vitloor
CONSTRUCTORA

Oficio No. MANTA-VIT-069-2024.

Lugar y Fecha: Manta, 11 de junio 2024.

FECHA 28 JUN 2024 0858
HORA

Dirigido a:
Director de GAD Municipal de Manta.
Presente. -

ASUNTO: Actualización de los catastros de la **"Urbanización Altos de Piedra Larga",** ubicada en la vía San Mateo en la ciudad de Manta.

Quien suscribe, Leonardo Viteri Zambrano, en mi calidad de Representante Legal de la compañía Constructora e Inmobiliaria Vitloor SA; refiriéndome Según la resolución ejecutiva No. MTA-2023-ALC-013; donde resuelve la aprobación definitiva de la urbanización Altos de Piedra Larga. Que se encuentra ubicado en la vía del Spondylus, en el sector Piedra Larga, al suroeste de la ciudad de Manta ", tengo a bien dirigirme a Usted para manifestar y solicitar lo siguiente:

PETICIÓN CONCRETA:

La actualización del valor por metro cuadrado urbanizable para obtener una valoración real m2 de cada predio. Esta evaluación se realiza en consonancia con el presupuesto otorgado y aprobado por la dirección de obras públicas del Gad Manta con sus áreas distribuidas y cuantificadas en el cuadro de áreas del plan masa. Justificamos el valor obtenido mediante la revisión exhaustiva de dichas áreas, considerando tanto lo ejecutado como lo proyectado.

Concluyo despidiéndome de usted (s) y deseándole éxitos en sus labores encomendadas.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
LEONARDO VITERI ZAMBRANO

Leonardo Viteri.
CONSTRUCTORA VITLOOR S.A.
GERENTE GENERAL

PD: Se adjunta informe técnico.

Barrio Jocay J5 y J6 Esq.
0985031872 – 0961833133
E-mail: constructoravitloor@gmail.com
www.vitloor.com

FECHA: 27 de Junio del 2024

INFORME TÉCNICO JUSTIFICATIVO

PRESENTACION DEL VALOR POR M2 URBANIZABLE REALIZADO EN BASE AL PRESUPUESTO EXPUESTO AL GAD DE MANTA – DEPARTAMENTO TECNICO DE APROBACION DE PROYECTOS

1. ANTECEDENTES:

Según la resolución ejecutiva No. MTA-2023ALC013 donde resuelve la aprobación definitiva de la urbanización Altos de Piedra Larga. Que se encuentra ubicado en la vía del Spondylus, en el sector Piedra Larga, al suroeste de la ciudad de Manta. Este desarrollo inmobiliario ofrece una amplia gama de viviendas modernas diseñadas para proporcionar un ambiente seguro, agradable y confortable. La zona de Piedra Larga es reconocida como una de las áreas de mayor plusvalía de la ciudad, beneficiándose de su privilegiada ubicación frente al mar.

Desde el año 2021, se inició el proceso de aprobación del Proyecto Altos de Piedra Larga, cumpliendo rigurosamente con todas las normativas y regulaciones del GAD Manta. El proyecto ha superado con éxito todos los niveles de aprobación necesarios, consolidando así su viabilidad y avance.

2. SITUACIÓN ACTUAL

Que, según memorando MTA-DACP-MEM-310320231838 del informe de asignación de claves catastrales pertenecientes a la Urbanización Altos de Piedra Larga, para su inscripción y asignación de fichas registrales. La misma que se encuentra debidamente registrados y catastrados con su ficha individual en el registro de la propiedad.

3. JUSTIFICACIÓN

El presente informe desarrolla la actualización del valor por metro cuadrado urbanizable para obtener una valoración real m2 de cada predio. Esta evaluación se realiza en consonancia con el presupuesto otorgado y aprobado por la dirección de obras públicas del Gad Manta con sus áreas distribuidas y cuantificadas en el cuadro de áreas del plan masa. Justificamos el valor obtenido mediante la revisión exhaustiva de dichas áreas, considerando tanto lo ejecutado como lo proyectado.

Estos valores se han redactado con base en una revisión detallada del presupuesto, integrando costos de obra ajustados a la realidad y contexto de la ciudad. Se han considerado múltiples factores, incluyendo las ingenierías, precios unitarios, y precios de mercado, entre otras variables, lo que ha permitido alcanzar este resultado.

Es imperativo requerir esta actualización del valor debido a la necesidad de garantizar la continuidad óptima del proyecto de urbanización y cumplir con los

plazos establecidos, así como con la empresa y la administración municipal, la cual nos ha proporcionado las facilidades en cada etapa para la aprobación del proyecto.

4. DESARROLLO

Actualización del presupuesto según Oficio Nro. MTA-DDOP-OFI-070320240820 la cual considera procedente la actualización del Presupuesto Referencial a un $1´600.000,0 (No Incluye IVA) en un plazo de ejecución de 24 meses.

PRESUPUESTO URBANIZACION ALTOS DE PIEDRA LARGA

FECHA: FEBRERO 2024
UBICACIÓN: MANTA - PIEDRA LARGA

COD.	DESCRIPCION	UNID	CANT.	P UNIT	P. TOTAL
	RESUMEN DEL PRESUPUESTO ADPL				

COD	DESCRIPCION	%	$/M2	VALOR
0	PRELIMINARES			2,026.14
100	URBANIZABLES			593,456.69
200	AREA RECREACIONAL			136,809.61
300	AREA DE PARQUE			28,204.61
400	PISCINA			46,099.06
500	SALON COMUNAL / GARITA			189,859.45
600	INSTALACIONES SANITARIAS			142,544.72
700	INSTALACIONES ELECTRICAS			480,999.72
	TOTAL PRESUPUESTO ESTIMADO			1,600,000.00

En el resumen presupuestario se puede observar el valor total estimado para la ejecución de todos los rubros, ascendiendo a $1,600,000.00. A partir de esta cifra, se puede determinar el costo a revelar utilizando las áreas previamente establecidas en el plan masa de la urbanización.

URB. ALTOS DE PIEDRA LARGA		
CUADRO DE AREAS		
AREAS	**CANTIDAD m2**	**PORCENTAJES**
TOTAL AREA DE ESCRITURA	**89,715.92**	
AREA DE PROTECCION	**901.43**	**1.00%**
AREA UTIL URBANIZABLE	**88,814.49**	**100.00%**
AREAS VERDES	13,460.23	**15.16%**
AREAS DE VIAS	17,800.86	**20.04%**
AREAS DE ACERAS Y BORDILLOS	5,089.00	**5.73%**
AREA VENDIBLE	52,464.40	**59.07%**

5. ESTIMACION

La estimación del valor por metro cuadrado de construcción urbanizable se obtiene a partir del presupuesto de la urbanización y el metro cuadrado del área vendible. Dado que el área a considerar incluye la aplicación de dicho incremento en estas zonas, es fundamental dividir estas cantidades para determinar el valor final de manera precisa.

TOTAL PRESUPUESTO ESTIMADO	m2 área vendible	$ m2 de construccion urbanizable
1.600.000.00	52.464.40	30.50

6. CONCLUSION

El resultado de $30.50 es el valor obtenido mediante la fórmula aplicada en el punto anterior. Este valor debe ser adicionado al valor establecido según el PUGS (Mapa No 28) del valor del suelo en la ciudad de Manta.

FULTON HAROLD PESANTES MACIAS
Firmado digitalmente por FULTON HAROLD PESANTES MACIAS
Fecha: 2024.06.27 15:12:25 -05'00'

Fulton Pesantes Macias
C.C.1312876236
Arquitecto

LEONARDO VITERI ZAMBRANO
Firmado digitalmente por LEONARDO VITERI ZAMBRANO
Fecha: 2024.06.27 18:51:26 -05'00'

Sr. Leonardo Viteri Zambrano
C.C. 080288733-1
Gerente General Vitloor. S.A