

5575-12  
10682-17  
11587-13

**MUNICIPIO DE MANTA  
CATASTRO URBANO**

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

**IDENTIFICACIÓN Y DATOS DE LOCALIZACIÓN**

ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL  NO  SI

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO

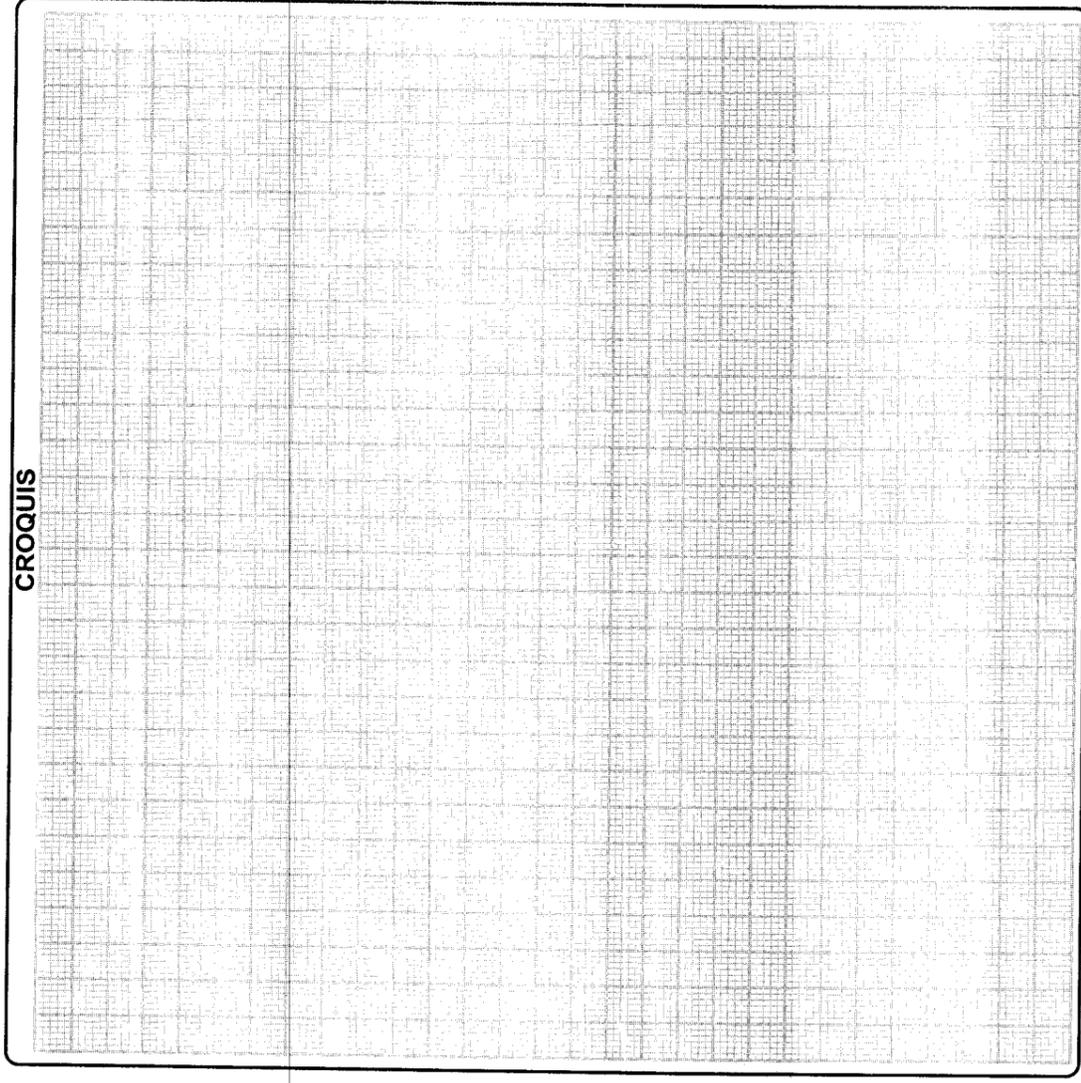
HOJA Nº

CLAVE CATASTRAL

DIRECCIÓN: barrio Progr. Habit. San Juan Cota  
calle Hr 2/1032

DATOS GENERALES

CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)



**DATOS DEL LOTE**

FRENTES (11)  1 NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

(9) ACCESO AL LOTE

MATERIAL DE LA CALZADA (13)

ACERA (14)

REDES PUBLICAS EN LA VIA

AGUA POTABLE (15)

ALCANTARILLADO (16)

ENERGIA ELECTRICA (17)

ALUMBRADO PUBLICO (18)

DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO

SERVICIOS DEL LOTE

AGUA POTABLE (20)

DESAGUES (21)

ELECTRICIDAD (22)

CERRAMIENTO

FORMALES DEL LOTE

AREA (23)

PERIMETRO (24)

LONGITUD DEL FRENTE (25)

NUMERO DE ESQUINAS (26)

AVALUO DEL LOTE (sin centavos)

**FORMA DE OCUPACION DEL LOTE**

SIN EDIFICACION (27)

CON EDIFICACION

USO DEL AREA SIN EDIFICACION

SIN USO

CONSTRUCCION (28)

OTRO USO

OTRO USO

NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS (30)

NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION (31)

TOTAL DE BLOQUES (32)

CODIGO

OBSERVACIONES:  
Reg. Nueva fecha 29/02/2012



## INFORME DE AVALÚO.



**Presentado a:** SOLICITANTE  
**Clave Catastral:** 3273932000  
**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.

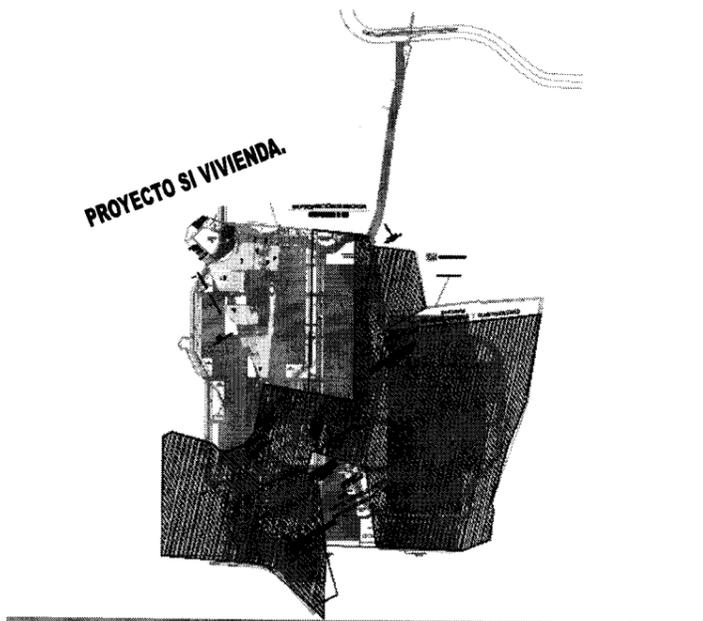
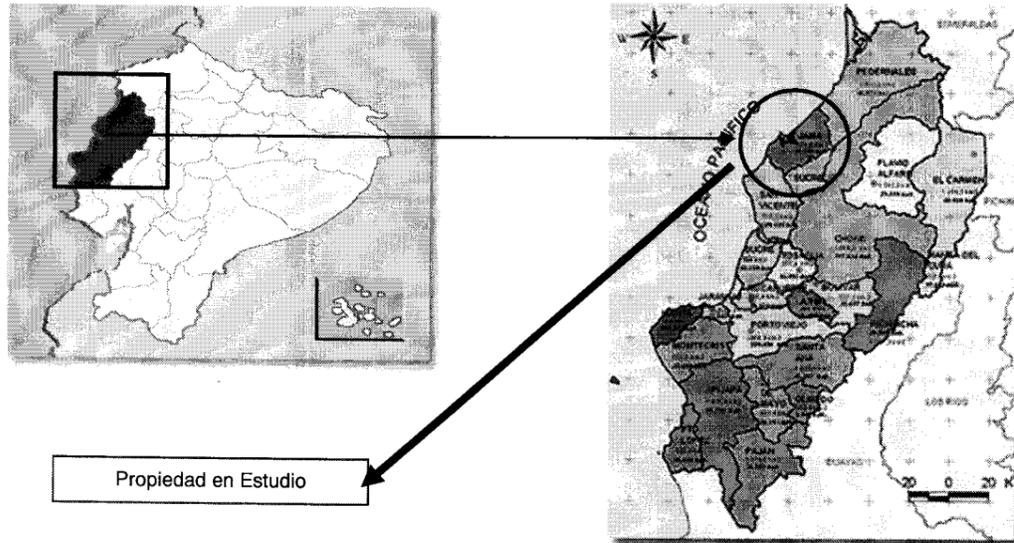
## INFORME DE AVALÚO.

### 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 2, LOTE 32.
Cantón :	MANTA		Parroquia :	ELOY ALFARO
Ciudad:	MANTA		Provincia:	MANABI



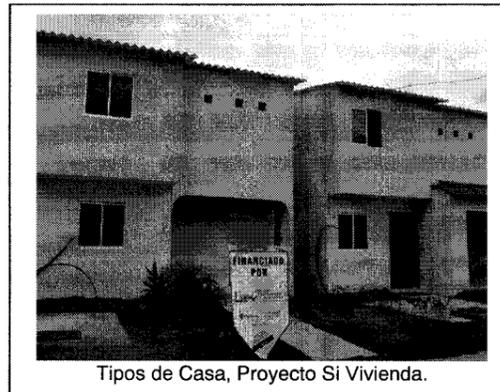
**C.- INFRAESTRUCTURA Y ENTORNO URBANO:**

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
Periferico	x Turistico	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:

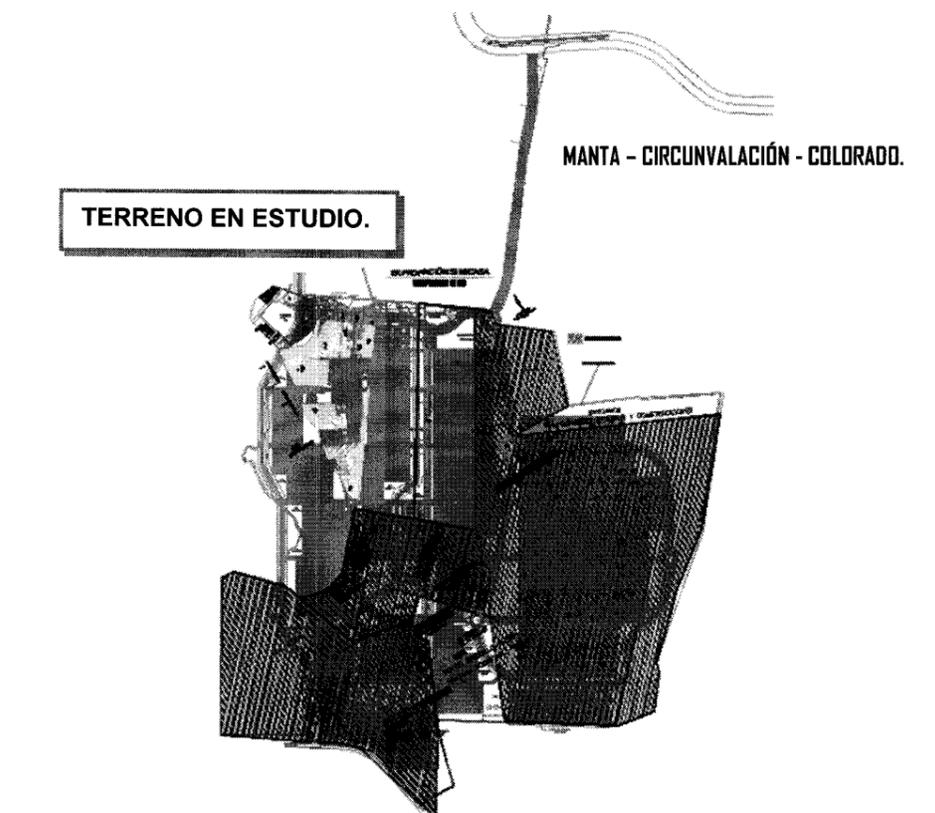
**Superficie del terreno: 91,00 m<sup>2</sup>.**

**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 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:

1.-	Terreno.	91.00	m <sup>2</sup>	20.00	1,820.00
2.-	Construcción.	104.00	m <sup>2</sup>	323.85	33,680.00
				<b>TOTAL US\$</b>	<b>35,500.00</b>

**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 <sup>2</sup>	Area de construcción:	104.00	m <sup>2</sup>	
Edad Edificación:	Nueva	Años	Estado:	Bueno.	Numero de pisos:	2

**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**

		<b>US\$ 35,500.00</b>
<b>1.- AVALUO COMERCIAL:</b>	treinta y cinco mil quinientos con 00/100 Dolares Americanos	

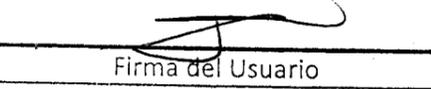
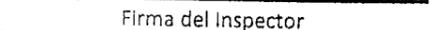
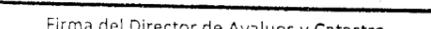
		Responsabilidad Técnica
Fecha de Solicitud:		sello
Fecha de Inspección:		
Fecha Recepción Documentos		
Fecha de Entrega		
Validez del Informe:		
Certifico el resultado del Avalúo al: 22 de Marzo del 2013.		

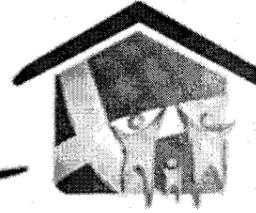
  
ARQ. MIGUEL CAPE LINO.

  
ARQ. ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.  
PERITOS AVALUADORES.

  
ARQ. FERNANDO PAREDES TUCKER.

Jug: 21-3-13  
Ret: 25-3-13 13:00

FORMULARIO DE RECLAMO	
Dirección de Avaluos Catastro y Registros	 <b>Muy Ilustre Municipio de SAN PABLO DE MANTA</b> Calle 9 y Av. 4 Teléc: 2611-471 - 2611-473 Fax: 2611-714 Correo Electrónico: mimm@manta.gov.ec
Cedula	
Clave Catastral	3273932
Nombre:	Si. Uveiler 9P.
Rubros:	
Impuesto Principal	
Solar no Edificado	
Contribucion Mejoras	
Tasa de Seguridad	
Reclamo:	<i>Copia de...</i>
	
	Firma del Usuario Fecha:
Informe Inspector:	
	
	Firma del Inspector Fecha:
Informe Tecnico:	
	<i>Sección de Avaluos de Aduana</i>
	
	Firma del Tecnico Fecha: 22/03/2013
Informe de aprobacion:	
	
	Firma del Director de Avaluos y Catastro Fecha:



N°. SVEP-DC-30-2013

Manta, 21 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
2	32	3-27-39-32-000	35.500.00	UMIÑA	91.00 M <sup>2</sup>	104.00 M <sup>2</sup>

Atentamente,

XIOMARA QUIJIJE  
DEP. CREDITO  
SI VIVIENDA



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

### CONVENIO INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE MANTA Y LA EMPRESA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA -EP"

En la ciudad de Manta, a los veinticuatro días del mes de febrero de dos mil once, comparece por una parte el **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA** representado por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, en su calidad de Alcalde y la **Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI VIVIENDA-EP"**, legalmente representada por el Arq. José Susá Talentí, en su calidad de Gerente General autorizado por el Directorio, quienes suscriben el presente Convenio Interinstitucional al tenor de las siguientes cláusulas:

#### PRIMERA: ANTECEDENTES.-

Mediante Oficio No. SVEP-GG.2011-020, de fecha febrero 24 de 2011, el Arq. José Susá Talentí, Gerente General, solicita al señor Alcalde, que con la finalidad de cumplir con el objeto de la Ordenanza de creación de la Empresa "SI VIVIENDA-EP" descrito en el artículo 2, solicita se le conceda un anticipo de \$500.000,00 los mismos que serán amortizados de los valores que debe percibir la empresa correspondiente al 20% por las recaudaciones de tasas por solar no edificado y el treinta por ciento (30%) de las tasas de aprobación de planos y permisos de construcción, determinados en el Capítulo III del Artículo 4, literal b) de la referida Ordenanza, desembolsos que se requieren para el funcionamiento de acuerdo al cronograma de actividades y de conformidad a las disponibilidades de la Corporación Municipal.

La Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI VIVIENDA-EP" fue creada mediante Ordenanza Municipal el 15 de abril del año 2010, con autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, cuyo objeto principal es desarrollar proyectos de urbanización del suelo cantonal para implantar proyectos alternativos de vivienda en el cantón Manta.

La referida Ordenanza en su Artículo 4 señala: *El Patrimonio inicial de la empresa se constituye por todos los bienes; derechos; acciones o valores, en los términos definidos por la Ley de Mercado de Valores, que conforman el activo. El referido patrimonio inicial, mismo que es de propiedad del Municipio de Manta, asciende al monto legal pertinente. A futuro formarán también parte de los activos de la empresa: ...b) Las aportaciones que efectuó el Municipio de Manta, La Municipalidad con la finalidad de consolidar la empresa, por el lapso de dos años, aportará el veinte por ciento (20%) de las tasas por solar no edificado y el treinta por ciento (30%) de las tasas de aprobación de planos y permisos de construcción, que serán transferidas en liquidaciones mensuales por parte de la Dirección Financiera Municipal".*

Mediante Ruta Documento No. 830-SM-SMC, de fecha 24 de febrero de 2011, el señor Alcalde dispone al Departamento Legal, realizar el trámite pertinente para otorgar un anticipo de

1



## **AUTORIZACION**

Mz. 02. Lote 32

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza a *EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"*, para que celebren escritura de PARTICION del lote 32 de la manzana 02, con clave catastral # 3-27-39-32-000 y las siguientes medidas y linderos:

**Lote 32: área total 104,00m<sup>2</sup>**

<b>Frente:</b>	8,00 – herradura 2
<b>Posterior:</b>	8,00 – lote 31
<b>Lateral derecho:</b>	13,00 – área verde y calle 1
<b>Lateral Izquierdo:</b>	13,00 – lote 33

Manta, 28 de Junio de 2012

**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 certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.*



01276  
2013, 16

## AUTORIZACION

Mz. 02. Lote 32

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza a *EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"*, para que celebren escritura de PARTICION del lote 32 de la manzana 02, con clave catastral 3-27-39-32-000 y las siguientes medidas y linderos:

Lote 32: área total 104,00m<sup>2</sup>  
Frente: 8,00 – herradura 2  
Posterior: 8,00 – lote 31  
Lateral derecho: 13,00 – área verde y calle 1  
Lateral Izquierdo: 13,00 – lote 33

Manta, 28 de Junio de 2012

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 certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.*