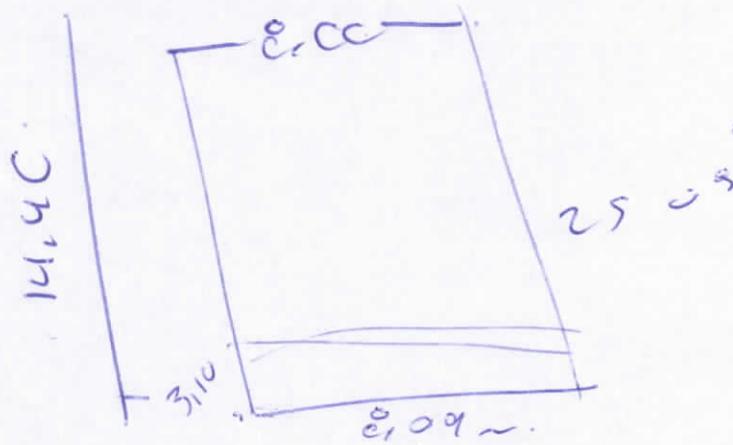


3 08 11 17 000



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

No. 236679

23/07/2019 09:15:43

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°
3-08-11-17-000	144,00	\$ 65 589,20	AVENIDA 209	2019	414835	4336095
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C. C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
SALVO MACIAS ALVARADO Y CIA			Costa Judicial			
23/07/2019 09:15:36 ALCIVAR MACIAS XAVIER			IMPUESTO PREDIAL	\$ 26,24	\$ 2,62	\$ 28,86
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Interes por Mora			
			MEJORAS 2011	\$ 44,83		\$ 44,83
			MEJORAS 2012	\$ 4,62		\$ 4,62
			MEJORAS 2013	\$ 8,55		\$ 8,55
			MEJORAS 2014	\$ 9,03		\$ 9,03
			MEJORAS 2015	\$ 0,98		\$ 0,98
			MEJORAS 2016	\$ 1,87		\$ 1,87
			MEJORAS 2017	\$ 12,49		\$ 12,49
			MEJORAS 2018	\$ 20,72		\$ 20,72
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 58,37		\$ 58,37
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 19,68		\$ 19,68
			<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>\$ 210,00</b>
			<b>VALOR PAGADO</b>			<b>\$ 210,00</b>
			<b>SALDO</b>			<b>\$ 0,00</b>

**CANCELADO**  
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESENCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABÍ



Este documento está firmado electrónicamente

Código de Verificación (CSV)

T2061446987592

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web: [www.manabi.gub.ec/opcion-municipio-en-linea-opcion-verificar-documentos-electronicos](http://www.manabi.gub.ec/opcion-municipio-en-linea-opcion-verificar-documentos-electronicos) o leyendo el código QR



532 087  
9872991



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta

## COMPROBANTE DE PAGO

No. 236678

23/07/2019 09:15:43

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°
3-08-11-17-000	144.00	\$ 85 589,20	AVENIDA 209	2018	414835	3854665
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
SALTOS MOREIRA CARLOS Y SRA			Coste Judicial			
23/07/2019 09:15:36 ALCIVAR MACIAS XAVIER			IMPUESTO PREDIAL	\$ 28.86		\$ 28.86
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Interés por Mora	\$ 31.14		\$ 31.14
			MEJORAS 2011	\$ 45.11		\$ 45.11
			MEJORAS 2012	\$ 5.07		\$ 5.07
			MEJORAS 2013	\$ 8.40		\$ 8.40
			MEJORAS 2014	\$ 8.87		\$ 8.87
			MEJORAS 2015	\$ 0.95		\$ 0.95
			MEJORAS 2016	\$ 1.72		\$ 1.72
			MEJORAS 2017	\$ 11.22		\$ 11.22
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 58.37		\$ 58.37
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 19.68		\$ 19.68
			<b>TOTAL A PAGAR</b>			\$ 219.39
			<b>VALOR PAGADO</b>			\$ 219.39
			<b>SALDO</b>			\$ 0.00

**CANCELADO**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Este documento está firmado electrónicamente
Código de Verificación (CSV)

T2060425963824
Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web <a href="http://www.manta.gob.ec">www.manta.gob.ec</a> opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR





DZ4-COBOCVC19-00001120

Portoviejo, 10 JUN 2019

Licenciada  
BUENAVENTURA VÉLEZ YOHANA PAOLA  
Ciudad.-

De mi consideración:

Para fines de ley comunico a usted que dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. 010182004 propuesto por el Servicio de Rentas Internas de Manabí contra **SALTOS MOREIRA CARLOS EDUARDO**, con RUC No. 1304414293001, se ha dictado una providencia, la misma que en la parte pertinente dice:

“Portoviejo, 10 JUN 2019, las 09h00.- **VISTOS: ... SEGUNDO:** Dejar sin efecto la designación otorgada al señor Carlos Eduardo Saltos Moreira, como **Depositario Fiscal Ad-Hoc** del bien inmueble embargado dentro del presente procedimiento de ejecución coactiva, consistente en un lote de terreno ubicado en el sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR EL FRENTE:** Ocho metros y Avenida doscientos nueve. **POR ATRÁS:** Los mismos ocho metros y terrenos del Sr. Moisés Cifuentes y Esposa. **POR UN COSTADO:** Dieciocho metros y más terrenos del Sr. Moisés Cifuentes y Esposa. **POR EL OTRO COSTADO:** Los mismos dieciocho metros y terrenos del Sr. José Luis Cevallos. **SUPERFICIE TOTAL:** Ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados, **designándose para el efecto a la Licenciada Yohana Paola Buenaventura Vélez;** debiéndose notificarla para que comparezca a tomar posesión de su cargo ante este despacho, en fecha y hora hábiles dentro de cinco días de notificada. En caso de no comparecer se entenderá por rehusado el depósito, ante lo cual se designará otro Depositario Fiscal Ad-Hoc.- Notifíquese a la licenciada Yohana Paola Buenaventura Vélez y al señor Carlos Eduardo Saltos Moreira, **para los fines legales consiguientes.-”.- Cúmplase y Notifíquese.-** Proveyó y firmó la providencia que antecede la abogada Fernanda Zambrano Carranza, Recaudadora Especial de la Dirección Zonal No. 4 del Servicio de Rentas Internas. **LO CERTIFICO.-**

Particular que comunico a Usted, para los fines legales consiguientes.

Atentamente,

  
Ing. Diana Alvia Del Castillo  
Secretaria Ad-Hoc



C.c. File

12/06/2019  
9:35  




Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

Ficha Registral-Bien Inmueble

1798



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 1798:

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 06 de mayo de 2008  
Parroquia: Tarqui  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con Un lote de terreno ubicado en el sitio Mazato de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el frente, ocho metros y Avenida doscientos nueve Por Atrás, los mismos ocho metros y terrenos del Sr. Moises Cifuentes y esposa Por un Costado, Dieciocho metros y mas terrenos del Sr. Moises Cifuentes y Esposa. Por el Otro costado, los mismos dieciocho metros y terrenos del Sr. Jose Luis Cevallos. Superficie total de: **Ciento Cuarenta y Cuatro Metros Cuadrados.** No consta mas bienes.

SOLVENCIA: El predio descrito tiene Vigente Gravámenes.

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	722 25/04/1989	2.202
Prohibiciones Judiciales y Legal	Prohibición de Enajenar	220 08/05/2007	378
Prohibiciones Judiciales y Legal	Prohibición Judicial	172 06/05/2008	472
Prohibiciones Judiciales y Legal	Prohibición	383 03/09/2008	1.192
Embargos	Embargo	132 16/09/2008	573
Prohibiciones Judiciales y Legal	Prohibición Judicial	283 21/05/2009	853
Insolvencia	Insolvencia	12 26/07/2013	25

#### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

##### REGISTRO DE COMPRA VENTA

###### 1 / 1 Compraventa

Inscrito el: martes, 25 de abril de 1989

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.202 - Folio Final: 2.203

Número de Inscripción: 722 Número de Repertorio: 1.012

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 04 de abril de 1989

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

###### a.- Observaciones:

Terreno ubicado en el sitio Mazato de la Parroquia urbana Tarqui del Cantón Manta. Con fecha 15 de Marzo de 1.995, bajo el N. 354, los Cónyuges Sres. **CARLOS EDUARDO SALTOS MOREIRA Y SRA ELISA MAGDALENA MONTALVAN MERO** tienen inscrito Hipoteca Abierta, Mediante Escritura celebrada ante el Notario Publico Segundo del Cantón Manta el 10 de Marzo de 1.995, a Favor del Banco Del Pichincha C. A.,



por C/I. posteriormente Dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha Mayo 02 del 2006, bajo el no.443, Mediante Escritura autorizada en la Notaria Primera de Manta, el 28 de Abril del 2006.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000012731	Montalvan Mero Elisa Magdalena	Casado	Manta
Comprador	80-000000001442	Salto Moreira Carlos Eduardo	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000012728	Cabrera Mejia Isabel de Fatima	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000012726	Delgado Espinoza Juan Ramon	Casado	Manta

2 / 4 Prohibición de Enajenar

Inscrito el : martes, 08 de mayo de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 378 - Folio Final: 382  
 Número de Inscripción: 220 Número de Repertorio: 2.081

Oficina donde se guarda el original: Juzgado Primero de Lo Civil  
 Nombre del Cantón: Manabí

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 de marzo de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROHIBICION DE ENAJENAR, ordenado por el Juzgado Primero de lo Civil de Manabí, propuesto por el Sr. Diomedes Hernán Santana Delgado, en contra del Sr. Carlos Eduardo Salto Moreira y Otros. sobre un terreno ubicado en el sitio Mazato de la Parroquia Urbana Tarquí 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
Autoridad Competente	80-0000000001734	Juzgado Primero de Lo Civil de Manabí		Manta
Demandante	13-03123788	Santana Delgado Diomedes Hernan	Casado(*)	Manta
Deudor	80-0000000001442	Salto Moreira Carlos Eduardo	(Ninguno)	Manta
Garante	80-00000000012723	Bowen Briones Juan Apolinario	(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	722	25-abr-1989	2202	2203

3 / 4 Prohibición Judicial

Inscrito el : martes, 06 de mayo de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 472 - Folio Final: 476  
 Número de Inscripción: 172 Número de Repertorio: 2.268

Oficina donde se guarda el original: Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil  
 Nombre del Cantón: Manabí

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 28 de abril de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Prohibición de Enajenar sobre el 50% derechos y acciones y gananciales que le corresponden al Sr. Carlos Eduardo

S a l t o M o r e i r a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	80-0000000000750	Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil de Ma		Manta
Demandado-Propietario	80-0000000001442	Salto Moreira Carlos Eduardo	Casado(*)	Manta
Demandante	80-0000000001443	Calva Alvarado Joselito Eduardo	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	722	25-abr-1989	2202	2203



4 / 4 Prohibición

Inscrito el : miércoles, 03 de septiembre de 2008  
 Tomo: 2 Folio Inicial: 1.192 - Folio Final: 1.193  
 Número de Inscripción: 383 Número de Repertorio: 4.809  
 Oficina donde se guarda el original: Servicio de Rentas Internas  
 Nombre del Cantón: Portoviejo  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 29 de agosto de 2008  
 Escritura/Juicio/Resolución:

## a.- Observaciones:

Prohibición de Enajenar Bienes. Of. RMA. COB. COA0 2008.01503 Juicio Coactivo No. 010182004

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	80-000000000208	Servicio de Rentas Internas		Portoviejo
Deudor	80-000000001442	Salto Moreira Carlos Eduardo	(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	722	25-abr-1989	2202	2203

5 / 1 Embargo

Inscrito el : martes, 16 de septiembre de 2008  
 Tomo: 2 Folio Inicial: 573 - Folio Final: 589  
 Número de Inscripción: 132 Número de Repertorio: 5.084  
 Oficina donde se guarda el original: Juzgado Primero de Lo Civil  
 Nombre del Cantón: Portoviejo  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de mayo de 2008  
 Escritura/Juicio/Resolución: Juzgado Primero Civil  
 Fecha de Resolución: martes, 12 de agosto de 2008

## a.- Observaciones:

Embargo del 50% que le corresponde al Sr. Carlos Eduardo Santos Moreira. Para este efecto se contara con la Cónyuge Elisa Magdalena Montalvan Mero, en calidad de Depositaria del bien a embargarse, en la porción del 50%. Inscripción por mandato Judicial, dictada por el Juzgado Primero de lo Civil de Manabí el 12 de Agosto del 2008. Deprecando al Juzgado Vigésimo Primero de lo Civil de Manabí.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Actor	13-03123788	Santana Delgado Diomedes Hernan	Soltero	Manta
Autoridad Competente	80-000000001734	Juzgado Primero de Lo Civil de Manabí		Portoviejo
Deudor	80-000000001442	Salto Moreira Carlos Eduardo	(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	722	25-abr-1989	2202	2203

6 / 4 Prohibición Judicial

Inscrito el : jueves, 21 de mayo de 2009  
 Tomo: 2 Folio Inicial: 853 - Folio Final: 860  
 Número de Inscripción: 283 Número de Repertorio: 2.905  
 Oficina donde se guarda el original: Juzgado Sexto de Lo Civil  
 Nombre del Cantón: Manabí  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de abril de 2009  
 Escritura/Juicio/Resolución:

## a.- Observaciones:

Prohibición sobre el 50%, que le corresponde a la Sra. Elisa Magdalena Montalvan Mero, que no esta embargado, por que el otro 50%, que le corresponde al Cónyuge Carlos Eduardo Salto Moreira, esta Embargado, tal como consta en el Certificado de solvencia que se encuentra adjunto, inscrito el 16 de Septiembre del 2008, bajo el No. 132, ordenado por el Juzgado Primero de lo Civil de Manabí.



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Actor	80-0000000025847	Delgado Ordoñez Pedro Antonio	Casado	Manta
Autoridad Competente	80-0000000000166	Juzgado Sexto de Lo Civil de Manabí		Manta
Deudor	80-0000000025846	Montalvan Mero Elisa Magalena	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	722	25-abr-1989	2202	2203

7 / 1 Insolvencia

Inscrito el : viernes, 26 de julio de 2013

Tomo: 0 Folio Inicial: 25 - Folio Final: 26  
 Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 5.459  
 Oficina donde se guarda el original: Juzgado Vigésimo Primero de Lo Civil  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de mayo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

INSOLVENCIA OFICIO NUMERO 702-2013. del fallido Carlos Eduardo Saltos Moreira. el mismo que se encuentra impedido de administrar sus bienes.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Actor	80-0000000001443	Calva Alvarado Joselito Eduardo	(Ninguno)	Manta
Autoridad Competente	80-0000000000807	Juzgado Vigésimo Primero de Lo Civil de M		Manta
Insolvente	80-0000000001442	Saltos Moreira Carlos Eduardo	(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	722	25-abr-1989	2202	2203

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	1	Insolvencia	1
		Prohibiciones Judiciales y Legales	4
		Embargos	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: 12:38:05 del miércoles, 14 de agosto de 2013

A petición de: *Abg. Fausto Velazco*  
*[Firma]*

Elaborado por : Zayda Azucena Saltos Pachay  
 130730043-2



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.

## INFORME DE AVALÚO



<b>ACTOR (ES):</b>	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS - DIRECCIÓN ZONAL 4	
<b>PROCESO COACTIVO N°:</b>	010182004	
<b>DEMANDADO (S):</b>	SR. SALTOS MOREIRA CARLOS EDUARDO	
<b>RUC. N°:</b>	1304414293001	
<b>OBJETO DE LA PERICIA:</b>	AVALÚO DE BIENES INMUEBLES	
<b>PERITO ACREDITADO POR:</b>	CONSEJO DE LA JUDICATURA	
<b>PERITO:</b>	ARQ. DENNISSE ELIANA TRIVIÑO LÓPEZ	
<b>PROFESIÓN:</b>	ARQUITECTURA	
<b>ESPECIALIDAD (ES):</b>	- AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	- CATASTRO
<b>CÓDIGO DE PERITO:</b>	14-00179-00095	
<b>CORREO ELECTRÓNICO:</b>	dentri87@hotmail.com	
<b>TELÉFONO DE CONTACTO:</b>	052-344-218 / 098-6643-777	
<b>FECHA DE POSESIÓN:</b>	16 DE JULIO DE 2019 - 13H38	
<b>FECHA DE INSPECCIÓN:</b>	19 DE JULIO DE 2019 - 11H16	
<b>FECHA DE ENTREGA:</b>	23 DE JULIO DE 2019	
<b>VALOR DEL INMUEBLE:</b>	\$ 26.202,17	
<b>VALOR EN LETRAS:</b>	Veintiseis Mil Doscientos Dos Dólares con Diecisiete Centavos	



**ARQ. DENNISSE TRIVIÑO LÓPEZ**

Consejo de la Judicatura: Código de Perito: 14-00179-00095  
 Superintendencia de Bancos y Seguros: Registro No. PAP-2013-1593  
 Superintendencia de Compañías: Registro No. SCVS-RNP-689

Quien se suscribe: **Arq. Dennisse Eliana Triviño López**, acreditada como Perito del Consejo de la Judicatura con código de registro **14-00179-00095**, declaro bajo mi palabra de honor que los datos y apreciaciones que contiene el presente informe son reales y fidedignos. Consecuentemente, asumo las responsabilidades que por acción u omisión me fueren imputables.

## ANTECEDENTES

El SERVICIO DE RENTAS INTERNAS - DIRECCIÓN ZONAL 4, ubicado en la ciudad de Portoviejo, solicita que se realice un AVALÚO DE BIENES INMUEBLES dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva N°: 010182004, tomando posesión legal del cargo el día martes dieciséis de julio del dos mil diecinueve, a las trece horas y treinta y ocho minutos, para realizar la pericia cuyo objeto es AVALÚO DE BIENES INMUEBLES, ante lo cual se dispone que se realice una Inspección Técnico Ocular al predio Urbano materia de la Litis.

El día viernes diecinueve de julio del dos mil diecinueve, a las once horas dieciséis minutos, con la colaboración de la SRA. LCDA. PAOLA BUENAVENTURA VÉLEZ en calidad de Depositaria Ad-Hoc y el SUSCRITO, nos dirigimos hasta el lugar donde está emplazado el predio, mismo que se encuentra ubicado en Sitio: Mazato del cantón Manta, para realizar la Inspección Técnico Ocular y constatar el estado del bien inmueble.

Una vez cumplidas con las formalidades técnicas y legales en la inspección, presento el siguiente informe:

### 1.0 UBICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE

Lote de Terreno medianero y Edificación ubicados sobre la Avenida 209 entre Calle 302 y Calle 303 del sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta.

### 2.0 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL BIEN INMUEBLE

#### 2.1 PLUSVALÍA DEL SECTOR

Alta

Media

Baja

- El inmueble se encuentra ubicado en una zona de plusvalía baja, se evidenció daños a causa del fenómeno natural del 16A (Terremoto del 16 de abril de 2016).

-Goza de toda infraestructura y servicios básicos acordes al sector donde se encuentra ubicado el inmueble.

#### 2.2 CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

Zonificación: Urbano

Zonificación y uso de Suelos

Uso del Suelo: Residencial

Edificación: Hormigón Armado con afectaciones por el 16A

Riesgos Naturales y/o afectaciones en convivencia: **No**

No existen riesgos naturales aparentes, ni afectaciones que puedan poner en riesgo a este inmueble.

#### 2.2.1 CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

ÍNDICE DE SATURACIÓN POBLACIONAL		ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO	
Nula	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>
Escasa	<input type="checkbox"/>	Medio	<input type="checkbox"/>
Normal	<input type="checkbox"/>	Bajo	<input type="checkbox"/>
Media	<input type="checkbox"/>	Popular	<input checked="" type="checkbox"/>
Semi-Densa	<input checked="" type="checkbox"/>	Rural	<input type="checkbox"/>
Densa	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>

El sector urbano es de tipo Residencial, de estrato socio-económico Popular, con edificaciones adecuadas al buen vivir y cuentan con los servicios básicos acordes a su entorno.

### 2.2.2 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

Depósitos de Basura		Cementerio	
Vista al Mar		Asentamientos Regulares	√
Zonas Residenciales	√	Plantas Industriales	√
Paisaje Urbano	√	Zonas de Tolerancia	
Paisaje Rural		Zonas Comerciales	
Zonas de Servicios		Otros	√

### 2.3 FACILIDADES DEL SECTOR / SERVICIOS PÚBLICOS

	en el Inmueble	en la Vía	en la Zona
Redes Telefónicas	√	√	√
Energía Eléctrica	√	√	√
Agua Potable	√	√	√
Alcantarillado	√	√	√
Vías: Pavimentadas	√	√	√
Lastradas		√	√
Adoquinadas		√	√
Empedradas			
Tierra/Lastre			
Veranera			
Otras			
Bordillos	√	√	√
Aceras	√	√	√
Centros Educativos			√
Centros Médicos			√
Transporte Colectivo			√
Cercanía Zonas Comerciales	730,81 metros	√	√
Alumbrado Público	√	√	√
Recolección de Basura	√	√	√
Guardianía			
Servicio de Patrullaje Público.			

### 2.4 SERVICIOS DEL SECTOR, ACCESIBILIDAD Y ENTORNO

**Servicios:** Recreación, comercial, transportación, servicios, otros.

**Accesibilidad:** Cuenta con vías de segundo orden (Avenida 209, Calle 302, Calle 303) en Buen estado.

**Entorno:** En su entorno inmediato encontramos viviendas semimodernas, edificaciones de

### 2.5 ANÁLISIS DEL MERCADO Y ENTORNO

Ubicación:	Urbana <input checked="" type="checkbox"/>	Sub-Urbana <input type="checkbox"/>	Rural <input type="checkbox"/>
Consolidación:	100% - 85% <input type="checkbox"/>	85% - 50% <input checked="" type="checkbox"/>	25% <input type="checkbox"/>
Desarrollo de la Zona:	Rápido <input type="checkbox"/>	Estable <input type="checkbox"/>	Lento <input checked="" type="checkbox"/>
Oferta/Demanda:	Sub-Oferta <input type="checkbox"/>	Balance <input checked="" type="checkbox"/>	Sobre Oferta <input type="checkbox"/>
Sector Social de Demanda:	Alto <input type="checkbox"/>	Medio <input type="checkbox"/>	Popular <input checked="" type="checkbox"/>
Uso Predominante del Sector:	Residencial <input checked="" type="checkbox"/>	Comercio <input type="checkbox"/>	Agrícola <input type="checkbox"/>

### 2.6 VULNERABILIDAD DEL SECTOR

Riesgo de inundación	No
Riesgo de deslaves	No
Contaminación ambiental cercana (planta Industrial cercana a pocos metros de distancia)	Si
Contaminación sonora cercana	No

## 2.7 SEGURIDAD DEL SECTOR

No cuenta con guardianía privada únicamente con servicio de patrullaje público.

## 2.8 TIPOS DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE

En el vecindario inmediato se encuentran: edificaciones de tipologías residencial. Las edificaciones en el sector en su mayoría son modernas de uno a dos niveles, alternándose don edificaciones conservadoras y dedicadas a uso residencial. Se encuentra Planta Industrial cercana.

## 3.0 DATOS DE UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS

Dirección:

Lote de Terreno medianero y Edificación ubicados sobre la Avenida 209 entre Calle 302 y Calle 303 del sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta.

Calle Principal: Avenida 209 Calle Secundaria: Calle 303 y Calle 302

Sitio: Mazato Ciudadela: -

Ciudad: Manta Parroquia: Tarqui Cantón: Manta

Clave Catastral: No Indica Prov.: Manabí

Coordenadas Latitud: 532090.40 m E Longitud: 9892982.68 m S SNM: 41,0 m

Georeferenciales DATUM: WGS84 / UTM / ZONA 17 SUR

## 3.1 FACTORES DE INFLUENCIA INMEDIATA Y EQUIPAMIENTO URBANO

En el Sector encontramos equipamiento como:

RECREATIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	Centro Comercial Paseo Shopping	914,37 m
EDUCATIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	Unidad Educativa Fiscal Tarqui	470,80 m
	<input checked="" type="checkbox"/>	Unidad Educativa Umiña	687,89 m
	<input checked="" type="checkbox"/>	Unidad Educativa El Porvenir	504,30 m
	<input checked="" type="checkbox"/>	Colegio Técnico Pedro Balda Cucalón	837,51 m
SERVICIO ASISTENCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	Club de Softball del Pacífico	1.119,39 m
	<input checked="" type="checkbox"/>	UVC Manta	785,19 m

## 3.2 ACCESO A LA PROPIEDAD

El acceso se lo realiza en sentido noreste-suroeste a través de Calle 304, avanzando hasta intersección de Avenida 209, avanzando 153,08 metros, a mano derecha encontramos la propiedad en estudio.

## 3.3 UBICACIÓN SEGÚN EL MAPA (Ubicación General)



#### 4.0 DOCUMENTACIÓN LEGAL PROPORCIONADA DEL PROCESO

##### 4.1 PROPIEDAD

	Entidad	Fecha
CompraVenta <input checked="" type="checkbox"/>	Notaría Cuarta - Manta	25 de abril de 1989
Prohibición de Enajenar <input checked="" type="checkbox"/>	SRI	03 de septiembre de 2008
Certificado Registro de la Propiedad <input checked="" type="checkbox"/>	Registro de la Prop. - Manta	14 de agosto de 2013
Embargo <input checked="" type="checkbox"/>	Depositario Judicial	05 de septiembre de 2013
Inscripción de Embargo <input type="checkbox"/>	-	-

##### 4.2 VALOR CATASTRAL (no Indica)

Según Gobierno Municipal de Manta, clave Catastral: No Indica:

VALOR	ÁREA	TIPO
\$ 0,00	-	-
\$ 0,00	-	-

#### 5.0 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

##### 5.1 ESTADO DEL TERRENO

		Ubicación	Forma	Topografía
Vacío <input type="checkbox"/>		Esquinero <input type="checkbox"/>	Regular <input checked="" type="checkbox"/>	Plana <input checked="" type="checkbox"/>
Construido <input checked="" type="checkbox"/>	en Construcc. <input type="checkbox"/>	Medianero <input checked="" type="checkbox"/>	Irregular <input type="checkbox"/>	Pendiente <input type="checkbox"/> 0,0%

##### 5.2 LINDEROS Y ÁREA SEGÚN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA

Registro de la Propiedad del Cantón Manta, Acta de Embargo:

FRENTE:	8,00 m	Avenida 209.
ATRÁS:	8,00 m	Sr. Moisés Cifuentes y Esposa.
UN COSTADO:	18,00 m	Sr. Moisés Cifuentes y Esposa.
OTRO COSTADO:	18,00 m	Sr. José Luis Cevallos.
TOTAL SUPERFICIE:	144,00 m <sup>2</sup>	

##### 5.3 LINDEROS Y ÁREA SEGÚN LA INSPECCIÓN EN SITIO (viernes, 19-julio-2019)

FRENTE:	8,00 m	Avenida 209.
ATRÁS:	8,00 m	Propiedad Particular.
UN COSTADO:	18,00 m	Propiedad Particular.
OTRO COSTADO:	18,00 m	Propiedad Particular.
TOTAL SUPERFICIE:	144,00 m <sup>2</sup>	

Las medidas, linderos y área tomados en sitio coinciden con los que constan en la documentación legal (Certificado del Registro de la Propiedad - Acta de Embargo) por lo que se considera para el presente avalúo el área de **144,00 m<sup>2</sup>** y para la edificación el área total tomada en sitio.

#### 6.0 DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL DEL BIEN INMUEBLE OBSERVADA DURANTE LA INSPECCIÓN EN SITIO (AMBIENTES, OBRAS ADICIONALES, OTROS)

##### 6.1 DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

- Se trata de un lote de terreno urbano medianero destinado para uso Residencial-Multifamiliar.
- Existe Edificación de 2 Niveles más terraza que muestra afectaciones a causa del Fenómeno Natural del 16 de abril de 2016 (Terremoto 16A).
- El inmueble se encuentra construido en su totalidad.
- Se observó que la edificación sufrió daños considerables en la mampostería de la planta alta, y destrucción total de la mampostería de la terraza, así como una pared caída del parte del cerramiento posterior del patio.

## 6.2 OBSERVACIONES ADICIONALES SOBRE EL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES

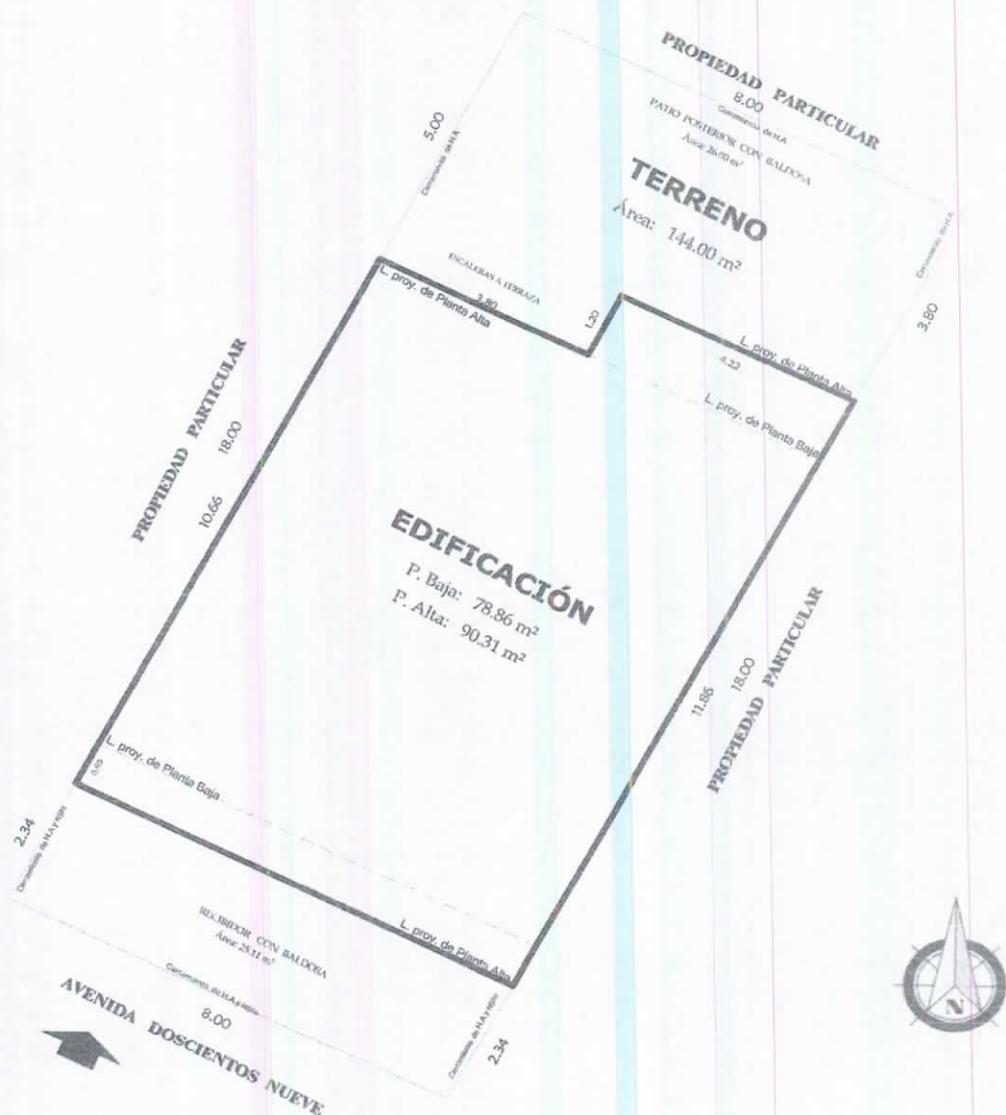
- Dentro del inmueble se encuentra una edificación de hormigón armado de dos niveles más terraza utilizada como Vivienda Multifamiliar, distribuida de la siguiente manera:
  - **Planta Baja:** Sala-comedor-cocina, unificación de 2 dormitorios simple, baño general, escalera interna de acceso a la planta alta.
  - **Planta Alta:** Sala, comedor, cocina destruida, 3 dormitorios con baños, escalera interna de acceso a terraza.
  - **Terraza:** Área en DEFICIENTE estado consistía en un piso más (departamento), pero sufrió gran afectación a causa del Terremoto del 16 de abril de 2016. (Ver Galería Fotográfica)
  - **Cisterna** de 8,00 m<sup>3</sup>.
  - Recibidor y Patio Posterior con baldosas. Existe escalera externa que sirve para acceder a Planta Alta, no se valorará por encontrarse fuera del área que consta en el Registro de la Propiedad y Acta de Embargo.

## 7.0 IMPLANTACIÓN

### 7.1 RESUMEN DE ÁREAS

Descripción	Área Verificada
Terreno	144,00 m <sup>2</sup>
Edificación - Planta Baja	78,86 m <sup>2</sup>
Edificación - Planta Alta	90,31 m <sup>2</sup>
Recibidor Cubierto	25,11 m <sup>2</sup>
Patio Posterior (Baldosa)	26,00 m <sup>2</sup>

### 7.2 ESQUEMA DE ÁREAS REALES O IMPLANTACIÓN GENERAL



## 8.0 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

### 8.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Uso	Edad aproximada de la Edificación					Ocup. Suelo
Residencial	0 - 5 años	<input type="checkbox"/>	6 - 10 años	<input type="checkbox"/>	11 - 20 años	<input type="checkbox"/>
	21 - 30 años	<input type="checkbox"/>	31 - 40 años	<input checked="" type="checkbox"/>	mas de 41 años	<input type="checkbox"/>
Utilización de la Edificación						Edificación corresponde a primer uso
<input checked="" type="checkbox"/> Vivienda	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> No Aplica			<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No Aplica
Ambientes	18	Dormitorios	4	Líneas Telefónicas	Si	
Niveles	3	Garaje	No	Cerramiento	Si	
Ascensor	No	Vivienda Multifamiliar	Si	Internet	No	
Altura	6,58	Baños	4	Otros	Si	

### 8.2 CARACTERÍSTICAS DE IMPLANTACIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Mantenimiento	Conservación	Implantación de la Construcción		
Deficiente	Deficiente	Aislada	<input checked="" type="checkbox"/>	Adosada <input type="checkbox"/> Contínua <input type="checkbox"/>

### 8.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCIÓN	EDIFICACIÓN		
	NIVEL	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
ESTRUCTURA		Hormigón Armado	Hormigón Armado
PISOS		Hormigón Simple	Hormigón Simple
SOBREPISOS		Baldosa	Baldosa
MAMPOSTERÍA		Ladrillo artesanal pintado y enlucido	Ladrillo artesanal pintado y enlucido
ESCALERAS		Hormigón Armado / Baldosa	Hormigón Armado / Baldosa
CUBIERTA		Losa de la Planta Alta	Losa de la Terraza
TUMBADO		No Dispone	No Dispone
PAREDES EXTERIORES		Ladrillo artesanal pintado y enlucido	Ladrillo artesanal pintado y enlucido
PAREDES INTERIORES		Ladrillo artesanal pintado y enlucido	Ladrillo artesanal pintado y enlucido
PUERTAS EXTERIORES		Metálicas	Ventanales
PUERTAS INTERIORES		Madera	Madera
CERRADURAS		Nacionales	Nacionales
VENTANAS		Aluminio/Vidrio Negro	Aluminio/Vidrio Negro
SEG. DE VENTANAS		Hilos de Acero	Hilos de Acero
MUEBLES DE COCINA		No Dispone	No Dispone
MESONES DE COCINA		Hormigón / Baldosa	No Dispone
CLOSETS		No Dispone	No Dispone
MUEBLES DE BAÑO		No Dispone	No Dispone
MESONES DE BAÑO		No Dispone	No Dispone
PIEZAS SANITARIAS		EDESA	No Dispone
GRIFERÍA		Nacional	Nacional
INST. ELÉCTRICAS		Empotradas	Empotradas
PIEZAS ELÉCTRICAS		Nacionales	Nacionales
INST. SANITARIAS		Empotradas	Empotradas
PINTURA EXTERIOR		Caucho	Caucho
PINTURA INTERIOR		Caucho	Caucho
REVESTIMIENTO EXT.		No Dispone	No Dispone
REVESTIMIENTO INT.		No Dispone	No Dispone
CERRAMIENTO		Frontal (Hormigón y Rejas), Posterior (Hormigón), Laterales (Hormigón)	
INST. ESPECIALES		No Dispone	No Dispone
OTROS		Cisternas de 8,00 m³ - Patio Posterior con baldosas	

### 8.5 OBRAS COMPLEMENTARIAS

- Cisterna de 8,00 m³.
- Recibidor cubierto por losa de P. Alta y patio posterior con baldosas.

% DE AVANCE DE OBRA	65,00%
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y MANTENIMIENTO	45,00%

## 8.6 OBSERVACIONES ADICIONALES SOBRE EL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES

En términos generales la propiedad se trata lote de terreno urbano destinado para uso **RESIDENCIAL** sobre el cual existen edificación de hormigón armado de dos niveles más terraza, en **REGULAR** estado de conservación y mantenimiento.

- El inmueble cumple con las normas de edificación para el sector, no se alteraron los rangos permitidos.
- El inmueble cumple con su función principal, apegado a las normativas municipales establecidas.

## 9.0 CRITERIOS DE VALORACIÓN

### Terreno:

Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona.

### Edificación

Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados, (valor de reposición inicial); y posteriormente la depreciación por edad y estado de mantenimiento. Aplicamos, finalmente, sobre todos los componentes un factor de comercialización que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

## 9.1 ANÁLISIS INMOBILIARIO

### Deficiencias / Atributos

- El inmueble se encuentra ubicado en una zona de plusvalía baja, se evidenció daños a causa del fenómeno natural del 16A (Terremoto del 16 de abril de 2016).
- Goza de toda infraestructura y servicios básicos acordes al sector donde se encuentra ubicado el inmueble.

## 9.2 BIENES SIMILARES EN VENTA (MÉTODO COMPARATIVO)

Para determinar el precio del terreno se ha utilizado el Método Comparativo-Homogenizado, en función del precio actual de mercado de los inmuebles del entorno cercano; para poder establecer una adecuada comparación de las muestras se estudian sus características particulares y se establecen parámetros de comparación con el bien tasado, se emplea un procedimiento de cálculo homogeneizando las referencias, aplicando factores de calificación por tamaño, ubicación y uso de los lotes, servicios, otros, reflejando un valor por del terreno en USD\$ 69,83 /m<sup>2</sup>, dependiendo de su ubicación con las zonas de mayor plusvalía y valor comercial del sector.

### 9.2.1 REFERENCIAS DE VALORACIÓN (CARACTERÍSTICAS)

<b>Ubicación del Predio:</b>			
#1	Avenida 209 entre Calle 302 y Calle 303.		
<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>):</b>	286,00 m <sup>2</sup>	<b>Valor de venta (/m<sup>2</sup>):</b>	\$ 76,92
<b>Fuente:</b>	Venta Concretada	<b>Forma:</b>	Regular
<b>Uso de Suelo:</b>	Residencial		
<b>Ubicación:</b>	Medianero	Ubicación similar al Predio valorado.	
<b>Infraestructura:</b>	Todos Los Servicios Básicos		
<b>Contacto de la referencia:</b>			
Sr. Gerardo Montalvan - 0988057494			

#2	<b>Ubicación del Predio:</b> Al final Norte de la Avenida 209 y Calle 301.			
	<b>Área Terreno (m²):</b>	280,00 m²	<b>Valor de venta (/m²):</b>	\$ 71,43
	<b>Fuente:</b>	Venta Concretada	<b>Forma:</b>	Regular
	<b>Uso de Suelo:</b>	Residencial		
	<b>Ubicación:</b>	Esquinero	Ubicación similar al Predio valorado.	
	<b>Infraestructura:</b>	Todos Los Servicios Básicos		
	<b>Contacto de la referencia:</b> Sra. María Chavez - 0995796295			

#3	<b>Ubicación del Predio:</b> Lote #1, Avenida 209 y calle 308 del sitio Mazato de la parroquia Urbana Tarqui.			
	<b>Área Terreno (m²):</b>	102,36 m²	<b>Valor de venta (/m²):</b>	\$ 80,00
	<b>Fuente:</b>	Venta Concretada	<b>Forma:</b>	Regular
	<b>Uso de Suelo:</b>	Residencial		
	<b>Ubicación:</b>	Medianero	Mejor ubicación que el Predio valorado.	
	<b>Infraestructura:</b>	Todos Los Servicios Básicos		
	<b>Contacto de la referencia:</b> Sra. Nellys María Estrada Loor - 052920154 / 0991787283			

### 9.2.2 CUADRO DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES

Ref	Área (m²)	Valor (/m²)	Fuente	Frente	Fondo	Tam.	Forma	Uso de Suelo	Ubic.	Infraestructura	Total	Total
			Multiplic	Divide	Divide	Multiplic	Multiplic	Multiplic	Divide	Multiplic	Fact.	Homogéneo
#1	286,00	\$ 76,92	1,00	1,08	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,0228	\$ 78,68
#2	280,00	\$ 71,4	1,00	1,15	0,96	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	0,7548	\$ 53,92
#3	102,36	\$ 80,0	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9612	\$ 76,89
Suma de Valores											\$ 209,49	
<b>Valor Homogenizado de venta por m² de terreno sin Construcción</b>											<b>\$ 69,83</b>	

PREDIO TIPO (Inmueble Valorado)						
Descripción	Área	Un.	Ubicación	Infraestructura	Forma	Uso de Suelo
Terreno	144,00	m²	Medianero	Todos Los Servicios Básicos	Regular	Residencial

Cálculo de Factores Frente Fondo (CRITERIO HOFFMAN)			
Lote Tipo	Referencia #1	Referencia #2	Referencia #3
Frente	Frente Lote 1	Frente Lote 2	Frente Lote 3
8,00 m	11,00 m	14,00 m	8,80 m
Fondo	Fondo Lote 1	Fondo Lote 2	Fondo Lote 3
18,00 m	26,00 m	20,00 m	17,07 m

### 9.2.3 FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

Tabla de Herweert			
CONDICIÓN DE OFERTA	COEFICIENTE DE OFERTA	CONDICIÓN DE DEMANDA	COEFICIENTE DE DEMANDA
EXIGUA	1,65832	EXCESIVA	1,65832
ESCASA	1,44224	CONSIDERABLE	1,44224
BAJA	1,26493	ALTA	1,26493
MODERADA	1,11804	REGULAR	1,11804
BALANCEADA	1,00000	BALANCEADA	1,00000
REGULAR	0,89443	MODERADA	0,89443
ALTA	0,79056	BAJA	0,79056
CONSIDERABLE	0,69337	ESCASA	0,69337
EXCESIVA	0,60302	EXIGUA	0,60302

DETALLE	DESCRIPCIÓN		
VENTAJAS DEL INMUEBLE	SECTOR RESIDENCIAL DE PLUSVALÍA BAJO		
DEFICIENCIAS	NINGUNO EN POTENCIA		
RIESGOS	NINGUNO POTENCIAL		
GRUPO QUE DEMANDA EL BIEN	POPULAR, HABITANTES DE SECTOR INMEDIATO		
<b>NIVEL DE OFERTA</b>	BALANCEADA: 1	<b>NIVEL DE DEMANDA</b>	BALANCEADA: 1
<b>POSIBILIDAD DE VENTA</b>	LARGO PLAZO	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN (SEGÚN HERWEET)	1,00000

De acuerdo al análisis de precios tanto en ofertas como en demandas del entorno, se considera que la oferta es: BALANCEADA: 1, y la demanda: BALANCEADA: 1 mismos que reflejan adecuadamente el valor comercial a fecha que tiene.

## 10.0 AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE

**10.1 TERRENO** Se valora según sus características de uso y de servicios.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN (Herweert)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	m <sup>2</sup>	144,00	1,00000	\$ 69,83	\$ 10.055,47

**AVALÚO TOTAL DEL TERRENO: \$ 10.055,47**

**10.2 EDIFICACIONES** Se estima su valor tomando en cuenta sus características físicas y acabados.

DESCRIPCIÓN/NIVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR REPOSICIÓN USD/m <sup>2</sup>	% AVANCE DE OBRA	DEPRECIACIÓN (EDAD Y MANT.)	VALOR REAL USD\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Edificación - Planta Baja	78,86	250,00	65,00%	45,00%	73,13	5.766,64
Edificación - Planta Alta	90,31	250,00	65,00%	45,00%	73,13	6.603,92

Área Total de Construcción 90,31 m<sup>2</sup> **AVALÚO REAL DE LAS EDIFICACIONES: \$ 12.370,56**

Promedio Constructivo: 136,98 /m<sup>2</sup>

**10.3 OBRAS COMPLEMENTARIAS** Instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias, se estimará su valor siempre y cuando formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	MEDIDA	DEPRECIACIÓN (EDAD Y MANT.)	VALOR REPOSICIÓN USD/m <sup>2</sup>	VALOR REAL USD\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Recibidor Cubierto	m <sup>2</sup>	25,11	65,00%	100,00	65,00	1.632,15
Patio Posterior (Baldosa)	m <sup>2</sup>	26,00	40,00%	40,00	16,00	416,00
Cisterna	m <sup>3</sup>	8,00	70,00%	160,00	112,00	896,00
Cerramiento Posterior y Lateral	m	16,00	65,00%	80,00	52,00	832,00

**AVALÚO TOTAL DE LAS OBRAS ADICIONALES: \$ 3.776,15**

**Debilidades:** Se estima la pérdida de valor debido a deterioro físico, estado de conservación, obsolescencia económica, funcional, tecnológica de acuerdo con sus características peculiares (Avance de Obra y Depreciación)

#### 10.4 VALOR COMERCIAL CALCULADO

AVALÚO TOTAL DEL TERRENO:	\$ 10.055,47
AVALÚO REAL DE LAS EDIFICACIONES:	\$ 12.370,56
AVALÚO TOTAL DE LAS OBRAS ADICIONALES:	\$ 3.776,15
<b>AVALÚO TOTAL:</b>	<b>\$ 26.202,17</b>
Veintiseis Mil Doscientos Dos Dólares con Diecisiete Centavos	

#### 11.0 OBSERVACIONES DEL BIEN INMUEBLE

Se trata de un Lote de Terreno medianero y Edificación ubicados sobre la Avenida 209 entre Calle 302 y Calle 303 del sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta.

La edificación se encuentra ocupando el 72,20% del total del lote de terreno.

No existen riesgos naturales aparentes, ni afectaciones que puedan poner en riesgo a este inmueble.

Servicios: Recreación, comercial, transportación, servicios, otros.

Accesibilidad: Cuenta con vías de segundo orden (Avenida 209, Calle 302, Calle 303) en Buen estado.

Entorno: En su entorno inmediato encontramos viviendas semimodernas, edificaciones de tipo residencial, otros.

El sector urbano es de tipo Residencial, de estrato socio-económico Popular, con edificaciones adecuadas al buen vivir y cuentan con los servicios básicos acordes a su entorno.

En el vecindario inmediato se encuentran: edificaciones de tipologías residencial. Las edificaciones en el sector en su mayoría son modernas de uno a dos niveles, alternándose

En el momento de la inspección Judicial el predio materia de este estudio se encontraba habitada por el SR. SALTOS MOREIRA CARLOS EDUARDO.

De acuerdo al análisis de precios tanto en ofertas como en demandas del entorno, se considera que la oferta es: BALANCEADA: 1, y la demanda: BALANCEADA: 1 mismos que reflejan adecuadamente el valor comercial a fecha que tiene.

Enfoque de Costo:

- Terreno: Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona. En el sector de acuerdo con la oferta de propiedades de similares características a esta propiedad, en el sector los valores de negociación son variables por cada m<sup>2</sup>, dependiendo de su ubicación con las zonas de mayor plusvalía y valor comercial de la ciudad.

Aplicamos, finalmente, sobre el componente un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble.

- Construcciones: Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados, (valor de reposición inicial); y posteriormente la depreciación por edad y estado de mantenimiento.

- Obras adicionales: Instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias, se estimará su valor siempre y cuando formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

- Debilidades: Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico, estado de conservación, obsolescencia económica, funcional, tecnológica de acuerdo con sus características peculiares.

## 12.0 CONCLUSIONES

En base a las observaciones tengo a bien informar lo siguiente:

La inspección a la Propiedad se realizó el día viernes diecinueve de julio del dos mil diecinueve, a las once horas dieciséis minutos, con la colaboración del LCDA. PAOLA BUENAVENTURA VÉLEZ en calidad de Depositaria Ad-Hoc.

Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona.

Los valores tasados en el presente avalúo son los precios actuales tomando en consideración un enfoque de costos y aspectos como: Acceso, usos, servicios, cercanías de los hitos de referencias (asistencia, entre otros), Auge de la localidad (alto índice de habitantes, expansión, consolidación de la zona), entre otros. Todos éstos ítems o aspectos, como la Zona, Accesibilidad, elevan el valor comercial de un bien inmueble.

En términos generales la propiedad se trata lote de terreno urbano destinado para uso RESIDENCIAL sobre el cual existen edificación de hormigón armado de dos niveles más terraza, en REGULAR estado de conservación y mantenimiento.

- El inmueble cumple con las normas de edificación para el sector, no se alteraron los rangos permitidos.  
- El inmueble cumple con su función principal, apegado a las normativas municipales establecidas.

- El inmueble se encuentra ubicado en una zona de plusvalía baja, se evidenció daños a causa del fenómeno natural del 16A (Terremoto del 16 de abril de 2016).

-Goza de toda infraestructura y servicios básicos acordes al sector donde se encuentra ubicado el inmueble.

La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se puede determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por las personas a cargo de indicar el inmueble.

Cualquier cambio que se realice posterior a la visita del día viernes diecinueve de julio del dos mil diecinueve, a las once horas dieciséis minutos no será responsabilidad del perito por la variación económica que sufra el bien.

Se considera que las posibilidades de comercialización de la propiedad, en caso necesario, son de LARGO PLAZO, debido a su ubicación y disposición.

Es todo lo que puedo informar en honor a la verdad y para los fines que su autoridad juzgue pertinente, esperando que el informe le sea de utilidad para la gestión que se encuentra realizando.

### DECLARACIÓN DE IMPARCIALIDAD

Como perito evaluador calificado por las entidades de control, declaro que los datos del presente informe corresponden a lo que efectivamente pudo constatar en sitio en la fecha de inspección; sin existir omisiones o alteraciones que falten a la verdad. Los valores obtenidos son resultado de la aplicación objetiva de criterios técnicos, sin existir conflicto de intereses con los solicitantes, propietarios y/o terceros, que involucren al bien tasado.

**ARQ. DENNISSE TRIVIÑO LÓPEZ**  
Perito Avaluador  
Código de Perito: 14-00179-00095

**LCDA. PAOLA BUENAVENTURA VÉLEZ**  
Depositaria Ad-Hoc

13.0 ANEXOS - GALERÍA FOTOGRÁFICA I



AVENIDA 209



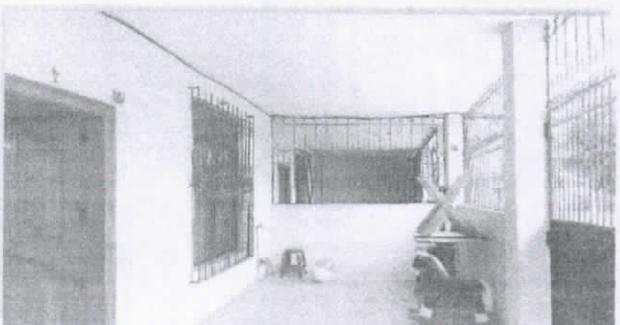
AVENIDA 209



PROPIEDAD - VISTA FRONTAL



PROPIEDAD - VISTA FRONTAL



EDIFICACIÓN - RECIBIDOR - P. BAJA



EDIFICACIÓN - SALA P. BAJA



EDIFICACIÓN - COMEDOR - P. BAJA



EDIFICACIÓN - COCINA - P. BAJA



EDIFICACIÓN - COCINA - P. BAJA



EDIFICACIÓN - DORMITORIO 1 - P. BAJA

**ANEXOS - GALERÍA FOTOGRÁFICA II**



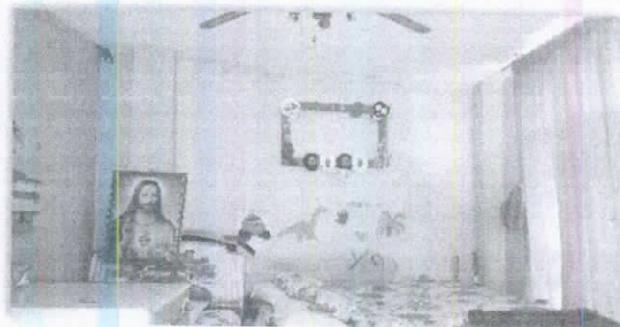
EDIFICACIÓN - BAÑO EN DORMITORIO 1 - P. BAJA



ESCALERAS DE ACCESO A PLANTA ALTA



EDIFICACIÓN - SALA - COMEDOR - P. ALTA



EDIFICACIÓN - DORMITORIO 2 - P. ALTA



EDIFICACIÓN - BAÑO EN DORMITORIO 2 - P. ALTA



EDIFICACIÓN - BAÑO EN DORMITORIO 2 - P. ALTA



EDIFICACIÓN - DORMITORIO 3 - P. ALTA



EDIFICACIÓN - BAÑO EN DORMITORIO 3 - P. ALTA



EDIFICACIÓN - BAÑO EN DORMITORIO 3 - P. ALTA



EDIFICACIÓN - DORMITORIO 4 - P. ALTA

### ANEXOS - GALERÍA FOTOGRÁFICA III



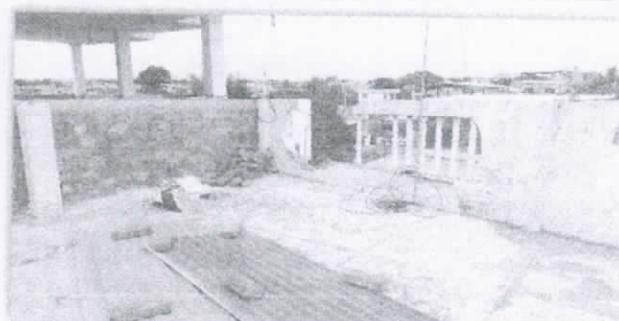
EDIFICACIÓN - BAÑO EN DORMITORIO 4 - P. ALTA



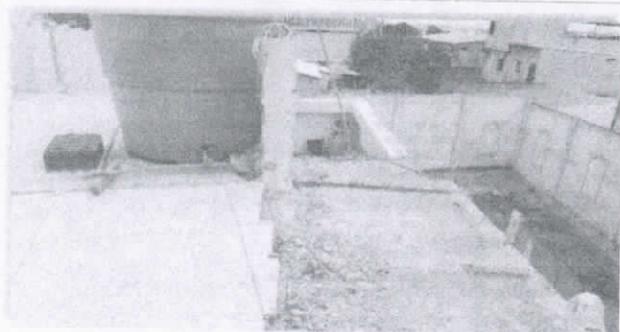
ESCALERAS DE ACCESO A TERRAZA



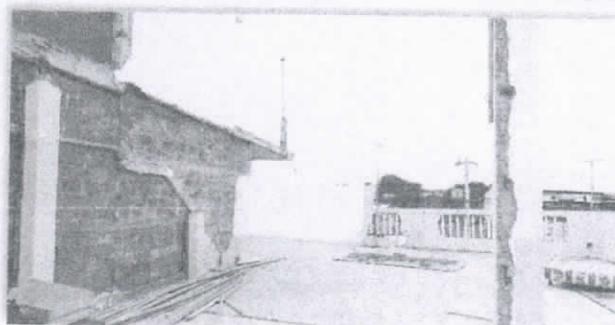
EDIFICACIÓN - TERRAZA EN DEFICIENTE ESTADO



EDIFICACIÓN - TERRAZA EN DEFICIENTE ESTADO



EDIFICACIÓN - TERRAZA EN DEFICIENTE ESTADO



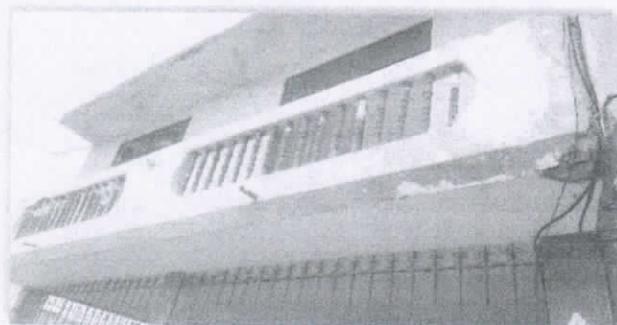
EDIFICACIÓN - TERRAZA EN DEFICIENTE ESTADO



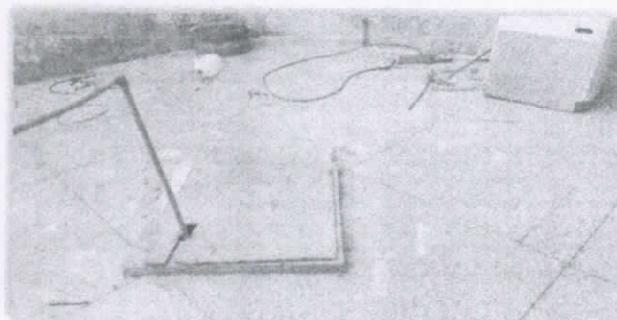
EDIFICACIÓN - PATIO POSTERIOR - LAVANDERÍA



DETALLE DE ESCALERAS Y PLANTA ALTA



DETALLE DE BALCÓN



CISTERNA



# FICHA CATASTRAL PARA INMUEBLES QUE NO ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

## IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL  NO  SI

CLAVE CATASTRAL: 30811117

- DATOS GENERALES
- 7 ZONA SEGUN CALIDAD DEL SUELO: 4
  - 8 ZONA HOMOGENEA: 0
  - 9 ZONA SEGUN VALOR: 6

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO

DIRECCION: Barrio Yacua Puxivaca # 1  
Calle Av. 209

10 AV 209  
CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)

## DATOS DEL LOTE

11 1 NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

- 9 ACCESO AL LOTE
- 1 LOTE INTERIOR
  - 2 POR PASAJE PEATONAL
  - 3 POR PASAJE VEHICULAR
  - 4 POR CALLE
  - 5 POR AVENIDA
  - 6 POR EL MALECON
  - 7 POR LA PLAYA

CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL

- 19 MATERIAL DE LA CALZADA
- 1 TIERRA
  - 2 LASTRE
  - 3 PIEDRA DE RIO
  - 4 ADOQUIN
  - 5 ASFALTO O CEMENTO

- 14 ACERA
- 1 NO TIENE
  - 2 ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO
  - 3 DE ADOQUIN O BALDOSA

REDES PUBLICAS EN LA VIA

- 15 AGUA POTABLE
- 1 NO EXISTE
  - 2 SI EXISTE

- 16 ALCAANTARILLADO
- 1 NO EXISTE
  - 2 SI EXISTE

- 17 ENERGIA ELECTRICA
- 1 NO EXISTE
  - 2 SI EXISTE RED AEREA
  - 3 SI EXISTE RED SUBTERRANEA

- 18 ALUMBRADO PUBLICO
- 1 NO EXISTE
  - 2 INCANDESCENTE
  - 3 DE SODIO O MERCURIO

19 SOBRE LA RASANTE BAJO LA RASANTE

DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO

00 METROS

SERVICIOS DEL LOTE

- 20 AGUA POTABLE
- 1 NO EXISTE
  - 2 SI EXISTE

- 21 DESAGUES
- 1 NO EXISTE
  - 2 SI EXISTE

- 22 ELECTRICIDAD
- 1 NO EXISTE
  - 2 SI EXISTE

CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE

- 23 AREA
- SIN DECIMALES: 144

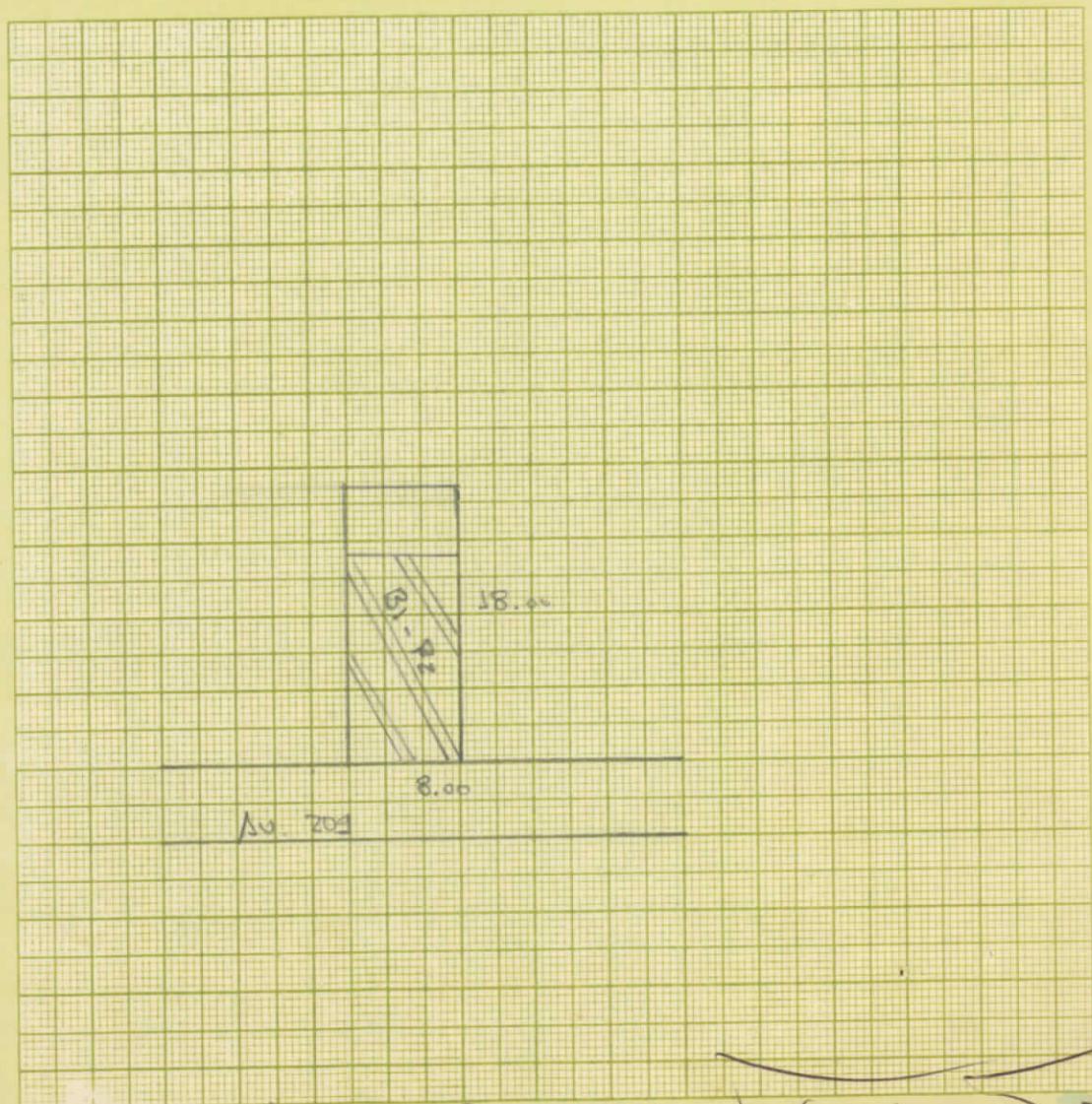
- 24 PERIMETRO: 52

- 25 LONGITUD DEL FRENTE: 8

- 26 NUMERO DE ESQUINAS: 0

27 AVALUO DEL LOTE (en centavos)

CROQUIS



## FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

- 27 sin edificacion con edificacion
- 1 SIN EDIFICACION
  - 2 CON EDIFICACION

- 29 USO DEL AREA SIN EDIFICACION
- 1 SIN USO
  - 2 OTRO USO
  - 3 OTRO USO

- 30 NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS: 01
- 31 NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION: 00

- 32 TOTAL DE BLOQUES: 01

observaciones

Clave Nueva  
2H Ingresos

*Handwritten signature: Suarez de H. P. de la...*

*Handwritten notes at the bottom of the page.*

