

INFORME DE AVALÚO

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 Tipo Inmueble: **Solar y edificación**
- 1.2 Tipo de Avalúo: Comercial
- 1.3 Dirección: Solar y chalet 15, manzana 37 (actual)
26-A (anterior).
**Calle Décima Tercera No. 619 entre Capitán
Nájera y Medardo Ángel Silva**
- 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: **14-0037-015**
- 1.10 Destinación actual: Residencial y culto.
- 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:

Francisco Carrera

Arquitecto

Página 1/10

TIPO DE INMUEBLE: Solar y edificación

DIRECCIÓN: Solar y chalet 15, manzana 37 (actual) 26-A (anterior).
**Calle Décima Tercera No. 619 entre Capitán Nájera y
Medardo Ángel Silva**

PARROQUIA: Febres Cordero

CANTÓN: Guayaquil

PROVINCIA: Guayas

PROPIETARIO: I n

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 6 carriles.
Transporte:	Público.

3.6 Actividad edificadora:

Actividad tipo residencial exclusivamente.

3.7 Perspectivas de valoración:

Las perspectivas de revalorización de la propiedad son regularmente positivas por el sector donde está ubicado. El inmueble se encuentra en un sector de mediana requerimiento comercial porque es principalmente diurna, esta zona no es recomendable para fuertes inversiones.

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.

Francisco Carrera

Arquitecto

Página 3/10

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1. Linderos y medidas generales del predio:

Norte:	Solar 16	con 31,00 metros.
Sur:	Solar 14	con 30,98 metros.
Este:	Solar 08	con 07,34 metros.
Oeste:	Calle 13va	con 07,10 metros.

3.2 Sectores próximos:

En este sector proliferan muchos negocios de mecánica y reparación de automotores, así como limpieza de los mismos. Al frente queda Imprenta Herrera y en la esquina del lado de Capitán Nájera un gran local de venta repuestos denominado Impedi.

3.3 Actividades principales del sector:

Es un sector residencial que a poco a poco ha ido ganado servicios de infraestructura. Se vuelve realmente comercial en cuanto llegamos a Capitán Nájera o hacia la 17va calle. Sector consolidado con edificaciones de hormigón armado, construcción mixta y de madera. Esta zona además de las actividades de comercio y vivienda, también existen de enseñanza, culto y salud.

3.4 Vías de acceso:

Se puede ingresar principalmente por la calle 17va que es bidireccional de seis carriles a doble sentido y de gran afluencia vehicular, las vías que llegan a este sector, están en muy buen estado de mantenimiento y conservación del asfaltado. Zona de poco tráfico vehicular liviano.

3.9 Arborización y medio ambiente:

Es inexistente en esta zona. No hay polución en el aire, y el tráfico es ligeramente regular 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 y tres pisos altos. Zona muy bien conservada y además muy limpias sus calles. Terreno de forma regular y configuración plana, edificación con adosamiento en los tres lados colindantes con los vecinos. La construcción data de 1983 y se encuentra en condiciones aceptables. 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 62313**, el predio posee un

Área del Solar: 223,74 Mts²

Área de Construcción: 894,96 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
Avaluó del Solar (MENOS SOPORTAL)	193,20	mt ²	\$ 24,00	4.636,80
Avaluó de la Construcción	696,19	mt ²	\$ 290,00	201.894,00
				\$206.530,80

Son: Doscientos seis mil quinientos treinta 80/100 dólares americanos.

Atentamente,



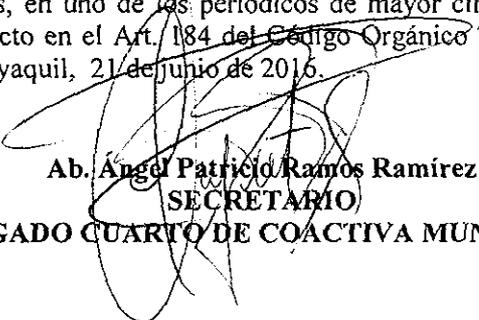
Francisco Carrera Valverde

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 21 de junio del 2016; a las 15:53, el Ab. Franklin Verduga Rodriguez, Juez Cuarto de Coactiva Municipal, dentro del Juicio Coactivo No.01-0084303-2005, ha ordenado el remate del bien inmueble embargado; señalándose para el efecto, el día martes 23 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: 014-0037-015. Ubicación: Solar y chalet 15, manzana 37 (actual) 26-A (anterior) ubicado en las calles Décima Tercera entre Capitán Nájera y Medardo Angel Silva, parroquia Febres Cordero, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: NORTE: Solar 16, con 31,00 metros; SUR: Solar 14, con 30,98 metros; ESTE: Solar 8, con 7,34 metros ; y, OESTE: Calle Décima Tercera, con 7,10 metros que hacen un área total de 223,74 metros cuadrados . **AVALÚO DEL SOLAR: 4.636,80. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN: U.S.. \$ 201.894,00. AVALUO TOTAL:** El avalúo total es por **US\$. 206.530,80 (DOSCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA CON 80/100 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& 4000.00 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, 21 de junio de 2016.


Ab. Angel Patricio Ramos Ramirez
SECRETARIO

JUZGADO CUARTO DE COACTIVA MUNICIPAL