NECESITO ÁREA CONSTRUCCIÓN VILLA REAL
INSPECCIÓN

Dirección de Avaluos Catastro y Registros

Muy Ilustre Municipio de SAN PABLO DE MANTA
Calle 9 y Av. 4 Telfs.: 2611-471 - 2611-479 Fax: 2611-714
Correo Electrónico: mimm@manta.gov.ec

FORMULARIO DE RECLAMO

No. 000000001

Cedula	—
Clave Catastral	1-36-04-03-000.
Nombre:	CONSORCIO EISA.

Rubros:

Impuesto Principal	—
Solar no Edificado	—
Contribucion Mejoras	—
Tasa de Seguridad	—

Para Arq. Angel Mendoza.

Reclamo: CERTIFICADO.

EISA.

Firma del Usuario

Elaborado Por: ARQ. ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.

Informe Inspector:

Firma del Inspector

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telf.: 2611-419 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 0025940

7/3/2012 3:20

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL
1-36-04-03-000	226,47	$ 60.791,21

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C. / R.U.C.
CONSORCIO EISA	

7/3/2012 12:00 RIERA ROSARIO

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO Nº
MZ-D LT. 3 VILLA REAL I ETAPA	2012	34516	25940

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS

CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
Costa Judicial			
IMPUESTO PREDIAL	$ 30,40	$ 1,77	$ 32,17
Interes por Mora			
MEJORAS A PARTIR 2011	$ 7,72		$ 7,72
MEJORAS HASTA 2010	$ 33,87		$ 33,87
TASA DE SEGURIDAD	$ 18,24		$ 18,24
TOTAL A PAGAR			$ 92,00
VALOR PAGADO			$ 92,00
SALDO			$ 0,00

I. Municipalidad de Manta

Dirección de Planeamiento Urbano

Valor $1,00

0037415

AUTORIZACION

N°. 436-1445

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza a **BANCO DELBANK,** para que celebre escritura de Hipoteca, de terreno y vivienda, propiedad del Consocio E.I.S.A., ubicado en la Urbanización Conjunto Habitacional " Villa Real " Primera Etapa, del Valle Gavilán-Jesús de Nazareth, signado con el lote # **3**, Manzana " **D** ", Parroquia Manta, Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

Frente: 12,07m. y Calle C-E

Atrás: 4,10m. y Área verde, más 6,06m. y Lote # 26

Costado Derecho: 20,70m. y Lote # 2

Costado Izquierdo: 20,00m. y Lote # 4

Área total: 226,47m2.

Manta, Julio 10 del 2012

Sr. Ranniero Loor Arteaga
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe el solicitante: por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

JCM.

CERTIFICADO

República del Ecuador
Superintendencia de Bancos y Seguros.
Registro Nacional de Peritos
No PA-2004-558
Según resolución No ADM-2003-6192 del 03 de febrero del 2003

José Brito Regalado

INGENIERO CIVIL

BANCO DELBANK

INFORME DE AVALUO

VISTA GENERAL

CONSORCIO EISA
Propietario

<<<<<<<<<<<<<

Dirección:
Barrio Valle del Gavilán – Jesús de Nazaret y vía a San Mateo.

Ciudad: Manta
Cantón: Manta
Provincia: Manabí

ANTECEDENTES:

Cumpliendo con la Resolución JB-2001-368 de la Superintendencia de Bancos y Seguros en su Capítulo II "Normas para la Calificación y Registro de Peritos Avaluadores" Sección IV "Del informe de peritos y de los manuales" a continuación presentamos el siguiente informe de avalúo.

1. DATOS GENERALES:

Finalidad del avalúo: Determinar el avalúo comercial de estos predio.

Solicitado por: Arq. Gonzalo Escobar

Cliente: CONSORCIO EISA.

Fecha de la solicitud: 19 de Julio del 2012.

Fecha de la inspección: 20 de Julio del 2012.

Fecha del informe: 23 de Julio del 2012.

Propietarios: CONSORCIO EISA

Tipo de inmueble:

Lotes:
A-16; A-17, A-18; A-19
D-1; D-2; D-3; D-4; D-26

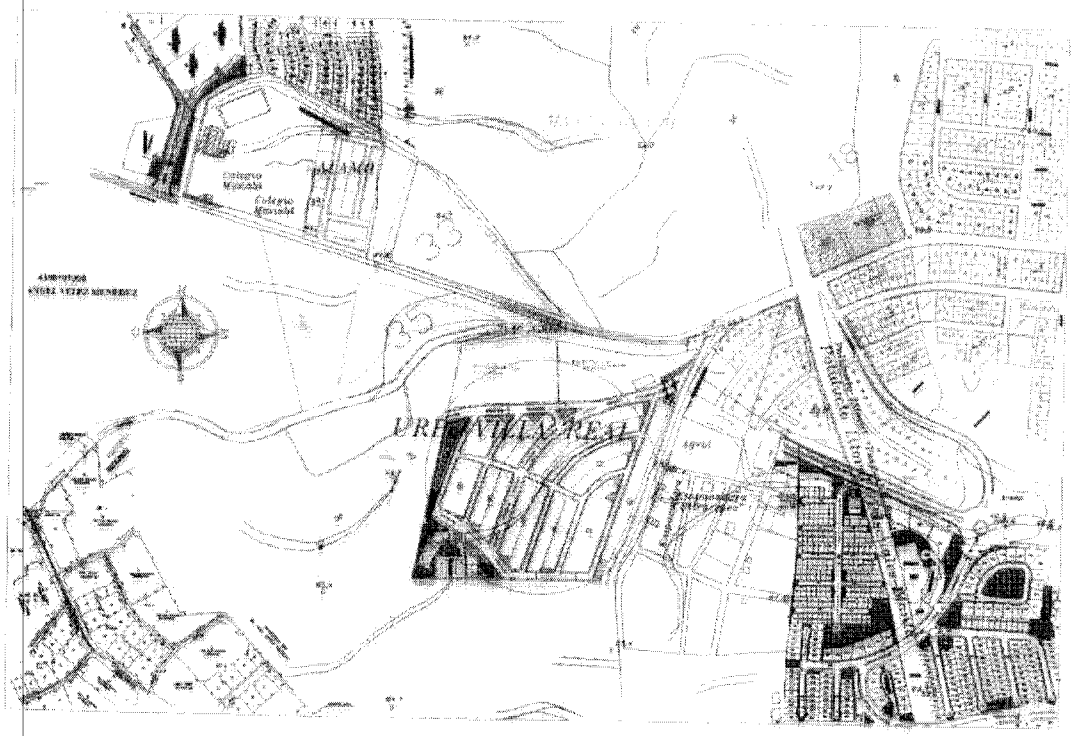
2. DESCRIPCION DE LA ZONA:

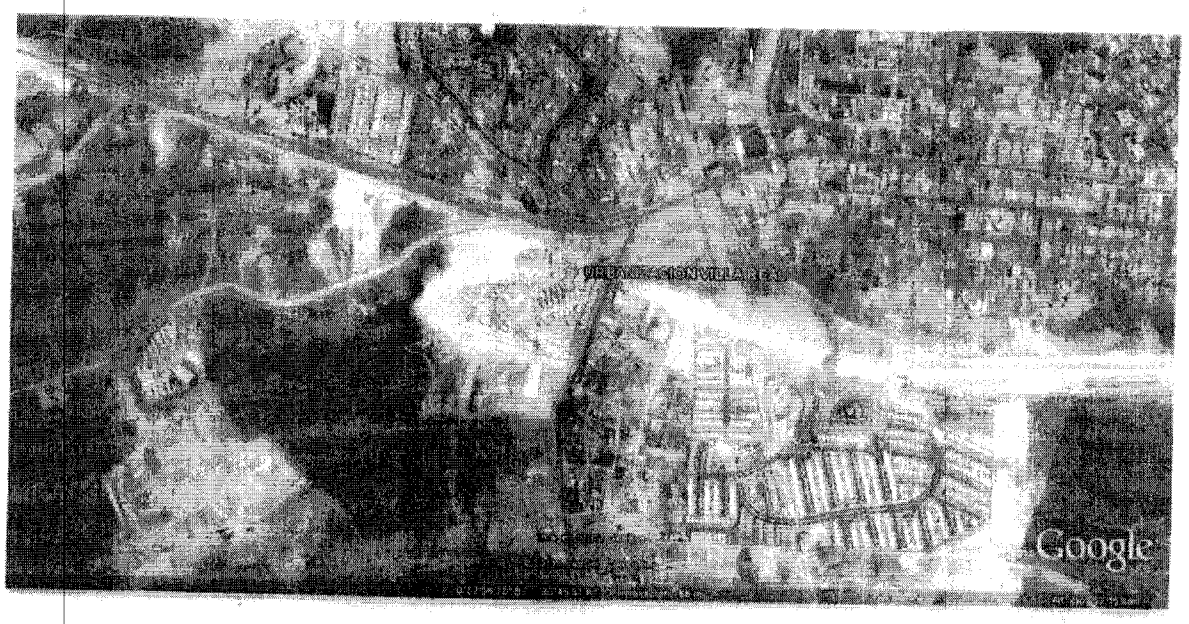
Ubicación: Este predio se encuentra ubicado en el barrio Valle del Gavilán – Jesús de Nazaret, ciudad de Manta cantón Manta, provincia de Manabí.

Clasificación de la zona: Urbana y residencial.

Entorno: Se encuentra las urbanizaciones: Ciudad del Sol, Villaventura, Ciudad del Mar, Manta Beach, Altos de Manta Beach, Los Álamos, Manta Azul y otras. Universidad Eloy Alfaro de Manabí, Colegio Julio Pierregrosso, complejo deportivo de los empleados municipales, del Colegio de Abogados, Aneta y otros.

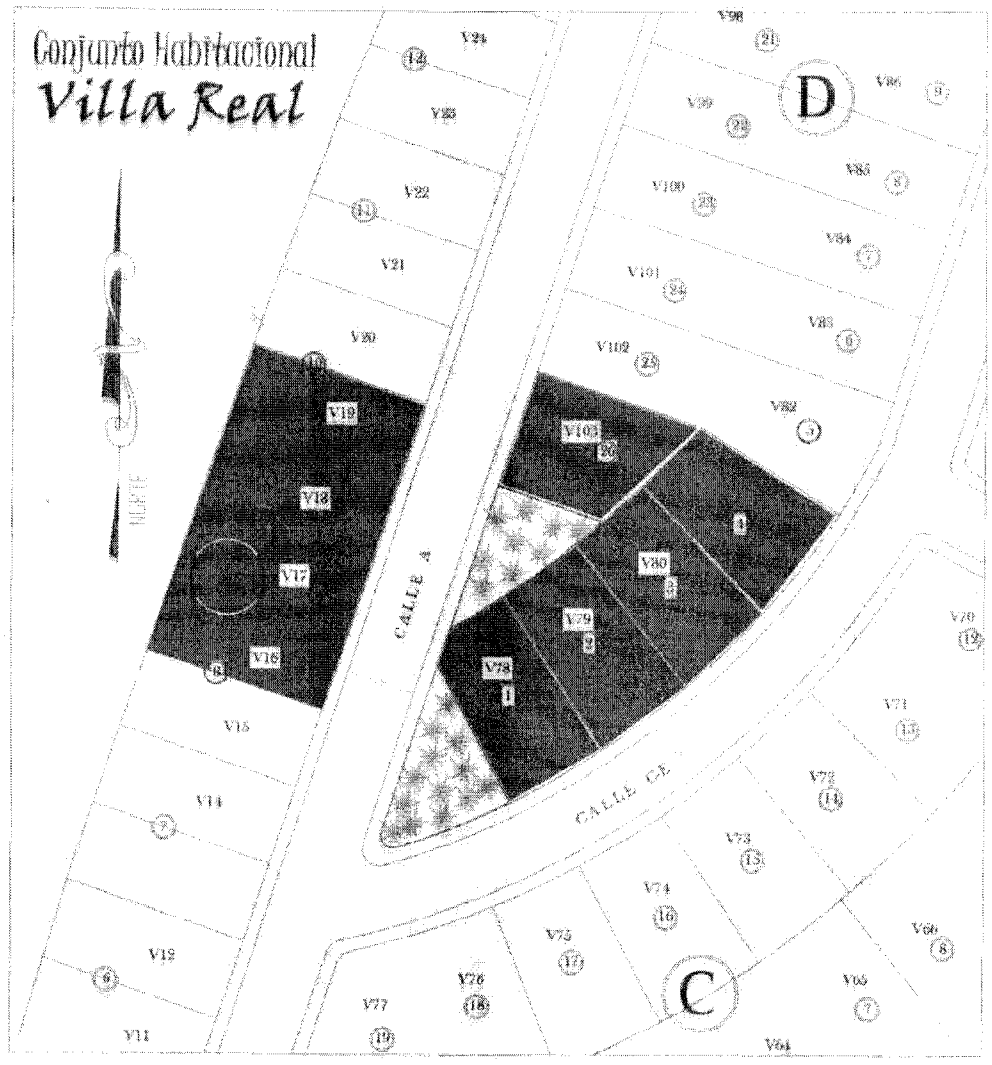
Plano de ubicación:





FOTOGRAFIA SATELITAL

IMPLANTACION



3. EQUIPAMIENTO URBANO:

Dentro del equipamiento urbano del sector encontramos.

Transporte:	Transporte de buses de servicio urbano, intercantonal y servicio de taxis particulares.
Comerciales:	Centros comerciales: Manicentro.
Educación:	Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí y colegio Julio Pierregrosso.
Centros médicos:	Hospital Rodríguez Zambrano.

Áreas recreativas: Complejo deportivo de Empleados Municipales y Colegio de Abogados de Manta,..
Servicios públicos: Destacamento de Cuerpo de Bomberos, ANETA.
Culto: Iglesia barrial y templos evangélicos.

4. INFRAESTRUCTURA URBANA:

El sector cuenta con los siguientes servicios públicos:

- Energía eléctrica
- Calles pavimentadas y lastradas.
- Red telefónica.
- Red de Agua Potable..

5. ORDENANZAS MUNICIPALES:

Compatibilidad de usos.

Esta propiedad pertenece al municipio de Manta, como zona A, sector # 203.

Parámetros de edificación:

Altura máxima: 3 pisos.
COS: 0,50
CUS: 1,50
Usos permitidos: Vivienda.
Densidad Neta: 350

6. LINDEROS Y MEDIDAS:

Áreas de los lotes de terreno de acuerdo a documentación proporcionada y verificado en sitio:

MANZANA	LOTE	FRENTE	ATRAS	C. DERECHO	C. IZQUIERDO	AREA M2
A	16	9,25	9,25	21,14	21,14	195,53
A	17	9,25	9,25	21,14	21,14	195,53
A	18	9,25	9,25	21,14	21,07	195,20
A	19	9,25	9,25	21,07	20,98	194,45
D	01	12,83	4,06+7,40	17,28	20,96	230,63
D	02	12,08	10,15	20,96	20,70	232,05
D	03	12,07	4,10+6,06	20,70	20,00	226,47
D	04	14,37	9,50	20,00	18,66	230,91
D	26	13,84	9,50+6,06	20,00	12,85	230,02

7. DESCRIPCION DEL BIEN:

7.1. Terrenos urbanizados: lote tipo

Forma:	Irregular
Topografía:	Plana.
Localización:	Esquineros y medianeros
Frente:	12,00 ml.
Fondo:	20,00 ml.
Proporción:	La proporción frente fondo es 1 – 1,66

7.2. Distribución.

Estos lotes no tienen ninguna edificación.

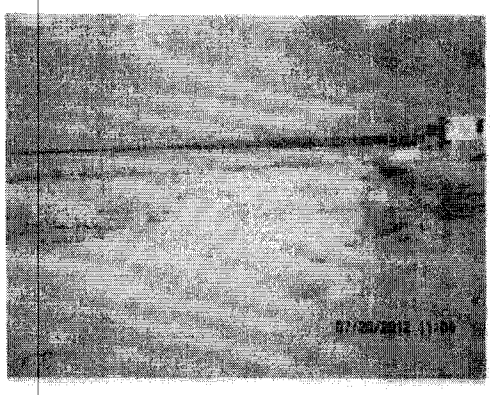
7.3. Cerramiento:

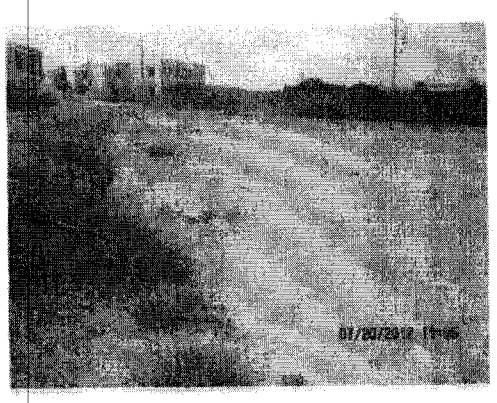
La urbanización tiene cerramiento perimetral con estructura hormigón armado y mampostería vista

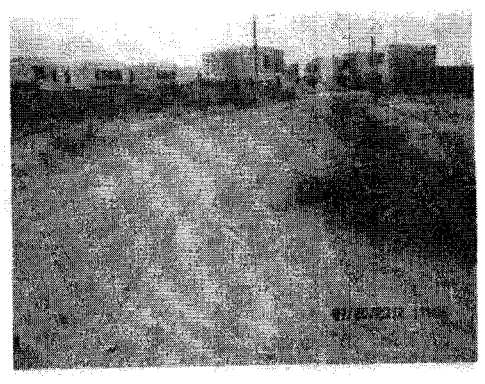
8. ESCENA FOTOGRAFICA:

9.

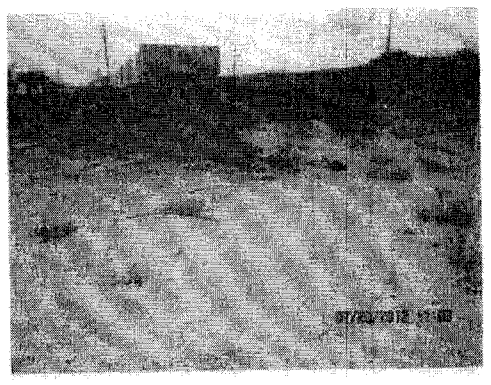
LOTES DE LA MANZANA "A"

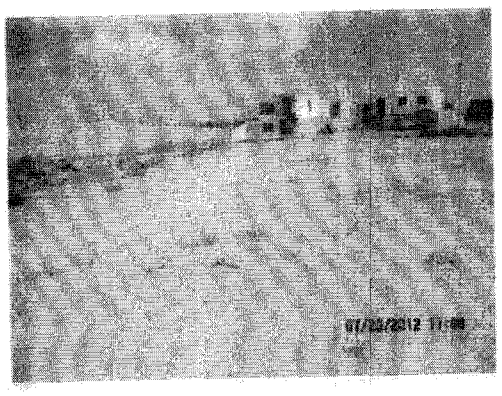




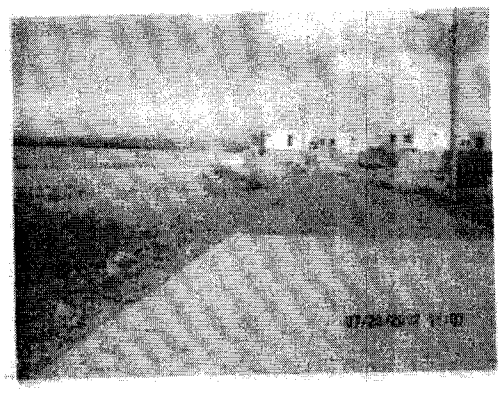


LOTES DE LA MANZANA "D"

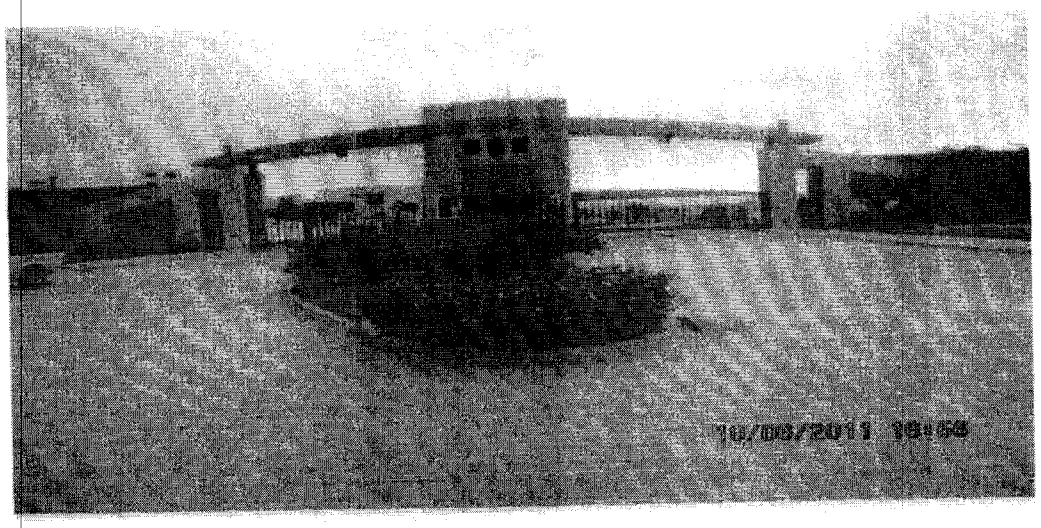




CALLE "A"



CALLE "CE"



ENTRADA PRINCIPAL

10.- ANÁLISIS POTENCIAL DEL MERCADO:

Estos terrenos son parte integral de la urbanización Villa Real. Segunda etapa.

Aspectos positivos:

- Esta urbanización está ubicada frente de la carretera Manta – San Mateo y a la nueva avenida paralela a ésta.
- El bien se ubica en un sector residencial de la ciudad de Manta, con una alta plusvalía.
- Tiene todos los servicios básicos urbanísticos.
- La solución a la evacuación de aguas servidas de la urbanización, es por pozas sépticas colectivas, que tienen un tratamiento por filtración para la utilización de riego de las áreas verdes.

Aspectos a considerar:

- La mayoría de las calles adjuntas están pavimentadas, adoquinadas con aceras y bordillos y en regular estado.
- Hay áreas de estacionamiento y una avenida principal amplia de dos carriles con parterre central.
- Es sector es de fácil identificación y acceso.
- Esta urbanización se está construyendo por etapas, las mismas que ya terminadas las villas están siendo habitadas por sus propietarios.
- Están construidos dos parques en las zonas verdes, la cancha de uso múltiple del proyecto.
- Esta urbanización tiene proyectado: áreas verdes, áreas de recreación, casa comunal, canchas de uso múltiple y piscina.

11.- METODOLOGIA DE VALORACION:

El método aplicado para la tasación de esta propiedad es el método comparativo o de mercado.

Método comparativo o de mercado:

Para la tasación del terreno por urbanizar aplicando este método, se realizó un estudio del mercado, los datos se tomaron mediante inspección ocular, consultando con corredores inmobiliarios que tiene a cargo bienes en el sector, en relación con propiedades tasadas con anterioridad.

Se consideró que estos lotes es parte de la urbanización, que ha ganado plusvalía por las obras de infraestructura en el sector, como es la ampliación de la Av. De la Cultura hasta la vía Manta. San Mateo.

12.- VALOR DE REALIZACION:

Las características externas, como ubicación en la ciudad, hacen que el bien posee una buena plusvalía, aunque en el sector la demanda sea baja; por lo cual estimamos considerar un descuento de 5% al valor actual.

13.- CUADRO DE VALUACION:

#	CONCEPTO	UNIDAD	AREA (m2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	LOTES DE TERRENO				
	MANZANA "A"				
1	LOTE A-16	m2	195,53	100,00	19553,00
2	LOTE A-17	m2	195,53	100,00	19553,00
3	LOTE A-18	m2	195,20	100,00	19520,00
4	LOTE A-19	m2	194,45	100,00	19445,00
	MANZANA "D"				
5	LOTE D-01	m2	230,63	100,00	23063,00
6	LOTE D-02	m2	232,05	100,00	23205,00
7	LOTE D-03	m2	226,47	100,00	22647,00
8	LOTE D-04	m2	230,91	100,00	23091,00
9	LOTE D-26	m2	230,02	100,00	23002,00
VALOR ESTIMADO ACTUAL				US$	193079,00
SON: CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SETENTA Y NIUEVE, 00/100 DOLARES.					
VALOR DE REALIZACION		5%		US$	183425,05
SON: CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTE Y CINCO, 05/100 DOLARES					

Tasador: Ing. José Brito Regalado
Lic. Profesional: No. 13 205.
Registro Superintendencia Bancos y Seguros: PA – 2004 – 558.

Firma de responsabilidad
Ing. José Brito Regalado
Perito Avaluador