

INFORME de AVALÚO COMERCIAL

El suscrito, Justin Gabriel Zamora Palma, Avaluator certificado y Asesor Inmobiliario, procedió a inspeccionar personalmente y avaluar el predio del cliente en la dirección que se indica, gestión de la cual a continuación se dan los datos correspondientes:

PROPIETARIO: Sr. Valarezo Anzuces Briyan

SOLICITANTE: Marco Aponte

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y UBICACIÓN

DIRECCIÓN: Vía San Antonio – San Miguel – Playas Guayaquil – Ecuador

CÓDIGO CATASTRAL O HITO REFERENCIAL: PI_37 = GPS 17
X = 574760.908
Y = 9718136.416
Z = 8.000

SOLAR	A3	M2	1537.823
PARROQUIA	General Villamil	CANTÓN	Playas
PROVINCIA	Guayas	PAÍS	Ecuador

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE IMPLANTACIÓN

RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	GESTIÓN	OTROS	X
-------------	-----------	------------	---------	-------	---

INFRAESTRUCTURA URBANA

VÍAS	ACERAS	BORDILLOS	REDES EXISTENTES	TRANSPORTE	OTROS
Pavimento	Existen	Existen	+ Cuenta con red pública del sistema de agua potable, alcantarillado y sumidero. + No cuenta con Red pública aérea del sistema de energía eléctrica. + No Existe red pública de telefonía convencional y celular.	Vía San Antonio – San Miguel	+ Medidor. + Canal o Rio exterior + Letrero + Medidor de agua + Postes

ENTORNO URBANO

A la hectárea se accede desde la vía Progreso Vía a Playas hacia el centro de San Antonio y desde la Vía General Villamil, si el acceso se genera de ambos lados.

Se encuentra implantada la hectárea del **Sr. Valarezo Anzuces Briyan** dentro de la vía San Antonio – San Miguel, un sector agrícola con más de cincuenta años de consolidación como una zona de carácter netamente agrícola y vial.

Alrededor de la hectárea del **Sr. Valarezo Anzuces Briyan** se encuentran importantes ejes de desarrollo urbanístico y Vía, lo que le otorga a la zona un

destacado lugar dentro de las zonas agrícolas tradicionales y viales Playas Villamil en Guayaquil.

El sector cuenta con comercio, culto, educación y salud, así como importantes íconos como la Base San Antonio, la Hacienda La Ponderosa y la Hacienda Mantuano, el acceso vial es cómodo y gracias al proyecto de regeneración de la nueva vía como puente, conectara de manera más cómoda estos puntos, por el ordenamiento del proyecto de vías que se desarrollara.

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL INMUEBLE.

El presente informe de avalúo se refiere a una hectárea implantada como área 3, propiedad del **Sr. Fernando Flores**, de la Parroquia Villamil Playas, la hectárea es inicial y su configuración geométrica es totalmente irregular.

Como soporte documental para la elaboración de este informe, el solicitante ha proporcionado la copia simple que describe los linderos y medidas de la propiedad motivo de este estudio, así como un plano arquitectónico que visualiza sus espacios.

La documentación refleja que la hectárea posee 1537.823 m².

La medición en el sitio reveló coincidencia con las dimensiones que se especifican en la escritura y en la superficie del inmueble, lo que se adjunta como evidencia al presente trabajo.

De acuerdo a la escritura de registro, los vecinos del terreno son:

NORTE	Azucarero "San Juan" a 4.49 kilómetros.
SUR	Hospital Clínica del Pacífico a 9.29 kilómetros.
ESTE	Sector San Miguel a 5.93 kilómetros.
OESTE	Sector San Antonio a 1 Kilometro.

DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA HECTAREA.

La hectárea motivo de este avalúo se desarrolla espacialmente en un nivel, bajo la siguiente distribución:

Edificación:

No existen edificaciones en estas tierras.

Exteriores:

Vegetación media y Vegetación Alta.

Vía por construir.

Nivel Freático Alto.

Al momento de la inspección la hectárea se encontraba con suelo sin mejoramiento de naturaleza vegetativa y sus especificaciones técnicas reflejan un pequeño abismo por donde cruza un lago.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA HECTAREA

N (Nuevo) B (Bueno) R (Regular) M (Malo) D (Deficiente/demolición)

ESTRUCTURA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
CIMENTACIONES	Pilotes	B
ESTRUCTURA	Puente Existente	B
LOSAS	No contiene	
SOBREPIOS	No contiene	
CUBIERTA	No contiene	
CERRAMIENTO	No contiene	
PAREDES	No contiene	
CARPINTERIA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
PUERTAS EXTERIORES	No contiene	
PUERTAS INTERIORES	No contiene	
VENTANAS	No contiene	
INSTALACIONES		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
ELÉCTRICAS	No contiene	
SANITARIAS	Si contiene	B
TELFÓNICAS/CABLE	No contiene	
GAS POR TUBERÍA	No contiene	
SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
HIDRANTES	No contiene	
PUERTAS CONTRA FUEGO	No contiene	
GABINETES	No contiene	
EXTINTORES	No contiene	
SEÑALIZACIÓN	No contiene	
OTROS	No contiene	
SEGURIDAD FÍSICA		
RUBRO	DETALLE	ESTADO
CENTRAL TELEFÓNICA	No contiene	
PUERTAS ELÉCTRICAS PARA GARAJE	No contiene	
TARJETAS MAGNÉTICAS	No contiene	
ALARMAS	No contiene	
CITÓFONO	No contiene	
PUERTAS ELÉCTRICAS PEATONALES	No contiene	
GUARDIANA PRIVADA	No contiene	
CÁMARAS DE SEGURIDAD	No contiene	

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS		
RUBROS	DETALLE	ESTADO
PINTURA	No contiene	
MUEBLES Y MESONES	No contiene	
OTROS	No contiene	

ANEXOS DE LA HECTAREA.

Contamos con vegetación media y alta, con pendientes muy significativas, sobre todo con suelo sin tratar...





Vistas que corresponden a la zona agrícola donde existen diversa vegetación.



CRITERIOS DE VALORACIÓN

PLUSVALÍA	ESTADO LA HECTAREA	FACTIBILIDAD COMERCIAL
Mediana	De acuerdo a la tabla de valoración por estado, tenemos suelo sin tratar.	Inmediato.

OBSERVACIONES GENERALES

La hectárea avaluada tiene más de 50 años de ser obtenida y se encuentra con un cerco de palos de madera. De acuerdo a las evidencias fotográficas que forman parte de este informe, la hectárea posee condiciones de habitabilidad satisfactorias, en lo técnico, funcional y de conservación.

La hectárea implantada en una zona agrícola de mediana cotización y plusvalía, la vía que conecta el sector San Antonio a San Miguel, son terrenos rurales que no ha logrado cerrar sus accesos, por ser considerada un lugar de acceso y salida para núcleos barriales vecinos. Este tipo de hectárea limita al desarrollo vial, por motivo que cruza con una planificación municipal a futuro.

A pesar de este inconveniente, el lugar conserva su status agrícola y gracias a la regeneración urbana en vías, se permitirá acceso para los dos sectores.

La hectárea se beneficia por un sector donde se están desarrollando nuevos programas y proyectos urbanos que mejoran la infraestructura del entorno, por ejemplo, el desarrollo y crecimiento de unidades barriales con comercio, mercados, entre otros.

El avalúo presentado se relaciona con las condiciones actuales que este bien posee y bajo parámetros de análisis, se ubica en un sector de plusvalía estable, en el que no se advierten cambios a corto plazo que otorguen algún tipo de variante o problemática a su entorno inmediato.

VALORACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA DEL TERRENO	UNIDAD	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN	VALOR UNITARIO REAL	TOTAL
Hectárea	1537.823	M2		\$ 10	\$ 15.378,23
Edificación	0	M2	\$ 0		\$ 0
Garajes cubiertos	0	M2	\$ 0		\$ 0
Área social y corredores	0	M2	\$ 0		\$ 0
Cerramiento lateral	0	ML	\$ 0		\$ 300
Valor de reposición del inmueble, descontando el terreno					\$ 300
Valor depreciado del bien, aplicando la tabla de depreciación por estado, cuyo monto es del 41%					\$ 177
Valor actual del bien, considerando valor depreciado y el valor del terreno					\$ 15.555,23
Valor de realización del inmueble					\$ 14.933,02

El valor unitario de reposiciones el punto de partida para su valoración, estimando condiciones de terreno y un estado de conservación vegetativa, con costos directos e indirectos actualizados, se basa en parámetros que miden el IC= índice por metro cuadrado de construcción.

El valor actual representa el análisis de su edad del bien y estado de conservación registrado al momento que se hace la inspección.

El valor de realización corresponde al precio para concretar una negociación, otorga un margen de precaución ante cualquier eventualidad o riesgo.

El valor depreciado corresponde al valor luego del análisis y aplicación de la tabla de depreciación por el estado y por el número de años, cabe indicar que esto aplica únicamente para construcciones.

El área de construcción se refiere a las superficies que son volumétricamente edificadas, esto excluye patios o cerramientos.

Se debe precisar que, el informe del avalúo comercial se basa en los aspectos que son visibles de cuantificar o valorar, para determinar problemas en estructuras o redes, es necesario presupuestar estudios técnicos adicionales.

Vigencia avalúo: 1 año

En Samborondon, 28 de diciembre de 2022.

Justin Gabriel Zamora Palma.

Correo electrónico: jgzparquitectura1996@gmail.com

Celular: 0990084841

ANEXOS:

Copia del plano arquitectónico de la vivienda.

Copia de la escritura de compra-venta del inmueble.

Historia de dominio de propiedad otorgada por el Registrador de la Propiedad.

Copia del pago predial de la propiedad para verificar su código catastral.