

Ciudad (108)

SEÑORA JUEZA SEGUNDO DE COACTIVA DE LA MUY MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL.-

Arq. Francisco Andrade Chiriguaya, designado y posesionado perito evaluador por Usía en el Juicio coactivo 01-2003-003710; seguido por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil contra

parezco y digo que:

1.-) He procedido con la diligencia pericial ordenada por el JUZGADO SEGUNDO DE COACTIVA de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, que Usted representa, esto es el peritaje y avalúo del bien inmueble identificado con EL CODIGO CATASTRAL MUNICIPAL #10-0015-010-0-0-0 y embargado dentro de la presente causa por Deuda Impuestos Prediales Urbanos y otros. Bien inmueble embargado que está compuesto por solar tipo esquinero signado con el número 10 de la manzana número 15 de la parroquia NUEVE DE OCTUBRE del cantón Guayaquil de la provincia del Guayas. Bien inmueble que está formado por un solar esquinero y una edificación de seis niveles de estructura de hormigón armado y que de acuerdo al departamento de catastro, esta signado con el número #10 de la manzana número #015 de la parroquia Nueve de Octubre, del cantón Guayaquil de la provincia del Guayas. Bien inmueble que también se lo identifica con la FICHA CATASTRAL 135302. A continuación se lo describe:

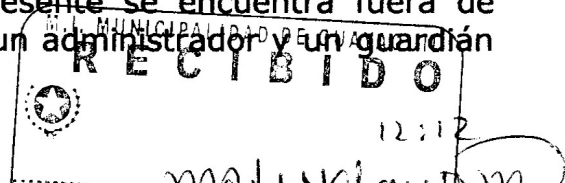
Linderos y Medidas del solar esquinero:

Norte : propiedad de Roberto Pazos Matamoros y Teresa Elena Rivadeneira Farías de Pazos con 25,50 metros
Sur : calle Vélez con 26,00 metros.
Este : solar 11 de propiedad de Alberto Navarrete Lavayen con 13,85 metros.
Oeste : calle José de Antepara con 13,90 metros.
ÁREA : Medidas que hacen un área o superficie de **356,26** Metros cuadrados.

El solar esquinero es de forma irregular, y sobre el existe una edificación de estructura de hormigón armado de seis plantas (5 niveles altos más la planta baja).

2.-) EDIFICACION.-sobre el mencionado y descrito solar esquinero #10, existe una edificación de 6 niveles (planta baja, y cinco pisos altos) de estructura de hormigón armado.

CARACTERISTICAS TECNICAS DE LA EDIFICACION.-la edificación de hormigón armado, paredes de mampostería enlucidas y pintadas, techo de losa-terrazza de hormigón armado y techos de asbesto; ventanas de aluminio y vidrio (fachada flotante); tumbado de losas de hormigón armado con vigas cargadoras enlucidas y pintadas en partes otras partes con tumbado de yeso; piso de hormigón simple revestido de baldosas graníticas de color beige y de losas estructurales de hormigón armado revestidas de baldosas graníticas color beige, en el área de hall e ingreso hay cuatro gradas sobre el nivel de la acera, instalaciones eléctricas y sobrepuestas de 110-220 voltios con tablero general de medidores en la pared de ingreso del hall, instalaciones sanitarias empotradas con acometidas agua potable, escalera de hormigón armado revestida de granito color beige, puertas de ingreso metálicas, la puerta de ingreso principal-hall con un ascensor que a la presente se encuentra fuera de servicio (no funciona). La edificación posee un administrador y un guardián que custodia la puerta e ingreso al edificio.



Acute
(109)

Que la edificación posee en la planta baja locales comerciales, dos de los cuales están ocupados por las firmas Maiesa para venta de repuestos de vehículos y Veinpar-Elec. En total hay nueve puertas metálicas, no se observan rótulos de otros locales comerciales, en los cinco niveles se observan áreas de oficinas y departamentos, con corredores de integración revestidos de baldosas graníticas color beige. Hacia la calle Vélez la edificación posee una numeración domiciliaria que va del 1220 al 1232.

Se deja constancia a usted señor Juez que al predio ubicado en la esquina Noreste de la intersección de la calle José de Antepara y Vélez se encuentra descuidado en la pintura de las fachadas, así como de los soportales. Así también se deja constancia que en el soportal se apreciaron 13 columnas de sección circular revestidas de muran glas de color verdoso al igual que parte de la fachada de la planta baja.

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, avenidas, áreas regeneradas, el metro vía, edificaciones judiciales y negocios en general así como de buenas edificaciones.

3.-) AVALUO DEL BIEN INMUEBLE.- conocidas las características del predio, su ubicación así como su estado de conservación (88%) del edificio, se lo avalúa de la siguiente manera:

Solar esquinero	395,62m ²	\$ 275,00	\$ 108,795.50
Edificación	2.125,52m ²	329,90	701,209.04

Total... \$ 810,004.54

Son: Ochocientos diez mil cuatro con 54/100 USS.

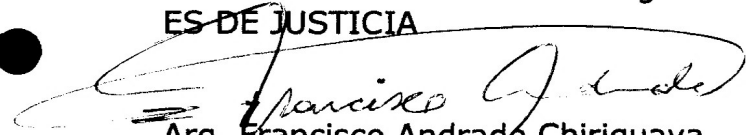
Hasta aquí la presente diligencia y en lo que tiene que ver con el trabajo a mi encomendado.

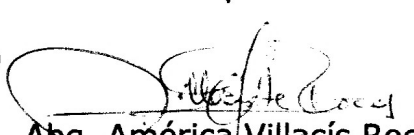
Se adjunta al presente informe parcial algunas tomas fotográficas del predio periciado y avaluado.

Adjunto correo para futuras notificaciones **acomfi@yahoo.es**

Sírvase Usted señora Jueza regular mis honorarios profesionales.

ES DE JUSTICIA


Arq. Francisco Andrade Chiriguaya
PERITO evaluador CN-JUDICATURA


Abg. América Villacís Rodríguez
DEPOSITARIA JUDICIAL



VISTA DEL EDIFICIO PERICIADO EN ESTE PROCESO, EN LA FOTO DE LA DERECHA SE APRECIA EL HALL E INGRESO EN LA PLANTA BAJA. LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS.