

11568-13

MUNICIPIO DE MANTA
CATASTRO URBANO

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

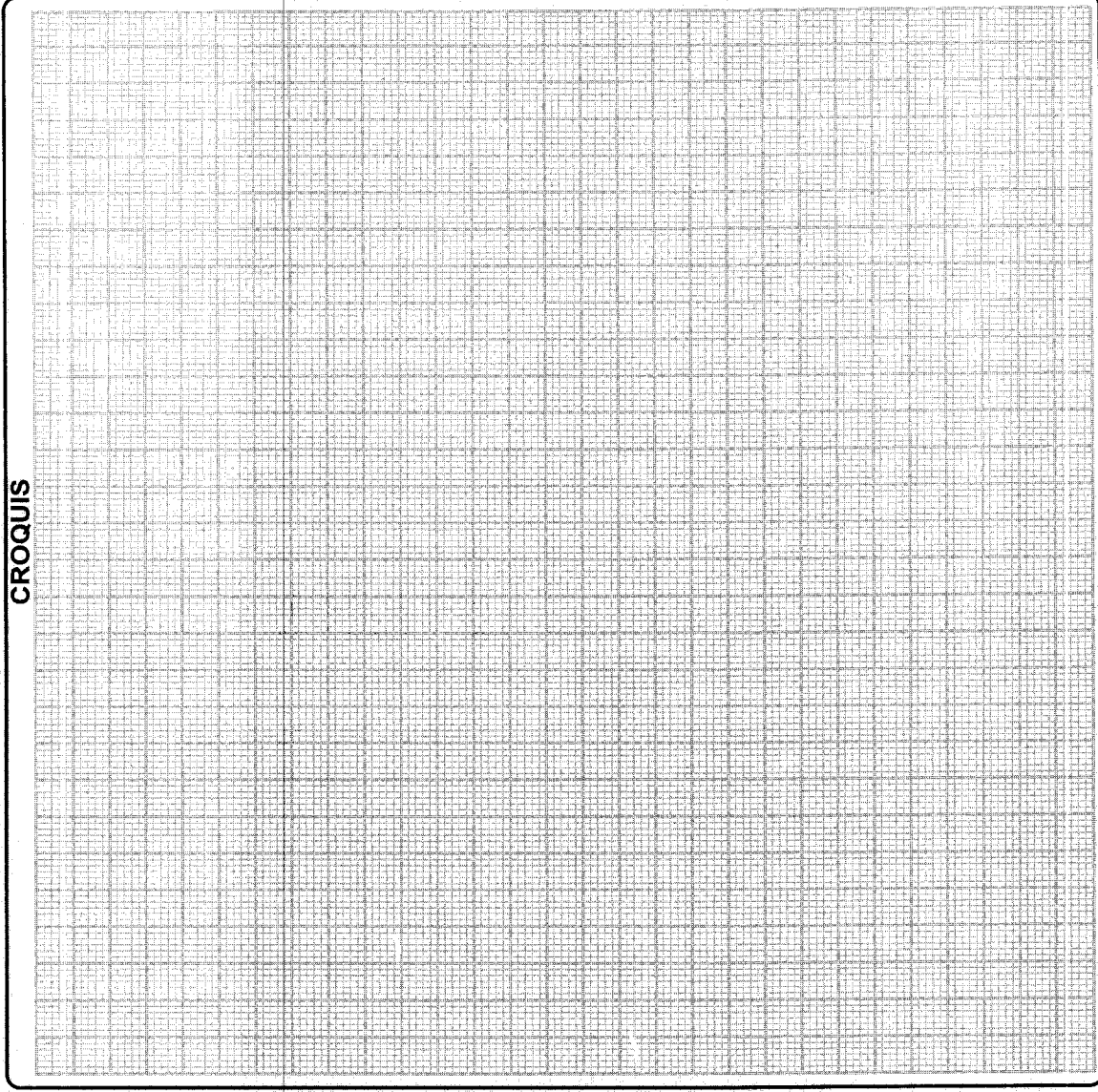
IDENTIFICACIÓN Y DATOS DE LOCALIZACION

ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	☐ NO ☐ SI	REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO
CLAVE CATASTRAL	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ 3 2 7 4 0 3 3	HOJA N°
DIRECCIÓN:	barrio <u>PARQUE INDUSTRIAL SI HICASA</u>	
calles	<u>H2-3</u>	
DIRECCIÓN:	Mz. <u>106</u>	
HOJA N°	<u>33</u>	
CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)		

DATOS DEL LOTE

FRENTES	⑪	NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE
ACCESO AL LOTE	⑨	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
MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA		DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO 19 SOBRE LA RASANTE + METROS BAJO LA RASANTE - METROS
CERRAMIENTO		HORMIGON ARMADO MADERA CAÑA OTRO
SERVICIOS DEL LOTE		
AGUA POTABLE	20	1 NO EXISTE 2 SI EXISTE
DESAGUES	21	1 NO EXISTE 2 SI EXISTE
ELECTRICIDAD	22	1 NO EXISTE 2 SI EXISTE
CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL		
MATERIAL DE LA CALZADA	13	1 TIERRA 2 LASTRE 3 PIEDRA DE RIO 4 ADOQUIN 5 ASFALTO O CEMENTO
ACERÍA	14	1 NO TIENE 2 ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO 3 DE ADOQUIN O BALDOSA
REDES PUBLICAS EN LA VIA		
AGUA POTABLE	15	1 NO EXISTE 2 SI EXISTE
ALCANTARILLADO	16	1 NO EXISTE 2 SI EXISTE
ENERGIA ELECTRICA	17	1 NO EXISTE 2 SI EXISTE RED AEREA 3 SI EXISTE RED SUBTERRANEA
ALUMBRADO PUBLICO	18	1 NO EXISTE 2 INCANDESCENTE 3 DE SODIO O MERCURIO
CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE		
AREA	23	SIN DECIMALES 11111111
PERIMETRO	24	11111111
LONGITUD DEL FRENTE	25	11111111
NUMERO DE ESQUINAS	26	1
AVALUO DEL LOTE (sin centavos)		11111111

CROQUIS



FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

SIN EDIFICACION	27	1	2
CON EDIFICACION			
USO DEL AREA SIN EDIFICACION			
SIN USO		1	
CONSTRUCCION	28	2	
OTRO USO		3	
OTRO USO	29		
NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS	30		
NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION	31		
TOTAL DE BLOQUES	32		
CODIGO			
NOMBRE			

OBSERVACIONES

Febrero 25/2012

MODO DE PROPIEDAD

☐ 1

☐ 2

☐ 3

UN SOLO PROPIETARIO

HERENCIA INDIVISA

VARIOS PROPIETARIOS

TENENCIA DE LA PROPIEDAD

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☐ 4

OCUPA SOLO EL PROPIETARIO

EN ARRIENDO PARCIAL

EN ARRIENDO TOTAL

OTROS (ESPECIFIQUE)

PERSONERIA

APellidos

STANLEY

NOMBRES

CEDULA DE IDENTIDAD O R.U.C.

NOTARIA

TITULO DE PROPIEDAD

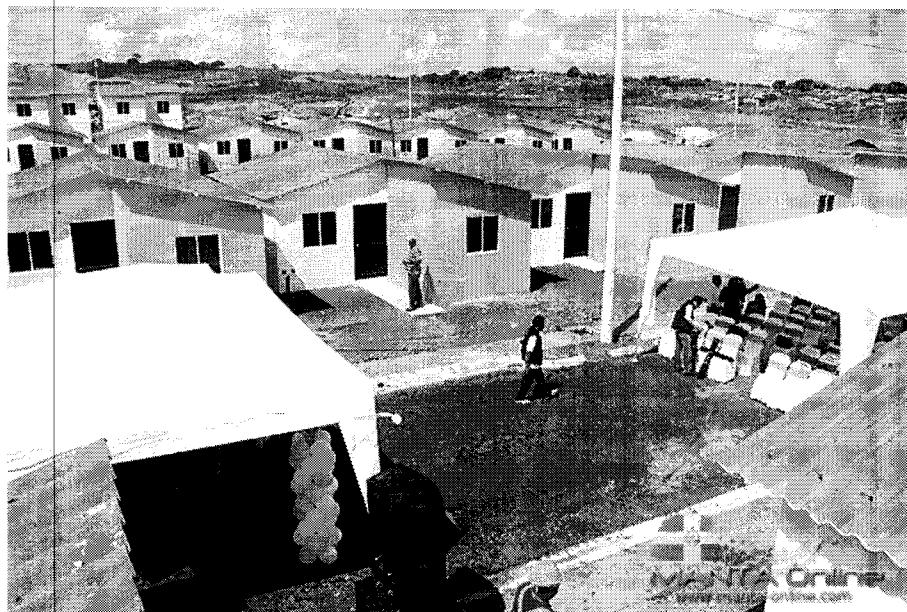
TESTA

CODIGO

DATOS DE LA CONSTRUCCION (SOLO BLOQUES TERMINADOS)

Nº DEL BLOQUE		Nº DEL PISO		AREA DEL PISO		ESTRUCTURA		PAREDES		MATERIALES (MARQUE UNA SOLA RESPUESTA PARA CADA RUBRO DE OBRA)		PISO		ENTREPISO SUPERIOR		TUBOS		INDICADORES GENERALES		ESTADO DE CONSERVACION GENERAL		AÑO DE CONSTRUCCION O RECONSTRUCCION	

INFORME DE AVALÚO.



Presentado a:	SOLICITANTE
Clave Catastral:	3274033000
Objeto de Avalúo.	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.
Finalidad:	VALOR COMERCIAL.
Fecha:	MANTA, MARZO 22 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.

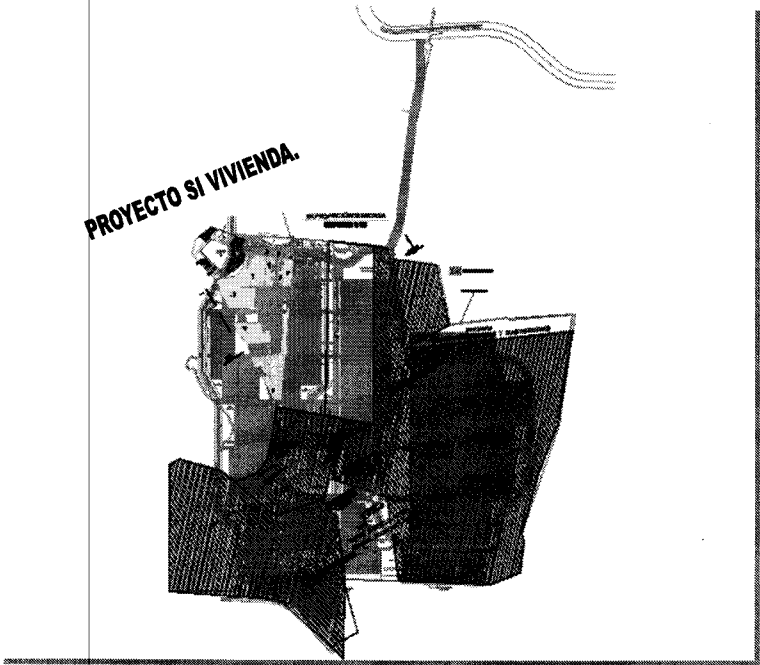
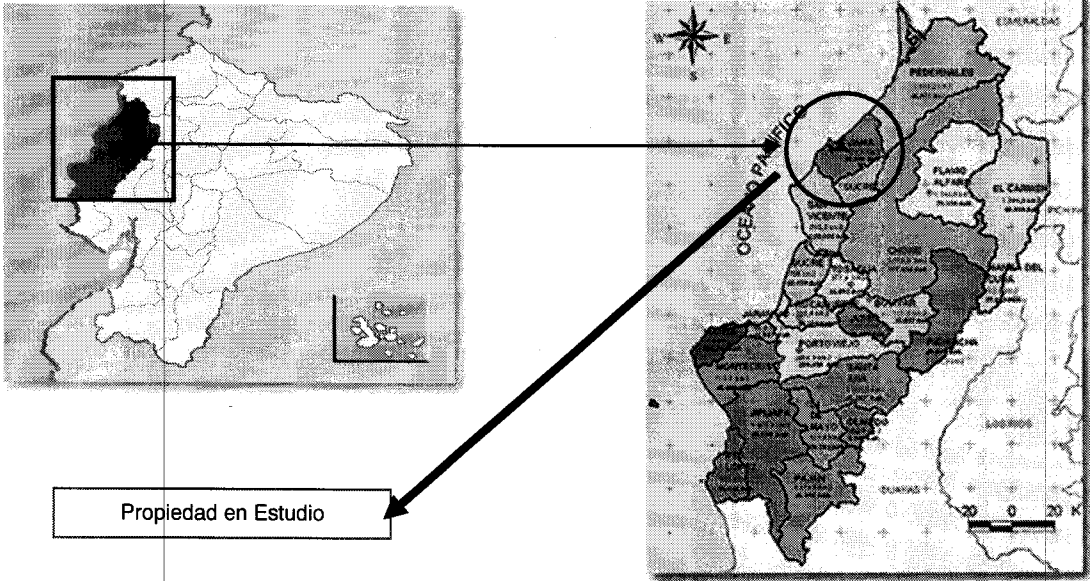
INFORME DE AVALÚO.

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 3, LOTE 33.
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
Periférico	x	Turístico		x
Zonificación Municipal:				
Uso Predominante:				
Uso Secundario:				
Vías Principales:		Calle Principal		
Hitos Urbanos:		Iglesia, Industrias, Escuelas, etc.		

ENTORNO URBANO



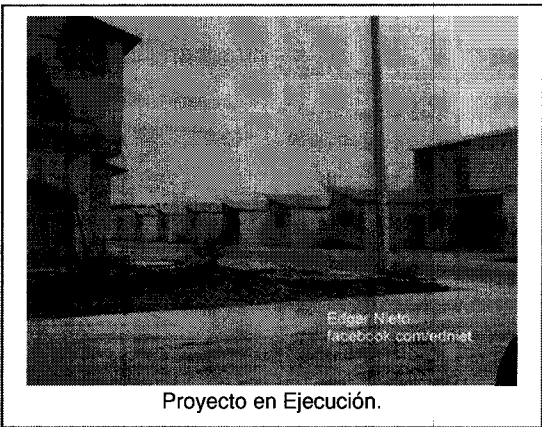
Vía Principal de Ingreso.



Tipos de Casa, Proyecto Si Vivienda.



Terreno del Proyecto.



Proyecto en Ejecución.

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:

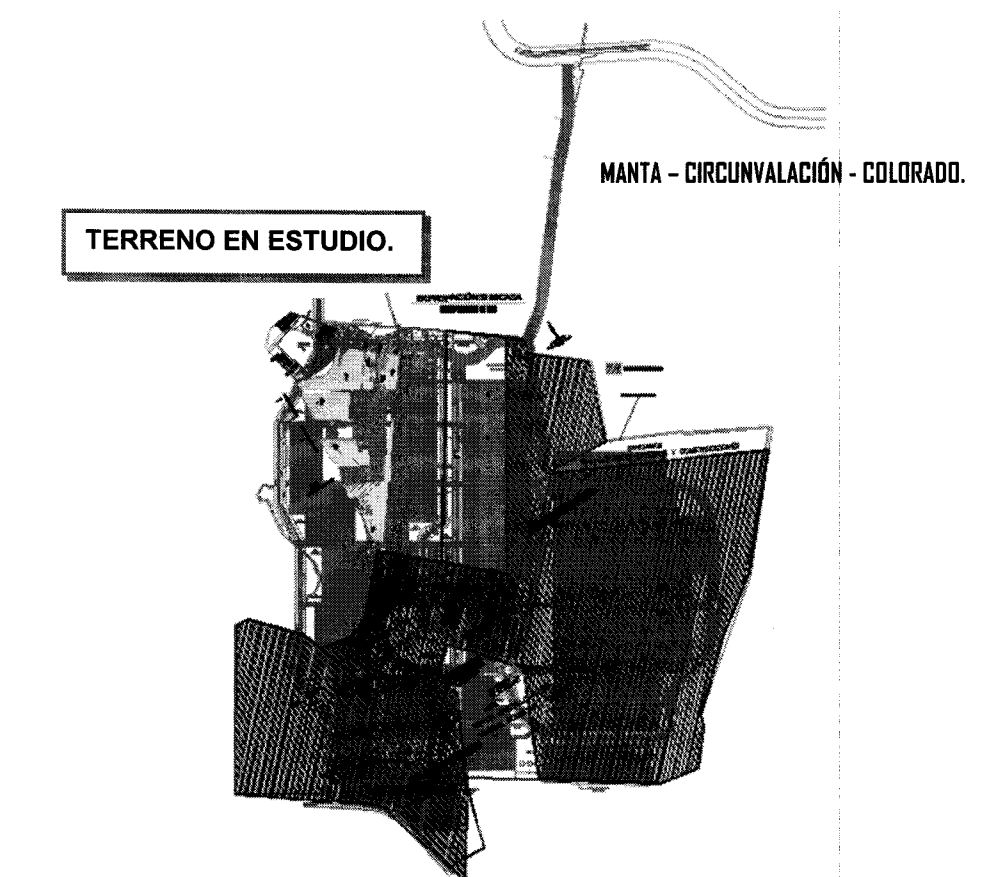
Superficie del terreno: 91,00 m².

F.- DESCRIPCION GENERAL:

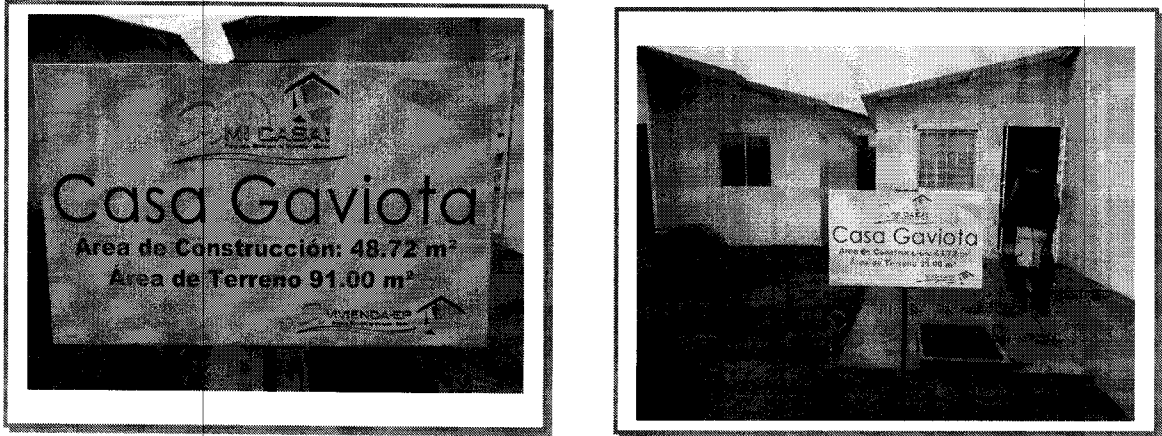
El sector es de uso residencial y de estrato social bajo, lindera con la Calle y Avenida Principal que representan el ingreso al Programa de Si Vivienda y que se encuentra asfaltada; dicho acceso es el que nos conduce a la Vía denominada "Circunvalación".

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	329.23	16,040.00
			TOTAL US\$	17,860.00

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 m² Area de construcción: 48.72 m²

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\$ 17,860.00
	Diez y siete mil ocho cientos sesenta con 00/100 Dolares Americanos

Responsabilidad Técnica

Fecha de Solicitud:

Fecha de Inspección:

Fecha Recepción Documentos

Fecha de Entrega

Validez del Informe:

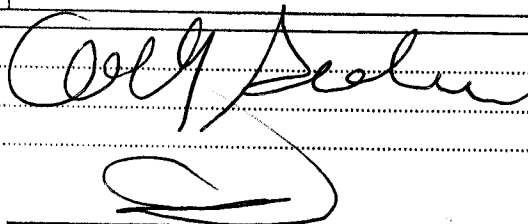
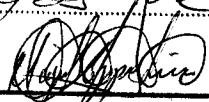
sello

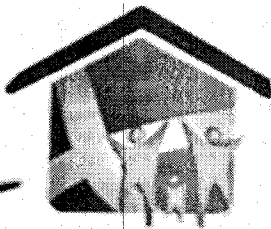
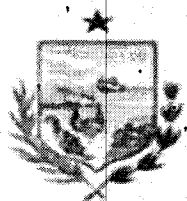
Certifico el resultado del Avalúo al: 22 de Marzo del 2013.

ARQ. MIGUEL CAPE LINO.

ARQ. ANGEL 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 - 2611-473 Fax 2611-714 Correo Electrónico: mimm@manta.gov.ec	
	Cedula		
	Clave Catastral	3274033	
	Nombre:	Sr. Vinicio EP	
		Rubros:	
	Impuesto Principal		
	Solar no Edificado		
	Contribucion Mejoras		
	Tasa de Seguridad		
Reclamo:		 Firma del Usuario Fecha:	
Informe Inspector:		Firma del Inspector Fecha:	
Informe Tecnico:		Se cancelan notas de reclamo  Firma del Tecnico Fecha: 22/03/2013	
Informe de aprobacion:		Firma del Director de Avaluos y Catastro Fecha:	



N°. SVEP-DC-31-2013

Manta, 21 De Marzo del 2013

Arq.

DANIEL FERRIN

DIRECTOR DE AVALUÓ 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 avaluó y catastro del siguiente Lote:

Manzana	Lote	clave catastral	Valor de la villa	tipo d villa	área de terreno	área de construcción
3	33	3-27-40-33-000	17.860.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²

Atentamente,

XIOMARA QUIIJE
DEP. CREDITO
SI VIVIENDA