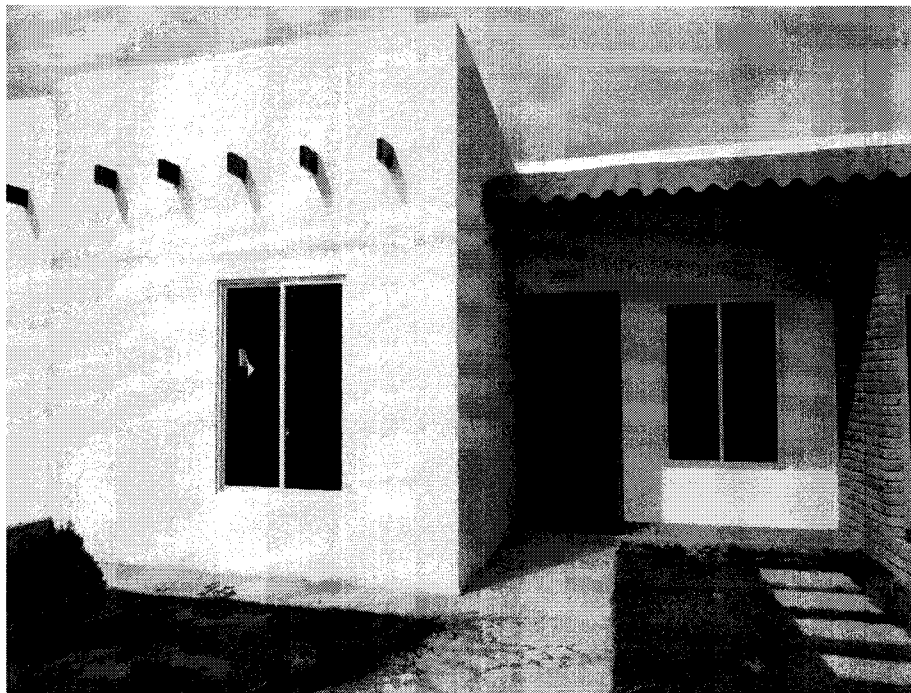


N.P:001

INFORME DE AVALÚO.



Presentado a: SOLICITANTE

Clave Catastral: 3037201029

Objeto de Avalúo. TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.

Finalidad: VALOR COMERCIAL.

Fecha: MANTA, ABRIL 05 DEL 2013.

Propietario: CIA. INVERSIONES CONTRUVIVIENDAS S.A.

Ubicación del Inmueble. "PROGRAMA HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL".

Sector: 15 DE SEPTIEMBRE.

Parroquia: TARQUI.

Cantón: MANTA.

Provincia: MANABI.

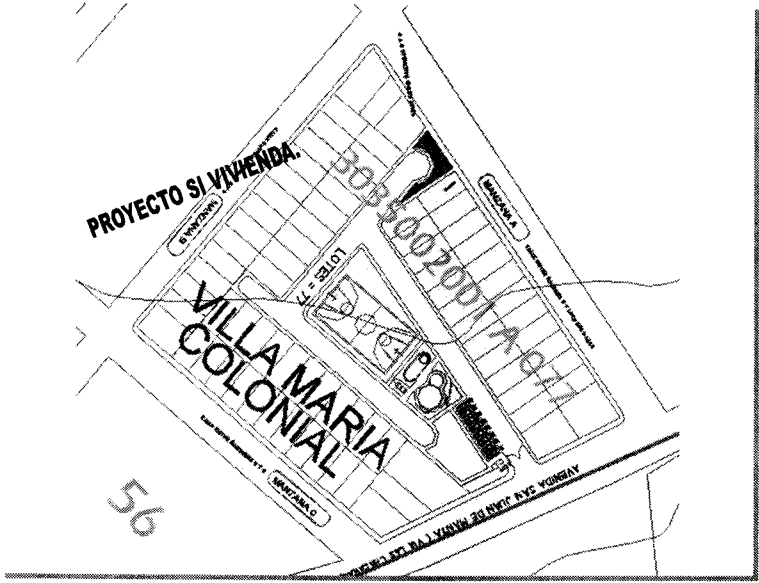
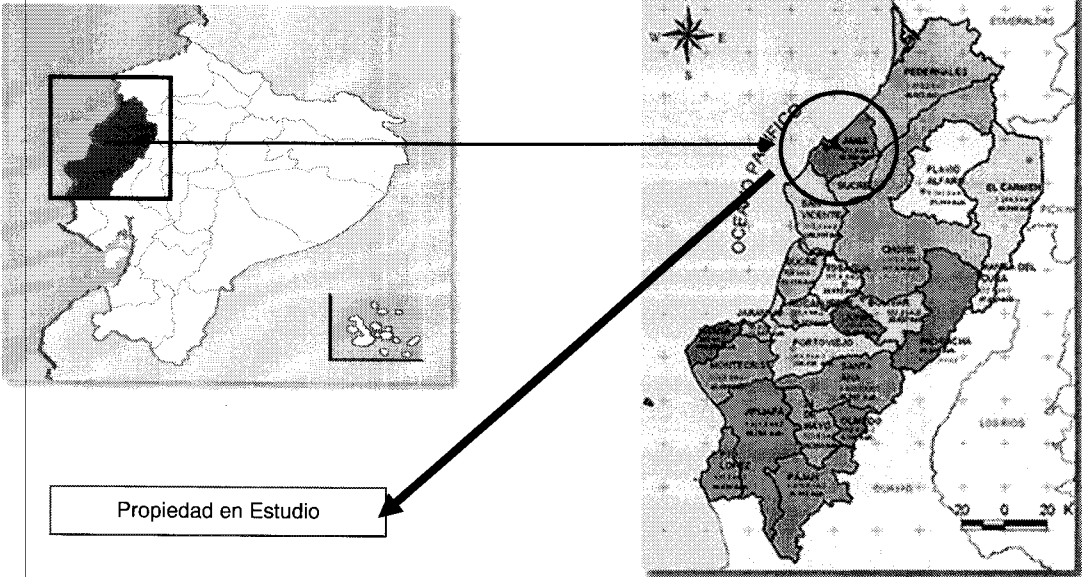
INFORME DE AVALÚO.

A.- INMUEBLE SUJETO DE AVALUO:

El informe hace referencia a un terreno y construcción, el cual se encuentra ubicado dentro del Proyecto VILLA MARIA COLONIAL, Parroquia Tarqui, Cantón Manta, de la Provincia de Manabí.

B.- DATOS DE UBICACION:

Dirección :	Proyecto Villa Maria Colonial, Sector 15 de Septiembre.				
Sector:				Lote N°	MANZANA A, LOTE 29.
Cantón :	MANTA			Parroquia :	TARQUI
Ciudad:	MANTA			Provincia:	MANABI

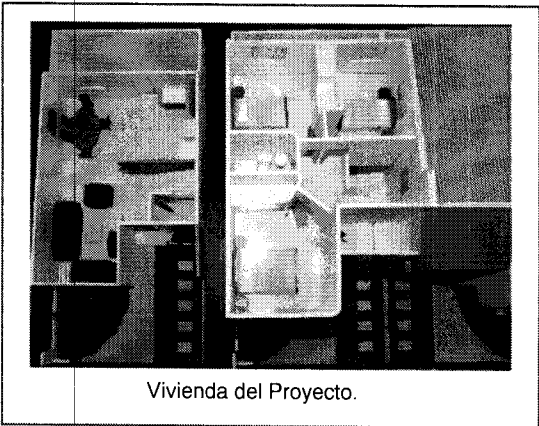
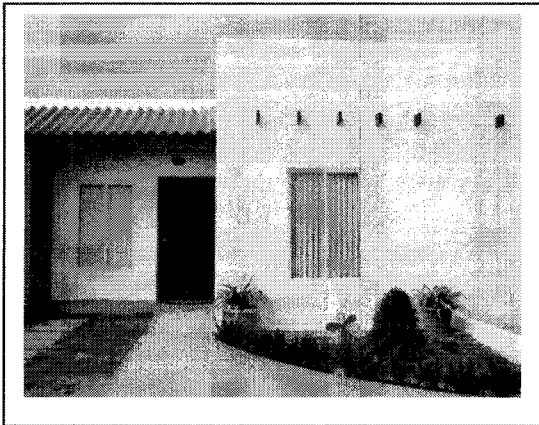
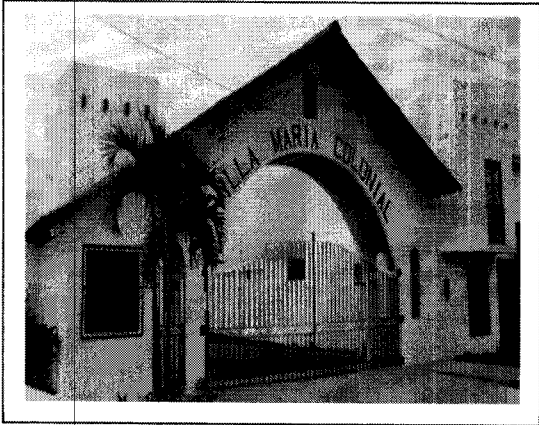


C.- INFRAESTRUCTURA Y ENTORNO URBANO:

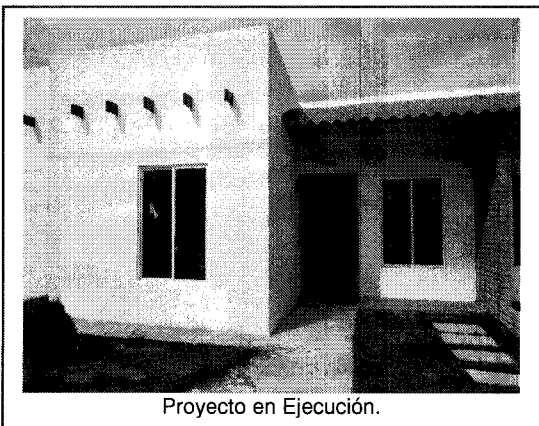
Redes Generales		Servicios adicionales	
Energía Eléctrica (110 V Y 220 V)	x	Calles Asfaltadas	x
Red general de agua potable	x	Servicio de transporte público	x
Red de alcantarillado sanitario	x	Servicio de recolección de basura	x
Red telefónica	x	Alumbrado Público	x

Sector:		Tipo de Zona:		Categoría:	
Norte		Comercial		Alta	
Centro	x	Residencial	x	Media	x
Este		Industrial	x	Baja	
Periferico		Turistico			
Zonificacion Municipal:					
Uso Predominante:					
Uso Secundario:					
Vias Principales:		Calle Principal			
Hitos Urbanos:		Iglesia, Industrias, Escuelas, etc.			

ENTORNO URBANO



Vivienda del Proyecto.



Proyecto en Ejecución.

D.- DOCUMENTACION LEGAL DEL INMUEBLE:

Hasta la presente fecha, el bien inmueble no presenta escritura.

E.- LINDEROS Y DIMENSIONES:

Linderos particulares de terreno según escrituras:

Superficie del terreno: 96,00 m².

F.- DESCRIPCION GENERAL:

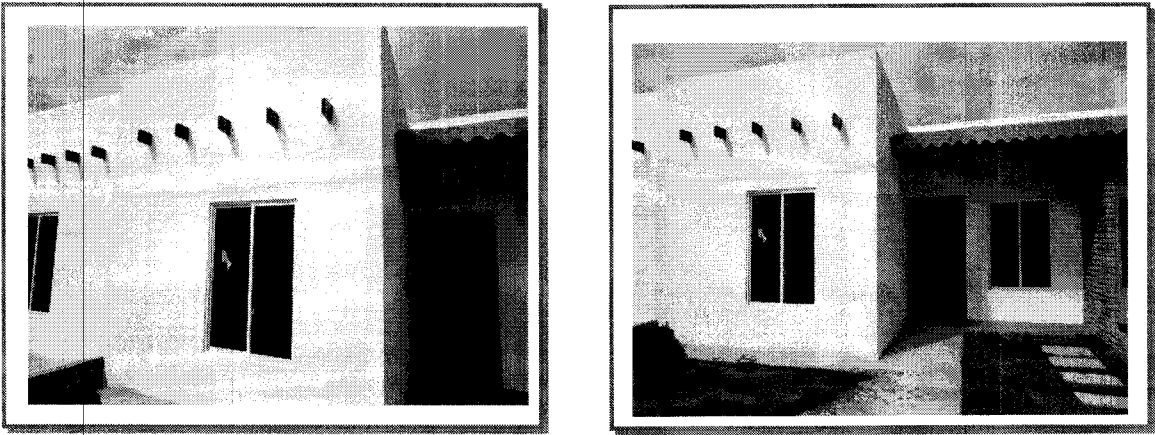
El sector es de uso residencial y de estrato social bajo, lindera con la Calle y Avenida Principal que representan el ingreso al Programa habitacional y que se encuentra asfaltada; dicho acceso es el que nos conduce a la Vía denominada "Circunvalación".

ACTIVIDAD QUE SE DESAROLLA DENTRO DEL INMUEBLE: Actualmente el terreno posee construcción la cual está determinada como vivienda unifamiliar.

Terreno: El terreno es de forma y topografía regular, ya que se encuentra bajo un programa planificado de viviendas unifamiliares.



DETALLE DE FOTOS



G.- METODOLOGÍA UTILIZADA EN ESTA VALORACIÓN:

Para la valoración de ésta propiedad se han tomado en consideración los siguientes parámetros de análisis.

- **Estudio Comparativo de Mercado.** Se ha realizado un análisis de los valores reales actuales de bienes inmuebles de características similares, que se encuentran en venta en la misma zona, con el propósito de compararlos con el bien en estudio.

Valor de Mercado: El método consiste en tomar la mayor cantidad de referencias de valores de venta de inmuebles, tanto de terrenos libres, como viviendas que tengan semejanza en características constructivas, materiales de acabados, ubicación. Para el caso se ha tomado muestras que nos permitirán determinar con mayor exactitud el valor comercial del inmueble.

Referencias Comerciales:

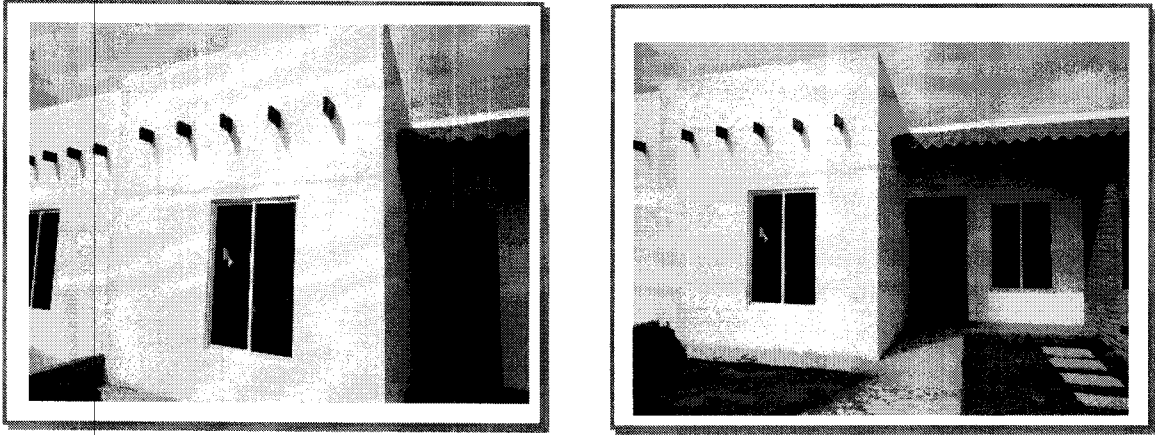
- Terrenos en la ciudadela “Azteca”, valor comercial según plano de valores aprobado por el Concejo Cantonal de Manta, en Diciembre 27 del 2011, es de \$26,00 c/mt2.

CUADRO DE VALORES DE MERCADO EN LA ZONA				
Descripción			Valor Unitario	
	Tipo de bien	Detalle	Desde (US\$)	Hasta (US\$)
1.-	Terrenos en la zona de estudio.	Se incluyen muestras del entorno más próximo	0.50	26.00
2.-	Terrenos en la Vía Circunvalación.	Se incluyen valores del sector urbano.	5.00	30.00

H.- CONSIDERACIONES PARA LA COMERCIALIZACION:

Detalle	Descripción		
Ventajas del Inmueble:	El bien se ubica en un area de futuro crecimiento poblacional (proyeccion vial).		
Deficiencias:	Posee todos los Servicios Básicos.		
Riesgos:	Ninguno		
Grupo que demanda el bien:	Estrato socioeconómico bajo		
Niveles de oferta:	Bajo		Nivel de Demanda: Media
Posibilidad de Venta:	Largo	plazo	Descuento para Realización: 20%

DETALLE DE FOTOS



G.- METODOLOGÍA UTILIZADA EN ESTA VALORACIÓN:

Para la valoración de ésta propiedad se han tomado en consideración los siguientes parámetros de análisis.

- **Estudio Comparativo de Mercado.** Se ha realizado un análisis de los valores reales actuales de bienes inmuebles de características similares, que se encuentran en venta en la misma zona, con el propósito de compararlos con el bien en estudio.

Valor de Mercado: El método consiste en tomar la mayor cantidad de referencias de valores de venta de inmuebles, tanto de terrenos libres, como viviendas que tengan semejanza en características constructivas, materiales de acabados, ubicación. Para el caso se ha tomado muestras que nos permitirán determinar con mayor exactitud el valor comercial del inmueble.

Referencias Comerciales:

- Terrenos en la ciudadela “Azteca”, valor comercial según plano de valores aprobado por el Concejo Cantonal de Manta, en Diciembre 27 del 2011, es de \$26,00 c/mt2.

CUADRO DE VALORES DE MERCADO EN LA ZONA				
Descripción			Valor Unitario	
Tipo de bien		Detalle	Desde (US\$)	Hasta (US\$)
1.-	Terrenos en la zona de estudio.	Se incluyen muestras del entorno más próximo	0.50	26.00
2.-	Terrenos en la Vía Circunvalación.	Se incluyen valores del sector urbano.	5.00	30.00

H.- CONSIDERACIONES PARA LA COMERCIALIZACION:

Detalle	Descripción		
Ventajas del Inmueble:	El bien se ubica en un area de futuro crecimiento poblacional (proyeccion vial).		
Deficiencias:	Posee todos los Servicios Básicos.		
Riesgos:	Ninguno		
Grupo que demanda el bien:	Estrato socioeconómico bajo		
Niveles de oferta:	Bajo		Nivel de Demanda: Media
Posibilidad de Venta:	Largo	plazo	Descuento para Realización: 20%

Seg: 28-3-13
Retiro: 29-3-13 10:00

0987475394
2620782 YES CABLEADO

Directorio
Catastro y
Registros
139174562100

FORMULARIO DE RECLAMO



Muy Ilustre Municipio de
SAN PABLO DE MANTA

Calle 9 y Av. 4 Tel: 2611-471 - 2611-473 Fax 2611-714
Correo Electrónico: minm@manta.gov.ec

Cedula	
Clave Catastral	3037201029
Nombre:	Ing. Gab. Utrillo Ho. Calancho
	Ci. Inver. Construcciones S.A.
Impuesto Principal	
Solar no Edificado	
Contribucion Mejoras	
Tasa de Seguridad	

Reclamo:

[Signature]

[Signature]

Firma del Usuario Fecha:

Informe Inspector:

[Signature]

Firma del Inspector Fecha:

Informe Tecnico:

[Signature]

Firma del Tecnico Fecha: 22/03/2013

Informe de aprobacion:

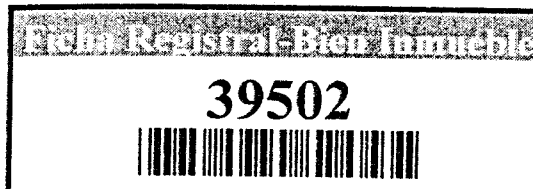
[Signature]

Firma del Director de Avaluos y Catastro Fecha:



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

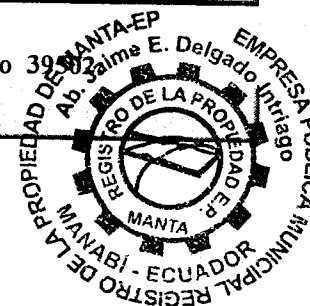


Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 39502

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 13 de marzo de 2013*
Parroquia: Tarqui
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3037261029



LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA 29-A: del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA COLONIAL". Consta de planta baja, patio frontal y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes ambientes: VIVIENDA 29-A: PLANTA BAJA.- Compuesta de: sala, comedor, cocina, dos habitaciones, baño completo, con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con la planta baja de la vivienda 30-A en 8.00 m. Por el Sur: lindera con la planta baja de la vivienda 28-A en 5.75m. Por el Este: Lindera con patio posterior propio de la misma vivienda en 6.00m. Por el Oeste: Partiendo desde el vertice Norte hacia el vertice sur en 3.20m. luego gira hacia el este en 2.25m. luego gira hacia el sur wen 2.80 m. lindando con el patio frontal de la misma vivienda .VIVIENDA 29-A: PATIO FRONTAL.- Compuesto de Garaje y Jardín la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con espacio aéreo. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: LINDERA Con patio frontal de la vivienda 30-A en 3.00m. Por el Sur: Lindera con patio frontal de la vivienda 28-A en 5.25 m.Por el Este: Partiendo desde el vertice Norte hacia el vertice sur en 3.20 m. luego gira hacia el Este en 2.25m. luego gira hacia el sur en 2.80m. lindando con planta baja de la misma vivienda.Por el Oeste: Lindera calle Los Olivos propia del conjunto en 6.00m. VIVIENDA 29-A: PATIO POSTERIOR.- Incluye una lavandería con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con espacio aéreo. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con patio posterior de la vivienda 30- A en 4.17m. Por el Sur: Lindera con patio posterior de la vivienda 28-A en 4.24 m. Por el Este: Lindera con calle S/N externa al conjunto en 6.00m. Por el oeste lindera con la misma vivienda en 6.00m.La Vivienda 29-A, tiene un área neta: 91,23. Alícuota, 0,5200% Área común, 37,61m2. Área de Terreno 101,88m2. Área total m2. 128,84m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE GRAVAMEN.

Certificación impresa por: Laut

Ficha Registral: 39502

Página: 1 de 4

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Protocolización de Adjudicación	861	09/04/2007	12.061
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	106	21/01/2011	1.656
Compra Venta	Compraventa	189	21/01/2011	2.943
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	33	26/10/2011	1.413
Planos	Planos	39	26/10/2011	721

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 Protocolización de Adjudicación

Inscrito el: lunes, 09 de abril de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 12.061 - Folio Final: 12.070

Número de Inscripción: 861 Número de Repertorio: 1.653

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 15 de marzo de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE ADJUDICACION DE REMATE CON HIPOTECA.- Ubicado en el Barrio 15 de Septiembre, de la Parroquia Tarqui del Canton Manta.-Este predio se constituye en Hipoteca a favor del Banco Nacional de Fomento.-Actualmente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha 06 de Septiembre del 2010.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-0000000000116	Banco Nacional de Fomento		Manta
Adjudicatario	17-19017954	Bravo Jutinico Yesica Andrea	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	159	18-dic-1948	36	38

2 / 1 Hipoteca Abierta

Inscrito el: viernes, 21 de enero de 2011

Tomo: 4 Folio Inicial: 1.656 - Folio Final: 1.676

Número de Inscripción: 106 Número de Repertorio: 393

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de enero de 2011

Escritura/Juicio/Resolución: 177

Fecha de Resolución: lunes, 10 de enero de 2011

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- La COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A. se encuentra legalmente representada por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en su calidad de GERENTE GENERAL de la compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de nombramiento y del acta de la junta que se agregan como documentos habilitantes. Y además comparece la señora MARICELA DOLORES VERA CRESPO, en calidad de Gerente de la Sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA, tal como lo acredita el documento que de adjunta como habilitante. Sobre una parte de un lote de terreno ubicado en el Barrio Quince de Septiembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000046	Banco Pichincha C A		Manta

Certificación impresa por: Laut

Ficha Registral: 39502

Página: 2 de 4

Deudor Hipotecario 80-000000005554 Compañía Inversiones Construviviendas S A Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	189	21-ene-2011	2943	2964

3 / 2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 21 de enero de 2011

Tomo: 6 Folio Inicial: 2.943 - Folio Final: 2.964
Número de Inscripción: 189 Número de Repertorio: 392
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de enero de 2011

Escritura/Juicio/Resolución: 177

Fecha de Resolución: lunes, 10 de enero de 2011

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- La COMPAÑÍA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A. se encuentra legalmente representada por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en su calidad de GERENTE GENERAL de la compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de nombramiento y del acta de la junta que se agregan como documentos habilitantes. Sobre una parte de un lote de terreno ubicado en el Barrio Quince de Septiembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta
Vendedor	17-19017954	Bravo Jutinico Yesica Andrea	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	861	09-abr-2007	12061	12070

4 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 26 de octubre de 2011

Tomo: 3 Folio Inicial: 1.413 - Folio Final: 1.525
Número de Inscripción: 33 Número de Repertorio: 6.312
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de octubre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion al Regimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional Villa Maria Colonial.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	39	26-oct-2011	721	726



5 / 1 Planos

Inscrito el : miércoles, 26 de octubre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 721 - Folio Final: 726
Número de Inscripción: 39 Número de Repertorio: 6.313
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de octubre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Planos del Conjunto Habitacional Villa Maria Colonial...

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	189	21-ene-2011	2943	2964

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	1
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

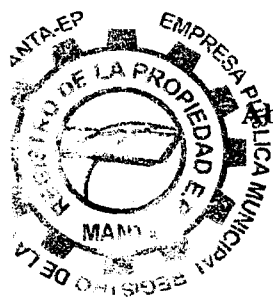
Emitido a las: 14:18:34 del miércoles, 13 de marzo de 2013

A petición de: *Samuel Ben*

Elaborado por : Laura Carmen Tigua Pínez
130635712-8

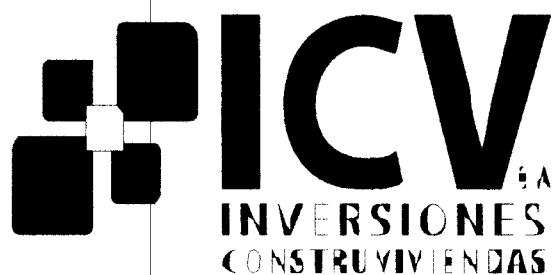


Validez del Certificado 30 días, Excepto
que se diera un traspaso de dominio o se
emitiera un gravamen.



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

El interesado debe comunicar cualquier error
en este Documento al Registrador de la
Propiedad.



Manta, 18 de Marzo del 2013

Señores:
Dirección de Avalúos, Catastro y Registro
Municipal de Manta.
Arq. Daniel Ferrin Sornoza
La ciudad.-

Respetado Arq. Ferrin:

Les solicitamos a usted una certificación del avalúo Catastral, que se encuentra registrado por EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL, de propiedad de Inversiones Construviviendas S.A. de las siguientes claves catastrales, 3037201029 hasta la clave 3037201046 (total de 18 casas) con el 100% de Construcción, por un valor 30.000 USD.

Agradecemos su atención,

SAMIR BEN ABDALLAH
Gerente General.

Av. San Juan de Manta Conjunto Villa María Colonial Casa 6 A



Manta, Marzo 8 del 2013.

CERTIFICACION

A petición del interesado, tengo a bien CERTIFICAR, que la empresa **INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A.**, , con numero de R.U.C. **1391745621001**, se encuentra registrado como usuario de **CNEL REGIONAL MANABI** en el sistema **SICO**, con numero de servicio **6325478**, el mismo que se encuentra libre de deuda.

El interesado puede hacer uso de la presente **CERTIFICACION** para sus intereses.

Atentamente,


Sr. Christian Tinarejo A.
ATENCION AL CLIENTE

D.M. de Quito, 25 de febrero de 2013

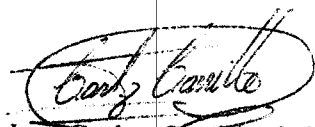
Señor
Arq. Daniel Ferrín
DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTROS DE MANTA
Presente.-

De mi consideración:

por medio del presente, certifico que el proyecto de vivienda "Villa María Colonial", ubicado en la parroquia Tarqui, Cantón Manta de la Provincia de Manabí, ha sido considerado para la adquisición de 18 (Dieciocho) Viviendas Fiscales de una sola planta, para la Policía Nacional, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda está tramitando la declaratoria de utilidad pública de dichos inmuebles. Cabe indicar que se ha negociado la adquisición de las viviendas por un valor de USD 30.000 por vivienda, dando un total de 540.000.00 (quinientos cuarenta mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), mismos que serán acreditados por parte del Fideicomiso MIDUVI al propietario del conjunto. Las viviendas a ser adquiridas son las signadas con los números: 29.30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. Particular que pongo a su conocimiento para los fines consiguientes

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Ing. Carlos Carrillo Gallegos
GERENTE DE VIVIENDA FISCAL DEL MIDUVI.