

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 143486

Nº 143486

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 50102

Fecha: 13 de junio de 2017

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 2-12-16-21-000

Ubicado en: B.CENTENARIO C. LAS PALMAS

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 300,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1308857299	FRANCO FLORES BLANCA JESSENIA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 30612,01
CONSTRUCCIÓN: 147577,39
178189,40

Son: CIENTO SETENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 – 2017".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

Impreso por: GABRIELA SOLORIZANO 13/06/2017 15:21:22



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

FECHA DE INGRESO:	13/6/17	FECHA DE ENTREGA:	14/6/17
CLAVE CATASTRAL:	2121621		
NOMBRES y/o RAZON:	FRANCO Flores Blanca.		
CEDULA DE IDENT. y/o RUC.:	130857299		
CELULAR - TLFNO.:			
RUBROS			
IMPUESTO PRINCIPAL:			
SOLAR NO EDIFICADO:			
CONTRIBUCION MEJORAS:			
TASA DE SEGURIDAD:			
TIPO DE TRAMITE:	C.A.		
FIRMA DEL USUARIO			
INFORME DEL INSPECTOR:			
FIRMA DEL INSPECTOR:			
FECHA:			
INFORME TÉCNICO:			
FIRMA DEL TÉCNICO			
FECHA:			
INFORME DE APROBACIÓN:			
FIRMA DEL DIRECTOR			

ESCANEAR

Ana G. S.



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

10506

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP



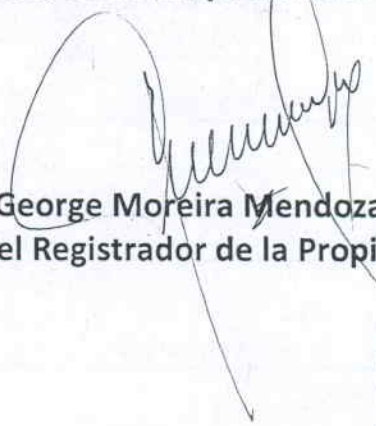
DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA, Registrador de la
propiedad del cantón Manta, a solicitud de: **HIDALGO
BUSTAMANTE LENIN ALBERTO**.

CERTIFICO:

Que revisado el archivo de la oficina a mi cargo **NO HAY
CONSTANCIA** que a nombre de los Cónyuges Señores: **HIDALGO
BUSTAMANTE LENIN ALBERTO** portador de cedula de
ciudadanía **No.0704064310**, **HERRERA GRANDA BEKY
KERLY** portadora de cedula de ciudadanía **No. 0704873280**,
Se encuentre inscrito bien inmueble dentro de esta jurisdicción
cantonal.

Previa revisión del año 1.971 hasta la presente fecha.

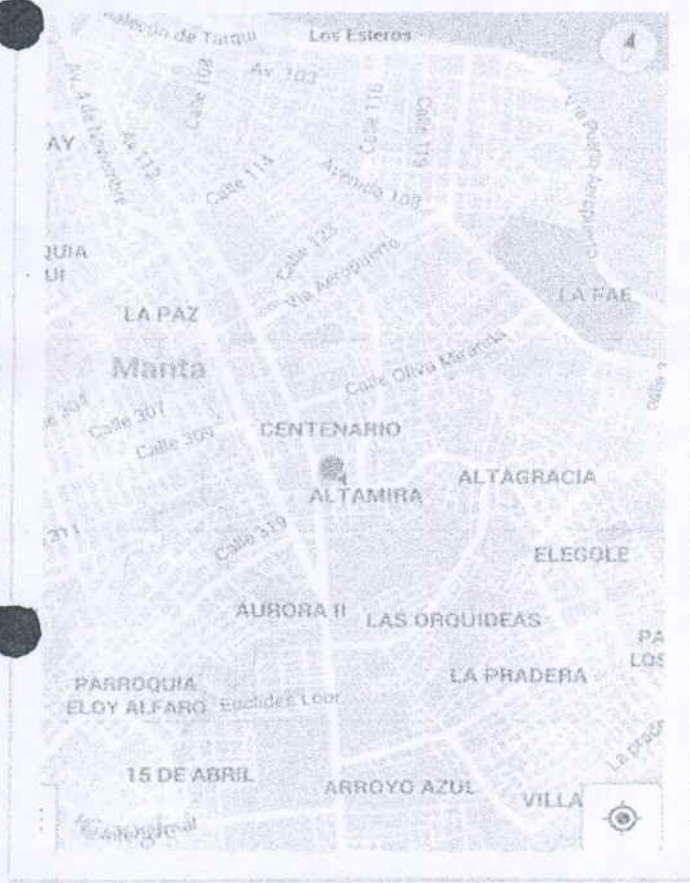
Manta, 31 de Mayo del 2017.

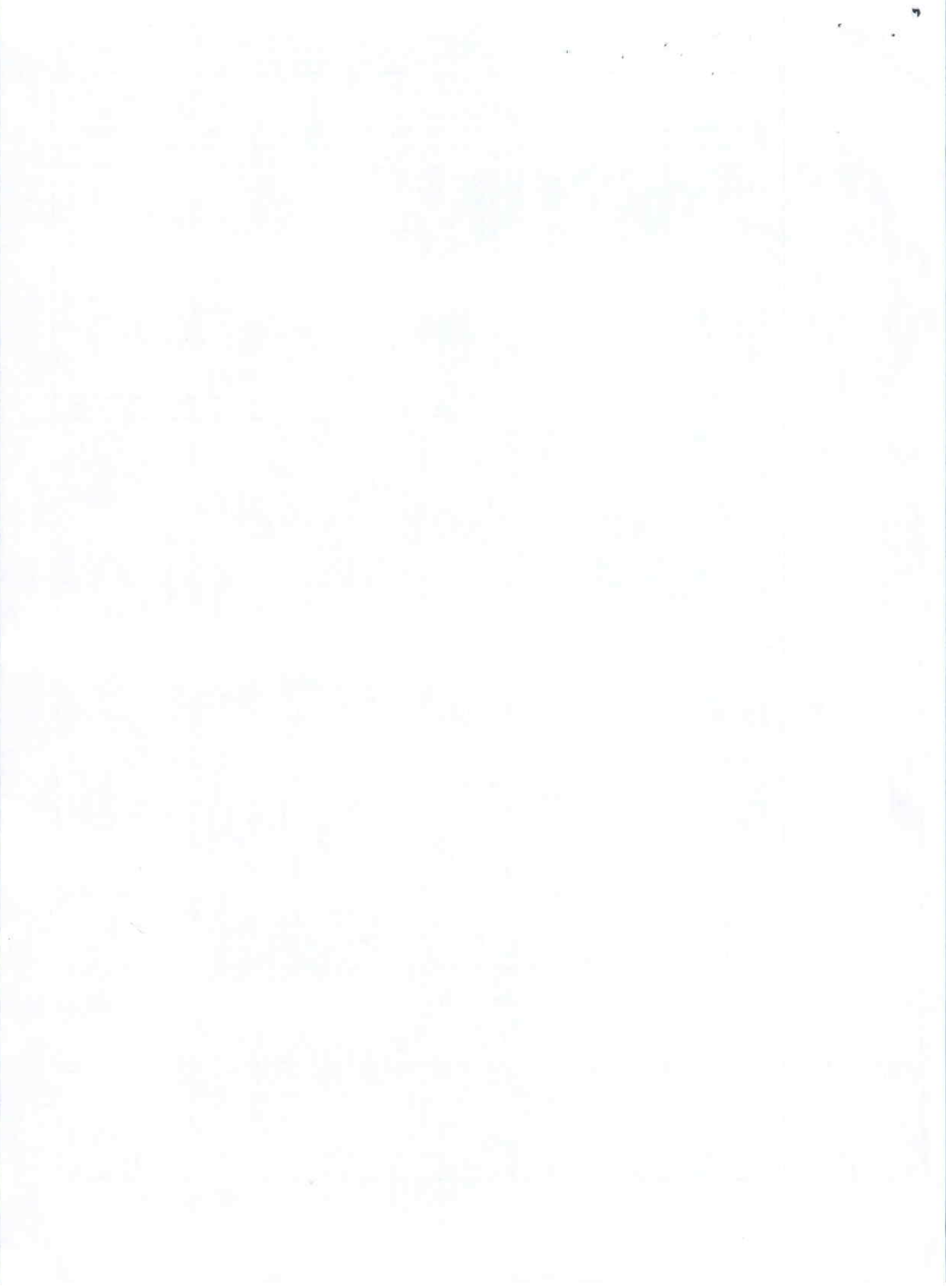

Dr. George Moreira Mendoza.
Firma del Registrador de la Propiedad

Certificado elaborado por la Sra. Silvia C.



obscuro ver (201)

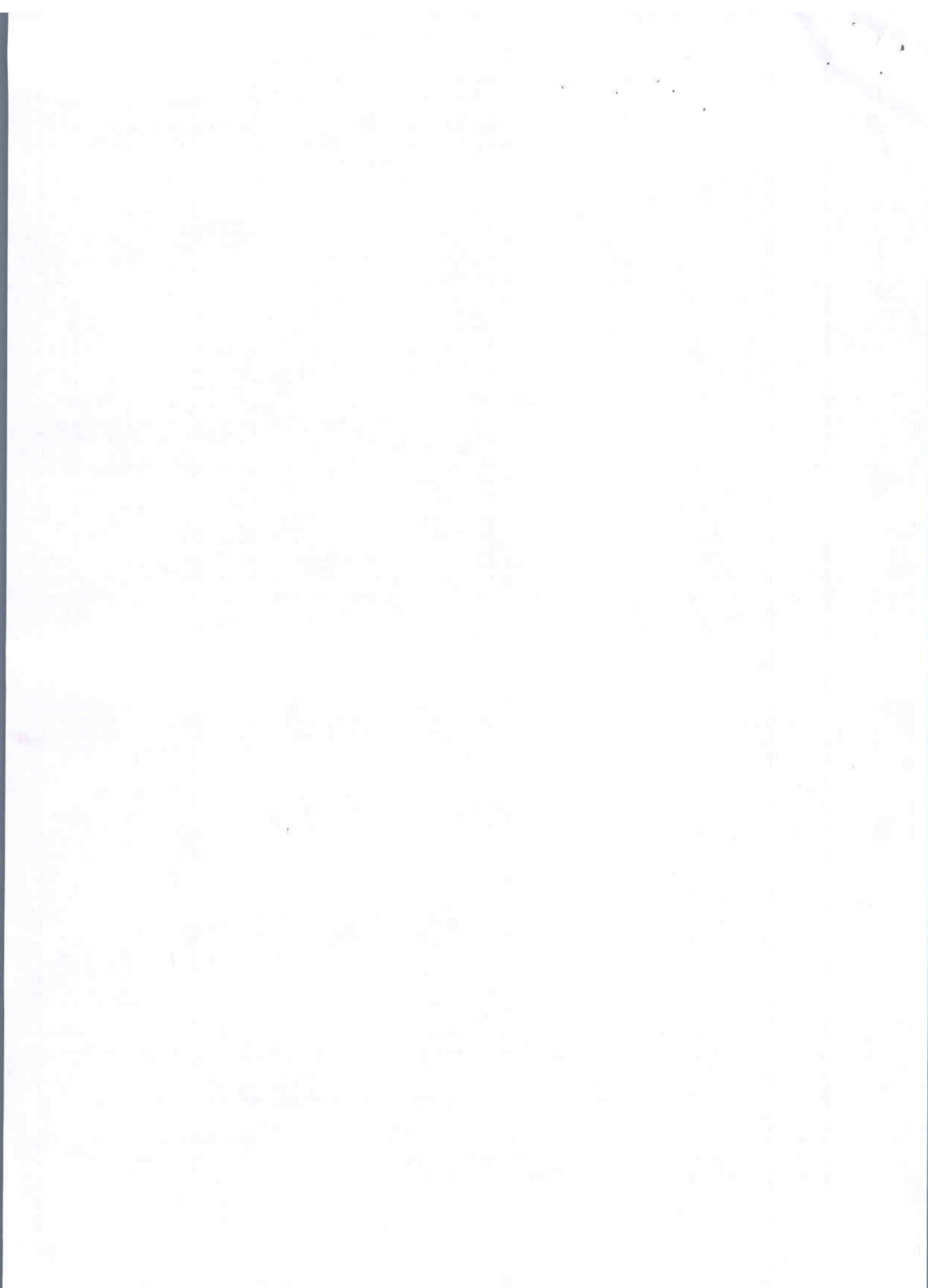
SOLICITADO POR:	INGENIERA MARISELA DOLORES VERA	FICHA No:	1
PROPIETARIO:	SRA. BLANCA JESSENIA FRANCO FLORES	TRÁMITE No:	6
UBICACIÓN A NIVEL DE MANTA			
	VÍAS INFLUYENTES: VIA DIVINO NIÑO AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE AVENIDA 113 SITIOS REFERENCIALES: LAS ORQUIDEAS SAN MATEO ALTAGRACIA INMUEBLE EN AVALÚO INMUEBLES EN REFERENCIA		
UBICACIÓN SECTOR Y MANZANA			
			
UBICACIÓN DEL PREDIO EN PERITAJE CALLE LAS PALMAS MANTA - ECUADOR			NORTE 
AVALUADOR POR:  ARQ. VOLTAIRE ARTEAGA MENA FEBRERO DE 2017			PÁGINA: 1



980

documento de (202)

SOLICITADO POR:	INGENIERA MARISELA DOLORES VERA		FICHA No:	1
PROPIETARIOS:	SRA. BLANCA JESSENIA FRANCO FLORES		TRÁMITE No:	6
PREDIO A VALORAR:	TERRENO N° 24, MANZANA G, LOTIZACIÓN CENTENARIO			
LOCALIZACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	NÚMERO DEL PROCESO	
PROVINCIA:	MANABÍ	2121821000	13306-2013-0167	
CANTÓN:	MANA			
PARROQUIA:	URRANA TARQUI	AVALÚO:	CUANTÍA: USD	
SECTOR:	LOTIZACIÓN CENTENARIO	X		
UBICACIÓN		ASPECTO SOCIO-ECONÓMICO		
COORD. UTM	SO = 58° 13' 62" W = 80° 42' 0,7"	ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:	MEDIO	
CALLE:	CALLE LAS PALMAS	TENENCIA DE LA PROPIEDAD:	PRIVADA	
		TAMAÑO DEL LOTE MÍNIMO:	300 M2	
INFRAESTRUCTURA:	EN EL SECTOR	AL INTERIOR DEL LOTE	LINDEROS DEL TERRENO (Según escrituras públicas)	
AGUA:	SI	SI	FRENTE:	CALLE LAS PALMAS 10,00 ML
ALCANTARILLADO:	SI	SI	ATRÁS:	LOTE N° CATORCE -14- 10,00 ML
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI	SI	IZQUIERDO:	LOTE N° VEINTEITRES -23- 30,00 ML
TELEFONÍA:	SI	SI	DERECHO:	LOTE N° VEINTICINCO -25- 30,00 ML
TIPO DE VÍA:	ASFALTO		AREA TOTAL DEL LOTE 300,00 m2	
ACERAS Y BORDILLOS:	SI TIENE		SUPERIOR	
TRAZADO DE VÍAS:	TRAMA URBANA		INFERIOR	
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES		
FORMA:	RECTANGULAR	No. DE TIPOS DE BLOQUES	: DOS Y OBRAS ADICIONALES	
TOPOGRAFÍA (EN GRADOS):	PLANA 0%	No. DE PISOS	: UNO Y DOS PISOS MÁS CONSTRUC. EN LOSA 2° PIS.	
TIP. LOTE:	INTERMEDIO	ESTRUCTURAS	HORMIGÓN ARMADO	
USO ACTUAL:	RESIDENCIAL	CUBIERTAS	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO	
DATOS MUNICIPALES		TIPO DE ACABADOS	NORMALES	
USO DE SUELO:	SUELO URBANO	ENTREPISOS:	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO	
ZONIFICACIÓN:	ZONA RESIDENCIAL / C304	USOS ACTUALES	RESIDENCIAL	
AFECTACIONES:	NO TIENE	EDADES / ESTADO	BUENO	9 AÑOS APROXIMADAMENTE
AVALÚO DEL INMUEBLE				
DENOMINACIÓN	CANTIDAD	U.	PRECIO UNITARIO USD.	PRECIO TOTAL USD.
TERRENO	300,00	m²	121,00	36.300,00
CONSTRUCCIONES				
PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA	265,90	m²	381,00	101.307,90
PORCHE CUBIERTO	8,60	m²	250,00	2.150,00
BALCON CUBIERTO EN PLANTA ALTA	8,50	m²	250,00	2.125,00
TERRAZA POSTERIOR CUBIERTA	8,50	m²	250,00	2.125,00
CONSTRUCCION EN LA TERRAZA	21,70	m²	295,00	6.401,50
CONSTRUCCION EN PATIO POSTERIOR	7,50	m²	295,00	2.212,50
				116.321,90
OBRAS ADICIONALES				
CISTERNA PARA AA. PP. Capacidad 15,00 m3	15,00	m3	195,00	2.925,00
PATIOS PAVIMENTADOS	160,00	m²	65,00	10.400,00
CERRAMIENTO PERIMETRAL	32,50	m²	65,00	2.112,50
CERRAMIENTO FRONTAL. (Incluye puerta metálica vehicular)	10,00	m²	150,00	1.500,00
PISCINA EN LA PARTE FRONTAL	27,00	m²	315,00	8.505,00
CASCADA ARTIFICIAL A LA PISCINA	1,00	U	125,00	125,00
				25.567,50
TOTAL AVALÚO (USD.)			178.189,40	
SON:	CIENTO SETENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE CON 40/100 DÓLARES.			
OBSERVACIONES:				
1. EL ÁREA Y LINDEROS DEL TERRENO QUE SE CONSIGNAN EN EL PRESENTE AVALÚO HA SIDO OBTENIDAS DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS CONSTANTES EN EL EXPEDIENTE				
2.- SE RECOMIENDA QUE PARA CUALQUIER NEGOCIACIÓN TENDIENTE A CAMBIO DE DOMINIO SOBRE ESTE BIEN, SE COMPRUEBEN EN SITIO LAS ÁREAS VALORADAS.				
AVALUADO POR:				PÁGINA:
Voltaire Arteaga Mena ARQ. VOLTAIRE ARTEAGA MENA FEBRERO DE 2017				2



CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN PARA DEDUCIR EL VALOR DEL M2 DE TERRENO

SOLICITADO POR:

PROPIETARIO:

INGENIERA MARISELA DOLORES VERA

SRA. BLANCA JESSEÑIA FRANCO FLORES

TRÁMITE No.

DESTINO: FICHA ESTADÍSTICA

6

1

SEGUN DATO OBTENIDO EN EL CAD MUNICIPAL DE MANTA, DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS, EL PRESENTE TERRENO CON CLAVE CATASTRAL N° 2121821000 TIENE UN PRECIO DE \$ 50,00 DOLARES POR CADA M2. EL LOTE TIENE 302,0 M2 SEGUN ESCRITURAS, DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS Y SEGUN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, EL PREDIO DISPONE DE TODOS LOS SERVICIOS BASICOS, DE TOPOGRAFIA PLANA, DE FORMA RECTANGULAR, DISPONE DE CERRAMIENTOS FRONTAL, LATERAL DERECHO Y POSTERIOR. SE UBICA EN EL BARRIO CENTENARIO.

COSTO/m²

50,00

f FUENTE

1,00

f UBICACIÓN

1,00

f ÁREA/PERÍ.

1,00

COSTO TERRENO HOMOGENEIZADO c/m²

50,00

PRODUCTO DE FACTORES:

1,000

RELACIÓN f AP

1,000

AVÁLÜO

300,00

INVESTIG.

300,00

2

LA SEÑORA ERIKA LOPEZ MERO ESTA VENDIENDO UNA CASA DE APROXIMADAMENTE 180,0 M2 EN DOS PLANTAS, CONSTRUIDA EN UN TERRENO ESQUINERO DE 10 X 90 M2 LA VIVIENDA ES DE ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO CON LOSA DE ENTREPISO Y CUBIERTA. SOLICITA \$50.000,0 POR SU PROPIEDAD. POR EL METODO DEL RESIDUO SABEMOS QUE EL TERRENO CUESTA A RAZON DE \$ 114,0 c/m2

COSTO/m²

114,00

f FUENTE

1,00

f UBICACIÓN

1,00

f ÁREA/PERÍ.

1,00

f LOT. ESQUINER

1,00

COSTO TERRENO HOMOGENEIZADO c/m²

111,71

PRODUCTO DE FACTORES:

0,980

RELACIÓN f AP

0,980

AVÁLÜO

300,00

INVESTIG.

90,00

3

LA MISMA SEÑORA LOPEZ INFORMA QUE UN TERRENO UBICADO FRENTE A SU CASA LO ESTABAN VENDIENDO EN \$50.000,00 EL SOLAR TIENE 10 X 25= 250,00 M2 ES DECIR A RAZON DE \$200,00 POR CADA M2

COSTO/m²

200,00

f FUENTE

0,70

f UBICACIÓN

0,90

f ÁREA/PERÍ.

1,00

COSTO TERRENO HOMOGENEIZADO c/m²

125,51

PRODUCTO DE FACTORES:

0,623

RELACIÓN f AP

0,996

AVÁLÜO

300,00

INVESTIG.

250,00

4

EL SEÑOR WILLIAM QUIROZ ESTA VENDIENDO UN TERRENO DE SU PROPIEDAD, UBICADO A DOS CUADRAS DEL PREDIO EN AVALÜO. EL SOLAR ES DE 13 X 30= 390,00 M2 POR EL QUE SOLICITA \$60.000,00 ES DECIR A RAZON DE 153,85 POR CADA M2. EL TERRENO TIENE TODOS LOS SERVICIOS, ES ESQUINERO, TOPOGRAFIA PLANA, MEJOR UBICADO QUE EL TERRENO EN AVALÜO

COSTO/m²

153,85

f FUENTE

0,90

f UBICACIÓN

0,90

f ÁREA/PERÍ.

1,01

f OBRAS URB.

1,01

COSTO TERRENO HOMOGENEIZADO c/m²

125,41

PRODUCTO DE FACTORES:

0,515

RELACIÓN f AP

1,006

AVÁLÜO

300,00

INVESTIG.

390,00

5

COSTO/m²

f FUENTE

f UBICACIÓN

f ÁREA/PERÍ.

f OBRAS URB.

COSTO TERRENO HOMOGENEIZADO c/m²

PRODUCTO DE FACTORES:

0,000

RELACIÓN f AP

AVÁLÜO

INVESTIG.

NOTA 1

ESTE CUADRO PRETENDE QUE LA INFORMACION OBTENIDA Y PROCESADA CON CRITERIO TECNICO, ENTREGUE DATOS QUE CORRESPONDAN A TERRENOS CON SIMILARES CARACTERISTICAS DEL BIEN EN AVALÜO. EN ESTE CASO SE PROCEDIO A INVESTIGAR LOTES DE TERRENO UBICADOS AL REDEDOR DEL TERRENO EN INVESTIGACION.

NOTA 2

EL FACTOR TAMAÑO SE DEFINE POR LA APLICACION DE LA RELACION DE FACTORES AP ENTRE EL LOTE EN AVALÜO Y CADA MUESTRA LOGRADA EN EL SECTOR. ESTE FACTOR SUPLE A OTROS FACTORES COMO FRENTE Y FONDO.

RELACION DE FACTORES AP=

1 AP LOTE EN AVALÜO

1 AP LOTE INVESTIGADO

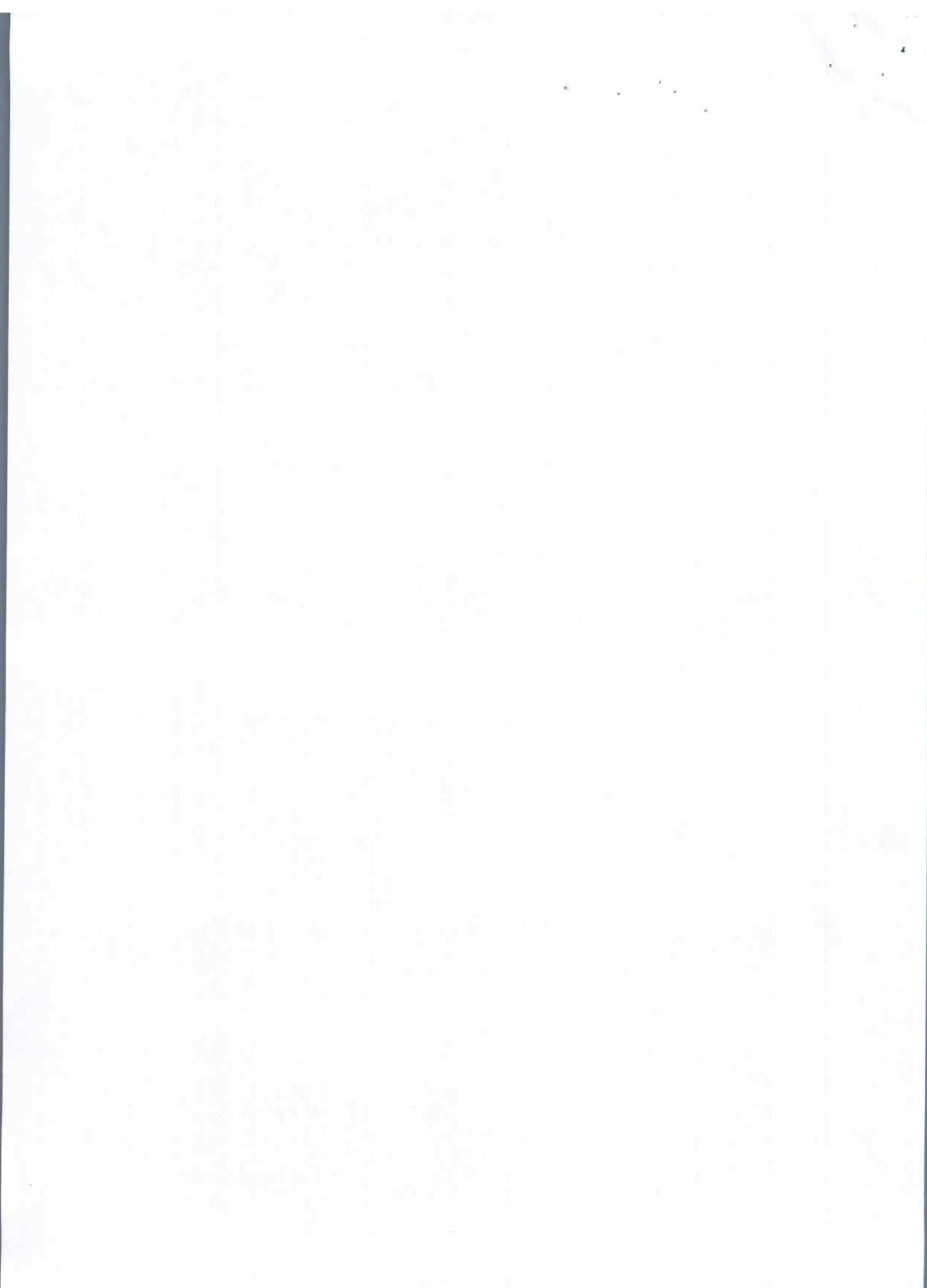
AVALUADO POR:

ARQ. VOLTAIRE ARTENAGA MEÑA

FEBRERO DE 2017.

PAGINA

3



(MÉTODO ESTADÍSTICO)

PRECIO REAL CALCULADO =	120,88	usd/m ²
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN=	1,00	
PRECIO REAL ASUMIDO:	120,88	usd/m ²

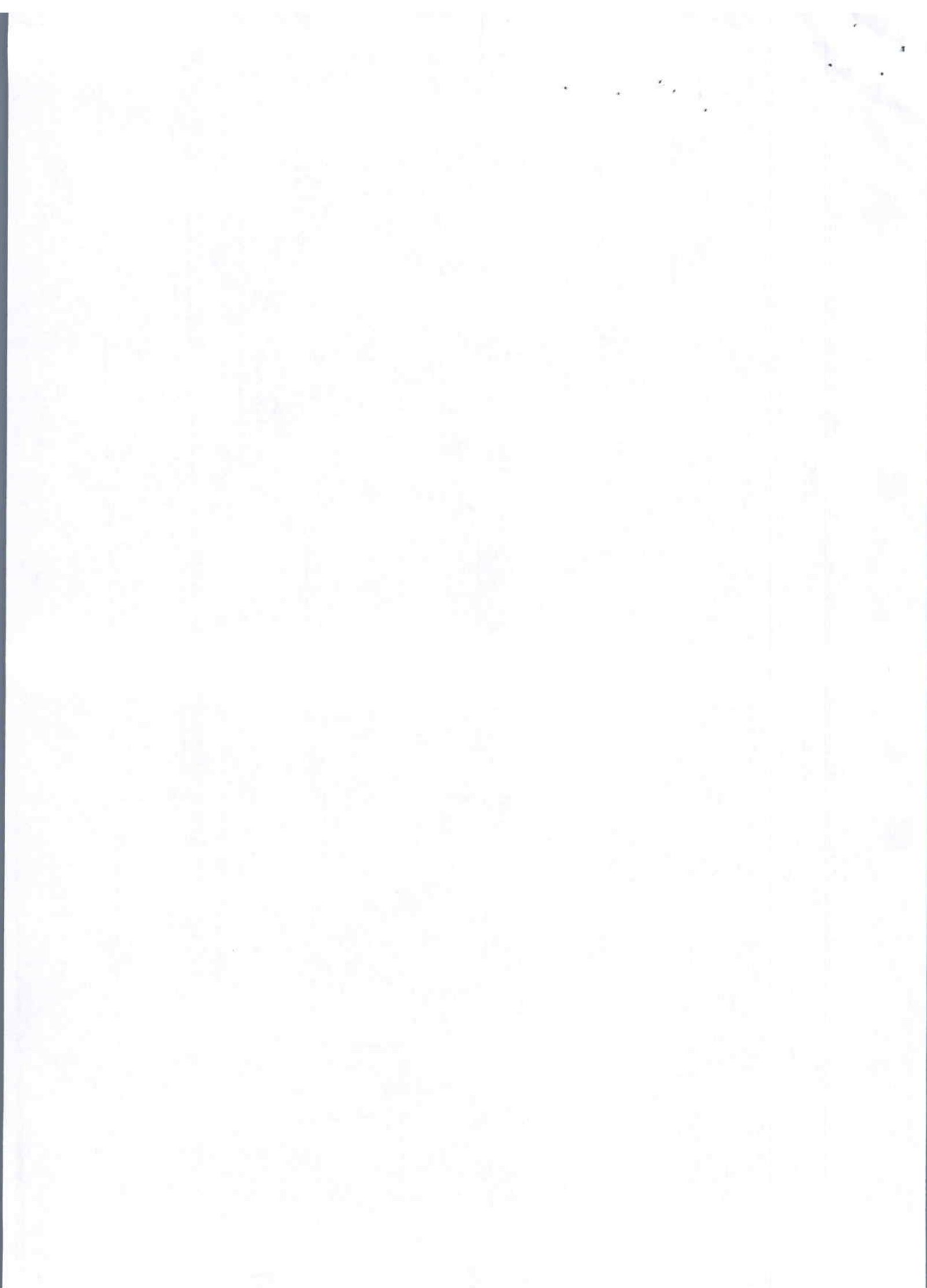
AVALUADO POR:

ARQ. VOLTAIRE ARTEAGA GEND.

FEBBRE 2017

PÁGINA:

4



PROCESO DE CÁLCULO DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

SOLICITADO POR: INGENIERA MARISELA DOLORES VERA
 PROPIETARIO: SRA. BLANCA JESSENIA FRANCO FLORES
 CIUDAD: MANTA
 DIRECCIÓN: CALLE LAS PALMAS
 DESTINO: FICHA 1
 TRÁMITE No. 6

CONSTRUCCIONES

BLOQUE UNO: PLANTA BAJA Y ALTA

CONDICIONANTES	FACTORES	CÁLCULO	UNID.
VIDA UTIL (años)	60	Costo Reposición	420,00
EDAD	9	Porcentaje de Afectación	0,109
COEFICIENTE EDAD	15	Factor de Afectación	0,891
ESTADO	BUENO	Valor Residual	0,150
REGISTRO OFICIAL N° 086 MUNICIPIO DE MANTA DICIEMBRE / 2013		Costo Real	380,98

CONDICIONANTES	FACTORES	CÁLCULO	UNID.
VIDA UTIL (años)		Costo Reposición	
EDAD	#DIV/0!	Porcentaje de Afectación	
COEFICIENTE EDAD		Factor de Afectación	
ESTADO	100	Valor Residual	
		Costo Real	

CONDICIONANTES	FACTORES	CÁLCULO	UNID.
VIDA UTIL (años)		Costo Reposición	
EDAD	#DIV/0!	Porcentaje de Afectación	
COEFICIENTE EDAD		Factor de Afectación	
ESTADO	100	Valor Residual	
		Costo Real	

CONDICIONANTES	FACTORES	CÁLCULO	UNID.
VIDA UTIL (años)		Costo Reposición	
EDAD	#DIV/0!	Porcentaje de Afectación	
COEFICIENTE EDAD		Factor de Afectación	
ESTADO	100	Valor Residual	
		Costo Real	

CONDICIONANTES	FACTORES	CÁLCULO	UNID.
VIDA UTIL (años)		Costo Reposición	
EDAD	#DIV/0!	Porcentaje de Afectación	
COEFICIENTE EDAD		Factor de Afectación	
ESTADO	100	Valor Residual	
		Costo Real	

CONDICIONANTES	FACTORES	CÁLCULO	UNID.
VIDA UTIL (años)		Costo Reposición	
EDAD		Porcentaje de Afectación	
COEFICIENTE EDAD		Factor de Afectación	
ESTADO		Valor Residual	
		Costo Real	

AVALUADO POR:


 ARQ. VOLTAIRE ARTEAGA MENA

ECHA: FEBRERO DE 2017

PÁGINA:

5

