



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

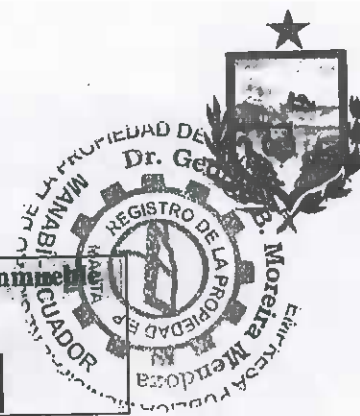
2610349
84

1161221
~~1161221~~
Linares

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf. 052624758
www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

9608



Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-19005485, certifico hasta el día de hoy 15/03/2019 15:50:27, la Ficha Registral Número 9608.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
XXXXX

Fecha de Apertura: viernes, 21 de noviembre de 2008

Parroquia: MANTA

- Bien de la casa.

Información Municipal:
Dirección del Bien: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Un cuerpo de terreno que esta ubicado en el Sitio Denominado LA SILLA, de la Parroquia Y Cantón Manta. EL PRIMER LOTE, lote de terreno especificado con la letra A. tiene las siguientes medidas y linderaciones: POR EL FRENTE: treinta metros veinticuatro centímetros y lindera con la playa del mar. POR ATRÁS: treinta y un metros cincuenta centímetros y lindera con terrenos de propiedad de la Srta., Mónica Silva. POR UN COSTADO: ochenta metros y lindera con terrenos de propiedad del Sr., Agustín Jiménez Santistevan. POR EL OTRO COSTADO, los mismos ochenta metros y lindera con terrenos de propiedad de la Srta., Mónica Silva. Terreno que tiene una superficie total de DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1358	19/sep/1986	3.732	3.734
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	778	02/may/1989	2.384	2.387
X DEMANDAS	DEMANDA	161	31/ago/2005	888	895
X DEMANDAS	DEMANDA	339	07/nov/2008	2.742	2.750
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN JUDICIAL	225	30/mar/2010	641	642
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	508	07/jul/2010	1.771	1.772
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	752	12/mar/2015	2.993	2.995
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN	2850	17/nov/2015	11.169	11.172

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 19 de septiembre de 1986

Número de Inscripción: 1358

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2054

Folio Inicial:3.732

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Folio Final:3.734.

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 de septiembre de 1986

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Los Compradores estan representados por el Señor José Wiltare Romoleroux Roca en representación y como

Certificación impresa por :maritza_fernandez

Ficha Registral:9608

viernes, 15 de marzo de 2019



Fecha 15 MAR 2019

HORA

Agente Opción: Lote de Terreno ubicado en el Sitio denominado "La Silla" del Puerto de Manta.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000008370	SILVA BAEZ MONICA CECILIA	SOLTERO(A)	MANTA	
COMPRADOR	8000000000017180	MUENTES BOWEN JORGE CESAR	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000012958	MUENTES AVILA SEGUNDO RAMON	DIVORCIADO(A)	MANTA	

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 8] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 02 de mayo de 1989 Número de Inscripción: 778 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 1092 Folio Inicial:2.384
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA Folio Final:2.387
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de abril de 1989
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Dos lotes de terreno que esta ubicado en el Sitio Denominado LA SILLA, de la Parroquia y Cantón Manta.EL PRIMER LOTE, lote de terreno especificado con la letra A. tiene las siguientes medidas y linderaciones: POR EL FRENTE: treinta metros veinticuatro centímetros y lindera con la playa del mar. POR ATRÁS: treinta y un metros cincuenta centímetros y lindera con terrenos de propiedad de la Srta., Mónica Silva. POR UN COSTADO: ochenta metros y lindera con terrenos de propiedad del Sr., Agustín Jiménez Santistevan. POR EL OTRO COSTADO, los mismos ochenta metros y lindera con terrenos de propiedad de la Srta., Mónica Silva. Terreno que tiene una superficie total de DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS. EL SEGUNDO LOTE.- terreno especificado con el número "UNO A", tiene las siguientes medidas y linderos. POR EL FRENTE. Sesenta y seis metros y lindera con terrenos de propiedad de la Srta., Mónica Silva Báez. POR ATRÁS: setenta metros cincuenta y seis centímetros y lindera con terrenos de propiedad del Sr. Ricardo Reyes. POR UN COSTADO: trescientos setenta metros y lindera con terrenos de propiedad de la Sra., Carmen Domínguez Cedeño y del Sr. Agustín Jiménez Santisteban. POR EL OTRO COSTADO, trescientos ochenta y dos metros noventa y cuatro centímetros y lindera con terreno de propiedad del Sr., Pedro Muentes Ávila. Terreno que tiene una superficie total de: VEINTICINCO MIL CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	8000000000016246	PALADINES BAZURTO JOSE RAMON	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	8000000000017170	MUENTES BOWEN GEORGE CESAR	CASADO(A)	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1358	19/sep/1986	3.732	3.734

Registro de : DEMANDAS

[3 / 8] DEMANDAS

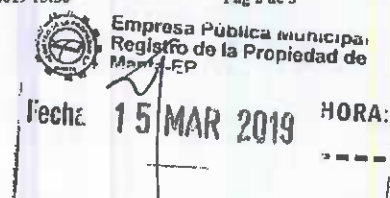
Inscrito el : miércoles, 31 de agosto de 2005 Número de Inscripción: 161 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 4181 Folio Inicial:888
Oficina donde se guarda el original: JUZGADO SEXTO DE LO CIVIL Folio Final:895
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 18 de mayo de 2005
Fecha Resolución:

Certificación Impresa por :maritza_fernandez

Ficha Registral:9608

viernes, 15 de marzo de 2019 15:50

Pag 2 de 5





b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
AUTORIDAD COMPETENTE	1760013210001	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR	800000000016246	PALADINES BAZURTO JOSE RAMON	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	994	26/jul/1990	3.389	3.392
COMPRA VENTA	778	02/may/1989	2.384	2.387

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[6 / 8] PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

Inscrito el : miércoles, 07 de julio de 2010 Número de Inscripción: 508 Tomo:5
Nombre del Cantón: PORTOVIEJO Número de Repertorio: 3740 Folio Inicial:1.771
Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS Folio Final:1.772
Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 02 de julio de 2010

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Prohibicion de enajenar bienes. Juicio coactivo No. 074962009-2, fechado, Portoviejo 02 Julio de 2010.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
AUTORIDAD COMPETENTE	1760013210001	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA	
DEUDOR	800000000016246	PALADINES BAZURTO JOSE RAMON	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	994	26/jul/1990	3.389	3.392
COMPRA VENTA	778	02/may/1989	2.384	2.387

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[7 / 8] PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

Inscrito el : jueves, 12 de marzo de 2015 Número de Inscripción: 752 Tomo:8
Nombre del Cantón: PORTOVIEJO Número de Repertorio: 2194 Folio Inicial:2.993
Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS Folio Final:2.995
Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 28 de julio de 2014

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PROHIBICION DE ENAJENAR. RMA - COAOCVB14 - 01136. Dentro del Juicio Coactivo No. 074962009-4.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
AUTORIDAD COMPETENTE	1760013210001	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	NO DEFINIDO	MANTA	

Certificación impresa por :maritza_fernandez

Ficha Registral:9608

viernes, 15 de marzo de 2019 19:25:39



Empresa Pública Municipal.
Registro de la Propiedad de
Pag 4 de 5

Fecha 15 MAR 2019 HORA: _____



a.- Observaciones:

Demanda de Linderacion y demarcacion sobre un inmueble ubicado en el Sitio Barbasquillo.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACTOR	800000000007835	COMPANIA INMOBILIARIA DELFIN INMOBIDELSA	NO DEFINIDO	MANTA	
DEMANDADO	8000000000016246	PALADINES BAZURTO JOSE RAMON	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	778	02/may/1989	2.384	2.387
COMPRA VENTA	1476	26/ago/1938	4.360	4.363
COMPRA VENTA	994	26/jul/1990	3.389	3.392

Registro de : DEMANDAS

[4 / 8] DEMANDAS

Inscrito el : viernes, 07 de noviembre de 2008 Número de Inscripción: 339 Tomo:6
Nombre del Cantón: MANABÍ Número de Repertorio: 6222 Folio Inicial:2.742
Oficina donde se guarda el original: JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL Folio Final:2.750
Cantón Notaría: MANABÍ
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 31 de octubre de 2008
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Demanda de Obra Nueva.- Juicio No. 13305-2008-0388. Sobre inmueble ubicado en el sitio La Silla.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
AUTORIDAD COMPETENTE	800000000001245	JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL DE MANABÍ	NO DEFINIDO	MANTA	
DEMANDADO	8000000000016246	PALADINES BAZURTO JOSE RAMON	NO DEFINIDO	MANTA	
DEMANDANTE	800000000000784	MEDRANDA PERALTA CESAR OSWALDO	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	821	25/ago/1983	1.335	1.337
COMPRA VENTA	994	26/jul/1990	3.389	3.392
COMPRA VENTA	778	02/may/1989	2.384	2.387

Registro de : PROHIBICIONES
JUDICIALES Y LEGALES

[5 / 8] PROHIBICIONES JUDICIALES Y
LEGALES

Inscrito el : martes, 30 de marzo de 2010 Número de Inscripción: 225 Tomo:2
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 1689 Folio Inicial:641
Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS Folio Final:642
Cantón Notaría: PORTOVIEJO
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 18 de marzo de 2010
Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Prohibicion de Enajenar Bienes. Juicio Coactivo No. 074962009, fechado Portoviejo 18 de Marzo de 2010.





a.- Observaciones:

Demanda de Linderacion y demarcacion sobre un inmueble ubicado en el Sitio Barbasquillo.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ACTOR	800000000007835	COMPANIA INMOBILIARIA DELFIN INMOBIDELSA	NO DEFINIDO	MANTA	
DEMANDADO	800000000016246	PALADINES BAZURTO JOSE RAMON	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	778	02/may/1989	2.384	2.387
COMPRA VENTA	1476	26/ago/1988	4.360	4.363
COMPRA VENTA	994	26/jul/1990	3.389	3.392

Registro de : DEMANDAS

[4 / 8] DEMANDAS

Inscrito el : viernes, 07 de noviembre de 2008

Número de Inscripción: 339

Tomo:6

Nombre del Cantón: MANABÍ

Número de Repertorio: 6222

Folio Inicial:2.742

Oficina donde se guarda el original: JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL

Folio Final:2.750

Cantón Notaría: MANABÍ

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 31 de octubre de 2008

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Demanda de Obra Nueva.- Juicio No. 13305-2008-0388. Sobre inmueble ubicado en el sitio La Silla.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
AUTORIDAD COMPETENTE	800000000001245	JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA	
DEMANDADO	800000000016246	PALADINES BAZURTO JOSE RAMON	NO DEFINIDO	MANTA	
DEMANDANTE	80000000000784	MEDRANDA PERALTA CESAR OSWALDO	NO DEFINIDO	MANTA	

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	821	25/ago/1983	1.335	1.337
COMPRA VENTA	994	26/jul/1990	3.389	3.392
COMPRA VENTA	778	02/may/1989	2.384	2.387

Registro de : PROHIBICIONES
JUDICIALES Y LEGALES

[5 / 8] PROHIBICIONES JUDICIALES Y
LEGALES

Inscrito el : martes, 30 de marzo de 2010

Número de Inscripción: 225

Tomo:2

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1689

Folio Inicial:641

Oficina donde se guarda el original: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Folio Final:642

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 18 de marzo de 2010

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Prohibicion de Enajenar Bienes. Juicio Coactivo No. 074962009, fechado Portoviejo 18 de Marzo de 2010.

Certificación impresa por :maritza_fernandez

Ficha Registral:9608

viernes, 15 de marzo de 2019 15:50



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

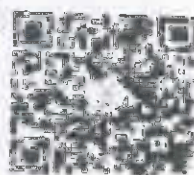
Fecha 15 MAR 2019

10R1

No. 100120

[illegible]

Este documento está firmado electrónicamente
Código de Verificación: VCSA
VERIFICACIÓN DE FIRMAS
T3386382787489
Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.mta.gub.uy o por cualquier otro medio electrónico.



INFORME DE AVALÚO



Nº DE AVALÚO 201903044

SOLICITADO: BANCO DE LEON

INMUEBLE: Sitio La Silla, Primer lote A, parroquia Manta, cantón Manta, provincia de Manabí.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: VALORACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

CLIENTE: SR. JOSÉ RAMÓN PALADINES BAZURTO

PROFESIONAL: ARQ. RUBELLY MORENO GARCÍA, perito avaluador

FECHA DE SOLICITUD: 14 DE MARZO DEL 2019

FECHA DE INSPECCIÓN: 14 DE MARZO DEL 2019

FECHA DE ENTREGA: 14 DE MARZO DEL 2019

FIRMA:

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS PA-2005-730
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SC - RNP - 515
ASOCIACIÓN DE PERITOS AVALUADORES DEL ECUADOR AEPANEE

IDENTIFICACIÓN Y TENDENCIA DEL INMUEBLE

El inmueble a valorar al momento de la inspección, se constituye de:

- TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Provincia: Manabi
Cantón: Manta
Parroquia: Manta
Sector: La Silla
Dirección: Junto al Hotel Manta Host
Lote y Mz.: Primer lote A
Coordenadas georeferenciadas: 0,944960° S 80,749361° E
Clave Catastral: -



1. C.C La Quadra

2. Umiña Tennis Club

3. Urb. Portal del Sol
4. Hotel Manta Host

5. Colegio Julio Pierregrose

6. Playa Barbasquillo

Tipo de Escritura	PROPIETARIO:	SR. JOSÉ RAMÓN PALADINES BAZURTO		
Compraventa	OTORGANTE:	SR. JORGE CÉSAR MUENTES BOWEN		
			Escritura	Sitio
Fecha Escritura	FRENTE	Lindera con Playa de Mar	30,24 m	30,24 m
04 de Diciembre del 2008	ATRÁS	Lindera con terrenos prop. Srta. Mónica Silva	31,50 m	31,50 m
	COST. DERECHO	Lindera con terrenos prop. Sr. Agustín Jiménez Santistivan	80,00 m	80,00 m
	COST. IZQUIERDO	Lindera con terrenos prop. Srta. Mónica Silva	80,00 m	80,00 m
Reg. Propiedad				
04 de Diciembre del 2018		Área según Escrituras:	2.469,60 m2	
		Área según el Sitio:	2.469,60 m2	

2.

IDENTIFICACIÓN Y TENDENCIA DEL INMUEBLE

Formulario de Identificación

- USOS PREDOMINANTES: Residencial - comercial
- NIVEL DE CONSOLIDACIÓN URBANA: Alta ☒ Media ☐ Baja ☐
- EQUIPAMIENTO URBANO DEL SECTOR: Centros Educativos ☒
Iglesias ☒
Parques ☒
Clínicas ☒
Otras: -
- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIONES: Residencial - comercial
- PREDOMINANTE: Residencial - comercial
- TENDENCIA DE LA PLUSVALÍA: Alta

Calificación urbana, Regulación y Ordenanzas Vigentes.
Zona residencial turística, comercial.

3.

INFRAESTRUCTURA - DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Formulario de Identificación

Formulario de Identificación

- Alcantarillado: Red pública
- Agua Potable: Red pública
- Energía Eléctrica: Red pública aérea
- Redes Telefónicas: Red pública
- Aceras: Hormigón armado
- Barandillas: Hormigón armado

Estado del Terreno y Construcción			
Vacío	☐	Construido	☒
		En construcción	☐
Configuración del Terreno			
Esquinero	☐	Medianero	☒
		Frente-Fondo	☐
Forma y Topografía			
Regular	☒	Irregular	☐
		Plana	☒
		Pendiente	☐

El sector Barbasquillo se halla consolidado, considerándose una zona turística de la ciudad de Maná por albergar en su entorno los hoteles, restaurantes y centros de diversión de buena categoría. Se compone de residencias de categoría media - alta, hoteles, edificios de apartamentos, áreas comerciales, ubicados junto a la vía Barbasquillo, la cual se conecta con la avenida Flavio Reyes y la avenida Circunvalación, vías principales de la ciudad que vinculan con otros sectores de la ciudad. Cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura urbana recién regenerada, edificios de equipamiento y referencia urbana como la Universidad Eloy Alfaro de Manabí, Hotel Maná Host, centro comercial Plaza del Sol, Umifa Tenis Club, Hotel Sail Plaza, etc. que también sirven de referencia para su ubicación.

Se encuentra limitado por los barrios: Lomas de Barbasquillo, Umifa II y playa Barbasquillo. El sector en el que se encuentra el terreno tiene vista y salida directa a la playa.

- Transporte Colectivo: Sobre la vía principal
- Recolección de Basura: Servicio municipal
- Iluminación de Vías: Servicio municipal

4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

TERRENO Y CONSTRUCCIÓN			
Edad del terreno		15 años	40 años
FORMA	Regular	CARACTERÍSTICAS PANDRÁMICAS	
TOPOGRAFÍA	Plana	RIESGOS	Puede Sacarajillo Ninguno
TIPO DE CONSTRUCCIÓN		H	FACHADA
CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		Muy buena	Lineas rectas
CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN		Muy buena	CALIDAD DE LOS ACABADOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN		Muy buena	
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE		2 unidades	
CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN			
NÚMERO DE HABITACIONES	7	NÚMERO DE BAÑOS	10
DISPONIBILIDAD ASCENSOR	No	NÚMERO DE PISOS	2
DISPONIBILIDAD PISCINA	Si	NÚMERO DE NIVELES	3
		PISOS ALTOS	2
		SUBSUELOS	0

TERRENO URBANO:
Trata de un lote de terreno de implantación medianera, topografía plana y forma regular (rectangular), con proporciones de frente y fondo 1:3, el lindero posterior en escrituras consta como propiedad privada, pero en sitio existe la vía de acceso al edificio Posesión. Se encuentra delimitado por un cerramiento de mampostería de ladrillo, frente al mar.

CONSTRUCCIÓN:
Sobre el lote se implanta la construcción de una residencia de dos pisos de altura mas obra adicionales, contiendo con la siguiente distribución espacial:

Residencia
Planta baja: recibidor, sala, comedor, cocina, comedor de diario, dormitorio 1 con baño completo, dormitorio 2 con baño completo, baño social, circulación vertical.
Planta alta: sala íntima, dormitorio 3 con baño completo, dormitorio 4 con baño completo, dormitorio 5 con baño completo, dormitorio 6 con baño completo, acceso a terraza y balcones.
Terraza descubierta: área de terraza, tapagradas y lavandería.

Obras complementarias
La propiedad cuenta con las siguientes obras, vivienda del guardia con: sala, comedor, cocina, dormitorio 1 con baño completo, áreas de BBQ, baterías sanitarias externas, piscina, áreas de glorieta, patios pavimentados y con cerámica, cisterna de 30,00 m3 y cerramientos perimetrales.

5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	Construcción			
NIVEL	Planta baja		Planta alta	
ESTRUCTURA	Hormigón armado		Hormigón armado	
PISOS	Entrepiso de hormigón		Losa de entrepiso	
SUBPISOS	Cerámica nacional		Cerámica nacional	
ESCALERAS	Hormigón armado/cerámica nacional			
CUBIERTA	Losa de entrepiso de hormigón		Losa de cubierta de hormigón	
MAMPOSTERÍA	Bloque de cemento		Bloque de cemento	
TUMBADO	Enlucido y pintado		Enlucido y pintado	
PAREDES INTERIORES	Enlucidos y pintados		Enlucidos y pintados	
PAREDES EXTERIORES	Enlucidos y pintados		Enlucidos y pintados	
PUERTAS INTERIORES	Madera maciza		Aluminio y vidrio	
PUERTAS EXTERIORES	Madera maciza		Madera maciza	
CERCAJUNTA	Tipo puma		Tipo chapa	
VENTANAS	Aluminio negro y vidrio oscuro		Aluminio negro y vidrio oscuro	
MUEBLES DE COCINA	Madera maciza		No tiene	
MESONES DE COCINA	Loseta de hormigón / marmol		No tiene	
CLOSET	Madera laminada		Madera laminada	
MUEBLES DE BAÑO	No tiene		Madera laminada	
MESONES DE BAÑO	No tiene		Loseta de granito pulido	
PIEZAS SANIT	Edesa línea media		Briggs línea superior	
GRIFERÍA	Nacional línea media		Briggs línea superior	
PIEZAS ELÉCTRICAS	Plásticas Votto		Plásticas Votto	
INST. SANITARIAS	Empotradas		Empotradas	
PINTURA INT / EXT.	Látex vinil acrílico		Látex vinil acrílico	
CERCAJUNTO	Mampostería de ladrillo enlucido y pintado			
COMPLEMENTOS				
PA DE AVANCE DE OBRA	100.00%		100.00%	
DEP. POR EDAS Y MANO.	88.00%		88.00%	

Los valores del avalúo del terreno y construcción se fundamentan en los datos de prensa actualizados y en la investigación homogenizada del sector, aplicando factores de mérito o demérito.

• **Establecimiento del valor promedio:**

En función de los referentes del mercado inmobiliario, los valores unitarios promedio por M2 de terreno es de \$ 1000,00/m².

• **Factor fuente:**

A los valores promedio se les ha aplicado un índice de red de negociación del 10%, pues se han tomado los valores de oferta inicial.

• **Factor tamaño y forma:**

Debido al área extensa del lote, con forma regular rectangular y relación frente: fondo 1:3 del lote se ha aplicado un factor de mérito de 1,10.

• **Factor Comercial:**

Se determinó un factor de mérito de 1,10 por su ubicación con relación directa al mar, en un sector de alta demanda.

• **Valor de reposición:**

Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un bien por otro nuevo, de sus mismas características.

• **Valor del avalúo:**

Es el valor actual del bien, depreciado por factores como estado de conservación, mantenimiento y edad.

• **Valor de ajustado:**

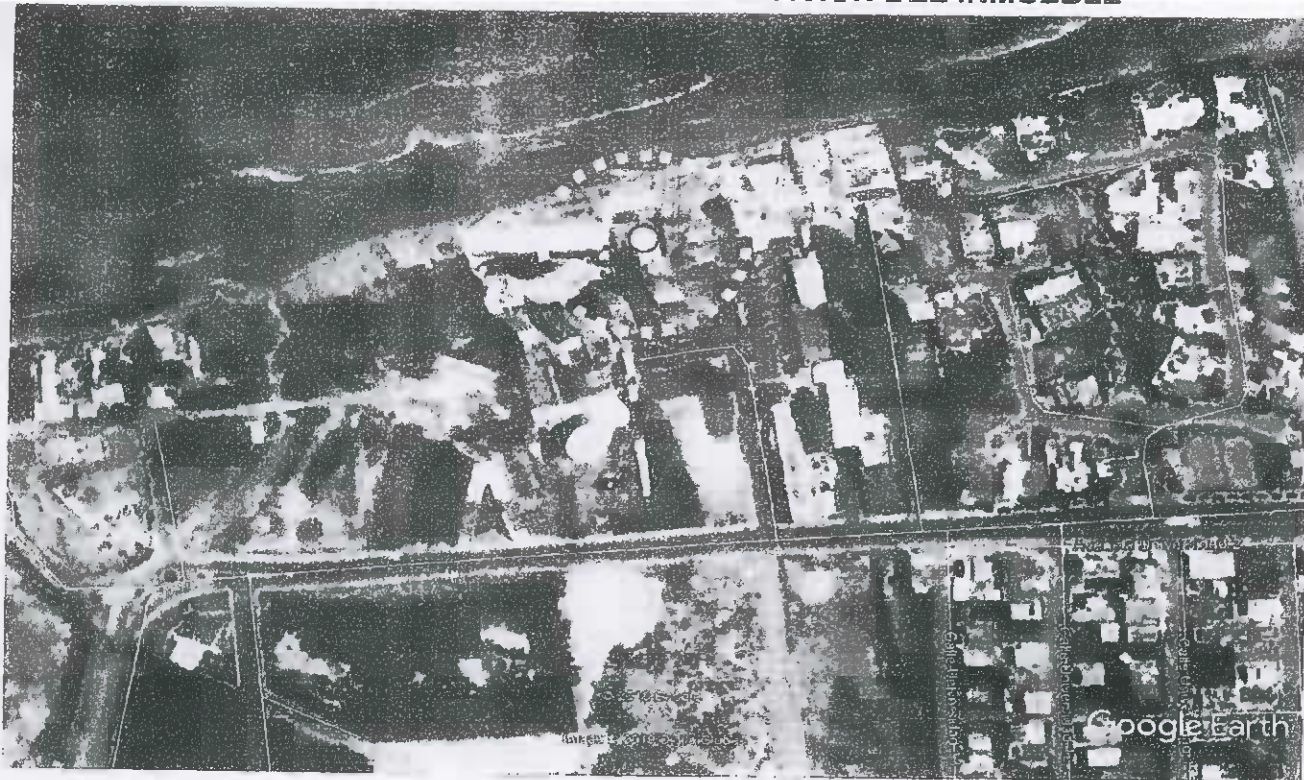
Es el valor de comercialización al cual se le realiza un descuento para mejorar el tiempo de venta.

• **Valor de potencial edificable:**

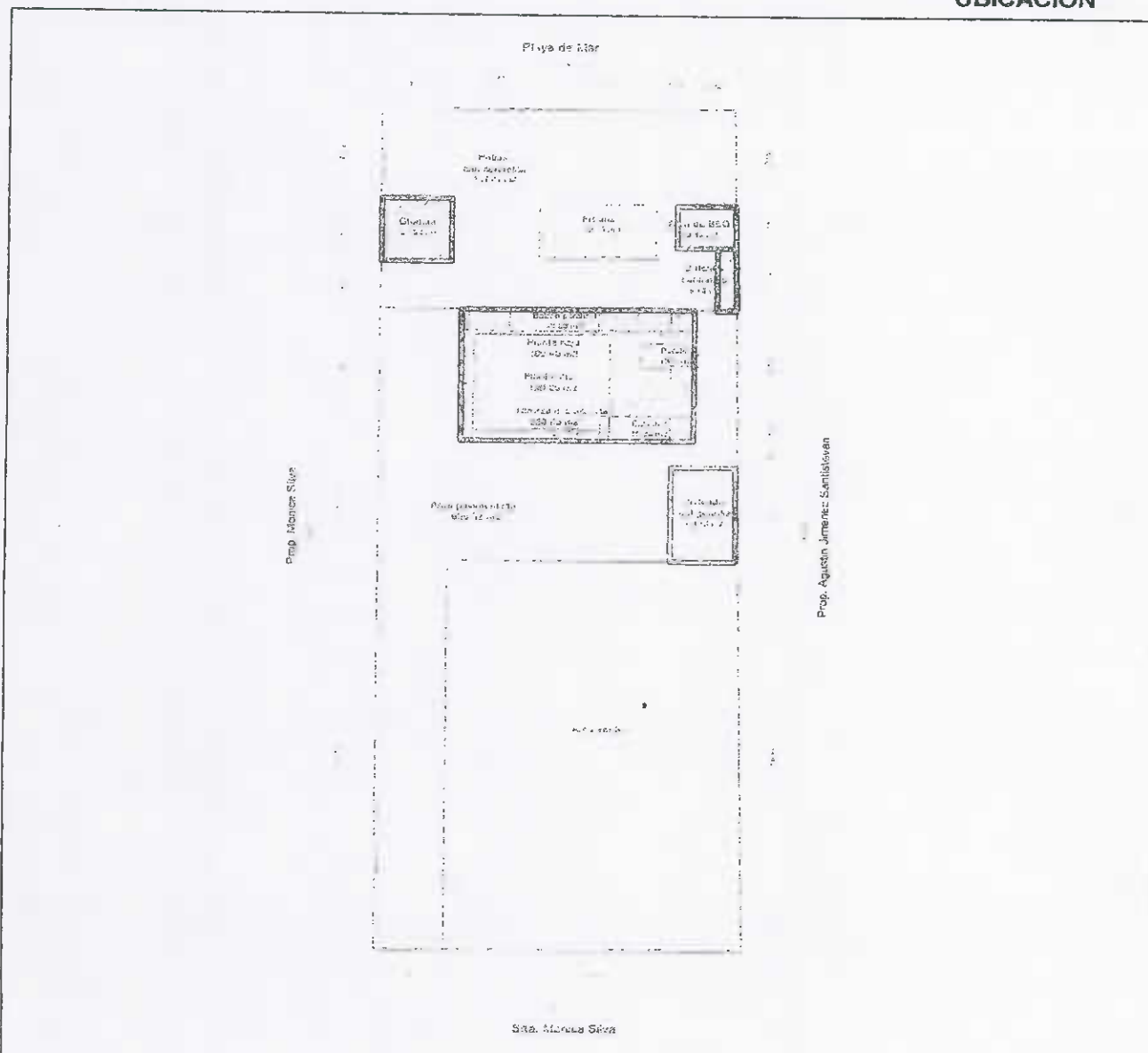
El valor de potencial edificable se obtiene tomando en consideración varios factores.

A través de la inspección se verificó el estado general de la propiedad y las ventajas y desventajas que presente por su ubicación, tamaño, forma, vistas, etc.

Por estos motivos se considera que las posibilidades de comercialización de la propiedad, en caso necesario, son de mediano plazo.



UBICACIÓN



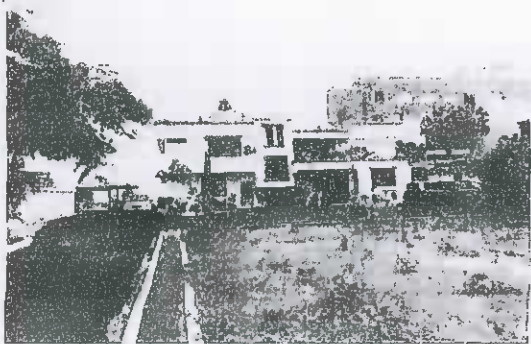


FOTO: Vista de la fachada frontal

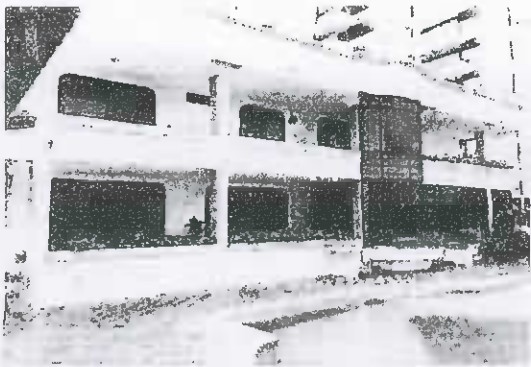


FOTO: Vista de la fachada posterior

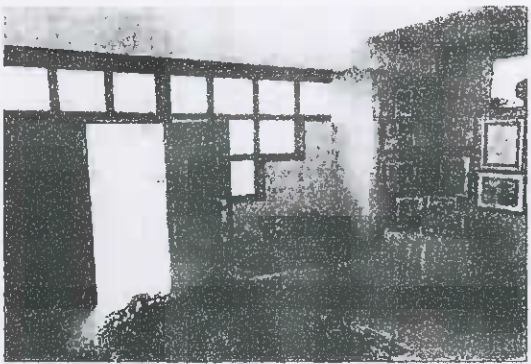


FOTO: Vista del ingreso



FOTO: Vista de la sala

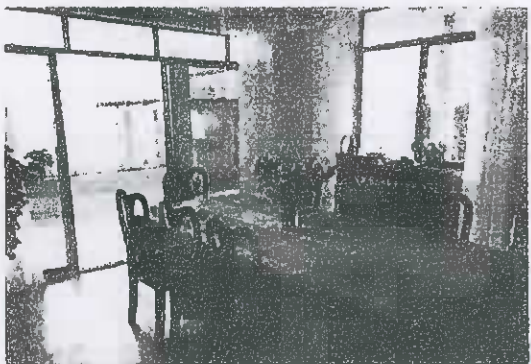


FOTO: Vista del comedor

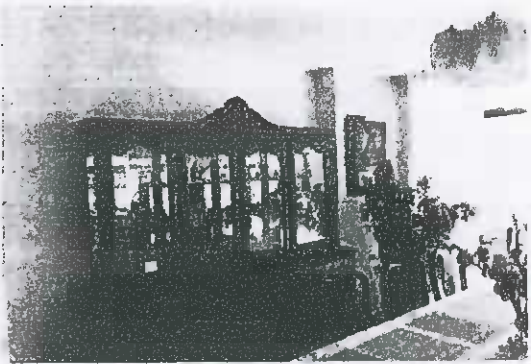


FOTO: Detalle de paredes enlucidas y pintadas

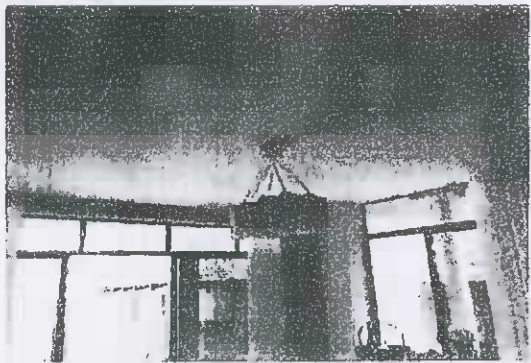


FOTO: Detalle de tumbado

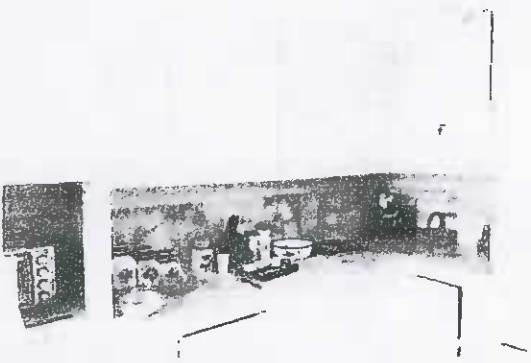
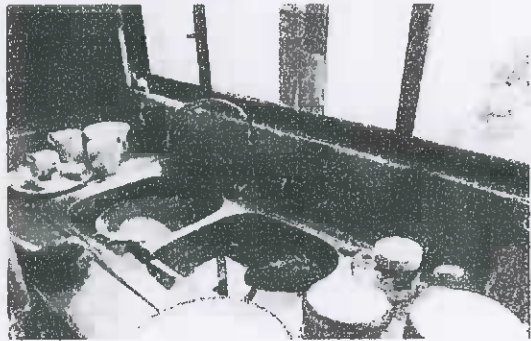


FOTO: Vista general de la cocina



DETALLE FOTOGRÁFICO



FOTO: Detalle de anaqueles altos de cocina

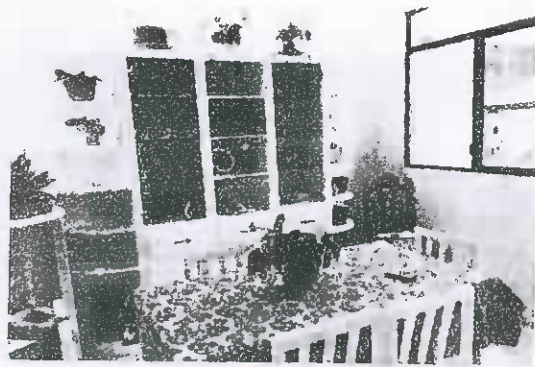


FOTO: Vista de comedor de diario

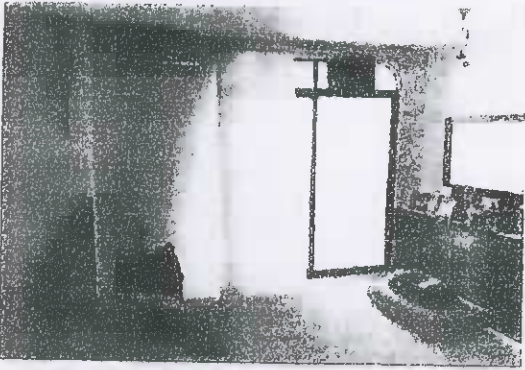


FOTO: Vista del dormitorio 1



FOTO: Detalle de luminarias

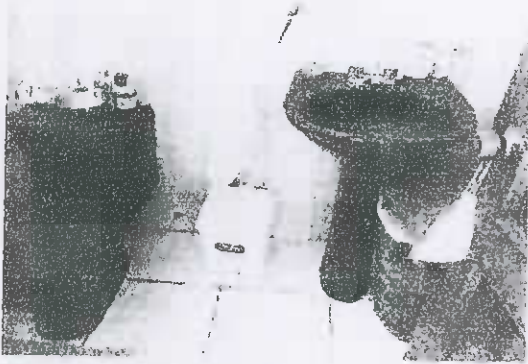


FOTO: Vista del baño completo



FOTO: Vista del dormitorio 2



FOTO: Detalle de Ventanería

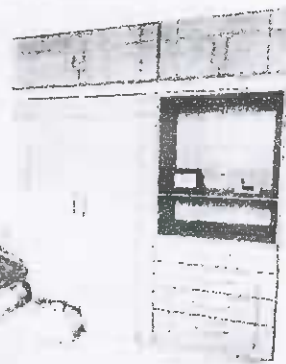


FOTO: Detalle de closet de madera laminada



DETALLE FOTOGRÁFICO



FOTO: Detalle de escalera



FOTO: Vista del dormitorio 2



FOTO: Vista del balcón

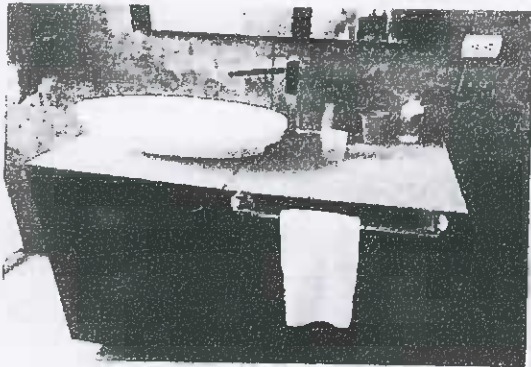


FOTO: Vista del baño remodelado

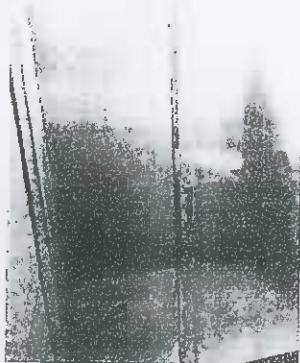


FOTO: Detalle de mampara de vidrio templado

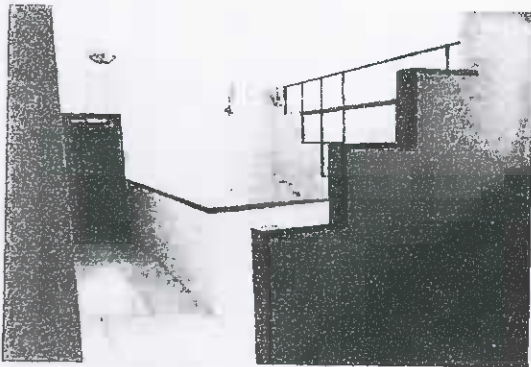


FOTO: Vista del hall de planta alta



FOTO: Vista del balcón

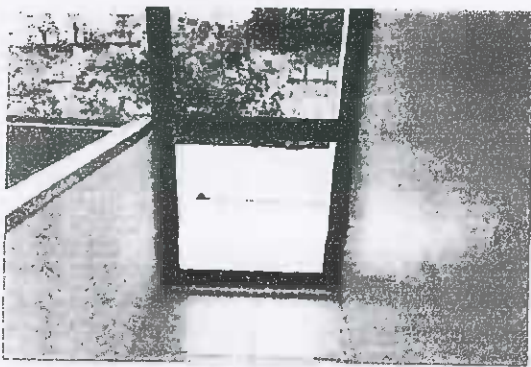


FOTO: Vista de acceso al balcón



DETALLE FOTOGRAFICO

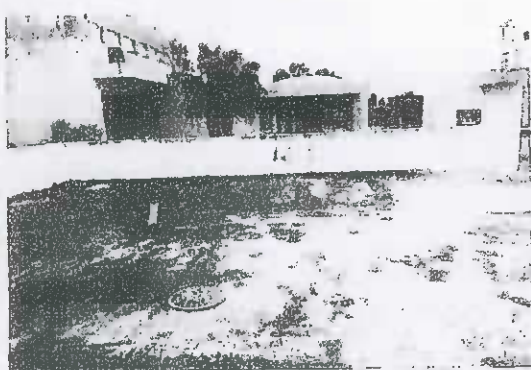


FOTO: Vista general de la terraza



FOTO: Vista del porche



FOTO: Vista del porche lateral



FOTO: Vista de baterías sanitarias



FOTO: Vista del área de BBQ



FOTO: Detalle de área de BBQ

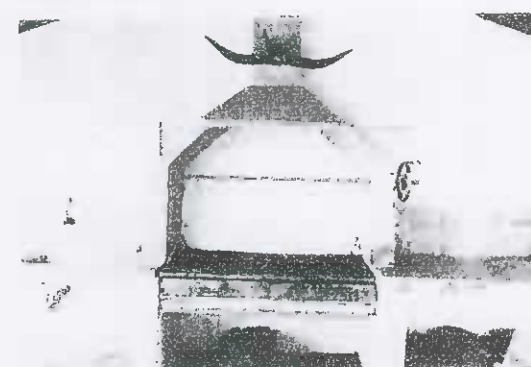


FOTO: Detalle de mesones

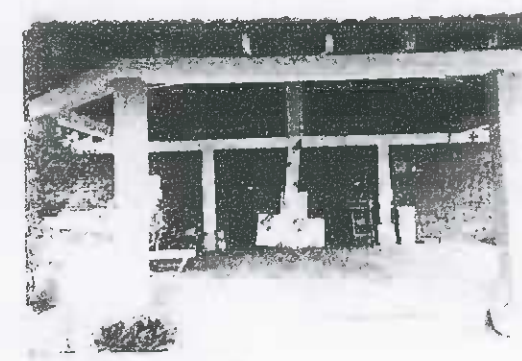


FOTO: Vista de glorieta





FOTO: Detalle de patios recubiertos en cerámica



FOTO: Vista de área de huerto

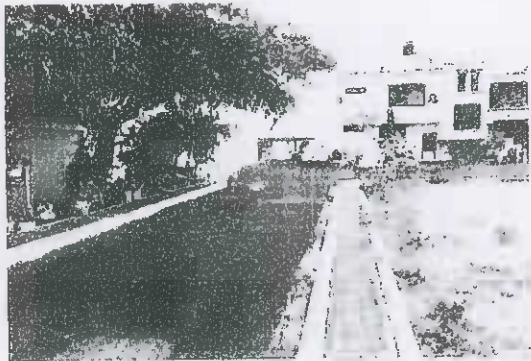


FOTO: Vista de vía de acceso

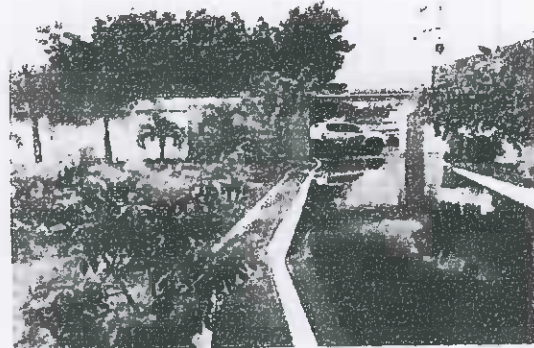


FOTO: Vista del portón de ingreso

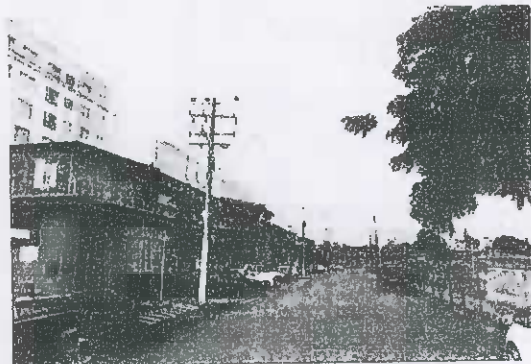


FOTO: Vista de la calle de acceso



FOTO: Vista del entorno inmediato