

MOSCOSO JUAN pldor de OLEAGINOSAS TROPICALES OLYTRAS S.A.

Localización y Ubicación: Se trata del Departamento No 1 de la planta Baja del Condominio Cristina, construido en el solar No. 17 (A) de la Manzana No. 003 de la Ciudadela Cogra, de la Parroquia Tarqui, de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas. La alcuota del Terreno que le corresponde es del 35.56% la dirección tradicional lo ubica en la esquina, en la intersección entre el Callejón Grita y Calle Vehicular; según las nuevas nomenclaturas de la ciudad, en la intersección de Avenida 37 S-O y el 1er Callejón 1° S-O. La Ciudadela COGRA se encuentra ubicada a la altura del Km 3½ de la Avenida Carlos Julio Arosemena, en el cuadrante Central de la ciudad, en un sector clasificado con ordenanza municipal de ZR-2(B), considerado residencial, en donde predominan viviendas de 2 y 3 plantas.

Descripción del inmueble:

Me moví hasta el Condominio Cristina, cuya estructura es de hormigón armado, conformado por una Planta baja y dos Pisos Altos, con una losa de Terraza. Ocupando toda la Planta Baja se encuentra ubicado el Departamento No 1, motivo del presente estudio y análisis; con el fin de observar e investigar todos aquellos elementos que agregan o restan valor al bien, tomando nota durante la inspección de todo su potencial en base a su ubicación y del entorno comercial en el que se ubica. Verifiqué físicamente, de manera apreciativa en el sitio, la superficie del terreno, sus linderos y mensuras, y las comparé con las señaladas en la escritura pública.

Para llegar al Departamento se lo hace a través de una puerta metálica ubicada en el cerramiento del lindero Norte, que tiene una cerradura eléctrica, subiendo por medio de una escalera exterior que tiene 10 escalones, hasta llegar a un hall, en donde se encuentra la puerta principal de ingreso, al departamento, la misma que es de madera con cerraduras. La parte interior del departamento se encuentra conformada por los siguientes ambientes: sala de estar, un baño de visita, el comedor, la cocina, la lavandería, el cuarto de empleada con su baño, la sala familiar, el cuarto de estudio, un dormitorio principal con baño, vestidor y closet, dos dormitorios más con sus respectivos baños y closets. En la parte baja exterior del departamento que da hacia el Primer Callejón 1° S-O, podemos encontrar el área del garaje para dos vehículos livianos, con su contrapeso recubierto con baldosas antideslizantes de granito, hacia la Av. 37 S-O, observé la existencia de otros garajes, una cisterna con cuarto de bomba con tanque de presión, y las escaleras que conducen hacia los departamentos de los pisos superiores, y observé además los respectivos retiros laterales de la edificación.

Toda el área del ingreso que da hacia la puerta principal del departamento, se encuentra su piso con un recubrimiento a base de baldosas de porcelanato; las paredes exteriores e interiores del condominio son de mampostería de bloques de concreto simple, muy bien enlucidas y pintadas con pintura de caucho, con ventanas de aluminio y vidrio, con rejas de seguridad de hierro pintadas, las puertas interiores son de madera con jambas, el tumbado correspondiente al área social es la losa del piso superior enlucida y pintada y puertas de madera el resto del departamento. Las paredes cuentan con rastreas de madera. El sobrepiso del departamento está constituido por un área social recubierta con parquet, los dormitorios y baños con cerámica y la cocina con marmolito. Existe un mesón de la cocina con un lavadero de acero inoxidable de 2 pozos, y su zócalo está recubierto con marmolito, los socalos de los baños y de la lavandería son de cerámica, cuenta con anaqueles de cocina, closet en los dormitorios. Las instalaciones eléctricas son empotradas de 110 y 220 V, las instalaciones de gas y desagüe es a base de tuberías de PVC, cuenta con 5 inodoros de color y 1 bidet, cuenta además con 6 lavabos de color y 1 blanco, con 4 duchas normales y 2 de teléfono, una tina de baño, tiene un lavapropas de granito. El edificio cuenta con escaleras recubiertas con marmolito, con pasamanos metálicos con rúdon de madera, patio de hormigón simple, cuenta con cerramientos en tres de sus linderos, tiene jardinería en el lindero Norte. El Estado General de conservación tanto del Condominio como del departamento son muy buenos.

Forma: El solar tiene una forma trapezoidal.

Fronte: El solar es equinero y presenta dos frentes, uno hacia el lindero Norte que da hacia el Primer Callejón 1° S-O, con una longitud de 27,00m, y el otro que da hacia el lindero Sureste hacia la Avenida 37 S-O, con una longitud de 28,00m.

Topografía y Relieve: El solar está ubicado en un sector en el que debido a su topografía del terreno, tiene un cierto grado de pendiente ascendente para llegar hasta el solar, esta pendiente natural del terreno impide que se produzca algún tipo de inundación como producto de la concentración de las aguas lluvias.

Mejoras: Las mejoras que se han hecho en el solar están relacionadas con el cerramiento, las áreas de ingreso hacia el departamento y con el área de garaje.

Vista Panorámica: Debido a su ubicación el departamento ofrece una buena vista panorámica que va dirigida con dirección hacia lindero Norte.

Características Ambientales: El sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble, no presenta algún tipo de efecto directo o indirecto de contaminación ambiental, para las aguas, el aire, suelo, no hay sitios en donde se produzcan ruidos, vibraciones, radiaciones, etc, que en alguna medida afecte el valor del terreno o que impliquen algún tipo de consecuencias sociales, sanitarias o locales.

Servicios Básicos:

cuenta con redes

encuentran pavimen

los respectivos serv

señales de TV por

encontramos con

interprovincial. Lo

ciudadela COGRA,

Teatro Centro de A

Colegio Fiscal de S

también cercana a

Urbanización La C

Lindero y Mensur

Por el NORTE: Cal

Por el SURESTE: C

Por el SUROESTE:

Por el NROOESTE:

Lindero y Mensur

Por el Norte: Área

con la calle públic

va al Oeste con 3,5

Oeste con 3,40m.

Por el Sur: Área p

171 con línea queb

va al Oeste con 3,5

4,00m.

Por el Este: Área

de ingreso a los de

descrito y que colm

Por el Oeste: Área

178 con línea queb

por último gira al S

Medidas que Totali

La perimetro adme

Y un Área Común

Todo lo cual hace

Descripción

Alcuota del Solar 35

Área del Departame

Área de Garaje

Área Común

Total

Método Comparativ

Fuente: Se lo real

comparables dentro

dichos bienes, en o

Para el caso de de

similares, tanto ú

características par

momentos entre US

En la

Realizando un Pro

Métodos aplicados

Avalúo correspond

Ubicado en Ciudad

SON: OCHENTA

El remate tendrá lu

del 2008, en Secon

piso del Palacio de

se administran ofe

se aceptarán oferta

el mismo que se co

el banco a la orden

Lo que comunico a

Guayaquil, julio 9 de

**EXTRACTO****CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA GALAXYTRADE CORP CÍA. LTDA.**

La compañía **GALAXYTRADE CORP CÍA. LTDA.** se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, el 17 de julio de 2008, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución 08.Q.IJ.002927 de 29 de julio de 2008.

- 1.- DOMICILIO: Distrito Metropolitano de Quito, provincia de PICHINCHA.
- 2.- CAPITAL: Suscrito US\$ 400,00 Número de Participaciones 400 Valor US\$ 1,00.
- 3.- OBJETO: El objeto de la compañía es: A) EL CULTIVO, PROPAGACIÓN, SIEMBRA Y EXPLOTACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS Y RELACIONADOS CON LA FLORICULTURA Y DE PLANTAS ORNAMENTALES, VEGETALES E INSUMOS DE LOS INSUMOS...

Quito, 29 de julio de 2008

Dr. Eduardo Guzmán Rueda
DIRECTOR JURÍDICO DE COMPAÑÍAS