





Manta, Noviembre 27 del 2013

Arquitecto  
Daniel Ferrin  
**JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTRO I. MUNICIPIO DE MANTA**  
Ciudad.-

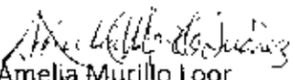
De mi consideración:

Por medio del presente solicito a Ud. Que en el certificado de avalúos del lote No. 4 de la Manzana R ubicada en la Urbanización Ciudad Azteca con clave catastral No. 3-34-18-04-000, conste el valor real de venta, esto es la cantidad de \$31.500,00 por cuanto necesitamos que en la escritura de compraventa se refleje el precio real de venta.

Adjunto certificado de *avalúo* original anterior.

Por la atención a la presente quedo de ustedes,

Atentamente,

  
Amelia Murillo Loqr  
**GERENTE INCÓTECA CIA. LTDA.**



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

No. Certificación: 108305

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 26 de noviembre de  
2013

No. Electrónico: 17003

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: 3-34-18-04-000

Ubicado en: URB. CIUDAD AZTECA - MZ. R LOTE 4

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 180,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

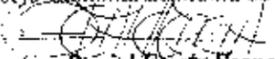
1390144330001 CIA. LTDA CIA. INCOTECA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4680,00
CONSTRUCCIÓN:	23171,28
	<u>27851,28</u>

Son: VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN DOLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS

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

  
Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

<b>DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS G.A.D.</b>		<b>GOBIERNO AUTONOMO DEL CENFU, ADELYADO DE MANUATA</b>
<b>FECHA DE INGRESO:</b>	20/11/2013	<b>FECHA DE ENTREGA:</b>
<b>CLAVE CATASTRAL:</b>	1804-COC	
<b>NOMBRES y/o RAZÓN</b>		
<b>CÉDULA DE I. y/o RUC.</b>		
<b>CELULAR - TFNO:</b>	979935765	
<b>RUBROS</b>		
<b>IMPUESTO PRINCIPAL:</b>		
<b>SOLAR NO EDIFICADO</b>		
<b>CONTRIBUCIÓN MEJORAS</b>		
<b>TASA DE SEGURIDAD</b>		
<b>TIPO DE TRAMITE:</b>		
<b>FIRMA DEL USUARIO</b>		
<b>INFORME DEL INSPECTOR:</b>		
<i>se autoriza el inicio de construcción.</i>		



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

Registro de la Propiedad de Manta-EP  
**43278**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43278:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *jueves, 21 de noviembre de 2013*  
Parroquia: Tarqui

Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

Lote de terreno signado con el No. 4 de la Mz. R, de la Urbanización Ciudad Azteca, de la parroquia Tarqui del Cantón Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: 12,00m.- Calle Pública. POR ATRAS: 12,00 m.- Lote No. 2. POR EL COSTADO DERECHO: 15,00m.- Lote N.- 5. POR EL COSTADO IZQUIERDO: 15,00m.- Lote N.- 3. Área total: 180,00 m2. SOLVENCIA. El lote descrito se encuentra libre de Gravamen.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.022 18/04/2002	9.084
Compra Venta	Compraventa y Unificación	2.907 26/12/2002	27.349
Planos	Planos	7 25/04/2003	1
Planos	Rediseño de Manzana	43 20/11/2013	462

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**Compraventa y Unificación**

Inscrito el: *jueves, 18 de abril de 2002*  
Tomo: 1 Folio Inicial: 9.084 - Folio Final: 9.096  
Número de Inscripción: 1.022 Número de Repertorio: 1.813  
Oficina donde se guarda el original: Notaria Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *sábado, 06 de abril de 2002*  
Escritura/Juicio/Resolución:

**Fecha de Resolución:**

**a.- Observaciones:**

2 lotes de terrenos ubicados en las inmediaciones de la Ciudadela Urbirrios de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. Y otro lote adquirido al Sr. Pedro Antonio Figueroa Villamar ubicado en la parroquia Tarqui del Cantón Manta. **Compraventa y Unificación de Lotes**

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

Calidad	Cédula n. R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000017406	Compañía Inmobiliaria Constructora Incote	Casado	Manta
Vendedor Aceptante	80-000000001361	Figueroa Pico Samuel Zacarias	(Ninguno)	Manta
Vendedor Aceptante	13-03775116	Figueroa Villamar Pedro Antonio	Casado	Manta
Vendedor Aceptante	13-02692932	Villamar Mureira Mariana de Jesus	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	1338	08-ago-1988	1947	3950



2 / 2 **Compraventa y Unificación**

Inscrito el: **jueves, 26 de diciembre de 2002**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **27.349** - Folio Final: **27.358**  
 Número de Inscripción: **2.907** Número de Repertorio: **5.953**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 18 de diciembre de 2002**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:

**a.- Observaciones:**

Compraventa y Unificación.- dos cuerpos de terrenos ubicados en la Ciudadela Urbirrios de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, descritos así: PRIMER CUERPO: Por el frente, 150 metros y calle pública; Por atrás, 150 metros y terrenos del Sr. N. Bravo; Por el costado derecho, 100 metros y terrenos del Sr. Carlos Chinga Delgado; Por el costado izquierdo, 100 metros y terrenos del Sr. Pedro Figueroa Sup. 15.000m2. SEGUNDO CUERPO: Por el frente, 150 metros y calle pública; Por atrás, 150 metros y terrenos de N. Bravo; Por el costado derecho, 100 metros y terrenos de José Figueroa; Por el costado izquierdo, 100 metros y propiedad del Sr. Julio César Barzallo. Sup. 15.000m2. Mediante autorización de Unificación otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano, quedan unificados así: Por el frente 300 metros y calle pública; Por atrás 300 metros y propiedad de N. Bravo; Por el costado derecho noventa metros ochenta centímetros y propiedad de José Gregorio Figueroa; y, Por el costado izquierdo noventa y cuatro metros sesenta y nueve centímetros y propiedad de Incolecta Cia. Ltda. (Antes de Pedro Figueroa), con un área de Veintiséis mil doscientos cuarenta y siete metros cuadrados, sesenta y siete decímetros cuadrados

**ii.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000734	Compañía Inmobiliaria y Constructora Incont		Manta
Vendedor Aceptante	80-0000000004679	Figueroa Villamar Ibbio Zacarías	Soltero	Manta

3 / 2 **Planos**

Inscrito el: **viernes, 25 de abril de 2003**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **1** - Folio Final: **1**  
 Número de Inscripción: **7** Número de Repertorio: **1.757**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 03 de abril de 2003**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



**a.- Observaciones:**

Inmuebles ubicadas en las inmediaciones de la Ciudadela Urbirrios Parroquia Tarqui de la Ciudad de Manta. En la que se forma la denominada Urbanización Azteca, y en la que entrega al Municipio de Manta, área social No. 1 con 1793,90 M2, Área social No. 2 con 2185,10 M2, Área social No. 3 con 1254,36 M2, Área social No. 4 con 2548,77 M2, Área social No. 5 con 3359,54 M2, Área social No. 6 con 1893,16 M2. Lotes en Garantía Mz. I con 12 lotes, Mz. Q, con 12 lotes, Área 281,42 M2, Mz. R, con 10 lotes con un área de 2777,52 M2, manzana S, con 18 lotes, con un área de 3400, 13 M2, Mz. T, con 13 lotes con un área de 2571,55 M2, Mz. U, con 13 lotes con un área de 2589,80 M2, manzana V, con 13 lotes con un área de 2545,30 M2, Mz. Z, con 23 lotes con un área de 4.619,99 M2. Con fecha 05 de Diciembre del 2012, se encuentra oficio Recibido, en la cual hace el Levantamiento de los (23 lotes) de la Manzana Z de la Urbanización "Azteca" mediante oficio n. 640, ALC-M-S-OGV. Fechado Manta 03 de Diciembre de 2012

**ii.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
---------	-----------------	-------------------------	--------------	-----------

Urbanización 80-000000004868 Urbanización Aztecas

Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1022	18-abr-2002	9084	9096
Compra Venta	2907	26-dic-2002	27349	27358

4 / 2 **Rediseño de Manzana**

Inscrito el: miércoles, 20 de noviembre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 462 - Folio Final: 512

Número de Inscripción: 43 Número de Repertorio: 8.125

Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de noviembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

REDISEÑO Y AMPLIACION DE LA URBANIZACION CIUDAD AZTECA.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000001325	Compañía Incoteka Cía Ltda		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	7	25-abr-2003	1	1

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	2		
Compra Venta	2		

**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: 16:33:45 del jueves, 21 de noviembre de 2013

A petición de: *[Firma]*

Elaborado por: *[Firma]*  
Juliana Lourdes Macías Suárez  
131136755-9



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

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



Abg. Jaime F. Delgado Intriago  
Firma del Registrador





**CORPORACIÓN NACIONAL DE  
ELECTRICIDAD  
REGIONAL MANABI**

Manta, 11 de Noviembre de 2013

**CERTIFICACIÓN**

A petición de la parte interesada, tengo a bien certificar que la empresa **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA LTDA** con RUC 1390144330001 se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial SICO con códigos 173617-319335 , por lo tanto no mantiene deuda con la empresa.

La Parte interesada puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** como mejor convenga a sus intereses.

Atentamente,

  
CNEEL  
ATENCIÓN A  
ING JORGE VEGA MERÓ  
ATENCIÓN AL CLIENTE

  
SOLICITANTE  
CATAGUA ESPINOZA MARIA VERONICA  
CI 1310450224



**CORPORACIÓN NACIONAL DE  
ELECTRICIDAD**

## INFORME DE AVALÚO.



*Presentado a :* SOLICITANTE  
*Clave Catastral:* 3341804000  
*Objeto de Avalúo.* TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.  
*Finalidad:* VALOR COMERCIAL.  
*Fecha:* MANTA, NOVIEMBRE 28 DEL 2013.  
*Propietario:* SRES. INCOTECA  
*Ubicación del Inmueble.* "PROGRAMA HABITACIONAL AZTECA".

*Sector:* URBIRRIO.  
*Parroquia:* TARQUI.  
*Cantón:* MANTA.  
*Provincia:* MANABI.

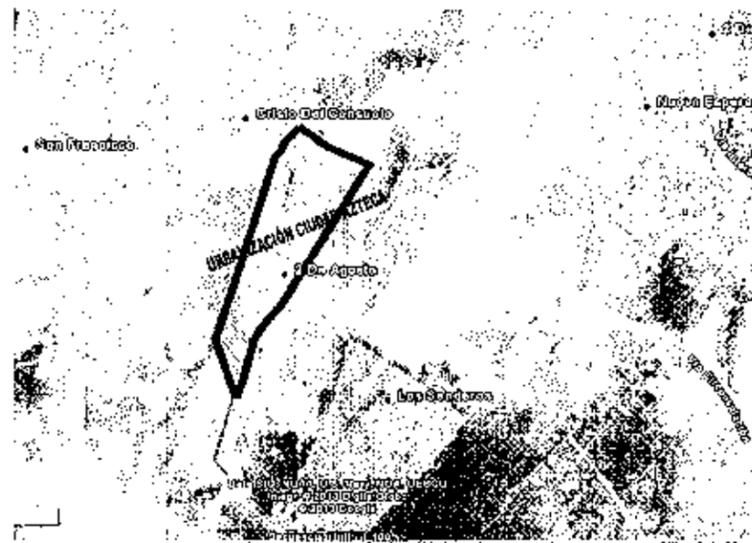
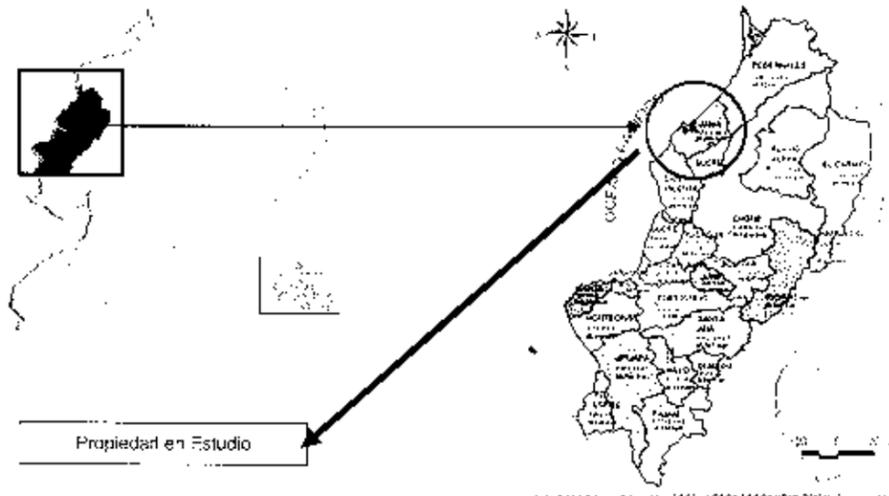
## INFORME DE AVALÚO.

### A.- INMUEBLE SUJETO DE AVALUO:

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

### B.- DATOS DE UBICACION:

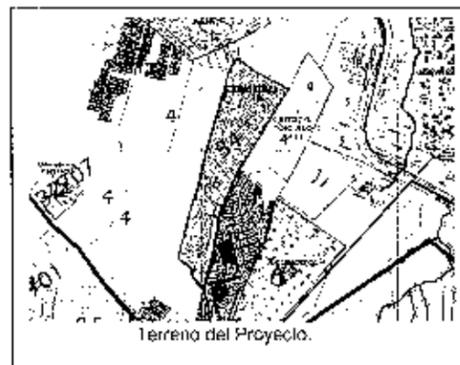
Dirección:	Proyecto Azteca, Sector Urbirrios.		
Sector:		Lote N°	MANZANA R, LOTE 04.
Cantón:	MANTA	Parroquia:	TARQUI
Ciudad:	MANTA	Provincia:	MANABI



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

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

Sector:	Tipo de Zona:	Categoría:
Norte	Comercial	Alta
Centro	Residencial	Media
Este	Industrial	Baja
Periférico	Turístico	
Zonificación Municipal:		
Uso Predominante:		
Uso Secundario:		
Vías Principales: Calle Principal		
Hitos Urbanos: Iglesia, Industrias, Escuelas, etc.		

**ENTORNO URBANO****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: 180,00 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 Azteca 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.

**G.- METODOLOGÍA UTILIZADA EN ESTA VALORACIÓN:**

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

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

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

**Referencias Comerciales:**

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

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

**H.- CONSIDERACIONES PARA LA COMERCIALIZACION:**

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

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unit.	Valor Total
1.- Terreno.	180.00	m <sup>2</sup>	26.00	4.680.00
2.- Construcción	67.00	m <sup>2</sup>	430.30	26.820.00
			<b>TOTAL US\$:</b>	<b>31.500.00</b>

## RESUMEN GENERAL DE AVALUO

## DATOS GENERALES

Nombre del cliente	CONJUNTO HABITACIONAL AZTECA.
--------------------	-------------------------------

## IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo de Bien:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.					
Dirección:	VIA CIRCUNVALACIÓN, SECTOR URBIRRIOS.					
Ciudad:	MANTA.	Parroquia:	TARQUI.	Programa de Vivienda:	SI.	
Area del Terreno:	180.00	m <sup>2</sup>	Area de construcción:	67.00	m <sup>2</sup>	
Edad Edificación:	Nueva	Años	Estado:	Bueno	Numero de pisos:	1

## CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Zona:	RESIDENCIAL	Sector:	URBIRRIOS
Infraestructura:	COMPLETA.	Categoría:	BAJA
Demanda Inmobiliaria:	MEDIA.	Riesgos:	Ninguno
Liquidación:	Largo plazo	Construcción:	Hormigón

Observaciones: ÁREA DE CRECIMIENTO URBANO.

## DATOS DE AVALUO

1.- AVALUO COMERCIAL:	US\$ 31,500.00
	TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS CON 00/100 Dolares Americanos

Fecha de Solicitud: Fecha de Inspección: Fecha Recepción Documentos: Fecha de Entrega: Validez del Informe:	Responsabilidad Técnica     sello
---	--

Certifico el resultado del Avalúo al: 28 DE NOVIEMBRE del 2013.

ARQ. MIGUEL CAPELINO.

ARQ. ANGEL MENDOZA MENDOZA.

PERITOS AVALUADORES.