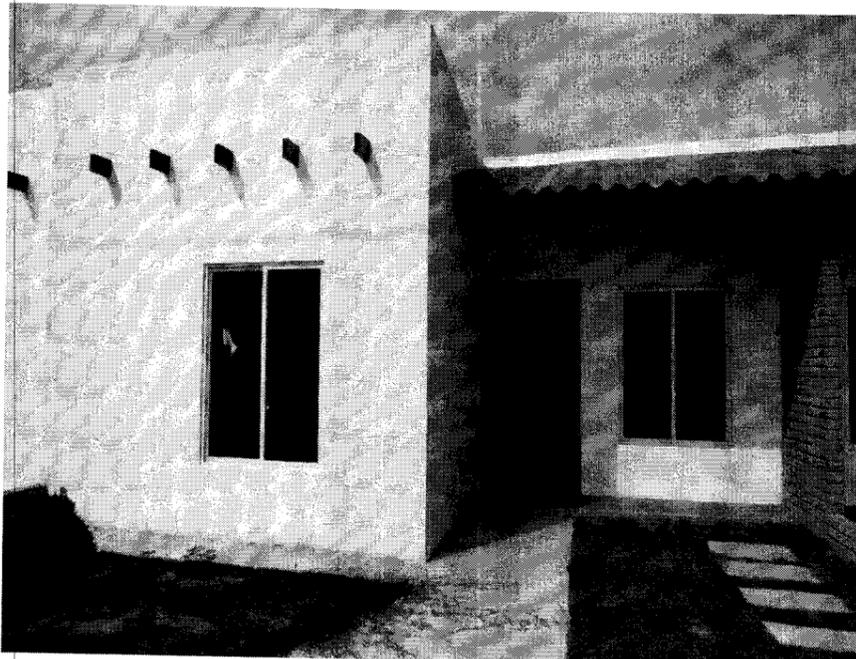


N.P:021

## INFORME DE AVALÚO.



**Presentado a :** SOLICITANTE  
**Clave Catastral:** 3037201060  
**Objeto de Avalúo.** TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.  
**Finalidad:** VALOR COMERCIAL.  
**Fecha:** MANTA, ABRIL 26 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.

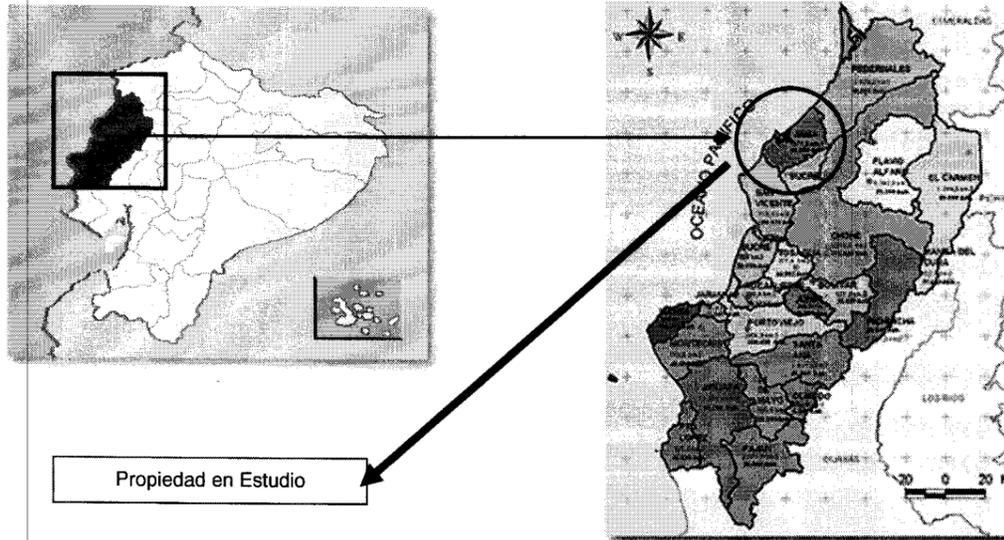
## INFORME DE AVALÚO.

### A.- INMUEBLE SUJETO DE AVALUO:

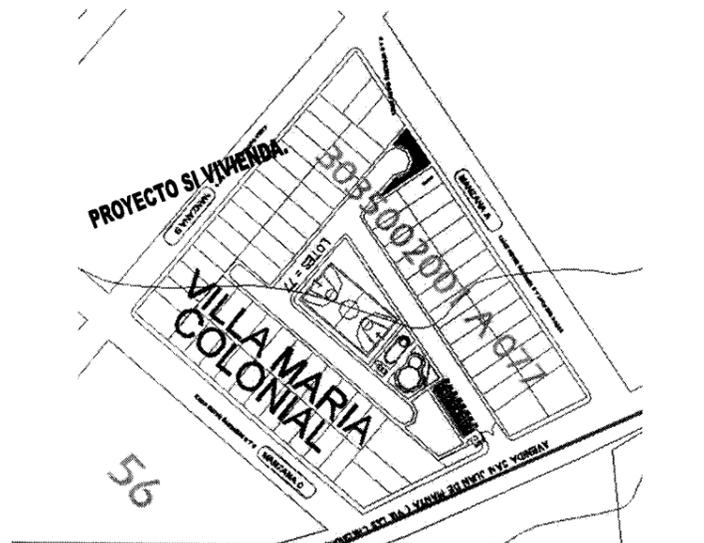
El informe hace referencia a un terreno y construcción, el cual se encuentra ubicado dentro del Proyecto VILLA MARIA COLONIAL, Parroquia Tarqui, Cantón Manta, de la Provincia de Manabí.

### B.- DATOS DE UBICACION:

<b>Dirección :</b>	Proyecto Villa Maria Colonial, Sector 15 de Septiembre.			
<b>Sector:</b>			<b>Lote N°</b>	MANZANA B, LOTE 14.
<b>Cantón :</b>	MANTA		<b>Parroquia :</b>	TARQUI
<b>Ciudad:</b>	MANTA		<b>Provincia:</b>	MANABI



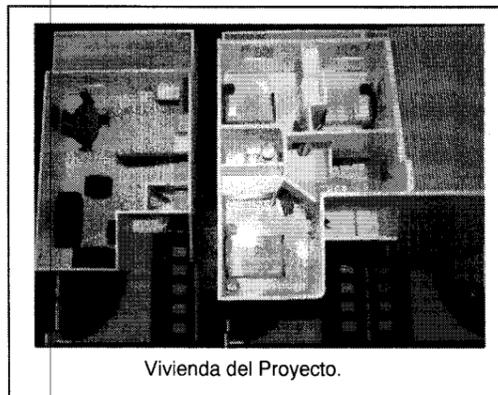
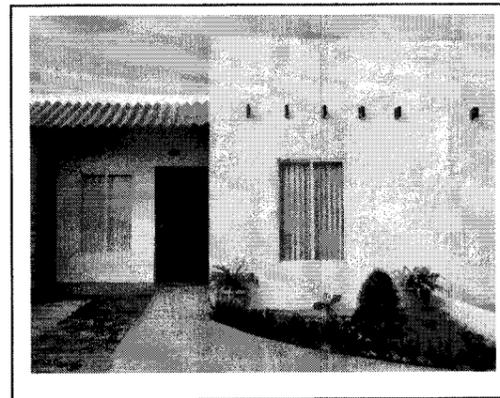
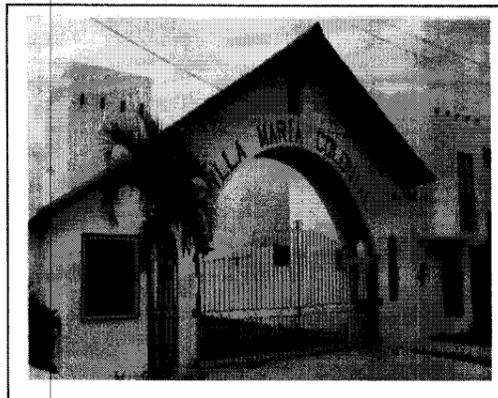
Propiedad en Estudio



**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: 78,00 m<sup>2</sup>.**

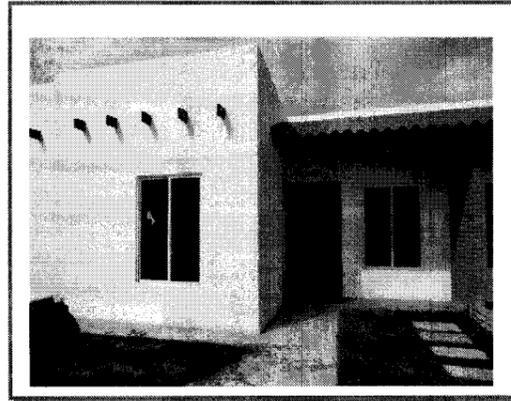
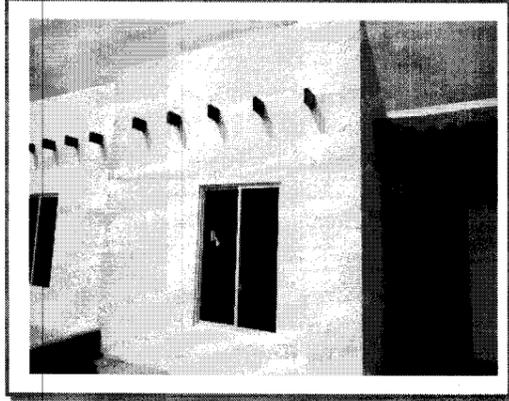
**F.- DESCRIPCION GENERAL:**

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/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	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.	78.00	m <sup>2</sup>	35.00	2,730.00
2.-	Construcción.	89.60	m <sup>2</sup>	404.80	36,270.00
				<b>TOTAL US\$</b>	<b>39,000.00</b>

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

Nombre del cliente: CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL.

**IDENTIFICACION DEL INMUEBLE**

<b>Tipo de Bien:</b> TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.					
<b>Dirección :</b> VÍA CIRCUNVALACIÓN, SECTOR 15 DE SEPTIEMBRE.					
<b>Ciudad:</b> MANTA.	<b>Parroquia:</b> TARQUI.	<b>Programa de Vivienda.</b>	<b>Si.</b>		
<b>Area del Terreno:</b> 78.00 m <sup>2</sup>	<b>Area de construcción:</b>	89.60	m <sup>2</sup>		
<b>Edad Edificación:</b> Nueva	<b>Años</b>	<b>Estado:</b> Bueno.	<b>Numero de pisos:</b>	2	

**CARACTERISTICAS DEL SECTOR**

<b>Zona:</b> RESIDENCIAL.	<b>Sector:</b> 15 DE SEPTIEMBRE.
<b>Infraestructura:</b> COMPLETA.	<b>Categoría:</b> MEIDA

<b>Demanda Inmobiliaria:</b> MEDIA.	<b>Riesgos:</b> Ninguno
<b>Liquidación:</b> Largo plazo	<b>Construcción:</b> Hormigón

Observaciones: ÁREA DE CRECIMIENTO URBANO.

**DATOS DE AVALUO**

<b>1.- AVALUO COMERCIAL:</b>		<b>US\$ 39,000.00</b>
		<b>Treinta y nueve Mil con 00/100 Dolares Americanos</b>

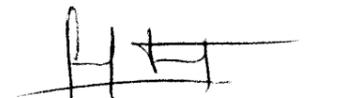
		<b>Responsabilidad Técnica</b>
<b>Fecha de Solicitud:</b>		sello
<b>Fecha de Inspección:</b>		
<b>Fecha Recepción Documentos</b>		
<b>Fecha de Entrega</b>		
<b>Validez del Informe:</b>		
<b>Certifico el resultado del Avalúo al: 26 de Abril del 2013.</b>		



ARQ. MIGUEL CAPE LINO.



ARQ. ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.  
PERITOS AVALUADORES



ARQ. FERNANDO PAREDES TUCKER

FORMULARIO DE RECLAMO

Dirección de  
Avaluos Catastro y  
Registros



Muy Ilustre Municipio de  
**SAN PABLO DE MANTA**

Calle 9 y Av. 4 Teléf: 2611-471 - 2611-479 Fax: 2611-714  
Correo Electrónico: [minim@manta.gov.ec](mailto:minim@manta.gov.ec)

Cedula

Clave Catastral

3037201060

Nombre:

Rubros:

Impuesto Principal

Solar no Edificado

Contribucion Mejoras

Tasa de Seguridad

Reclamo:

Firma del Usuario

Fecha:

Informe Inspector:

Firma del Inspector

Fecha:

Informe Tecnico:

Se actualiza el avaluo.

Firma del Tecnico

Fecha:

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro

Fecha:



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



40056



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 40056:

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 19 de abril de 2013  
Parroquia: Tarqui  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA 14-B: del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA COLONIAL". Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes características. Vivienda 14-B: Planta Baja.- Compuesta de: sala, comedor, cocina, ½ baño, escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con planta alta de la misma vivienda, Por abajo: Lindera con terreno de la edificación, Por el Norte: Lindera con planta baja de la vivienda 13-B en 5.75m, Por el Sur: Lindera con planta baja de la vivienda 15-B en 8,00m, Por el Este: Partiendo desde el vértice Norte al Sur en 2,80m, desde este punto gira hacia el Este en 2,25m, luego gira hacia el Sur en 3,20m, lindando con patio frontal de la misma vivienda, Por el Oeste: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 6.00m. Vivienda 14-B: Planta Alta.- Compuesta de: dormitorio máster con baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2, baño general, y con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Con cubierta de la misma vivienda, Por abajo: Lindera con planta baja de la misma vivienda, Por el Norte: Lindera con planta alta de la vivienda 13-B en 7.05m, Por el Sur: Lindera con planta alta de la vivienda 15-B en 8,80m. Por el Este: Partiendo desde el vértice Norte al Sur en 2,80m, desde este punto gira hacia el Este en 1,75m, luego gira hacia el Sur en 3,20m, lindando con vacío al patio frontal de la misma vivienda, Por el Oeste: Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda en 6.00m. Vivienda 14-B: Patio Frontal.- Compuesta 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 13-B en 5.25m, Por el Sur: Lindera con patio frontal de vivienda 15-B en 3,00m, Por el Este: Lindera con calle Los Olivos propia del Conjunto en 6,00m, Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Norte al Sur en 2,80m, desde este punto gira hacia el Este en 2.25m, luego gira hacia el Sur en 3,20m, lindando con planta baja de la misma vivienda. Vivienda 14-B: 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 vivienda 13-B en 2.00m, Por el Sur: Lindera con patio posterior de vivienda 15-B en 2,00m, Por el Este: Lindera con planta baja de la misma vivienda en 6,00m, Por el Oeste: Lindera con patio posterior de la vivienda 19-B en 6.00m. La Vivienda 14-B tiene un área neta individual: 125,90. Alícuota, 0,7200% Área común, 51,91m2. Área de Terreno 140,59m2. Área total m2. 177,81m2. SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA 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 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	80-000000000116	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 COMPANIA 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
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

Certificación impresa por: Laut

Ficha Registral: 40056

Página: 3 de 4



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

Libro: Planos No.Inscripción: 39 Fec. Inscripción: 26-oct-2011 Folio Inicial: 721 Folio final: 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: Compra Venta No.Inscripción: 189 Fec. Inscripción: 21-ene-2011 Folio Inicial: 2943 Folio final: 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: 14:57:54 del viernes, 19 de abril de 2013

A petición de:

*Ben Sarmiento*

Elaborado por : Laura Carmen Tigua Pineay  
130635712-8



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



Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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



Manta, 22 de Abril 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:

CASA	CLAVE CAT	% CONST	TERRENO	CONST	VALOR
14 B	3037201060	100	78.00	89.60	39.000

Agradecemos su atención,

**SAMIR BEN ABDALLAH**  
Gerente General.

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



Manta, 22 de Abril 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:

CASA 14 MZ B	3037201060	100% Construcción	39.000.00
CASA 15 MZ B	3037201061	100% Construcción	38.000.00
CASA 18 MZ B	3037201064	100% Construcción	38.000.00

Agradecemos su atención,

**SAMIR BEN ABDALLAH**  
Gerente General.

DOY FE: Que la firma y rúbrica que consta en este documento corresponde a: SAMIR BEN ABDALLAH  
C.A. # 1313503250  
Siendo la misma que usa en todos sus actos públicos y privados. Manta, 23-04-2013

**Ab. Virella Reyes Vinas**  
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA  
**CANTÓN MANTA**



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



Manta, Abril 23 del 2013.

## CERTIFICACION

A petición del interesado, tengo a bien CERTIFICAR, que la empresa **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, con número de R.U.C. **1391745621001**, se encuentra registrado como usuario de **CNEL REGIONAL MANABI** en el sistema SICO, con numero de servicio **541789**, el mismo que se encuentra libre de deuda.

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

Atentamente,

  
**ATENCION AL CLIENTE**  
Sr. Christian Tinarejo A.  
**ATENCION AL CLIENTE**