

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS**



Nº 134637

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Certificación: 134637



No. Electrónico: 41864

Fecha: 9 de agosto de 2016

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: 3-28-01-01-000

Ubicado en: BARRIO LAS CUMBRES SECTOR EL PORVENIR ALTO INMD. COLEGIO LEONARDO D'VINCI

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 192837,62 M2

Perteneiente a:

<i>Documento Identidad</i>	<i>Propietario</i>
	CIA.ECOKATER S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

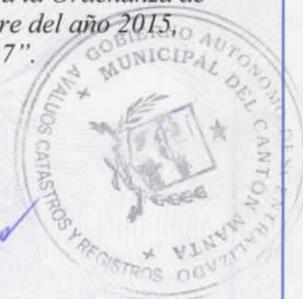
TERRENO:	1349863,34
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	1349863,34

Son: UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS

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

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)



Impreso por: MARIS REYES 09/08/2016 16:05:54

INFORME DE AVALÚO

Nombre del Cliente :	ECOKATER S. A.
Solicitado por :	Banco del Estado SUCURSAL REGIONAL QUITO
Fecha de solicitud :	10 DE MAYO DE 2016
Fecha de inspección :	12 DE MAYO DE 2016
PROPÓSITO DEL AVALÚO :	Conocimiento del valor de mercado o comercialización

TIPO DE BIEN :

MACRO LOTE de características urbano periféricas de la ciudad de Manta, cuyo USO DE SUELO y EDIFICABILIDAD está determinado por el proyecto de Urbanización LOMA BLANCA, el cual ha sido aprobado por el I. Concejo Cantonal de Manta en sesión de 1ro. de febrero de 2008 (sobre la base del informe de PLANEAMIENTO URBANO expresado mediante oficio N° 065-DPUM-GAAG de 22 de enero de 2008).

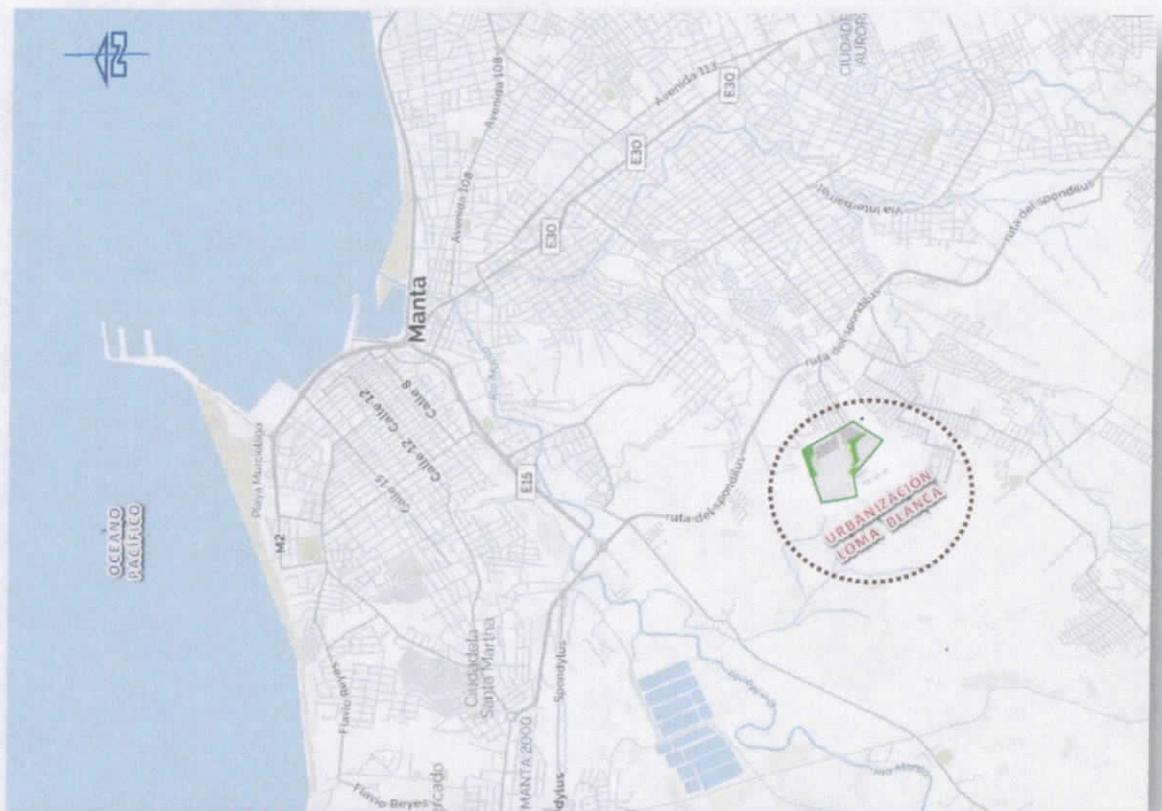
Actualmente, el terreno permanece baldío, cubierto de vegetación silvestre (arbustos y matorrales propios del lugar); en su interior no existe ninguna obra de urbanización ni construcción (a excepción de la casa del guardián) que determine incremento al simple valor del suelo.

1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA

1.1 Ubicación

Dirección :	CALLE PÚBLICA (SIN DENOMINACIÓN) ENTRE CALLE SIN NOMBRE		
Macro lote :	(según plano levantamiento)	Parroquia :	TARQUI
Predio N° :	3280101000 CÓDIGO 228	Ciudad :	MANTA
Sector :	PORVENIR ALTO	Cantón :	MANTA
Barrio :	LAS CUMBRES	Provincia :	MANABÍ

1.2 Esquema de ubicación



PLANO DE UBICACIÓN DEL MACRO LOTE EN LA CIUDAD DE MANTA

2.- SITUACION LEGAL

2.1 Título de adquisición del macro lote

Tipo :	COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA
Ótorgada por :	BANCO SOLIDARIO S. A.
A Favor de :	COMPañÍA ECOKATER S. A.
Notaria :	DÉCIMO SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO, Dr. Remigio Poveda Vargas
Fecha de suscripción :	08 DE NOVIEMBRE DE 2010
Fecha de Inscripción :	Registro de la Propiedad del Cantón Manta 20 DE OCTUBRE DE 2010

2.2 LINDEROS GENERALES DEL IMUEBLE (según escritura)

2.2.1 LINDEROS GENERALES DEL LOTE GLOBAL

	Dimensiones	Limites, Descripción
Norte :		Desde el Punto uno de coordenada nueve punto ochocientos noventa y dos trescientos siete punto setecientos treinta y ocho N quinientos ochenta y cinco punto cuatrocientos dieciocho E colindando con terrenos del señor Juan Aliatis en cuatrocientos dieciocho metros veintidós centímetros lineales hasta el Punto dos de coordenadas nueve punto ochocientos noventa y dos punto ciento setenta y uno punto quinientos setenta y siete N quinientos treinta punto cero ochenta y nueve guion novecientos noventa y dos E.
Oeste:		Desde el punto dos de coordenadas nueve punto ochocientos noventa y dos punto ciento setenta y uno punto quinientos setenta y siete N E quinientos treinta punto cero ochenta y nueve punto novecientos noventa y dos E haciendo un ángulo de Noventa y nueve grados, cuarenta y cinco minutos, cuarenta y tres segundos, con dirección sur-oeste con doscientos cuarenta y cinco metros noventa y ocho centímetros y varios propietarios hasta el punto tres de coordenadas nueve punto ochocientos noventa y uno punto novecientos veintisiete punto seiscientos cincuenta y dos N quinientos treinta punto ciento diecinueve punto ochocientos sesenta y uno E;
Sur :		Desde el punto tres de coordenadas nueve punto ochocientos noventa y uno punto novecientos veintisiete punto seiscientos cincuenta y dos N quinientos treinta punto ciento diecinueve punto ochocientos sesenta y uno E haciendo un ángulo de ochenta y tres grados, cincuenta y nueve minutos cuatro punto nueve segundos, con dirección sur oeste y ciento cincuenta y nueve punto diecinueve metros hasta el punto cuatro de ordenadas nueve punto ochocientos noventa y uno punto nueve punto cincuenta y siete punto cero catorce N quinientos treinta punto doscientos setenta y seis punto treinta y uno E. Desde aquí haciendo un ángulo externo de ciento treinta grados, dieciocho minutos nueve punto nueve segundos con trescientos cincuenta y dos punto noventa y tres metros propiedad del ingeniero Carrillo hasta el Punto cinco de coordenadas nueve punto ochocientos noventa y uno punto setecientos cuarenta y dos punto setecientos treinta y tres N y quinientos treinta punto quinientos cincuenta y seis punto seiscientos setenta y seis;
Noreste:		Desde el punto cinco de coordenadas nueve punto ochocientos noventa y uno setecientos cuarenta y dos punto setecientos treinta y tres N quinientos treinta punto quinientos cincuenta y seis punto seiscientos setenta y seis E con un ángulo de ochenta y ocho grados veinticuatro minutos, treinta y dos punto dos segundos con dirección noreste con doscientos cuarenta y dos punto setenta y cuatro metros y propiedad de1 Señor José Luis Cevallos Holguín, hasta el Punto seis de coordenadas nueve punto ochocientos noventa y uno punto novecientos cuarenta y tres punto cero ochenta y tres N quinientos treinta punto seiscientos noventa y tres punto seiscientos ochenta y seis E;
Este:		Desde el Punto seis de coordenadas nueve punto ochocientos noventa y uno punto novecientos cuarenta y tres punto novecientos ochenta y tres N quinientos treinta punto seiscientos noventa y tres punto seiscientos ochenta y seis E haciendo un ángulo de ciento diecisiete grados, cuarenta minutos y treinta y dos punto tres segundos sobre calle pavimentada existente, con cuatrocientos veinte punto dieciocho metros colindante con la Semi - Urbanización "Los Geranios", rumbo norte hasta encontrar el Punto Inicial Uno de coordenadas nueve punto ochocientos noventa y dos punto trescientos siete punto setecientos treinta y ocho N quinientos ochenta y cinco punto cuatrocientos dieciocho E, formando un ángulo de ciento tres grados, cuatro minutos, cincuenta y siete punto cinco segundos y cerrando los límites del predio de propiedad del FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA SOCIAL MANTA.

Total Superficie : **192.837,62 m²**

CIENTO NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y DOS DÉCIMETROS CUADRADOS

2.2.2 Plano del proyecto URBANIZACIÓN LOMA BLANCA (plano de levantamiento topográfico)



PORCENTAJES			
MANZANAS	ÁREAS	# DE LOTES	# VIVIENDAS
A	6390,44	9	42
B	3441,24	25	25
C	5846,92	47	47
D	3872,61	31	31
E	5880,09	48	48
F	4829,53	38	38
G	2174,55	15	15
H	3937,04	32	32
I	4036,27	32	32
J	4129,37	32	32
K	4222,49	34	34
L	4308,37	34	34
LL	4129,15	32	32
M	5612,31	46	46
N	2748,57	22	22
Ñ	3253,11	26	26
O	3286,27	26	26
P	4403,82	35	35
Q	5743,44	46	46
R	3131,95	20	20
S	5722,88	46	46
T	1715,50	13	13
U	2044,19	15	15
V	2407,29	18	18
W	2820,21	21	21
X	3240,98	25	25
Y	2365,30	19	19
Z	5572,41	44	44
TOTAL	112666,30	831	864

ÁREA VERDES (1000,00 M ²)	
ÁREA VERDES	%
1000,00	8,87%
TOTAL	11266,30
TOTAL	11266,30
TOTAL	100,00%

Loma Blanca

IMPLANTACION

1/2

PORCENTAJES			
MANZANAS	ÁREAS	# DE LOTES	# VIVIENDAS
A	6390,44	9	42
B	3441,24	25	25
C	5846,92	47	47
D	3872,61	31	31
E	5880,09	48	48
F	4829,53	38	38
G	2174,55	15	15
H	3937,04	32	32
I	4036,27	32	32
J	4129,37	32	32
K	4222,49	34	34
L	4308,37	34	34
LL	4129,15	32	32
M	5612,31	46	46
N	2748,57	22	22
Ñ	3253,11	26	26
O	3286,27	26	26
P	4403,82	35	35
Q	5743,44	46	46
R	3131,95	20	20
S	5722,88	46	46
T	1715,50	13	13
U	2044,19	15	15
V	2407,29	18	18
W	2820,21	21	21
X	3240,98	25	25
Y	2365,30	19	19
Z	5572,41	44	44
TOTAL	111266,30	831	864

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO

ESPACIOS	NÚMERO DE UNIDADES	SUPERFICIE (m ²)	PROPORCIÓN
VIVIENDAS	MANZANAS	28	111.266,30
	LOTES	831	
	VIVIENDAS	864	
ÁREAS VERDES	3	29.564,40	15,36%
VÍAS		51.620,30	26,82%
suman :		192.451,00	100,00%

2.2.3 Coordenadas georeferenciales del macro lote (proyecto URBANIZACIÓN LOMA BLANCA)

Formato: grados DMS decimales DD coordinar

latitudes N S 0.979617 : 0° 58' 46.621" S

longitudes W E 80.7281828 : 80° 43' 41.458" E

ubicación: Manta 321, Manta, Ecuador

Altitud: 86 meters

<http://www.sunearthtools.com/dp/tools/conversion.php?lang=es#top>

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

3.1 Entorno mediato e inmediato y su relación con la ciudad

El sector **Porvenir Alto**, se localiza en la parte sur oeste de la ciudad, cuyo desarrollo se produce a partir de la apertura de la Vía Circunvalación (**Los Geraneos, Vegas de la 20 de Mayo, Urbirios, San Francisco, Cristo del Consuelo**); la Urbanización Loma Alta se proyecta (como continuación de Los Geraneos) en una meseta (15 m. más alta que la vía y 70 m. más alta que la plataforma de asiento de la ciudad comercial; en los últimos años se ha implementado un núcleo de centralidad urbana en **Urbirios**, en el que se encuentran varios edificios públicos (**Registro Civil, Colegio Nacional Manta (réplica), Centro de Investigación de Ciencias Forenses**) y varios establecimientos comerciales que bosquejan una futura zona de equipamiento comunitario.

3.2 Plusvalía

De estancada a ascenso moderado, macro lote destinado a programas habitacionales con patrocinio gubernamental (**viviendas de interés social y público**), similar al programa habitacional **Los Geraneos** desarrollado en el lote colindante hacia el lindero frontal. El ascenso moderado se aprecia a partir del terremoto del **16 de abril de 2016**, en que adquiere fuerza la tendencia de los habitantes de la ciudad: preferir viviendas de baja altura localizados en las partes altas de la ciudad sobre departamentos multifamiliares en edificios.

3.2 Edificabilidad y uso de suelo dominante en el sector

Comercial :	
Residencial :	X
Industrial :	
Otro :	

destinado a sectores económicos medios y medios bajos (vivienda de interés social).

3.3 Facilidades de la zona

Red telefónica :	X
Red eléctrica :	X
Red de Agua Potable :	X
Red de Alcantarillado :	X
Vías : Asfaltadas :	X
Transporte Colectivo :	X
Cercanía Zonas Comerciales :	

(parte de la calle frente principal de macrolote)
(pasa por la calle frente principal de macrolote)

3.4 Seguridad de la zona

Relativa, propia de sectores en los que la seguridad ciudadana está dada por la convivencia barrial; aunque la urbanización colindante (**Los Geranios**) no está completamente consolidada, se aprecia homogeneidad en su composición social, situación que constituye un parámetro de esta apreciación.

4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN

4.1 Descripción General del bien y Distribución interna

Macro lote de terreno de posición aislada (tres de los cuatro colindantes son terrenos similares), con un lindero hacia la calle pública de acceso (límite de la Urbanización Los Geranios) forma de polígono irregular de seis lados y topografía irregular (**ondulaciones en varios sentidos**), el plano topográfico de la urbanización presenta: (**cota más alta + 90,01 y cota más baja + 62,06**); actualmente, se encuentra baldío cubierto de matorrales y vegetación baja propia del lugar, en su interior no existe ninguna obra de infraestructura ni construcción (**a excepción de la casa del guardián**) que según el plano de la Urbanización LOMA BLANCA, se implanta sobre los **lotes 5 y 6 de la manzana B**, situación que le define como **construcción provisional** y, en consecuencia su valor no se incluirá en el valor de avalúo del macro lote integral.

4.2 Consideraciones de riesgo ambiental para propiedades residenciales

4.2.1 Actividades realizadas en la propiedad

- * ¿Se realizan actividades industriales en la propiedad?
- * ¿Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
- * ¿Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, en el pasado?
- * Otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?

si	no	descon.
	X	
	X	
	X	
	X	

4.2.2 Generación, almacenaje y depósito de sustancias potenciales contaminantes

- * ¿Flujos residuales generados por la propiedad (excepción flujos sanitarios de las viviendas)?
- * ¿Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
- * ¿Son vertidos flujos residuales de aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
- * ¿Hay (o hubieron) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

si	no	descon.
	X	
	X	
	X	
	X	

4.2.3 Otros posibles problemas ambientales

- * ¿Signos de contaminación potencial en el sitio: manchas en paredes, pisos o suelos externos?
- * ¿Hay alguna indicación de asbesto o pintura como plomo en el edificio?
- * ¿El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo,
- * ¿El bien ha sido construida con códigos y reglamentos para prevenir daños en zonas susceptibles de desastres naturales que pueda ponerla o a sus ocupantes en situación de riesgo?

si	no	descon.
	X	
	X	
	X	

--	--	--

4.2.4 Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

- * ¿Existe alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
- * ¿Existen estudios que indican signos de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
- * ¿Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientales protegidas, reservadas para uso de pueblos indígenas, patrimonio histórico o cultural u otra condición de protección?
- * ¿Esta o una adyacente, aparece en registro oficial del Gobierno de tierras contaminadas?

si	no	descon.
		X
	X	

	X	
		X

5.- REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTA DEL MACRO LOTE DESDE EL LINDERO NORTE: TRAMO OESTE DE CALLE SIN NOMBRE (LÍMITE DE LA URBANIZACIÓN LOS GERANIOS)



VISTA GENERAL DEL MACRO LOTE DESDE EL LINDERO NORTE: CALLE SIN NOMBRE TRAMO CENTRAL (LÍMITE DE LA URBANIZACIÓN LOS GERANIOS)



VISTA GENERAL DEL MACRO LOTE DESDE EL LINDERO NORTE: CALLE SIN NOMBRE TRAMO ESTE (LÍMITE DE LA URBANIZACIÓN LOS GERANIOS)



VISTA GENERAL DEL FRENTE DEL MACRO LOTE DESDE LA ESQUINA NORESTE (CALLES SIN NOMBRE TRAMO DE TIERRA APISONADA)



TRES VISTAS DE LA PARTE INTERIOR DEL MACROLOTE (TOMADAS DESDE EL CENTRO 200 METROS DE LA ÚNICA VÍA COLINDANTE)



VISTA DE UNA PARTE DE LA URBANIZACIÓN LOS GERANIOS (estructura urbana colindante del macro lote)



VISTA DE UNA PARTE DE LA URBANIZACIÓN LOS GERANIOS (estructura urbana colindante del macro lote)

6.- CUADRO DE CÁLCULO DEL AVALÚO

6.1 Valor del terreno

Concepto	cantidad / unidad	VALOR DE MERCADO	
		PRECIO Unitario	VALOR TOTAL
TERRENO			
(*) MACRO LOTE	192.451,00 m ²	12,02	2.313.261,02
VALOR DE MERCADO :			USD 2.313.261,02

6.2 Fundamentación de costos unitarios y metodología utilizada para el cálculo

6.2.1 Del valor del suelo: método de comparación homogeneidad con ejemplos de mercado franco

NOTA (*)

Para arribar al valor del de mercado del macro lote, se ha investigado el mercado inmobiliario del sector de implantación del inmueble y se han obtenido dos tipos de datos: los PRIMEROS referidos a ofertas de inmuebles o lotes urbanizados en el sector inmediato (Urbanización Los Geranios) y en el sector mediano (avenida Circunvalación); cuyos precios de oferta serán utilizados en la proyección de venta de lotes si se construyera la Urbanización LOMA BLANCA proyectada en el macro lote de la presente valoración.

OFERTAS DE LOTES Y TERRENOS URBANIZADOS EN EL SECTOR



EJEMPLO 1: 220 m² (\$ 55,00 c/m²)



EJEMPLO 2: 160 m² (\$ 50,00 c/m²)



EJEMPLO 3: 160 m² (\$ 45,00 c/m²)



EJEMPLO 4: 160 m² (\$ 40,00 c/m²)



EJEMPLO 5: 160 m² (\$ 60,00 c/m²)



Programa de Vivienda SARILAND



EJEMPLO 6: 3.500 m² (\$ 100,00 c/m²)



EJEMPLO 7: 5.017 m² (\$ 85,00 c/m²)



EJEMPLO 8: 5.000 m² (\$ 100,00 c/m²)

Los SEGUNDOS referidos a ofertas de macrolotes no urbanizados (similares al terreno a valorarse); con estos ejemplos se realiza la aplicación del método de COMPARACIÓN HOMOGENEIZADA (**descubrir el precio de mercado del macro lote avaluado con la comparación de las características que le dan valor al suelo en el sector sobre la base del conocimiento de los precios del suelo de los ejemplos ofertados**); en el presente caso se han encontrado CUATRO EJEMPLOS COMPARABLES, todos localizados en sectores aledaños al inmueble, cada uno con datos de superficie y precio (oferta comprobable); al final del proceso de homogeneización se arribó al valor unitario del macro lote: USD 12,02 .

1



Terreno Urbano En Manta En Venta, Via Circunvalacion, 9000 M2, 150000 Dólares

Manta

Terreno urbano en manta en venta 150. 000 dólares

\$ 150.000

(16 dólares / m2)

- dirección: via circunvalacion- (manta) manabiterreno plano ubicado en la nueva via que es la prolongacion e la ave. La cultura, este terreno quedara en plena via que ya esta aprobada y proxiamente empezara su construccion, tal como aparece en el plano (el terreno esta sombreado en color rojo). Ideal para construir bodegas, casas, etc.



PRECIO por m² = \$ USD 16,00

2

¡Oferta! venta de Terreno Via Circunvalacion y Av de La Cultura

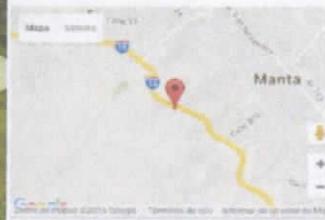


Datos principales

- Terreno / Lote
- Precio Venta \$ 381.200
- 95300m² Superficie total
- Antigüedad: A estrenar

Ubicación

AV. CIRCUNVALACION Sur de Manta



Descripción

Esta propiedad con mas de 9 hectareas para proyectos de vivienda u otras planificaciones, en una de las zonas de mayor desarrollo de manta, con frente a la circunvalacion, cuenta con agua y servicio electrico. Huge outlays are made in Manta to improve infrastructure, and to make it an attractive city to invest in. As the economy of Manta is briskly expanding, this lot of more than 9 hectares is right in the thick of things. Suitable for a residential, industrial or commercial development, this property already sports water and electricity. This property should be on the list of anyone who would like to get in at the bottom floor of this exciting phase in one of the most rapidly growing cities in Ecuador.

PRECIO por m² = \$ USD 4,00

3

Terreno Urbano en Manta en Venta, Tramo 2 Via Circunvalacion a la via (sector el Porvenir), 16401 m2



compartir:



M²16401

- consejos de seguridad
- denunciar anuncio

Descripción

Terreno Urbano en Manta en Venta 246.015 dólares (15 dólares / m²) - dirección: Tramo 2 Via Circunvalacion a la via (sector el Porvenir) (Manta) Manabí Terreno de 141 m2 e frente, ubicado a la via de la avenida Circunvalación Tramo 2 (sector el Porvenir), a pocos metros de los bloques de la Mutualista Pichincha(leonaro Da Vinci). Ideal para programas de vivienda, galpones, etc.

PRECIO por m² = \$ USD 15,00

4

<http://ecuador.vive1.com/propiedad/177667/terreno-para-urbanizacion-manta>

TERRENO PARA URBANIZACION MANTA

RE/MAX
ID: 177667
Precio: **\$120000**

Contactar al propietario

Información de la propiedad

Detalles: Terreno Comercial 167 hectaras 149000

Descripción: terreno de 12 hectareas con todos los servicios basicos solo para referencia, documentación al día, servicios básicos, ubicación del terreno ideal para un proyecto urbano o industrial local para inversiones.



TERRENO PARA URBANIZACION MANTA

RE/MAX
ID: 177667
Precio: **\$120000**

\$ 2.400.000 Precio venta

Contactar al propietario

¡¡¡¡¡¡¡¡

¿Te interesa esta propiedad?

Envía un mensaje al propietario

Nombre

Celular

Correo electrónico

Nota: No debes utilizar caracteres especiales para el correo electrónico.

Acción: Enviar mensaje

PRECIO por m² = \$ USD 20,00

FOTOGRAFÍA AÉREA CON LA UBICACIÓN DE LOS EJEMPLOS DE OFERTA



PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN (siete pasos)

UNO: RACIONALIZAR EL PRECIO UNITARIO POR FACTOR FUENTE: los precios unitarios de cada oferta comparable serán multiplicados o "filtrados" por el factor fuente (según la fortaleza del dato de oferta pública): x 1,00 si se trata de adquisición efectuada y se tienen los documentos de respaldo para su comprobación; x 0,95 oferta sin posibilidad de negociación; x 0,90 a 0,85 si es oferta con posibilidad de negociación (factor establecido luego de la simulación de negociación correspondiente); x 0,75 o menos si es oferta con notoria especulación (esperanza sin fundamento de obtener precios altos).

DOS: REAJUSTAR O ADAPTAR el precio a las condiciones de USO Y EDIFICABILIDAD (comparación determinada por **las Regulaciones Municipales determinadas para suelo colindante de la Vía Circunvalación**; aspecto que presenta diferencia cuantitativa: cada terreno (los comparables y el avaluado) tienen zonificación afín, a excepción del ejemplo 2 calificado como suelo no urbanizable; el cálculo de la comparación radica en expresar el valor de la oferta en las condiciones del valorado (PRECIO DE OFERTA * COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL COMPARABLE / COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL VALORADO).

TRES: REAJUSTAR EL PRECIO UNITARIO DE LOS COMPARABLES POR LA RELACIÓN DE SUS SUPERFICIES CON LA SUPERFICIE DEL AVALUADO.- Con aplicación del cuadro y fórmula de Dante Guerrero (adjunto), el cual contiene coeficientes correspondientes (en escala ascendente) a las diversas superficies de los comparables. El precio se reajusta en proporción inversa con el coeficiente correspondientes a la superficie del avaluado (a más superficie menor valor).

TABLA DE DANTE GUERRERO.

FACTOR POR TAMAÑO:

superficie	coeficiente	superficie	coeficiente
250 m ²	0,50	10.000 m ²	1,20
300 m ²	0,53	15.000 m ²	1,30
350 m ²	0,56	25.000 m ²	1,40
400 m ²	0,60	40.000 m ²	1,50
500 m ²	0,65	60.000 m ²	1,60
1.000 m ²	0,75	9.000 has.	1,70
2.000 m ²	0,85	13.000 has.	1,80
3.500 m ²	0,95	18.000 has.	1,90
5.000 m ²	1,00	24.000 has.	2,00
7.000 m ²	1,10	32.000 has.	2,10
		50.000 has.	2,20

CUATRO: establecer el peso o importancia de cada variable, para lo cual se recurre a la aplicación del método de cálculo matricial PAJ (**Proceso Analítico Jerárquico**) basado en la comparación calificada de las variables de acuerdo a la escala numérica, juicio y razonamiento señalados en cuadro adjunto, la matriz operacional llega al siguiente resultado: a) ACCESIBILIDAD E IMPORTANCIA DE LAS VÍAS COLINDANTES (calificación sobre 0,5462); b) ENTORNO INMEDIATO urbano o rural (calificación sobre 0,2323); c) FORMA Y TOPOGRAFÍA INTERNAS (calificación sobre 0,0838); y, d) DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA (calificación sobre 0,1377).

VARIABLES	ACCESIBILIDAD Y VÍAS COLINDANTES	ENTORNO INMEDIATO (urbano o rural)	FORMA Y TOPOGRAFÍA INTERNAS	DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA	PESO DE LAS VARIABLES
ACCESIBILIDAD Y VÍAS COLINDANTES	1/1	3	5	4	0,5462
ENTORNO INMEDIATO (urbano o rural)		1/1	3	2	0,2323
FORMA Y TOPOGRAFÍA INTERNAS			1/1	1/2	0,0838
DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA				1/1	0,1377
CR	1,92% < 9,00%				1,0000

	A	B	C	D	VECTOR PROPIO
A	1	3	5	4	0,5462
B	1/3	1	3	2	0,2323
C	1/5	1/3	1	1/2	0,0838
D	1/4	1/2	2	1	0,1377
CR	1,92%	< 9%			1,0000

Escala numérica	Escala verbal	Explicación
1	Igual importancia	Los dos elementos contribuyen igualmente a la propiedad o criterio.
3	Moderadamente más importante un elemento que el otro	El juicio y la experiencia previa favorecen a un elemento frente al otro.
5	Fuertemente más importante un elemento que en otro	El juicio y la experiencia previa favorecen fuertemente a un elemento frente al otro.
7	Mucho más fuerte la importancia de un elemento que la del otro,	Un elemento domina fuertemente. Su dominación está probada en la práctica.
9	Importancia extrema de un elemento frente al otro.	Un elemento domina al otro con el mayor orden de magnitud posible.

CINCO: calificación de cada factor para cada una de las DIEZ ofertas en comparación con el LOTE avaluado (calificación entre 0,75 y 1,25 con relación al parámetro 1,00 del terreno avaluado); y, segundo la calificación dada se expresará en proporciones ponderadas de acuerdo al peso o importancia de cada factor, cuya sumatoria constituirá la CALIFICACIÓN DE COMPARACIÓN (por razón obvia la CALIFICACIÓN del objeto de avalúo será igual a 1,00).

SEIS: OBTENCIÓN DEL PRECIO DE COMPARACIÓN = al precio obtenido con las condiciones del terreno avaluado dividido para el puntaje obtenido en la CALIFICACIÓN DE COMPARACIÓN. **Los valores resultantes serán analizados para descartar aquellos que demuestren dispersión estadística con relación a los 4 ejemplos de la muestra (en el presente caso no se estableció diferencias notables y el número de ejemplos no permite descartar ningún ejemplo comparable.**

SIETE: OBTENCIÓN DEL PRECIO UNITARIO DEL TERRENO AVALUADO, previa la ponderación de los comparables (cada comparable recibirá una proporción de 1,00 de acuerdo al peso, importancia o INFLUENCIA DE VALOR que ejercerá en el valor del valorado (similitudes de características como: localización, superficie, forma, uso y edificabilidad). Cada ejemplo comparable aportará con su proporción de valor (producto del PRECIO DE COMPARACIÓN por la proporción asignada en la ponderación) al VALOR UNITARIO DEL OBJETO DE AVALÚO.

CUADRO RESUMEN DEL CÁLCULO HOMOGENEIZADO DE LAS ONCE OFERTAS REFERENTES

PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN	EJEMPLOS COMPARABLES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR				objeto de avalúo
	1	2	3	4	
DATOS DE LAS OFERTAS					
SUPERFICIES	9.000,00	95.300,00	16.401,00	120.000,00	192.451,00
PRECIO DE OFERTA (anuncios)	150.000	381.200	246.015	2.400.000	
PRECIO UNITARIO DE OFERTA (\$ USD)	16,67	4,00	15,00	20,00	12,02
CORRECCIÓN POR FACTOR FUENTE					
CALIFICACIÓN DE FACTOR FUENTE	0,900	1,000	0,900	0,900	
PRECIO RAZONADO (FUENTE)	15,00	4,00	13,50	18,00	
CORRECCIÓN POR EDIFICABILIDAD					
ZONIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD	vivienda	rural	vivienda	vivienda	R
COEFICIENTE DE ZONIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD	1,00	0,30	1,00	1,00	1,00
CORRECCIÓN POR EDIFICABILIDAD	15,00	13,33	13,50	18,00	
CORRECCIÓN DE SUPERFICIE (APLICACIÓN FÓRMULA DANTE Guerrero)					C. avalúo
COEFICIENTE CORRECCIÓN = C. conocido	1,167	1,704	1,314	1,723	1,921
CORRECCIÓN POR SUPERFICIE	9,11	11,83	9,24	16,15	
FACTORES DE COMPARACIÓN	CALIFICACIÓN CON RELACIÓN A TERRENO DE AVALÚO				
ACCESIBILIDAD Y VÍAS COLINDANTES	0,95	0,85	1,00	1,00	1,00
ENTORNO INMEDIATO (urbano o rural)	1,00	0,85	1,05	1,10	1,00
FORMA Y TOPOGRAFÍA INTERNAS	1,20	0,80	1,10	1,10	1,00
ACCESIBILIDAD A INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1,10	0,75	1,15	1,00	1,00
CALIFICACIÓN PONDERADA	CON RELACIÓN A LAS PROPORCIONES DEL OBJETO DE AVALÚO QUE SUMAN 1,00				
ACCESIBILIDAD Y VÍAS COLINDANTES	0,52	0,46	0,55	0,55	0,5462
ENTORNO INMEDIATO (urbano o rural)	0,23	0,20	0,24	0,26	0,2323
FORMA Y TOPOGRAFÍA INTERNAS	0,10	0,07	0,09	0,09	0,0838
INFRAESTRUCTURA BÁSICA	0,15	0,10	0,16	0,14	0,1377
PUNTAJE DE CALIFICACIÓN DE COMPARACIÓN	1,00	0,83	1,04	1,03	1,0000
PRECIO DE COMPARACIÓN	9,08	14,22	8,87	15,65	
PONDERACIÓN DE COMPARABLES	0,200	0,200	0,300	0,300	1,0000
APORTACIÓN PROPORCIÓN DE VALOR	1,82	2,84	2,66	4,70	12,02

6.3 Análisis de la posibilidad de comercialización

Atributos y deficiencias

Atributos: la localización en un sitio estratégico con cercanía a las avenidas Circunvalación y de La Cultura que lo conectan con el centro de la ciudad de Manta y los sitios de entrada y salida de la urbe; además, la aprobación del proyecto de urbanización (LOMA BLANCA) por parte del Concejo Municipal del Cantón Manta le otorga un plusvalor que obvia iniciar trámites para alcanzar este objetivo.

Deficiencias, el sector El Porvenir Alto demuestra proceso lento de consolidación, después de ocho años de la aprobación el proyecto no ha sido ejecutado situación que determina la existencia de inconveniencia para su realización.

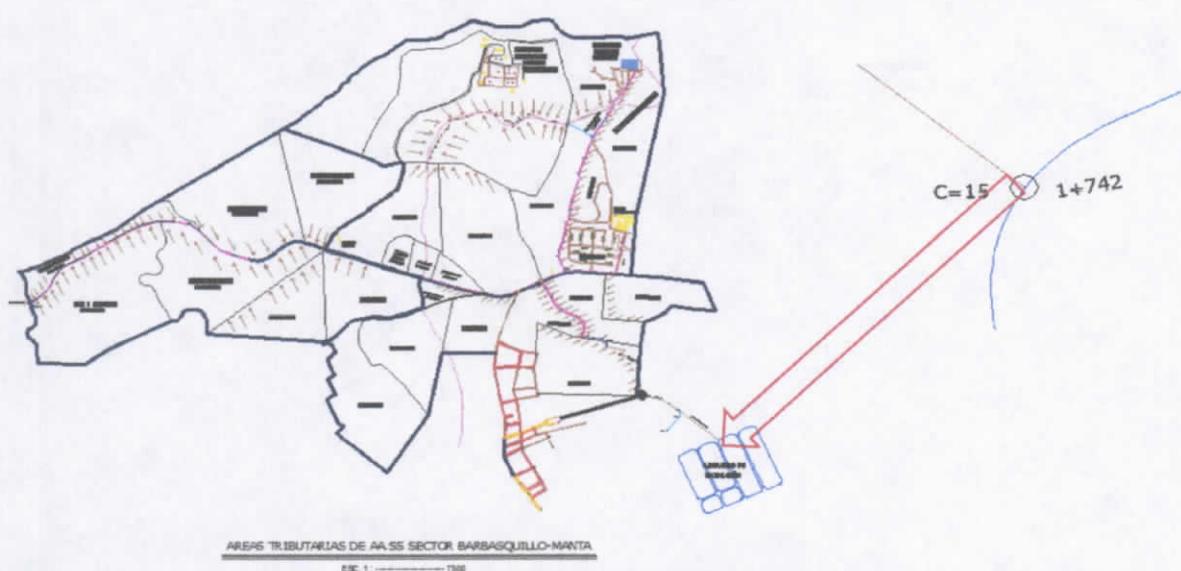
Demanda de la zona

De media a alta, dirigida más a terrenos aptos para uso de vivienda (**hoy toma fuerza esta tendencia**) en sectores retirados (pero próximos) a las avenidas Circunvalación y de La Cultura y comercios en las colindancias de estas dos vías.

Los programas habitacionales de interés público y social presentan en la actualidad mejores condiciones para su comercialización, sea como lotes de la urbanización o como unidades de vivienda.

Comentario adicional IMPORTANTE

En la inspección al inmueble y en los análisis físicos efectuados posteriormente, se incluyó la influencia o impacto ambiental que puede producir la presencia de las lagunas de oxidación de la red de alcantarillado de la ciudad; al respecto, se incluyen las siguientes conclusiones: a) la distancia en línea recta de las laguna de oxidación al macro lote del presente avalúo es 1,82 km., el Programa Habitacional SARILAND se encuentra a menos de 1 km., b) la altura promedio del macro lote (+ 70,00 msnm) determina una diferencia de 55 metros con respecto a la cota 15 de las lagunas de oxidación, influencia atenuada por le viento favorable que se presenta en el macrolote en dirección contraria; y, c) la planificación municipal no considera afectación ambiental a la presencia de las lagunas de oxidación en un entorno de urbanizaciones del sector (ver plano adjunto).



FOTOGRAFÍA CON ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LAGUNAS DE OXIDECIÓN

Otros comentarios

Las dimensiones del terreno en el presente informe han sido obtenidas del plano de la Urbanización LOMA BLANCA efectuado sobre levantamiento (archivo digital) y demás documentos legales proporcionados por funcionarios de la compañía propietaria.

El valor de realización ha sido obtenido del análisis del mercado inmobiliario de las potenciales ventas de los lotes de la Urbanización LOMA BLANCA, para lo cual se ha tomado como base el promedio de los PRECIOS DE OFERTA de los lotes de la Urbanización Los Geranios y las condiciones de infraestructura básica u obras de urbanización que poseen; en este sentido se ha elaborado el CUADRO DE CÁLCULO, en el cual se determina que el VALOR DE REALIZACIÓN equivale al **87,64%** del VALOR DE MERCADO del macrolote.

ESPACIOS	NÚMERO DE UNIDADES	SUPERFICIE (m ²)	PROPORCIÓN
VIVIENDAS	MANZANAS	28	111.266,30
	LOTES	831	
	VIVIENDAS	864	
ÁREAS VERDES	3	29.564,40	15,36%
VÍAS		51.620,30	26,82%
suman :		192.451,00	100,00%

COSTO OBRAS DE URBANIZACIÓN	COSTO POR m ² (bruto)	PROPORCIÓN
TRABAJOS PRELIMINARES (desbanque y nivelación)	0,24	1,00%
VÍAS CON CALZADA Y ACERAS (65% de avance)	9,34	60,00%
ALCANTARILLADO PLUVIAL		6,00%
ALCANTARILLADO SANITARIO	2,40	10,00%
AGUA POTABLE	1,44	6,00%
ENERGÍA ELÉCTRICA	3,59	15,00%
VARIOS (imprevistos)		2,00%
suman :	17,00	100,00%

CONCEPTO	cantidad / unidad	costo unitario	costo total
PRECIO DE LOTES URBANIZADOS	111.266,30 m ²	USD 50,00	USD 5.563.315,00
COSTO DE URBANIZACIÓN	192.451,00 m ²	USD 17,00	USD 3.272.533,03

DIFERENCIA : USD 2.290.781,97

UTILIDAD (10,00%) : USD 229.078,20

GASTOS FINANCIEROS (1,50%) : USD 34.361,73

VALOR INTEGRAL DEL TERRENO : USD 2.027.342,04

6.4 Valor de comercialización

USD 2.313.261,02

6.5 Valor de realización

USD 2.027.342,04

Fecha de Entrega

20 de MAYO de 2016

Nombre

ARQ. GONZALO ESTUPIÑÁN N.

Firma

Título de Especialización en Métodos y Técnicas de Valoración

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA ESPAÑA
Código de Referencia E 1566 006 2014
Número de Registro 16808

Registro A.E.P.A.

ASOCIACIÓN ECUATORIANA DE PERITOS AVALUADORES
A.E.P.A. 006

Registro SB

REGISTRO SUPER DE BANCOS PA - 2002 - 148
OFICIO N° SB-DTL-2016 O-00324 de 29 DE FEBRERO DE 2016

Autorización SB

Registro SC

REGISTRO SUPER DE COMPAÑÍAS: RNP 065

Autorización SC

RESOLUCIÓN SUPER DE COMPAÑÍAS:
N° SC. ICI. DAI .Q. 10. 019