

SEÑOR JUEZ CUARTO DE COACTIVA DE LA MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.-

Arq. Francisco Andrade Chiriguaya, designado y posesionado perito evaluador por Usía en el Juicio **Coactivo 01-000168-2004**; seguido por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil contra **INMOBILIARIA TERESA MARIA CIA. LTDA.**
Ante usted comparezco y digo que:

1.-) He procedido con la diligencia pericial ordenada por el Juzgado Cuarto de Coactiva de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, que Usted representa, esto es el peritaje y avalúo del bien inmueble compuesto por Un Departamento signado con el número **801** que se desarrolla en dos niveles (del Octavo piso y terraza) del **Edificio INMOBILIARIA TERESA MARIA CIA. LTDA.**, el mismo que está construido sobre el solar 10 de la manzana 50 de 9 pisos altos, el mismo que tiene frente a la calle Escobedo entre La calle Junín y Víctor Manuel Rendón de la ciudad de Guayaquil, de la parroquia Carbo; al que le corresponde la matrícula Inmobiliaria **121599**. El bien inmueble está constituido en estructura de hormigón armado de 9 más la planta baja; destinada a oficinas y departamentos; paredes de mampostería enlucidas y pintadas. Edificio que posee transportación vertical (1 u. de ascensor) y escalera de hormigón armado, revestida de granito color beige, ventanas de aluminio y vidrio, puertas de madera y metálica la de ingreso principal, piso de planta baja a desnivel de hormigón simple revestido de baldosas graníticas de color beige, piso de planta altas de baldosas de granito combinadas con trozos de mármol color beige; Instalaciones eléctrica empotradas, techos de hormigón armado y asbesto-cemento; instalaciones sanitarias empotradas y con cisterna de depósito sub-terráneo desde donde se bombea el agua a los tanques elevados y de allí se distribuye a los departamentos del edificio. En el Edificio hay vigilancia privada las 12 horas del día.

2.-)DEPARTAMENTO 801.- Este departamento a la presente se encuentra desocupado, según indicaciones del guardián del edificio; son herederos los que lo visitan. Y para llegar a este departamento hay que pasar por otro departamento del piso Siete, también de un heredero con Discapacidad. Ya en el interior del departamento se aprecia que la escalera del edificio llega a la sala-comedor; y a su alrededor tres dormitorios, se me informó con baño cada uno; el guardián me los enseñó por fuera, no poseí las llaves, el piso es de baldosas graníticas de color beige, puertas de madera; los otros ambientes se los observó desde afuera pero ya en el nivel de la terraza, hay un área de lavandería, un cuarto de bodega, otros de empleada, con techo parcial de hormigón armado y de asbesto cemento. El ingreso a al Edificio ya descrito selo hace por la calle Escobedo.

Al Departamento 801; se lo identifica con el código catastral municipal 01-0050-010-0-9-1.

La Edificación que contiene al Departamento, se desarrolla en un sector céntrico-comercial regenerado por las obras municipales e influenciado por aceras y áreas embaldosadas y regeneradas, influenciados por edificaciones bancarias, hospitales, clínicas, iglesias, banca, comercio y de transportación como es el Metro-Vía y el malecón.

Correspóndele al Departamento la alícuota de **9,96%**.

El Departamento desarrolla un área de 369,75 metros cuadrados. Desarrolla un área útil de 201,95 metros cuadrados, área privada de 112,40 metros cuadrados y un área común de 55,40 metros cuadrados.

Se deja constancia a Usted señor Juez que, el predio está situado en un sector céntrico de la ciudad, servido de las principales obras de infraestructura tales como agua potable, alcantarillado (aguas negras y aguas lluvias), red eléctrica, red telefónicas, TV-Cable, aceras bordillos y calles pavimentadas, influenciado por el

comercio comercial de repuestos y negocios en general así como de buenas edificaciones.

3.-) AVALUO DEL BIEN INMUEBLE.- conocidas las características del departamento 801, su estado de conservación del 81%, se lo avalúa de la siguiente manera:

Departamento 801 201,95m² \$ 525.00 c/m² \$ 106,023.75

Total... \$ 106,023.75

Son: Ciento seis mil veintitrés con 75/100 USS.

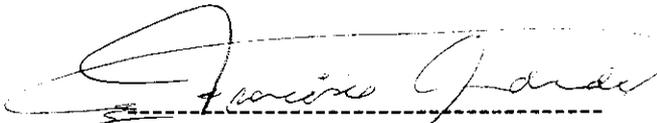
Cabe indicar a usted señor juez que en este valor ya está contemplado el valor correspondiente a la alícuota de condominio esto es las áreas comunes y del solar correspondientes al Departamento 801, periciado.

Hasta aquí la presente diligencia y en lo que tiene que ver al trabajo a mi encomendado.

Se adjunta al presente informe pericial algunas tomas fotográficas del predio periciado y avaluado.

Adjunto correo para futuras notificaciones acomfi@yahoo.es
Sírvese Usted señor Juez **regular mis honorarios** profesionales

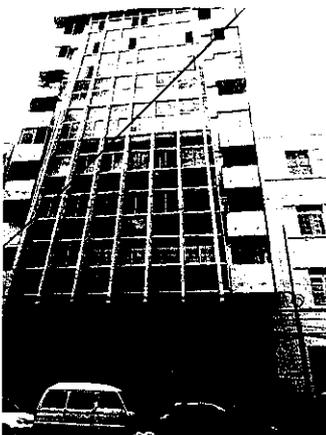
ES DE JUSTICIA



Arq. Francisco Andrade Chiriguaya
PERITO AVALUADOR



Abg. Rosario Rizzo Arzola
DEPOSITARIA JUDICIAL



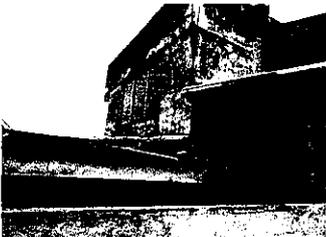
VISTA FRONTAL DE LA EDIFICACION



PISO, ASCENSOR Y ESCALERA



AREA DE SALA-COMEDOR DPTO. 801



AMBIENTES DE DPTO. EN TERRAZA



PORTE DEL PISO DE LA TERRAZA



ESCALERA METALICA VA A LA TERRAZA

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
JUZGADO CUARTO COACTIVA
R E C I B I D O



4 AGO 2015

SECRETARIO
CUARTO DE COACTIVA