

16837-13

MUNICIPIO DE MANTA
CATASTRO URBANOSISTEMA CATASTRAL PARA INMUEBLES QUE NO
ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD PUPILAR

IDENTIFICACIÓN Y DATOS DE LA OCUPOSACIÓN

ESTADO DE REGISTRO DE PROPIEDAD REGISTRADA	REFERENCIA AL SISTEMA CATASTRAL
☐ NO ☐ SI ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ 3224070	4010.0
CLAVE CATASTRAL	INDICACION
① ☐ ZONA DE INTERCOMUNICACIÓN DE CALLES ② ☐ ZONA DE INTERCOMUNICACIÓN ③ ☐ ZONA DE INTERCOMUNICACIÓN	Programa Habitacional S.M. CASH
④ ☐ ZONA DE INTERCOMUNICACIÓN ⑤ ☐ ZONA DE INTERCOMUNICACIÓN ⑥ ☐ ZONA DE INTERCOMUNICACIÓN	17.3 2070 42 20
⑦ ☐ ZONA DE INTERCOMUNICACIÓN ⑧ ☐ ZONA DE INTERCOMUNICACIÓN ⑨ ☐ ZONA DE INTERCOMUNICACIÓN	

DATOS DEL PLOT

① ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ② ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO	③ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ④ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO
⑤ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ⑥ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO	⑦ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ⑧ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO

CARACTERÍSTICAS DE LA LÍNEA PRINCIPAL

① ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ② ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO	③ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ④ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO
⑤ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ⑥ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO	⑦ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ⑧ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO

SERVICIOS DEL LOTE

① ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ② ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO	③ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ④ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO
⑤ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ⑥ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO	⑦ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ⑧ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO

FORMA DE OCUPACIÓN DEL LOTE

① ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ② ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO	③ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ④ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO
⑤ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ⑥ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO	⑦ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO ⑧ ☐ VARIANTE CATASTRAL AL C.O.A. ES EL LOTE ENTREGADO

OBSERVACIONES

Ejemplo 25/2011

CROQUIS

TENENCIA DE LA PROPIEDAD	
1	Ocupa solo el propietario
2	En arriendo parcial
3	En arriendo total
4	Otros (especificar):

[illegible]

NOTAS DE LA CONSTRUCCION (SOLO BLOQUES TERMINADOS)

MATERIALES (MARQUE UNA SOLA PRECISIÓN PARA CADA RUBRO DE OBRA)										INDICADORES GENERALES										ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL									
Nº DEL BLOQUE		Nº DEL PISO		AREA DEL PISO		ESTRUCTURA		PAREDES		ENTRERISO INTERIOR O CONTRERISO		PISO		ENTRERISO SUPERIOR		TUBOS		VENTANAS		AGUA		EFICIENCIA		CUBIERTA DEL		ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL			
						caña madera ladrillo o piedra hormigón armado metal		no tiene caña madera o lata fibra ladrillo o común ladrillo o bloque tablas modulares (vidrio, madera, etc)		tierra madera ladrillo piedra hormigón		tierra cemento madera vidrio granito fundido balda cerámica parquet o mayolica porcelanato mármol o mármol		caña cable (paja) madera zinc ruberoide suelo cemento hormigón armado tapa		no tiene si tiene		no tiene caña tablero o lata madera o vidrio bloque ornamental madera tipo chatas o hierro aluminio madera fina aluminio de color		no tiene sobrepuestas empalmadas		no tiene sobrepuestas empalmadas		no tiene piscina charco de máquinas		bueno regular mala ruina			
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	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
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330
331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360
361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390
391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420
421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437													

55021

DIRECCION DE
AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS G.A.D.



FECHA DE INGRESO:

14-11-13 15:56

FECHA DE ENTREGA:

CLAVE CATASTRAL:

327.4070-000

NOMBRES y/o RAZON

Si vivienda

CEDULA DE I. y/o RUC.

CELULAR - TFNO:

0959 782090

RUBROS

IMPUESTO PRINCIPAL:

SOLAR NO EDIFICADO

CONTRIBUCION MEJORAS

TASA DE SEGURIDAD

TIPO DE TRAMITE:

CA compraventa
Pasa directa

FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR:

Lucero contravente 28 nov/2013

28.72 m² 1 piso

FIRMA DEL INSPECTOR

INFORME TECNICO:

FECHA:

FIRMA DEL TECNICO

INFORME DE APROBACION.

FECHA:



FECHA DE ENTREGA:

NOMBRES y/a RAZÓN	2000000
-------------------	---------

CELULAR - TFNO: 011 214 050-10-

IMPUESTO PRINCIPAL:

SOLAR NO EDIFICADO

CONTRIBUCIÓN MEJORAS

TASA DE SEGURIDAD

TIPO DE TRAMITE: Act. Copy

May 1946

INFORME DEL INSPECTOR:

FIRMA DEL INSPECTOR

FECHA:

INFORME TÉCNICO:

Die Entwertung ist die Differenz

FIRMA DEL TÉCNICO

FECHA: 16/05/2023

INFORME DE APROBACIÓN.

FIRMA DEL DIRECTOR

FECHA:



Manta, 14 de noviembre de 2013

Arg.
DANIEL FERRIN
DIRECTOR DE AVALUO Y CATASTRO
Presente.-

De mis consideraciones:

La Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI 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	tipo d villa	área de terreno	área de construcción
3	70	3-27-40-70-000	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²

Atentamente,


XIOMARA QUIJJE
DEP. CREDITO
SI VIVIENDA

Manzana	Lote	clave catastral	tipo d villa	Valor de la casa	área de terreno	área de construcción
3	70	3-27-40-70-000	GAVIOTA	19.990.00	91.00 M ²	48.72 M ²



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

AUTORIZACION

Mz. 03, Lote 41

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza al Sra. Parrales Mero Jennifer Estefanía para que celebren escritura de COMPRA VENTA de un lote de terreno de propiedad de la *EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"*, del Programa Habitacional "Si mi Casa", del lote 41 de la manzana 03, con clave catastral # 3-27-40-41-000 y las siguientes medidas y linderos:

Lote 41: área total 91,00m²
Frente: 7,00m – herradura 3
Posterior: 7,00 m– lote 22
Lateral derecho: 13,00 m– lote 40
Lateral Izquierdo: 13,00 m– lote 42

Manta, 13 de Noviembre de 2013

Arq. Janeth Cedeño Villavicencio

DIRECTORA DE PLANEAMIENTO URBANO

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificador, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

INFORME DE AVALÚO.



<i>Presentado a:</i>	SOLICITANTE
<i>Clave Catastral:</i>	3274070000
<i>Objeto de Avalúo.</i>	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.
<i>Finalidad:</i>	VALOR COMERCIAL.
<i>Fecha:</i>	MANTA, NOVIEMBRE 21 DEL 2013.
<i>Propietario:</i>	SRES. SI VIVIENDA-EP.
<i>Ubicación del Inmueble.</i>	"PROGRAMA HABITACIONAL SI MI CASA".

<i>Sector:</i>	LOS SENDEROS.
<i>Parroquia:</i>	ELOY ALFARO.
<i>Cantón:</i>	MANTA.
<i>Provincia:</i>	MANABI.

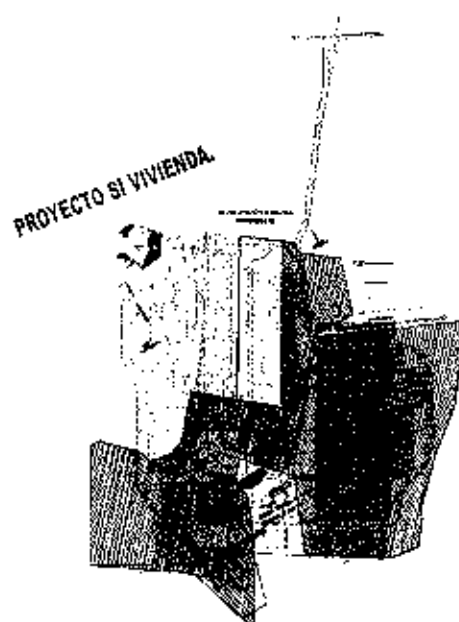
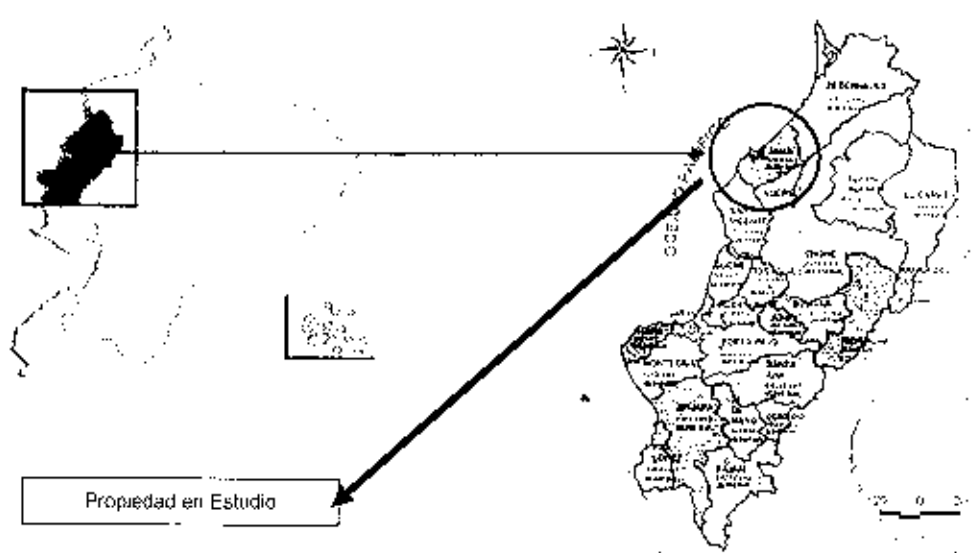
INFORME DE AVALÚO.

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:

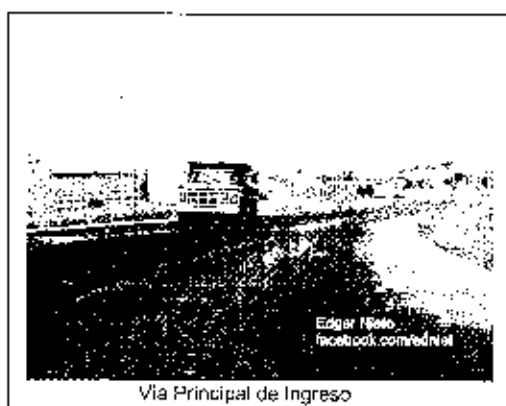
Dirección:	Proyecto Si - Vivienda, Sector Los Senderos.				
Sector:			Lota N°	MANZANA 7, LOTE 70.	
Cantón:	MANTA		Parroquia:	ELOY ALFARO	
Ciudad:	MANTA		Provincia:	MANABÍ	



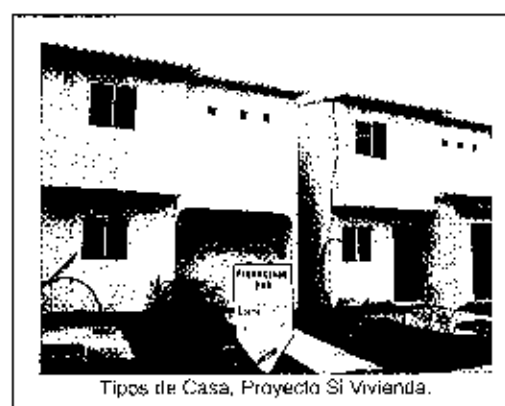
C.- INFRAESTRUCTURA Y ENTORNO URBANO:

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	A alumbrado Público	x

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

ENTORNO URBANO

Via 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:

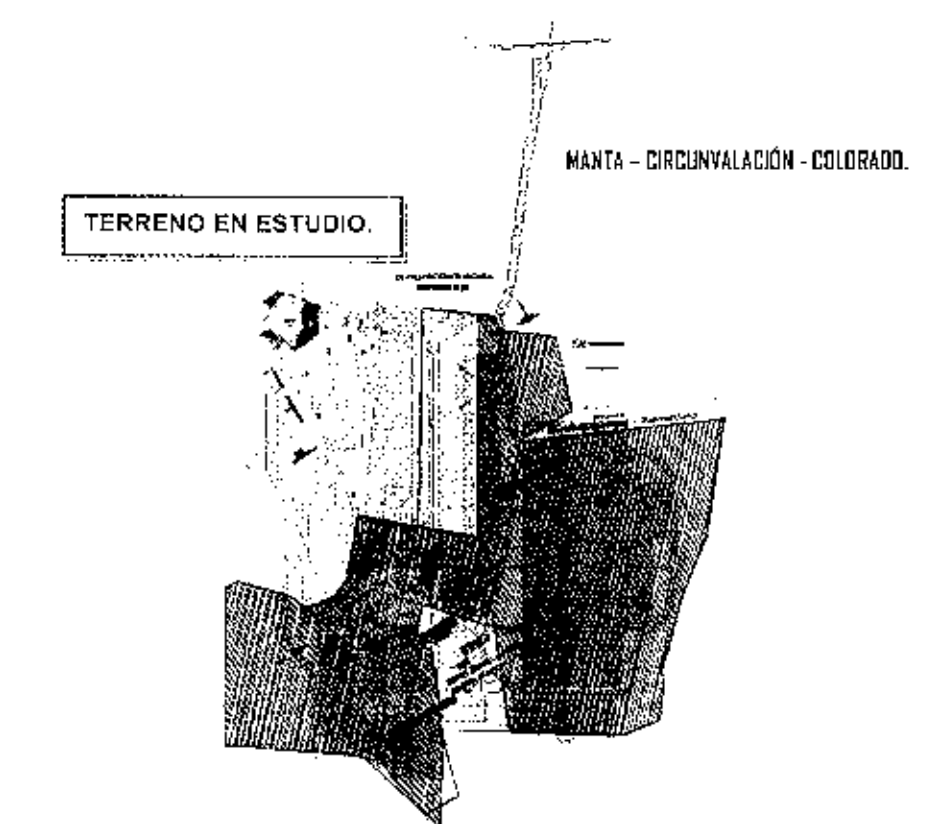
Superficie del terreno: 91,00 m².

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	25.00
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 área 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	91.00	m ²	20.00	1.820.00
2.- Construcción	48.72	m ²	372.95	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:	VIA CIRCUNVALACIÓN, SECTOR LOS SENDEROS.			
Ciudad:	MANTA.	Parroquia:	ELOY ALFARO	Programa de Vivienda:
Area del Terreno:	91.00 m ²	Area de construcción:	48.72 m ²	S:
Edad Edificación:	Nueva	Años	Estado:	Buena
			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: AREA DE CRECIMIENTO URBANO.

DATOS DE AVALUO

1.- AVALUO COMERCIAL:	US\$ 19.990.00
	DIEZ Y NUEVE NOVECIENTOS NOVENTA CON 00/100 Dolares Americanos

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

Certifico el resultado del Avalúo al: 21 DE NOVIEMBRE del 2013.

ARQ. MIGUEL CAPELINO.

ARQ. ANGEL MENDOZA MENDOZA.

PERITOS AVALUADORES.