

MUNICIPIO DE MANTA
CATASTRO URBANO

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

IDENTIFICACIÓN Y DATOS DE LOCALIZACIÓN

[illegible]

DATOS DEL LOTE

[illegible]

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

SIN EDIFICACION ☐ 1 CON EDIFICACION ☐ 2	NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS ☐ ☐
USO DEL AREA SIN EDIFICACION SIN USO ☐ 1 CONSTRUCCION ☐ 2 OTRO USO ☐ 3	NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION ☐ ☐
OTRO USO ☐ ☐ ☐ ☐ NOMBRE CODIGO	TOTAL DE BLOQUES ☐ ☐

OBSERVACIONES:

OBSERVACIONES:
Ingre Nuevo Salario Salar
25/02/2012

CROQUIS

TENENCIA DE LA PROPIEDAD

1	☐	OCCUPA SOLO EL PROPIETARIO
2	☐	EN ARRIENDO PARCIAL
3	☐	EN ARRIENDO TOTAL
4	☐	OTROS (ESPECIFIQUE)

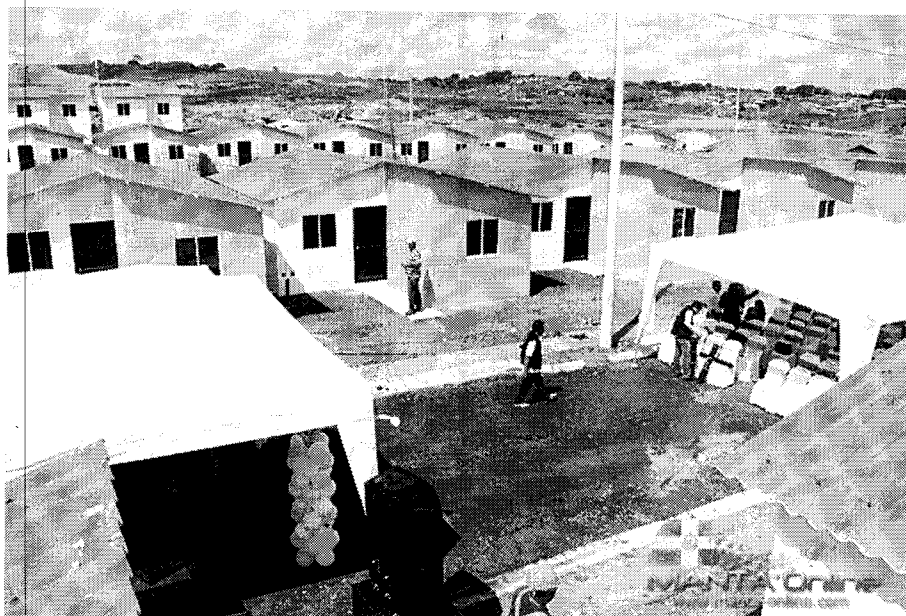
[illegible]

DAÑOS DE LA CONSTRUCCION

N° DEL BLOQUE		N° DEL PISO		ÁREA DEL PISO		MATERIALES (MARQUE UNA SOLA RESPUESTA PARA CADA RUBRO DE OBRA)										INDICADORES GENERALES										ESTADO DE CONSERVACION GENERAL				AÑO DE CONSTRUCCION O RECONSTRUCCION																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
39		40		41		ESTRUCTURA		PAREDES						ENTRERPIO INFERIOR O CONTRAPISO				PISO						ENTRERPIO SUPERIOR TECHO O CUBIERTA						TUBOS		VENTANAS								AGUA		ELECTRICIDAD		EQUIPO ESPECIAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
caña		madera		ladrillo o piedra		hormigon armado		metal		no tiene		caña		madera o lata		fibra		ladrillo o común		ladrillo industrial o bloque		tabiques modulares (vidrio, madera, etc)		tierra		madera		ladrillo		piedra		hormigón		tierra		cemento		madera		vidrio o granito fundido		baldosa		cerámica		parquet o mayolica		porcelanato		mármol o marmetone		caña		cade (paja)		madera		zinc		ruberoid		asbesto cemento		hormigon armado		teja		no tiene		si tiene		no tiene		caña		tablero o lata		madera o vidrio		bloque ornamental		madera tipo chazas o hierro		aluminio		madera fina		aluminio de color		no tiene		sobrepuestas		empotradas		no tiene		sobrepuestas		empotradas		no tiene		piscina		cuarto de maquinas		buena		regular		mala		ruina		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		101		102		103		104		105		106		107		108		109		110		111		112		113		114		115		116		117		118		119		120		121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132		133		134		135		136		137		138		139		140		141		142		143		144		145		146		147		148		149		150		151		152		153		154		155		156		157		158		159		160		161		162		163		164		165		166		167		168		169		170		171		172		173		174		175		176		177		178		179		180		181		182		183		184		185		186		187		188		189		190		191		192		193		194		195		196		197		198		199		200		201		202		203		204		205		206		207		208		209		210		211		212		213		214		215		216		217		218		219		220		221		222		223		224		225		226		227		228		229		230		231		232		233		234		235		236		237		238		239		240		241		242		243		244		245		246		247		248		249		250		251		252		253		254		255		256		257		258		259		260		261		262		263		264		265		266		267		268		269		270		271		272		273		274		275		276		277		278		279		280		281		282		283		284		285		286		287		288		289		290		291		292		293		294		295		296		297		298		299		300	
1		2		3		4		5		1		2		3		4		5		6		7		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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

AVANZAMIENTO					
AVALUO TOTAL DE LA PROPIEDAD (sin centavos)		☒			
AVALUO DE LA PROPIEDAD VALOR DEL LOTE MAS VALOR DE LA CONSTRUCCION (sin centavos)		☒			
FECHA	NOMBRE DEL EMPADRONADOR	FIRMA	FECHA	NOMBRE DEL REVISOR DEL CAMPO	FIRMA
FECHA	NOMBRE DEL SUPERVISOR	FIRMA	FECHA	NOMBRE DEL REVISOR DE OFICINA	FIRMA
OBSERVACIONES:					

INFORME DE AVALÚO.



Presentado a: SOLICITANTE
Clave Catastral: 3273907000
Objeto de Avalúo. TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.
Finalidad: VALOR COMERCIAL.
Fecha: MANTA, MARZO 20 DEL 2013.
Propietario: SRES. SI VIVIENDA-EP.
Ubicación del Inmueble. "PROGRAMA HABITACIONAL SI MI CASA".

Sector: LOS SENDEROS.
Parroquia: ELOY ALFARO.
Cantón: MANTA.
Provincia: MANABI.

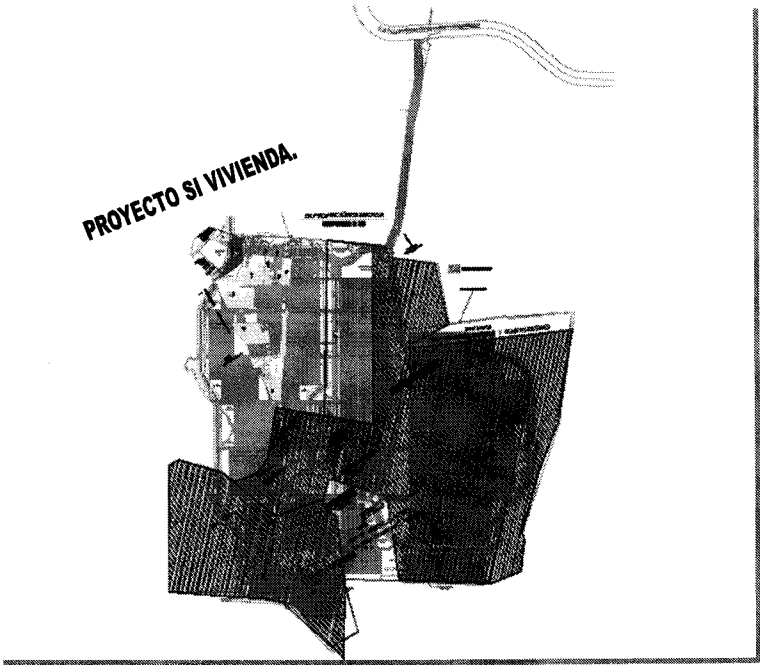
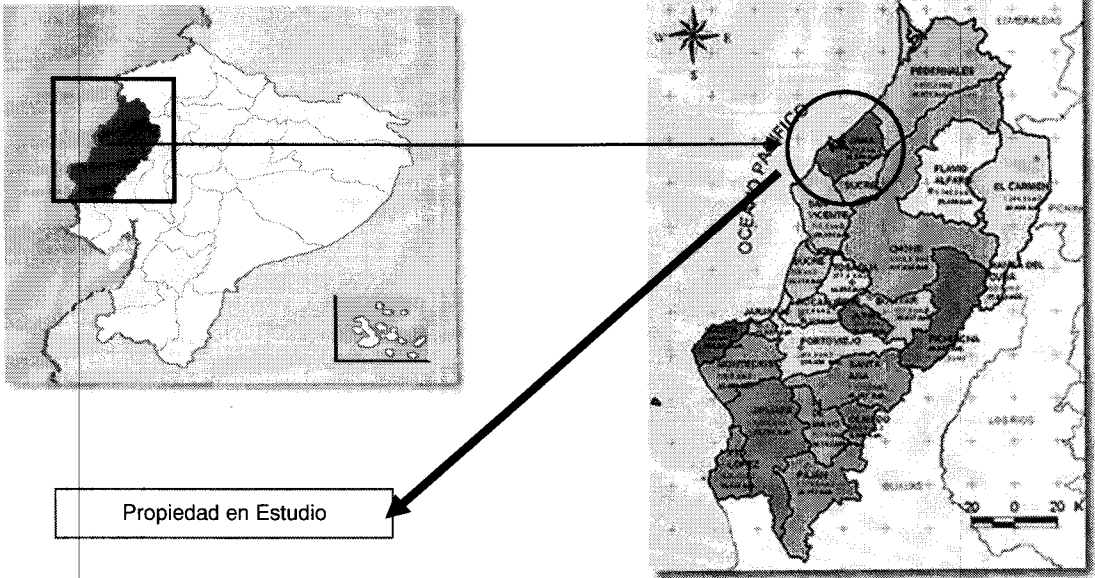
INFORME DE AVALÚO.

A.- INMUEBLE SUJETO DE AVALUO:

El informe hace referencia a un terreno y construcción, el cual se encuentra ubicado dentro del Proyecto Si - Vivienda, Parroquia Eloy Alfaro, Cantón Manta, de la Provincia de Manabí.

B.- DATOS DE UBICACION:

Dirección :	Proyecto Si - Vivienda, Sector Los Senderos.				
Sector:				Lote N°	MANZANA 2, LOTE 07.
Cantón :	MANTA			Parroquia :	ELOY ALFARO
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	Media	
Este		Industrial	x	Baja	x
Periferico	x	Turistico			
Zonificacion Municipal:					
Uso Predominante:					
Uso Secundario:					
Vias Principales:		Calle Principal			
Hitos Urbanos:		Iglesia, Industrias, Escuelas, etc.			

ENTORNO URBANO



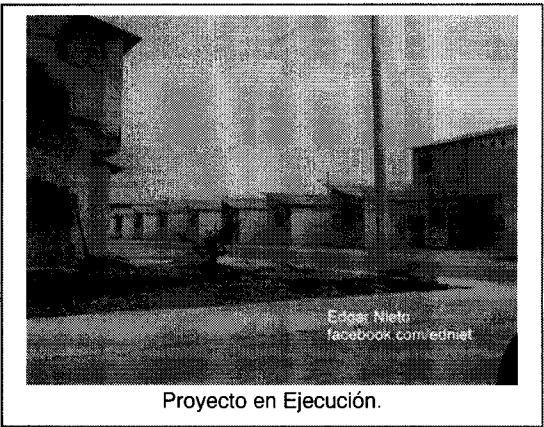
Vía Principal de Ingreso.



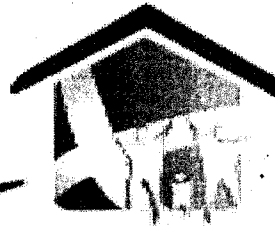
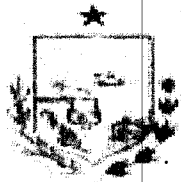
Tipos de Casa, Proyecto Si Vivienda.



Terreno del Proyecto.



Proyecto en Ejecución.



Nº. SVEP-DC-24-2013

Manta, 19 De Marzo del 2013

Arq.

DANIEL FERRIN

DIRECTOR DE AVALUO Y CATASTRO

Presente.-

De mis consideraciones:

La Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SÍ VIVIENDA-EP" del programa municipal si mi casa, solicita que se me conceda el certificado de avalúo y catastro del siguiente Lote:

Manzana	Lote	clave catastral	Valor de la villa	tipo d villa	área de terreno	área de construcción
1	33	3-27-38-06-000	27.113,46	ISABELLA	91.00	71.40
1	34	3-27-38-34-000	27.600.00	UMIÑA	104.00	75.43
2	07	3-27-39-07-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00	48.72
2	11	3-27-39-11-000	17.858.92	GAVIOTA	91.00	48.72
2	21	3-27-39-21-000	17.860.00	GAVIOTA	91.00	48.72
3	35	2-27-40-35-000	17.858.92	GAVIOTA	91.00	48.72
3	37	2-27-40-37-000	17.860.00	GAVIOTA	91.00	48.72

Atentamente,

XIOMARA QUIJIJE

DEP. CREDITO

SI VIVIENDA

D.- DOCUMENTACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE:

Hasta la presente fecha, el bien inmueble no presenta escritura.

E.- LINDEROS Y DIMENSIONES:

Linderos particulares de terreno según escrituras:

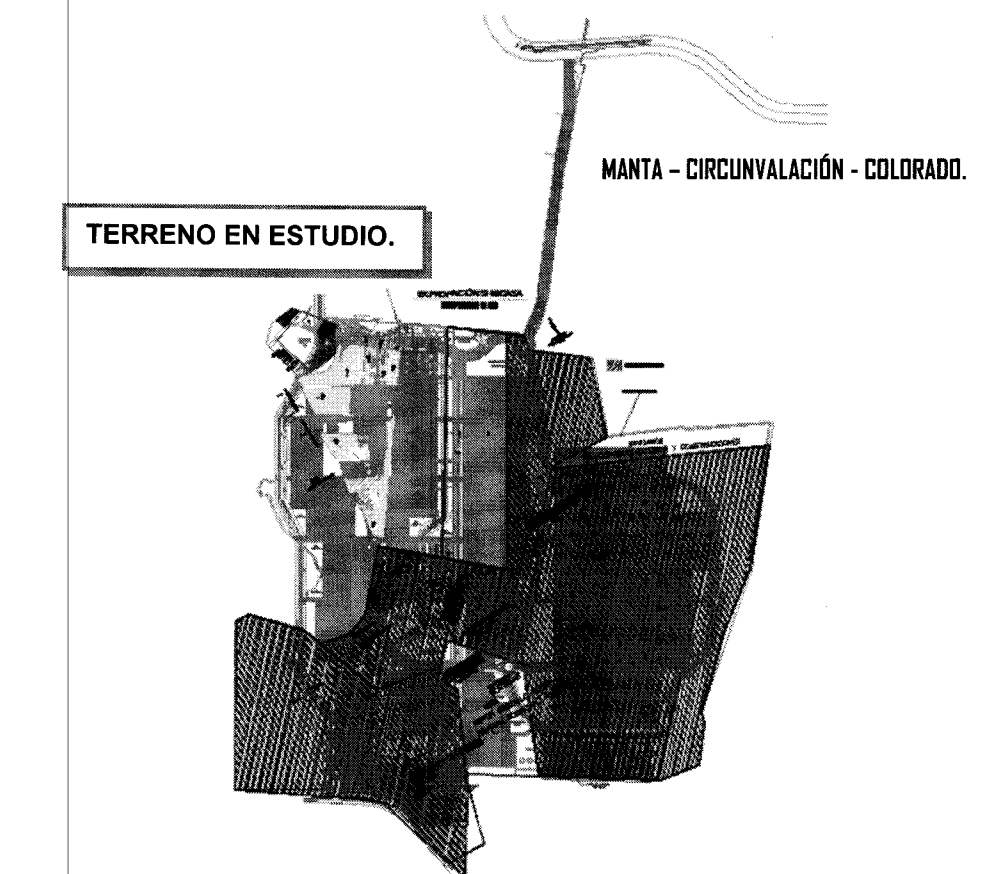
Superficie del terreno: 91,00 m².

F.- DESCRIPCION GENERAL:

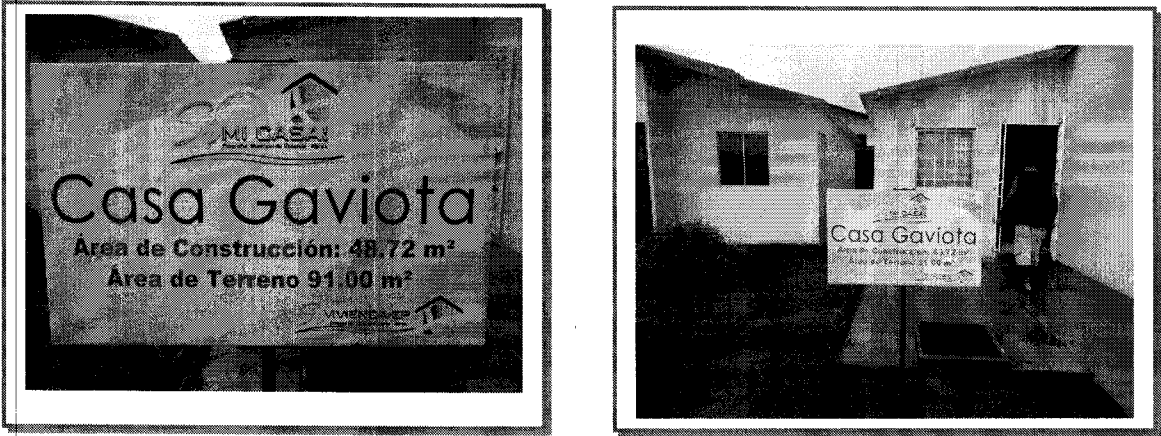
El sector es de uso residencial y de estrato social bajo, lindera con la Calle y Avenida Principal que representan el ingreso al Programa de Si Vivienda y que se encuentra asfaltada; dicho acceso es el que nos conduce a la Vía denominada "Circunvalación".

ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLA DENTRO DEL INMUEBLE: Actualmente el terreno posee construcción la cual está determinada como vivienda unifamiliar.

Terreno: El terreno es de forma y topografía regular, ya que se encuentra bajo un programa planificado de viviendas unifamiliares.



DETALLE DE FOTOS



G.- METODOLOGÍA UTILIZADA EN ESTA VALORACIÓN:

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

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

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

Referencias Comerciales:

- Terrenos en la 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:	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.	91.00	m ²	20.00	1,820.00
2.-	Construcción.	48.72	m ²	372.94	18,170.00
				TOTAL US\$	19,990.00

RESUMEN GENERAL DE AVALUO

DATOS GENERALES	
Nombre del cliente:	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA - EP.

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE					
Tipo de Bien:		TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.			
Dirección :		VÍA CIRCUNVALACIÓN, SECTOR LOS SENDEROS.			
Ciudad:	MANTA.	Parroquia:	ELOY ALFARO.	Programa de Vivienda.	Si.
Area del Terreno:	91.00 m ²	Area de construcción:	48.72 m ²		
Edad Edificación:	Nueva	Años	Estado:	Bueno.	Numero de pisos:
				1	

CARACTERISTICAS DEL SECTOR			
Zona:	RESIDENCIAL.	Sector:	LOS SENDEROS.
Infraestructura:	COMPLETA.	Categoría:	BAJA

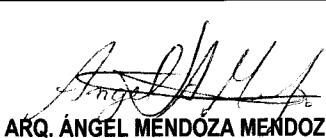
Demanda Inmobiliaria:	MEDIA.	Riesgos:	Ninguno
Liquidación:	Largo plazo	Construcción	Hormigón

Observaciones: ÁREA DE CRECIMIENTO URBANO.

DATOS DE AVALUO	
1.- AVALUO COMERCIAL:	US\$ 19,990.00
	Diez y nueve mil nueve ceintos noventa con 00/100 Dolares Americanos

		Responsabilidad Técnica
Fecha de Solicitud:		
Fecha de Inspección:		
Fecha Recepción Documentos		
Fecha de Entrega		sello
Validez del Informe:		
Certifico el resultado del Avalúo al: 22 de Marzo del 2013.		


ARQ. MIGUEL CAPE LINO.


ARQ. ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.
PERITOS AVALUADORES.


ARQ. FERNANDO PAREDES TUCKER.

Dirección de Avaluos Catastro y Registros	FORMULARIO DE RECLAMO Muy Ilustre Municipio de SAN PABLO DE MANTA Calle 9 y Av. 4 Teléf.: 2611-471 - 2611-479 Fax: 2611-714 Correo Electrónico: minim@manta.gov.ec	
Cedula		
Clave Catastral	3273907000	
Nombre:		
Rubros:		
Impuesto Principal		
Solar no Edificado		
Contribucion Mejoras		
Tasa de Seguridad		
Reclamo:		
Firma del Usuario	Fecha:	
Informe Inspector:		
Firma del Inspector	Fecha:	
Informe Tecnico:		
Firma del Tecnico	Fecha:	
Informe de aprobacion:		



SÍ VIVIENDA-EP
Empresa Municipal de Vivienda - Manta



N°. SVEP-DC-05-2013

Manta, 05 De Febrero del 2013

Arq.

DANIEL FERRIN

DIRECTOR DE AVALUO Y CATASTRO

Presente.-

De mis consideraciones:

La Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SÍ VIVIENDA-EP" del programa municipal si mi casa, solicita que se me conceda el certificado de avalúo y catastro del siguiente Lote:

Manzana	Lote	clave catastral	Valor de la villa	tipo d villa	área de terreno	área de construcción
1	30	3-27-38-30-000	29.500.00	ISABELLA	91.00 M ²	71.40 M ²
1	69	3-27-38-69-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
1	73	3-27-38-73-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
2	06	3-27-39-06-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
2	07	3-27-39-07-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
2	09	3-27-39-09-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
2	12	3-27-39-12-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
2	23	3-27-39-23-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
2	32	3-27-39-32-000	33.500.00	UMIÑA	91.00 M ²	104.00 M ²
2	39	3-27-39-39-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	05	3-27-40-05-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	07	3-27-40-07-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	08	3-27-40-08-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	09	3-27-40-09-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	11	3-27-40-11-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	14	3-27-40-14-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	15	3-27-40-15-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	36	3-27-40-36-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	39	3-27-40-39-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	40	3-27-40-40-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	41	3-27-40-41-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²
3	45	3-27-40-45-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²

Atentamente,

XIOMARA QUIJIJE

DEP. CREDITO

SI VIVIENDA