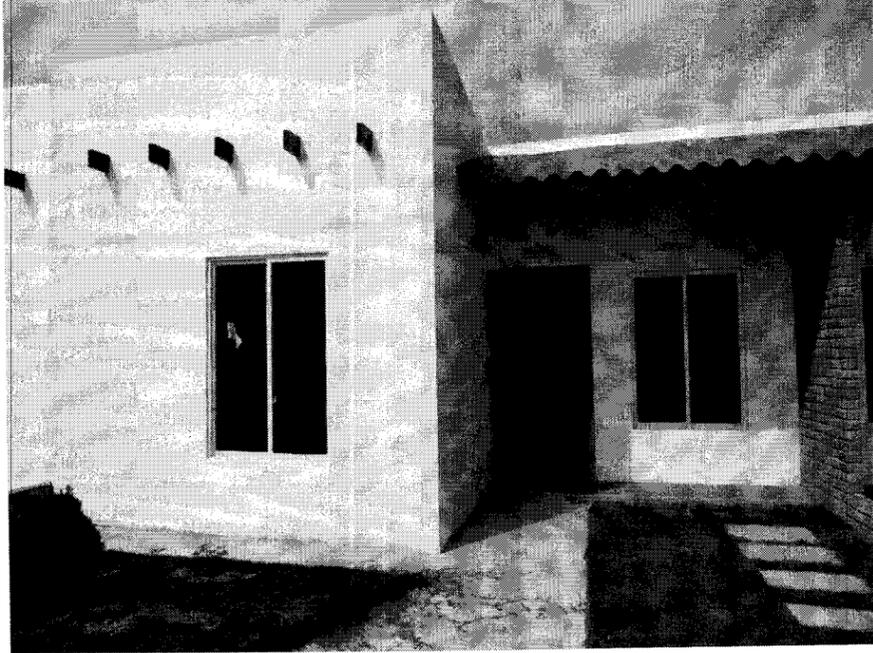


N.P:012

## INFORME DE AVALÚO.



**Presentado a :** SOLICITANTE  
**Clave Catastral:** 3037201040  
**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.

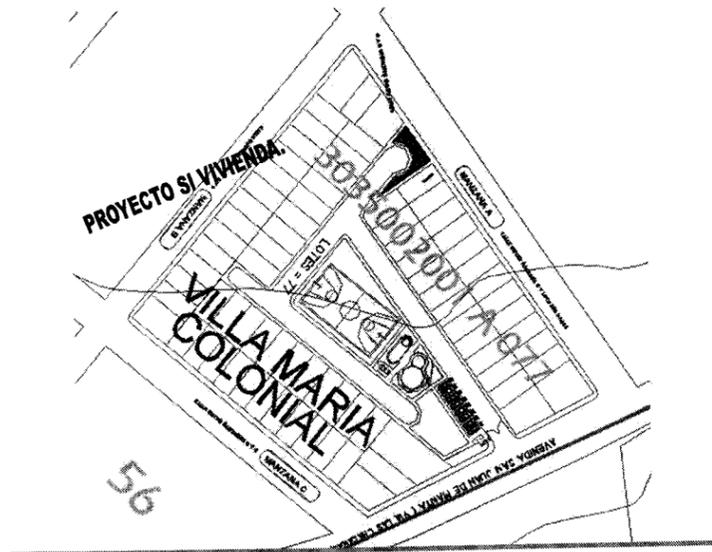
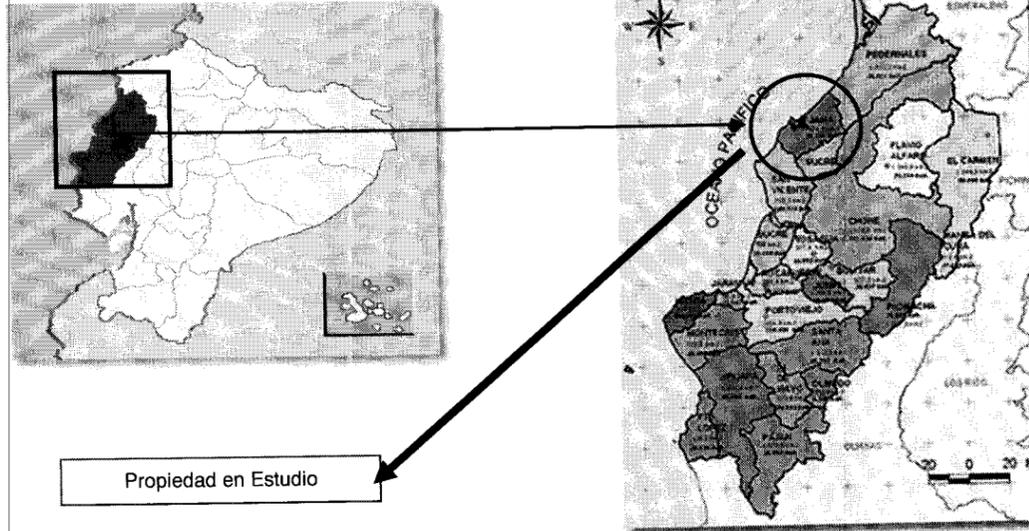
## INFORME DE AVALÚO.

### 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 40.
Cantón :	MANTA		Parroquia :	TARQUI
Ciudad:	MANTA		Provincia:	MANABI

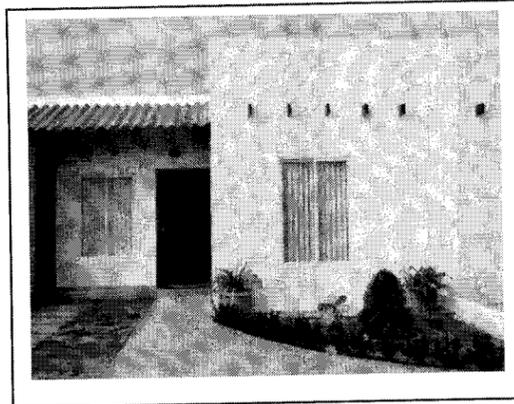


**C.- INFRAESTRUCTURA Y ENTORNO URBANO:**

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	Residencial	Media
Este	Industrial	Baja
Periférico	Turístico	
Zonificación Municipal:		
Uso Predominante:		
Uso Secundario:		
Vías 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 m<sup>2</sup>.**

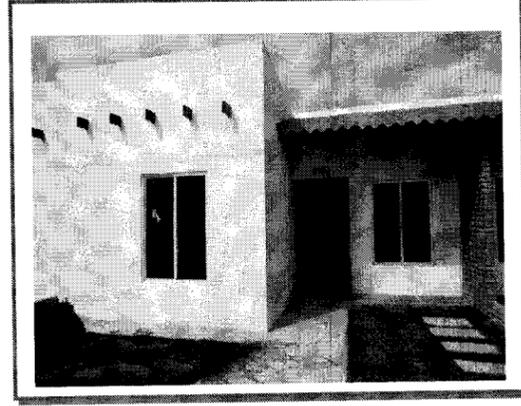
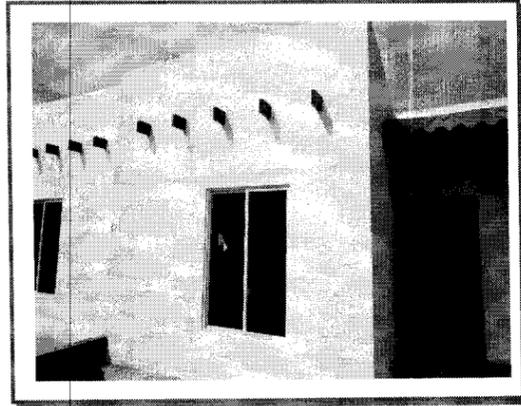
**F.- DESCRIPCION GENERAL:**

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 DESARROLLA 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 URB "SARILAND", valor comercial según plano de valores aprobado por el Concejo Cantonal de Manta, en Diciembre 27 del 2011, es de \$20,00 c/mt<sup>2</sup>.

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	20.00
2.-	Terrenos en la Vía Circunvalación.	Se incluyen valores del sector urbano.	5.00	45.00

**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%

**I.- CUADRO DETALLE DE VALORES:**

El objetivo de este trabajo ha sido definir el valor razonable de mercado del bien inmueble, de acuerdo a su ubicación, a las características constructivas y estado de conservación a la fecha de la inspección y al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona.

Con estos antecedentes, el avalúo comercial del bien se muestra en el cuadro siguiente:

1.-	Terreno.	96.00	m <sup>2</sup>	35.00	3,360.00
2.-	Construcción.	56.60	m <sup>2</sup>	470.67	26,640.00
				<b>TOTAL US\$</b>	<b>30,000.00</b>

**RESUMEN GENERAL DE AVALUO****DATOS GENERALES**

Nombre del cliente: CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL.

**IDENTIFICACION DEL INMUEBLE**

Tipo de Bien: TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.

Dirección: VÍA CIRCUNVALACIÓN, SECTOR 15 DE SEPTIEMBRE.

Ciudad: MANTA. Parroquia: TARQUI. Programa de Vivienda. Si.

Area del Terreno: 96.00 m<sup>2</sup> Area de construcción: 56.60 m<sup>2</sup>

Edad Edificación: Nueva Años Estado: Bueno. Numero de pisos: 1

**CARACTERISTICAS DEL SECTOR**

Zona: RESIDENCIAL. Sector: 15 DE SEPTIEMBRE.  
Infraestructura: COMPLETA. Categoría: MEIDA

Demanda Inmobiliaria: MEDIA. Riesgos: Ninguno  
Liquidación: Largo plazo. Construcción: Hormigón

Observaciones: ÁREA DE CRECIMIENTO URBANO.

**DATOS DE AVALUO**

<b>US\$ 30,000.00</b>	
<b>1.- AVALUO COMERCIAL:</b>	<b>Treinta Mil con 00/100 Dolares Americanos</b>

Responsabilidad Técnica	
Fecha de Solicitud:	
Fecha de Inspección:	
Fecha Recepción Documentos	
Fecha de Entrega	
Validez del Informe:	sello
Certifico el resultado del Avalúo al: 05 de Abril del 2013.	

ARQ. MIGUEL CAPE LINO.

  
ARQ. ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.

ARQ. FERNANDO PAREDES TUCKER

CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL.

Pág. 6 de 6

July  
Ret:

20-3-13 10:00  
22-3-13

Dirección de Avalúos Catastro y Registros	<b>FORMULARIO DE RECLAMO</b>	
	 <b>Muy Ilustre Municipio de SAN PABLO DE MANTA</b> Calle 9 y Av. 4 Teléf: 2611-471 - 2611-479 Fax 2611-714 Correo Electrónico: mimim@manta.gov.ec	

Cedula	
Clave Catastral	3037201040
Nombre:	Cen. Americanas Constructores S.A.
Rubros:	
Impuesto Principal	
Solar no Edificado	
Contribucion Mejoras	
Tasa de Seguridad	

Reclamo:

*[Handwritten Signature]*

---

Firma del Usuario

Fecha:

Informe Inspector:

*[Handwritten Signature]*

---

Firma del Inspector

Fecha:

Informe Tecnico:

*Se cancela por defecto de escritura*

*[Handwritten Signature]*

---

Firma del Tecnico

Fecha: 21/03/2013

Informe de aprobacion:

*[Blank Signature Line]*

---

Firma del Director de Avalúos y Catastro

Fecha:



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 101583

No. Certificación: 101583

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 23 de marzo de 2013

No. Electrónico: 11616

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: 3-03-72-01-040

Ubicado en: CONJ.HABIT.VILLA MARIA COLONIAL VIV.40-A(PB.PA.PATIOS)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	86,67	M2
Área Comunal:	35,73	M2
Área Terreno:	96,79	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	CIA.INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3387,65
CONSTRUCCIÓN:	40392,00
	<hr/>
	43779,65

Son: CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Sueldo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

  
Arq. Daniel Ferrín S.  
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 23/03/2013 12:05:23



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

Ficha Registral-Bien Inmueble  
**39513**  
[Barcode]

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 39513

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

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

**3037201040**



**LINDEROS REGISTRALES:**

VIVIENDA 40-A: del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA COLONIAL". Consta de planta baja, patio frontal y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes ambientes: VIVIENDA 40-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 41-A en 5.75m. Por el Sur: lindera con la planta baja de la vivienda 39-A en 8.00m. Por el Este: Lindera con patio posterior propio de la misma vivienda en 6.00m. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Norte hacia el sur en 2,80m. desde este punto al oeste en 2,25m desde este punto hacia el sur en 3,20m y lindera en sus tres extensiones con patio frontal de la misma vivienda. VIVIENDA 40-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 41-A en 5.25 m. Por el Sur: Lindera con patio frontal de la vivienda 39-A en 3.00 m. Por el Este: Partiendo desde el vértice Norte hacia el sur en 2.80m. desde este punto al oeste en 2,25 m desde este punto hacia el sur en 3,20 m y lindera en sus tres extensiones con planta baja de la misma vivienda. Por el oeste Lindera calle Los Olivos propia del conjunto en 6.00m . VIVIENDA 40-A: PATIO POSTERIOR.- Incluye una lavandería, 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 posterior de la vivienda 41- A en 3.41m. Por el Sur: Lindera con patio posterior de la vivienda 39-A en 3.48m. 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 40-A, tiene un área neta: 86,67. Alícuota, 0,5000% Área común, 35.73m2. Área de Terreno 96.78m2. Área total m2. 122,40m2. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE

Al  
De  
C.- Esta

**FECHA TIENE VIGENTE GRAVAMEN.**

**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 constitye 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 CONSTRUVIVIENDAS 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

Certificación impresa por: *Laut*

Ficha Registral: 39513

Página 2 de 4



Acreedor Hipotecario 80-0000000000046 Banco Pichincha C A Manta  
Deudor Hipotecario 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

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 COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS 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	80-0000000005554	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	80-0000000005554	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:
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 80-000000005554 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

**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: 15:56:38 del miércoles, 13 de marzo de 2013

A petición de: *Suzana Pizarro*  
Elaborado por: *Laura Carmen Tigua Pincay*  
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.