

INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Departamento**
- 1.2 Tipo de Avalúo: **Comercial**
- 1.3 Dirección: **Departamento Dos-Uno, segundo piso alto.
Condominio Ximena.
Solar 10 letra A, Manzana 49.
Vaca Galindo y Chimborazo esquina.**
- 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: **07-0049-010-1-4-1**
- 1.10 Destinación actual: **Residencial**
- 1.11 Solicitante: **Ab. Franklin Verduga Rodríguez
Juez Cuarto de Coactiva Municipal**
- 1.12 Fecha Inspección: **Martes, 16 de julio del 2013**
- 1.13 Fecha Informe: **Jueves, 18 de julio del 2013**

2.- TITULACIÓN

- 2.1 Propietario: **Cónyuges**

Francisco Carrera

Arquitecto

Página 1/10

TIPO DE INMUEBLE: Departamento

DIRECCIÓN: Departamento Dos-Uno, segundo piso alto,
Condominio Ximena, Solar 10 letra A, Manzana 49
Vaca Galindo y Chimborazo esquina.

PARROQUIA: Ximena

CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO: **Cónyuges**
Wong Tay-Si Enrique y
Monroy Castillo Gertrudis

SOLICITANTE: Ab. Franklin Verduga Rodríguez
Juez Cuarto de Coactiva Municipal

FECHA: 18 de julio del 2013

3.5 Infraestructura Urbana:

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

3.6 Actividad edificadora:

Actividad tipo residencial exclusivamente.

3.7 Perspectivas de valoración:

Las perspectivas de revalorización de la propiedad es positiva por ser comercial en planta baja y mezzanine. También es posible estacionar vehículos en el sector, a pesar de que en la esquina por la venta de las empanadas siempre hay vehículos en doble columna hasta la noche por adquirir este producto. Como desventaja el ingreso al departamento es exclusivo por las escaleras. No posee ascensor.

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, servicio de televisión por cable. Es decir, cuenta con todos los servicios básicos.

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Alícuotas y medidas generales:

3.1.1 Alícuota: 13,02% (INCLUYE PROPORCIONAL DE TERRAZA)

3.1.2 Área Útil: 157,20 Mts².

3.2 Sectores próximos:

La propiedad en mención se encuentra en el segundo piso alto del Condominio Ximena. El edificio está en la esquina de Vaca Galindo y Chimborazo. A una cuadra de la Clínica Alcívar, muy cerca del Parque España y por el otro lado está cerca el Parque Forestal y obviamente el Centro Cívico, y como dato que resaltar en la planta baja se venden las famosas empanadas de Guayaquil.

3.3 Actividades principales del sector:

Es un sector residencial a lo largo de la calle Chimborazo y sus alrededores. La zona comercial más acentuada está en los bajos de la mayoría de edificaciones del sector y además consolidado, hay edificaciones de hormigón armado y una que otra casa antigua de construcción mixta. Además las actividades de comercio y vivienda, también existen de enseñanza, culto y salud.

3.4 Vías de acceso:

Se puede llegar principalmente por la calle Chile o por la Calle Eloy Alfaro, calles unidireccionales, de 5 carriles y con Metrovía incluido. Zona de mediano tráfico vehicular liviano.

Francisco Carrera

Arquitecto

5/10

3.9 Arborización y medio ambiente:

No tiene arborización existente en esta zona. No hay polución en el aire, y el tráfico es incipiente en la calle al pie del inmueble, pero sus calles aledañas soportan intenso tráfico.

4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 Características generales del predio:

La propiedad en mención consta de un solar con edificación de hormigón armado con: planta baja, mezzanine, tres piso altos y terraza. Condominio muy bien conservado y limpias sus calles. Terreno de forma regular y configuración plana, edificación adosada únicamente por sus dos lados colindantes con sus vecinos porque esquinera. La construcción data de 1987 y se encuentra en condiciones aceptables, manteniendo la arquitectura de la época de su construcción. La zona no es propensa a inundaciones.

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, **Ficha Registral Número 128811**, el predio posee

Alícuota:	13,02%
Área Útil:	157,20 Mts²

4.1.2 Configuración, topografía y características especiales:

El predio es de forma regular y configuración plana medianero.

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas específicas

Rigen las Ordenanzas y Normas Municipales en este sector.

Francisco Carrera

Arquitecto

6/10

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

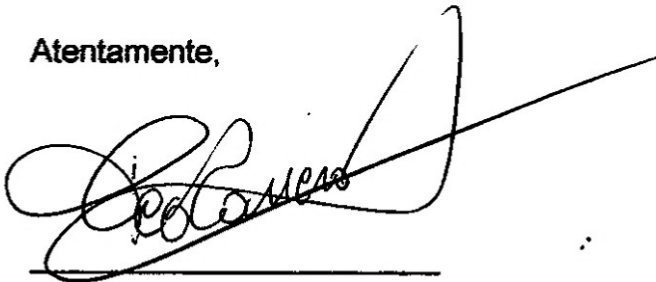
Para determinar el valor del metro cuadrado y edificaciones existentes, se ha tomado como referencia los lotes cercanos al inmueble avaluado, y afectándolo de acuerdo a los diferentes factores tales como: tamaño, forma, topografía, infraestructura, acceso, actividades, etcétera.

8.- AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Alicuota 13,02% Departamento	157,20	mt ²	\$ 200,00	31.440,00
				\$31.440,00

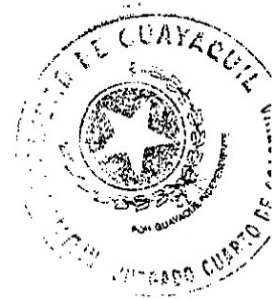
Son: Treinta y un mil cuatrocientos cuarenta 00/100 dólares americanos.

Atentamente,



Francisco Carrera Valverde

Arquitecto



R. DEL E.
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
JUZGADO CUARTO DE COACTIVA MUNICIPAL
AVISO DE REMATE AL PÚBLICO

Mediante providencia dictada con fecha 22 de junio del 2016; a las 08:55, el Ab. Franklin Verduga Rodríguez, Juez Cuarto de Coactiva Municipal, dentro del Juicio Coactivo No.01-2009-004673, ha ordenado el remate del bien inmueble embargado; señalándose para el efecto, el día miércoles 24 de agosto del año 2016, desde las 15h00 hasta las 18h00, en la Secretaría del Despacho del Juzgado Cuarto de Coactiva Municipal, conforme lo dispone el Art. 184 del Código Orgánico Tributario, para que tenga lugar la presentación de posturas del bien inmueble que se detalla a continuación: **CARACTERÍSTICAS DEL BIEN EMBARGADO:** Código Catastral: 007-0049-010-1-4-1-01. Ubicación: Departamento Dos-Uno del segundo piso más el área de la terraza de 12,06 metros cuadrados, del Condominio XIMENA, que se levanta en el solar 10 letra A manzana 49, ubicado en las calles Vacas Galindo y Chimborazo esquina, parroquia Ximena y sometido al régimen de propiedad horizontal. AREA ÚTIL: 157,20 metros cuadrados. ALÍCUOTA: 13,02%. AVALÚO ALÍCUOTA 13,02% DEL DEPARTAMENTO: U.S. \$31.440,00. AVALUO TOTAL: El avalúo total es por US\$. 31.440.00 (TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA CON 00/100 DOLARES AMERICANOS). La presentación de las posturas tendrá lugar el día y hora señalado para el efecto, en el Despacho del Juzgado Cuarto de Coactiva Municipal, ubicado en la planta baja del Edificio de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, en las calles Malecón y 10 de Agosto. Por tratarse del Primer Señalamiento para el Remate, la base de la postura será por las dos terceras partes del avalúo del inmueble a rematarse, conforme a lo prescrito en los artículos 184 y 185 de la Codificación del Código Tributario. No se admitirán aquellas posturas que no vayan acompañadas de por lo menos el 10% del valor de la oferta, en dinero efectivo o en cheque certificado o gerencia de Banco a la orden de la M. I. Municipalidad de Guayaquil o del Tesorero Municipal de Guayaquil, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 188 del Código Tributario, Tampoco se admitirán posturas que ofrezcan menos de las dos terceras partes del avalúo del predio a rematarse, ni las que la cantidad ofrecida de contado no satisfagan el crédito del coactivante, ni las que fijen plazo mayores de cinco años para el pago del precio. Se advierte a los postores, que de conformidad con lo que dispone la Ley para reprimir el lavado de activos, si el valor consignado por motivo del 10% de su oferta es superior a los US\$ 4.000,00 dólares o más, deberá acompañar a la postura el formulario de licitud de fondo respectivo. En las posturas que respecto del saldo la oferta ofrece formas de pago a plazo, se deberán adjuntar los documentos que se encuentran detallados en el Suplemento del registro Oficial No. 348 de fecha lunes 6 de octubre de 2014, página 6, donde se expide la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE COBRO MEDIANTE LA ACCION O JURISDICCION COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS QUE SE ADEUDEN A LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL; Y DE BAJA DE ESPECIES INCOBRABLES. Publíquese este señalamiento por tres veces en días distintos, en uno de los periódicos de mayor circulación de esta ciudad, en la forma prevista para tal efecto en el Art. 184 del Código Orgánico Tributario.- Lo que comunico para los fines de Ley.- Guayaquil, 22 de junio de 2016.


Ab. Ángel Patricio Ramos Ramírez
SECRETARIO
JUZGADO CUARTO DE COACTIVA MUNICIPAL

