 mt<sup>2</sup>**.

##### 4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El terreno es de forma rectangular y topografía 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, 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.

Francisco Carrera

Arquitecto

Página 6/10

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Solar esquinero Área según Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, en concordancia con las medidas realizadas en el lugar y con el Catastro Municipal.	153,00	mt <sup>2</sup>	\$105,00	16.065,00
				<b>\$16.065,00</b>

Son: Diez y seis mil sesenta y cinco 00/100 dólares americanos.

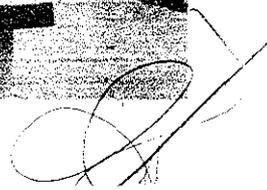
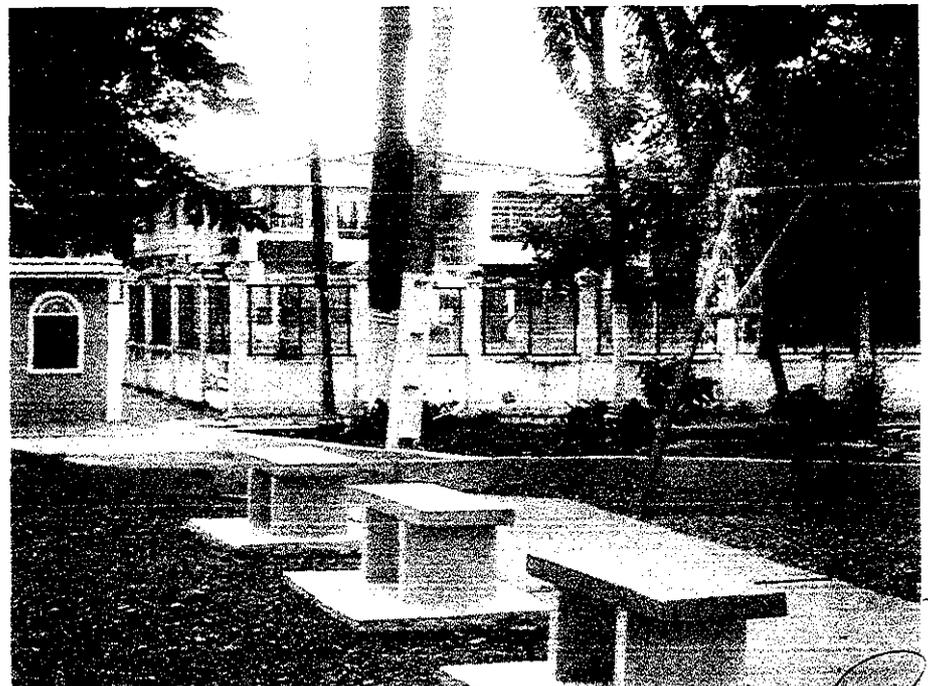
Atentamente,



Francisco Carrera Valverde

Arquitecto

VISTA DESDE EL PARQUE DE ENFRENTA



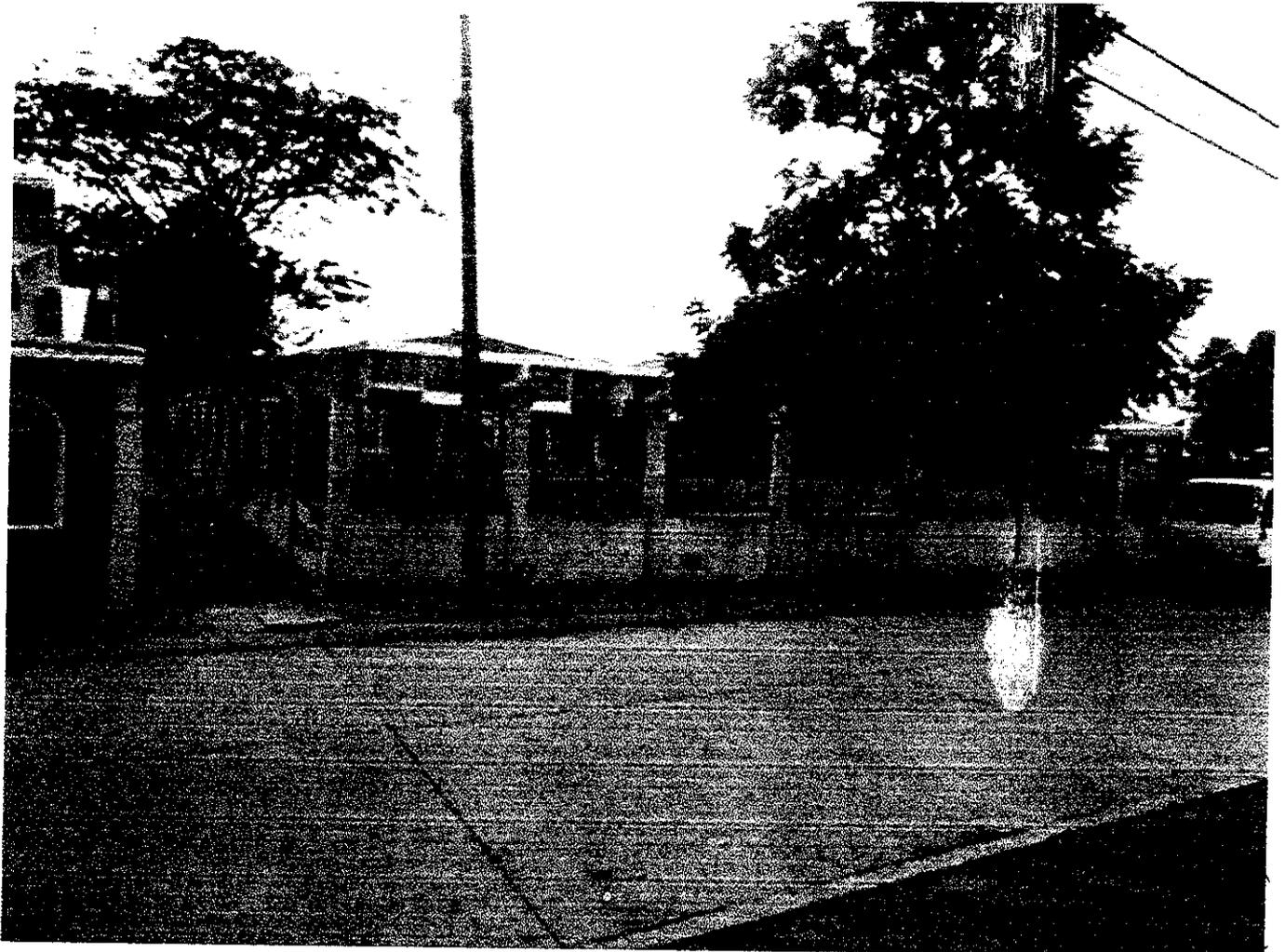
Francisco Carrera

Arquitecto

Página 7/10

CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL VIS

90-0214-018

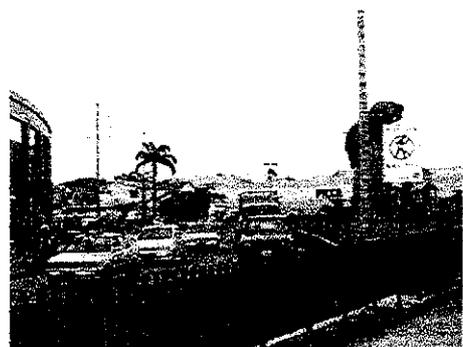
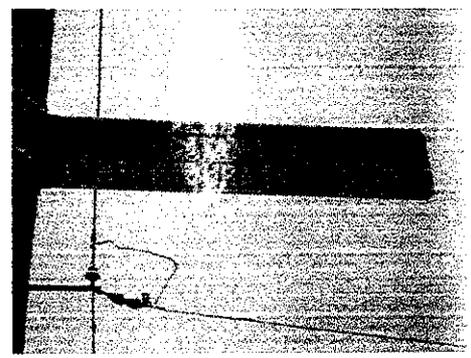
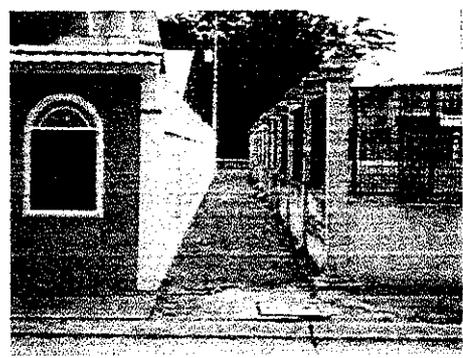
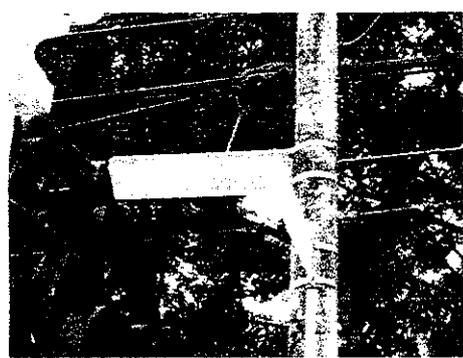


A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

Francisco Carrera

Arquitecto

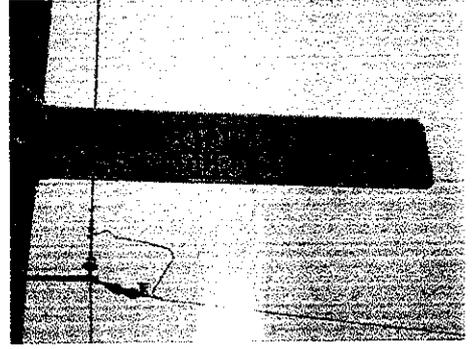
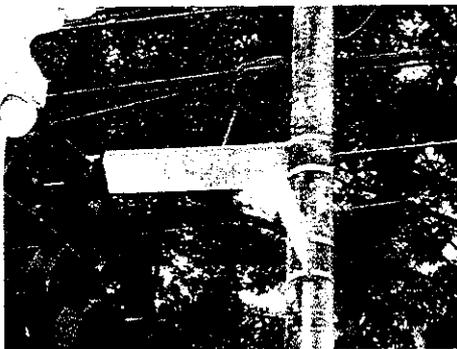
90-0214-018 8/10



Francisco Carrera

Arquitecto

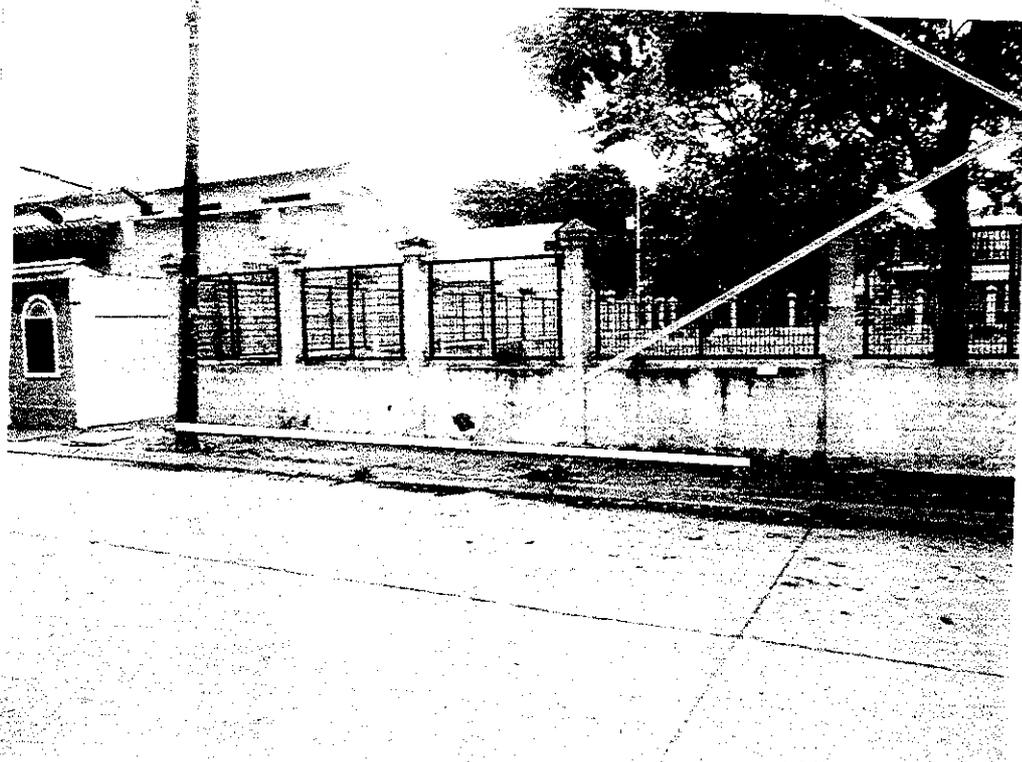
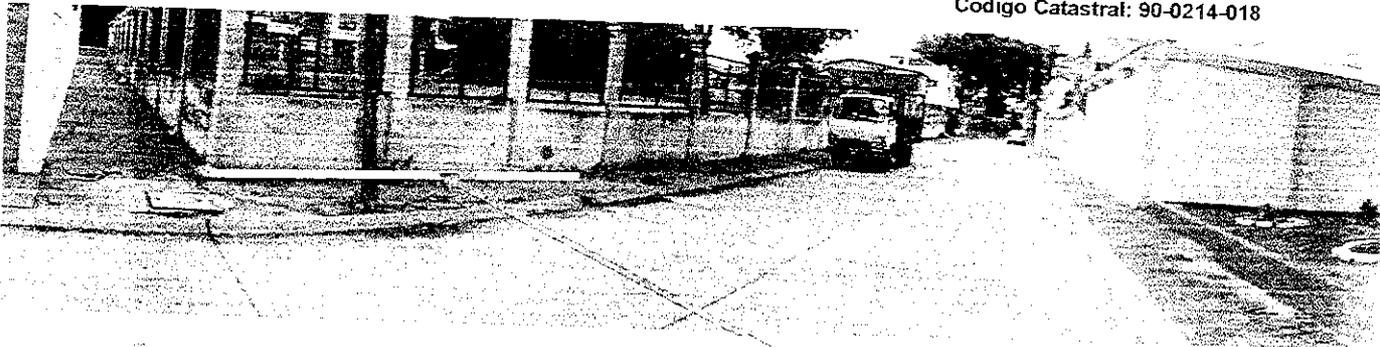
Código Catastral 90-0214-018 8/10



Francisco Carrera  
Arquitecto

Página 7/10

CONSORCIO PROMOTOR DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL VIS / SOLAR DE 9,00 X 17,00 = 153 mt<sup>2</sup>  
Código Catastral: 90-0214-018

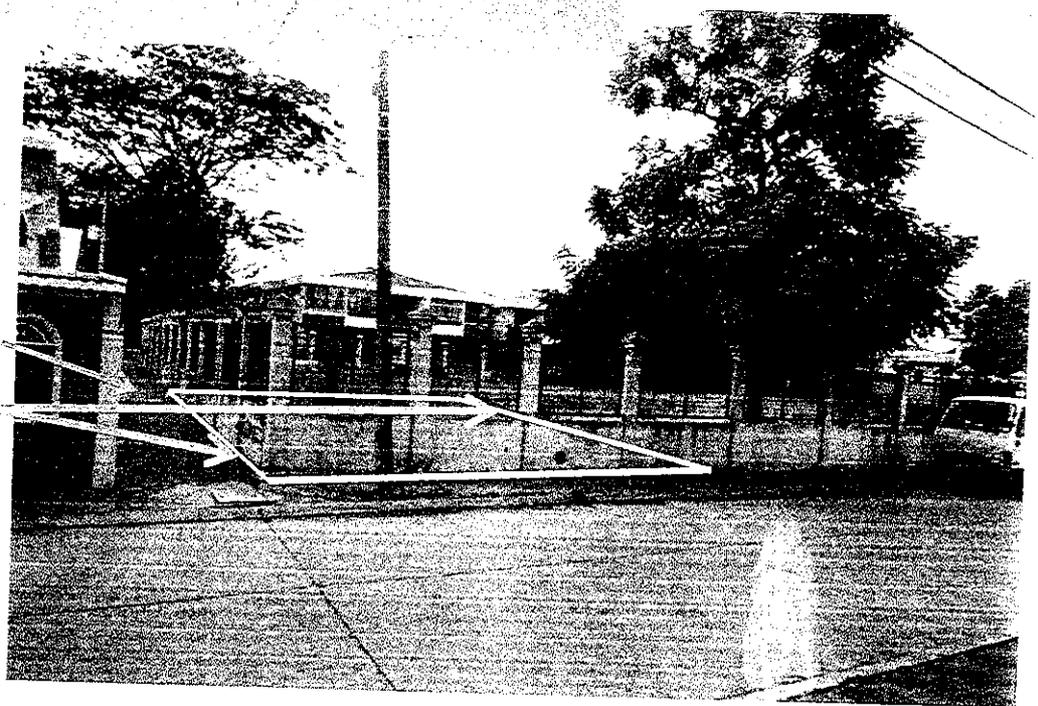


FRENTE:  
9,00 metros  
Calle 1<sup>a</sup>  
Herradura 9<sup>a</sup> N-O  
ó Catamayo

Solar esquinero:  
9 mt de frente; y,  
17 mt de fondo

Área: 153,00 mt<sup>2</sup>

Pasaje 3  
17,00  
metros

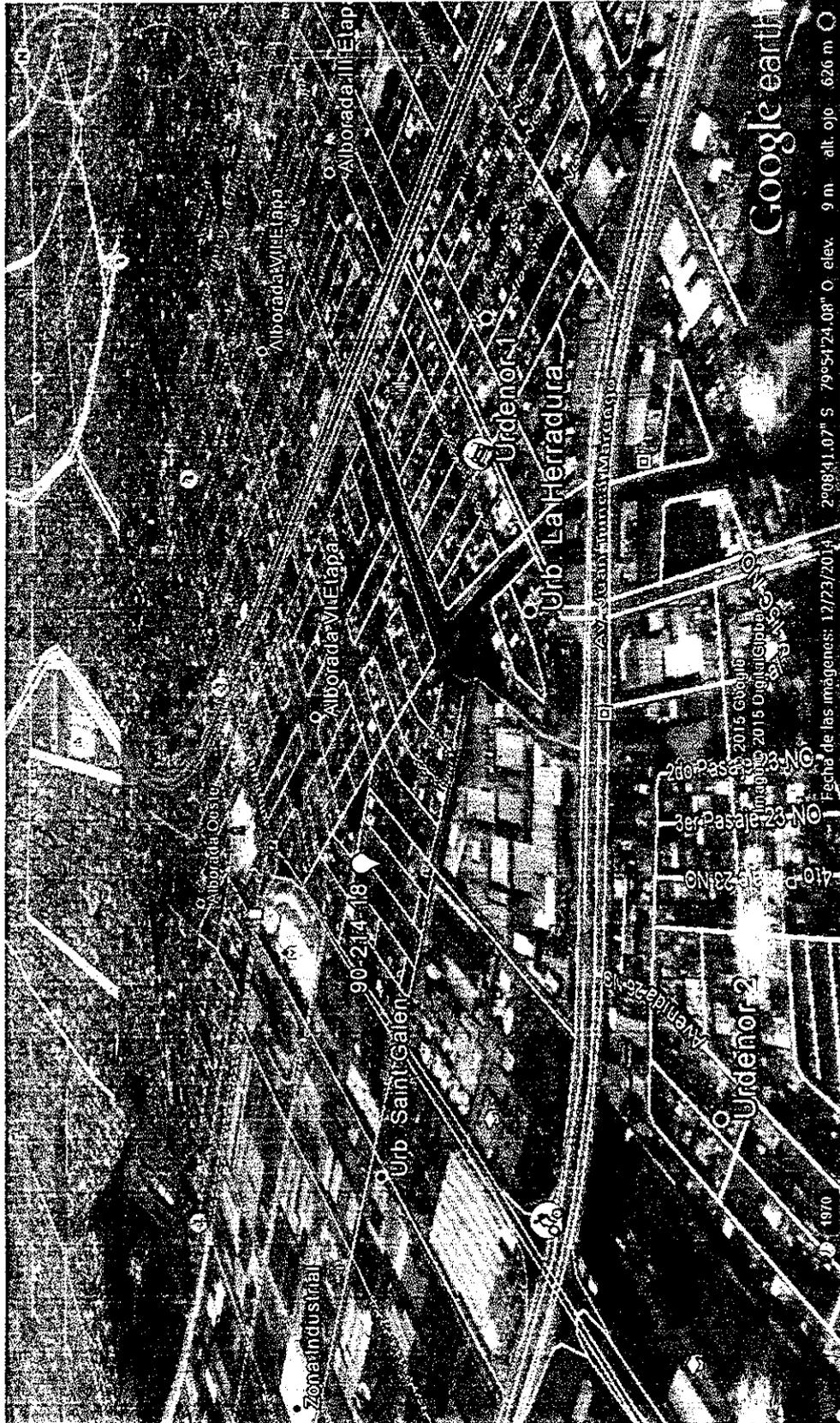


Francisco Barrera

Arquitecto

Página 9/10

90-0214-018





Francisco Carrera  
Arquitecto  
Plano de ubicación del solar signado con el código catastral No.  
**90-0214-018**

