

17.008-13

MUNICIPALIDAD DE NEARUA
CATASTRO HERBANO

FORMA CATEGORICA

FORMA CATEGORICA

IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

ESTADO REGIMEN DE PROPIEDAD RURAL: 40 91

CLAVE CATASTRAL: 1 2 3 4 5 6

DATOS GENERALES:

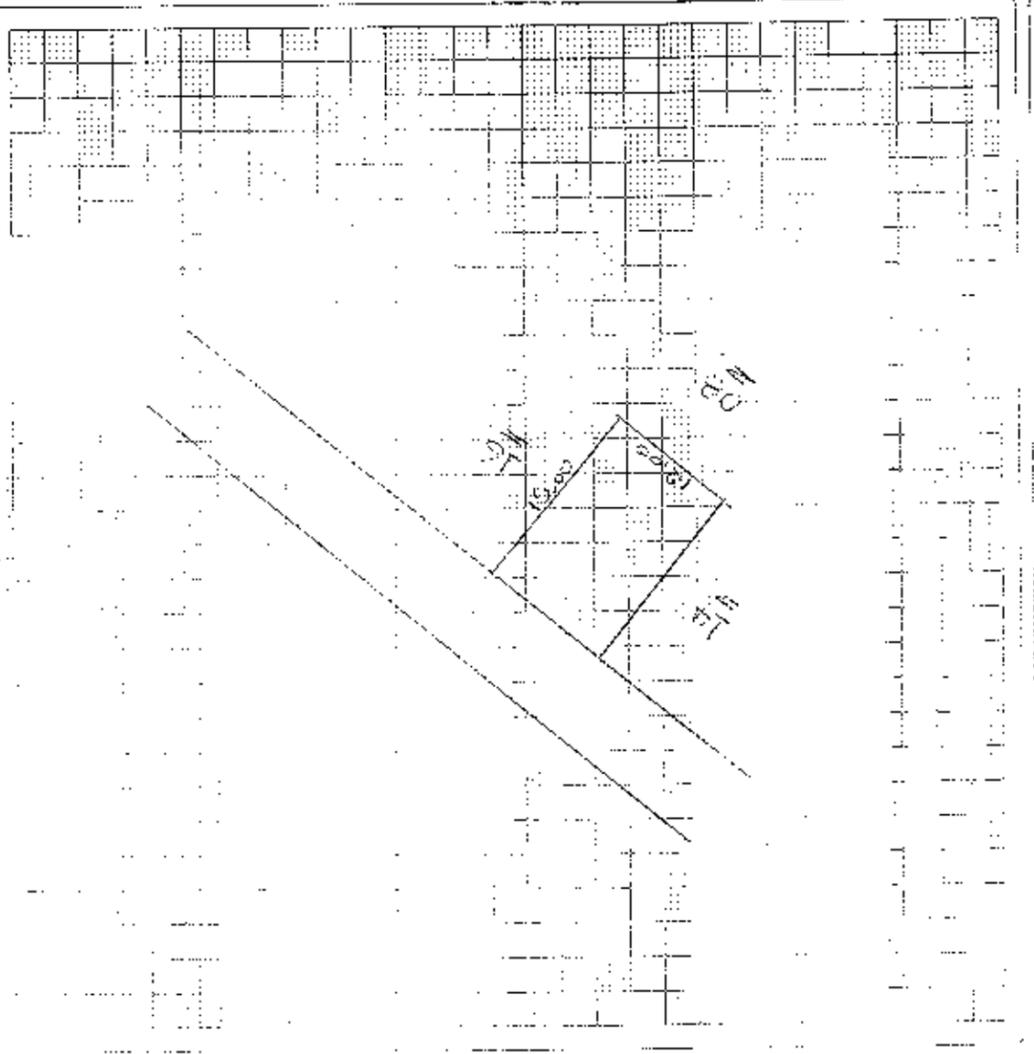
ZONA SERVIDA CATASTRAL

ZONA AGROPECUARIA

ZONA ESPECIALIZADA

REFERENCIA: 1 2 3 4 5 6

PROYECTO: 1 2 3 4 5 6



DATOS DEL LOTE

FRENTE: 1 2 3 4 5 6

ACCESO AL LOTE:

1 POR PASADIZO PRIVADO

2 POR PASADIZO PUBLICO

3 POR CALLE

4 POR CALLE

5 POR CALLE

6 POR CALLE

7 POR CALLE

USOS PERMISOS:

1 TIERRA

2 AGUA

3 AGUA

4 AGUA

5 AGUA

ACERA:

1 NO TIENE

2 HAY ACERA

3 HAY ACERA

AGUA POTABLE:

1 SI TIENE

2 SI TIENE

ALCANARILLADO:

1 NO TIENE

2 SI TIENE

ENERGIA ELECTRICA:

1 NO TIENE

2 SI TIENE

3 SI TIENE

ALUMBRADO PUBLICO:

1 NO TIENE

2 SI TIENE

3 SI TIENE

OTROS DATOS:

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

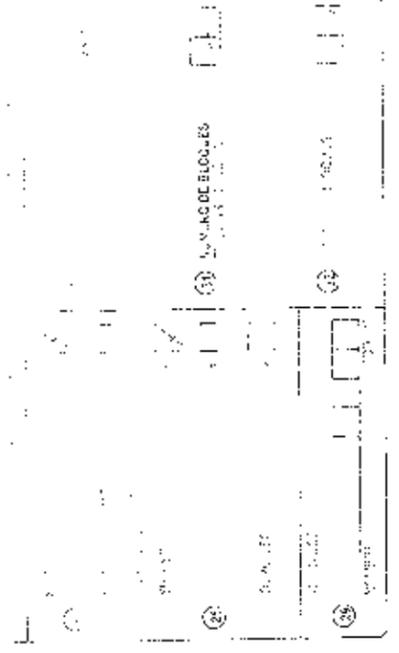
97

98

99

100

17.008-13



Manta, Noviembre 27 del 2013

Arquitecto

Daniel Ferrín

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.15 de la Manzana Z ubicada en la Urbanización Ciudad Azteca con clave catastral No. 3-34-25-15-000, conste el valor real de venta, esto es la cantidad de \$31.500,00 por cuanto necesitamos que en la escritura de compra-venta se refleje el precio real de venta.

Adjunto certificado de *avalúo* original anterior.

Por la atención a la presente quedo de ustedes,

Atentamente,



Arnelia Murillo Lóor

GERENTE INCOTECA CIA. LTDA.

RECIBIDO
28/11/2013



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIFICAR GRADA

CSO 1:25

No. Certificación: 108308

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 26 de noviembre de
2013

No. Electrónico: 17008

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: 3-34-25-15-000

Ubicado en: MZ-Z LT.15 URB. CIUDAD AZTECA

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 180,00 M2

Perteneciente a:

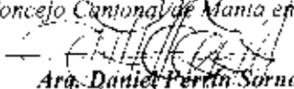
Documento Identidad Propietario
1390144330001 CIA. LTDA CIA. INCOTECA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

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

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 Sueldo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013


Arg. Daniel Perón Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS G.A.D.		GOBIERNO AUTONOMO DE QUITO REGISTRADO DE QUITO
FECHA DE INGRESO:	25/11/2013	FECHA DE ENTREGA:
CLAVE CATASTRAL:	0342515-000	
NOMBRES y/o RAZÓN:	Inscripción	
CÉDULA DE I. y/o RUC:		
CELULAR - TFNO:	0994930765	
RUBROS		
IMPUESTO PRINCIPAL:		
SOLAR NO EDIFICADO		
CONTRIBUCIÓN MEJORAS		
TASA DE SEGURIDAD		
TIPO DE TRAMITE: <i>de inscripción</i>		
FIRMA DEL USUARIO		
INFORME DEL INSPECTOR:		
SE RECOMIENDA DADOS DE CONSERVACION		
		
FIRMA DEL INSPECTOR		FECHA: 26/11/13
INFORME TÉCNICO:		
<i>Se efectúan datos por escrito</i>		
		
FIRMA DEL TÉCNICO		FECHA: 28/11/2013
INFORME DE APROBACIÓN.		
		
FIRMA DEL DIRECTOR		FECHA:



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43281:

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. 15 de la Mz. Z, 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 A-12. POR ATRAS: 12,00 m.-Lote No. 8. POR EL COSTADO DERECHO: 15,00m.- Lote N.- 16. POR EL COSTADO IZQUIERDO: 15,00m.- Lote N.- 14. 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

1.- Compraventa y Unificación

Inscrito el: *jueves, 18 de abril de 2002*
Tomo: I Folio Inicial: 9.084 - Folio Final: 9.096
Número de Inscripción: 1.022 Número de Repertorio: 1.813
Oficina donde se guarda el original: Notaría 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 Urbán 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 o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	89-000000047436	Compañía Inmobiliaria Constructora Incute		Manta
Vendedor Aceptante	80-000000001361	Figueroa Pico Samuel Zacarias	Casado	Manta
Vendedor Aceptante	13-03775116	Figueroa Villamar Pedro Antonio	(Ninguno)	Manta
Vendedor Aceptante	13-02692932	Villamar Moreira 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	3947	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:

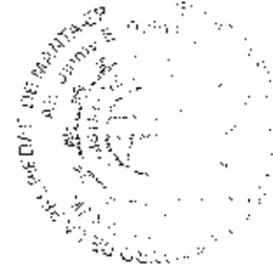
Compraventa y Unificación.- dos cuerpos de terrenos ubicados en la Ciudadela Urbirrios de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, descritos así: PRIMER CUERPO: Por el frente, 150 metros y calle pública; Por atrás, 150 metros y terrenos del Sr. N. Bravo; Por el costado derecho, 100 metros y terrenos del 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 setenta y nueve centímetros y propiedad de Incofeca Cía. Ltda. (Antes de Pedro Figueroa), con un área de Veintiséis mil doscientos cuarenta y siete metros cuadrados, sesenta y siete décimos cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000000734	Compañía Inmobiliaria y Constructora Incof		Manta
Vendedor Aceptante	80-0000000004679	Figueroa Villamar Ulbio Zacarias	Soltero	Manta

2 / 2 Plano

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:

Financieras 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 3339,50 M². Área social No. 6 con 1893,16 M². Lotes en Garantía Mz. I con 12 lotes. Mz. J, con 12 lotes. Área 284,42 M². Mz. R, con 10 lotes con un área de 2.777,52 M². manzana S, con 18 lotes, con un área de 5499,43 M². Mz. T, con 13 lotes con un área de 2571,55 M². Mz. U, con 13 lotes con un área de 2389,50 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-OGIV. Fechado Manta 03 de Diciembre de 2012.

b.- 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: Notaría 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 Inco-teca 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		

Las movi-mientos 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: 16:38:32 del jueves, 21 de noviembre de 2013

A petición de: *[Firma]*

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suárez
 131136755-9



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

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

Abg. Jaime E. 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,


CINEL
ATENCIÓN AL
ING. JORGE VEGA MERO
ATENCIÓN AL CLIENTE


SOLICITANTE
CATAGUA ESPINOZA MARIA VERONICA
CI 1310450224



CORPORACIÓN NACIONAL DE
ELECTRICIDAD

INFORME DE AVALÚO.



Presentado a: SOLICITANTE
Clave Catastral: 3342515000
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.

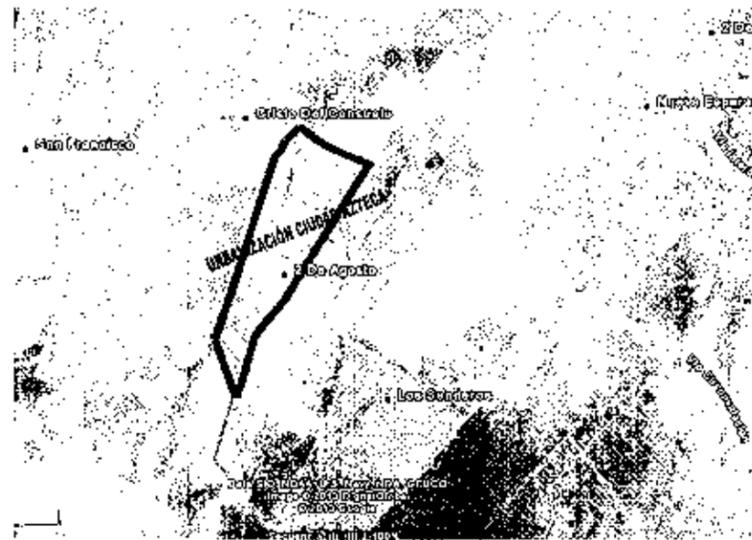
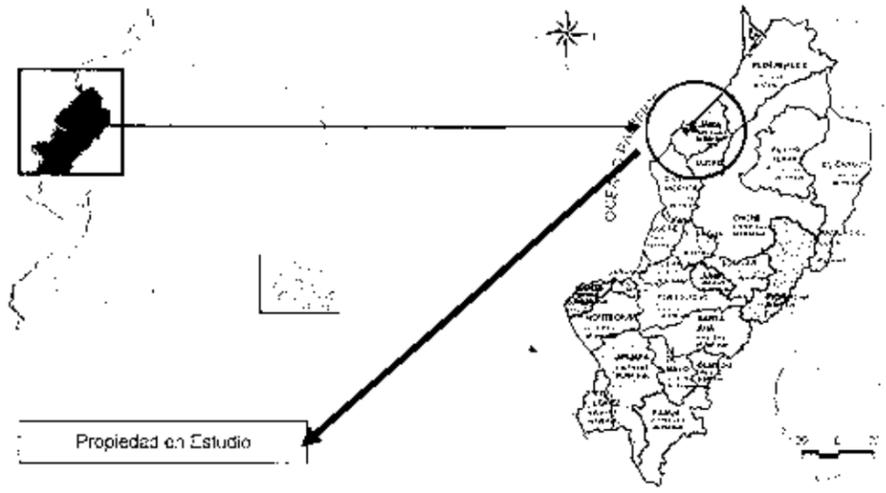
INFORME DE AVALÚO.

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:

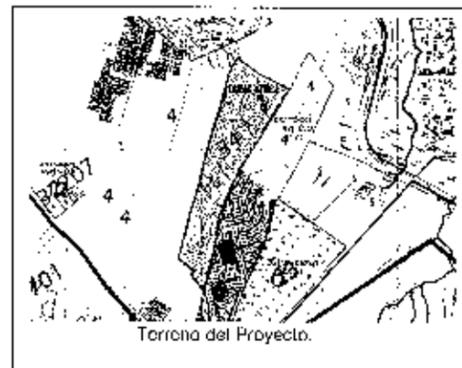
Dirección :	Proyecto Azteca, Sector Urbizios.		
Sector:		Lote N°	MANZANA Z, LOTE 15.
Cantón :	MANTA	Parroquia :	TARQUI
Ciudad:	MANTA	Provincia:	MANABI



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	x	Medía	
Este	Industrial	x	Baja	x
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 m².

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 (proyección vial).		
Deficiencias.	Posee todos los Servicios Básicos.		
Riesgos:	Ninguno		
Grupo que demanda el bien:	Estrato socioeconómico bajo		
Niveles de oferta:	Bajo	Nivel de Demanda:	Media
Posibilidad de Venta:	Largo plazo	Descuento para Realización:	20%

I.- CUADRO DETALLE DE VALORES:

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

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

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unit.	Valor Total
1.- Terreno.	180.00	m ²	26.00	4.680.00
2.- Construcción.	67.00	m ²	400.30	26.820.00
			TOTAL US\$	31.500.00

RESUMEN GENERAL DE AVALUO**DATOS GENERALES**

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

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo de Bien:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.					
Dirección:	VIA CIRCUNVALACION, SECTOR URBIRRIOS					
Ciudad:	MANTA	Parroquia:	TARQUI.	Programa de Vivienda:	Si	
Area del Terreno:	180.00	m ²	Area de construcción:	67.00	m ²	
Edad Edificación:	Nueva	Años	Estado:	Buena.	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

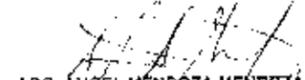
DATOS DE AVALUO

1.- AVALUO COMERCIAL:	US\$ 31.500.00
	TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS CON 00/100 Dolares Americanos

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

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


ARQ. MIGUEL CAPE LINDO.


ARQ. ANGEL MENDOZA MENDOZA.

PERITOS AVALUADORES.