12036-13

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

CLAVE CATASTRAL ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ — LOCALIDAD / ZONA / SECTOR / MANZANA / LOTE / PROP. HORIZONTAL: [illegible]

DATOS GENERALES
- ⑦ ZONA SEGUN CALIDAD DE SUELO
- ⑧ ZONA HOMOGENEA
- ⑨ ZONA SEGUN VALOR

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO

HOJA Nº ______

DIRECCIÓN: barrio [illegible]
calle ______
Mz 1 Lote 13
______ Mz ______ lote ______

⑩ CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)

DATOS DEL LOTE

FRENTES ⑪ [✓] NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

⑨ ACCESO AL LOTE (MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA)
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

⑲ DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO
- SOBRE LA RASANTE +
- BAJO LA RASANTE −
- METROS

CERRAMIENTO
- HORMIGON ARMADO
- MADERA
- CAÑA
- OTRO

CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL

⑬ MATERIAL DE LA CALZADA
1. TIERRA [✓]
2. LASTRE
3. PIEDRA DE RIO
4. ADOQUIN
5. ASFALTO O CEMENTO

⑭ ACERA
1. NO TIENE [✓]
2. ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO
3. DE ADOQUIN O BALDOSA

SERVICIOS DEL LOTE

⑳ AGUA POTABLE
1. NO EXISTE [✓]
2. SI EXISTE

㉑ DESAGUES
1. NO EXISTE [✓]
2. SI EXISTE

㉒ ELECTRICIDAD
1. NO EXISTE [✓]
2. SI EXISTE

REDES PUBLICAS EN LA VIA

⑮ AGUA POTABLE
1. NO EXISTE [✓]
2. SI EXISTE

⑯ ALCANTARILLADO
1. NO EXISTE [✓]
2. SI EXISTE

⑰ ENERGIA ELECTRICA
1. NO EXISTE
2. SI EXISTE RED AEREA [✓]
3. SI EXISTE RED SUBTERRANEA

⑱ ALUMBRADO PUBLICO
1. NO EXISTE [✓]
2. INCANDESCENTE
3. DE SODIO O MERCURIO

CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE

- ㉓ AREA (SIN DECIMALES): [illegible]
- ㉔ PERIMETRO: [illegible]
- ㉕ LONGITUD DEL FRENTE: [illegible]
- ㉖ NUMERO DE ESQUINAS

AVALUO DEL LOTE (sin centavos)

CROQUIS

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

㉗
1. SIN EDIFICACION
2. CON EDIFICACION

USO DEL AREA SIN EDIFICACION
㉘
1. SIN USO
2. CONSTRUCCION
3. OTRO USO

㉙ OTRO USO — NOMBRE / CODIGO

- ㉚ NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS
- ㉛ NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION
- ㉜ TOTAL DE BLOQUES

OBSERVACIONES:
[illegible]
25 [illegible]

MODO DE PROPIEDAD

1 ☐ UN SOLO PROPIETARIO
2 ☐ HERENCIA INDIVISA
3 ☐ VARIOS PROPIETARIOS

TENENCIA DE LA PROPIEDAD

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

DATOS DEL PROPIETARIO

PERSONERIA	APELLIDOS	NOMBRES	CEDULA DE IDENTIDAD O R.U.C.	TITULO DE PROPIEDAD NOTARIA	FECHA
	GAD. MANTA.				
CODIGO ☐					

DATOS DE LA CONSTRUCCION (SOLO BLOQUES TERMINADOS)

MATERIALES (MARQUE UNA SOLA RESPUESTA PARA CADA RUBRO DE OBRA)

Nº DEL BLOQUE	Nº DEL PISO	AREA DEL PISO	ESTRUCTURA: caña	madera	ladrillo o piedra	hormigon armado	metal	PAREDES: no tiene	caña	madera o lata	fibra	ladrillo o común	ladrillo industrial o bloque	tabiques modulares (vidrio, madera, etc)	ENTREPISO INFERIOR O CONTRAPISO: tierra	madera	ladrillo	piedra	hormigón	PISO: tierra	cemento	madera	vidrio o granito fundido	baldosa	cerámica	parquet o mayolica	porcelanato	mármol o marmetone	ENTREPISO SUPERIOR TECHO O CUBIERTA: caña	cade (paja)	madera	zinc	ruberoid	asbesto cemento	hormigon armado	teja	TUMBADOS: no tiene	si tiene
39	40	41	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
54	55	56	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
69	70	71	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
84	85	86	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
99	100	101	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
114	115	116	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
129	130	131	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
144	145	146	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
159	160	161	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
174	175	176	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
189	190	191	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
204	205	206	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
219	220	221	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
234	235	236	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
249	250	251	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
264	265	266	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2

INDICADORES GENERALES

Nº DEL BLOQUE	Nº DEL PISO	AREA DEL PISO	VENTANAS: no tiene	caña	tablero o lata	madera o vidrio	bloque ornamental	madera tipo chazas o hierro	aluminio	madera fina	aluminio de color	AGUA: no tiene	sobrepuestas	empotradas	ELECTRICIDAD: no tiene	sobrepuestas	empotradas	EQUIPO ESPECIAL: no tiene	piscina	cuarto de maquinas	ESTADO DE CONSERVACION GENERAL: buena	regular	mala	ruina	AÑO DE CONSTRUCCION O RECONSTRUCCION
39	40	41	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	53 1.
54	55	56	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	68 1.
69	70	71	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	83 1.
84	85	86	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	98 1.
99	100	101	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	113 1.
114	115	116	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	128 1.
129	130	131	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	143 1.
144	145	146	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	158 1.
159	160	161	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	173 1.
174	175	176	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	188 1.
189	190	191	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	203 1.
204	205	206	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	218 1.
219	220	221	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	233 1.
234	235	236	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	248 1.
249	250	251	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	263 1.
264	265	266	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	278 1.

AVALUO TOTAL DE LA PROPIEDAD (sin centavos) ☐☐☐☐/☐☐☐☐☐☐

AVALUO DE LA PROPIEDAD (sin centavos) VALOR DEL LOTE MAS VALOR DE LA CONSTRUCCION ☐☐☐/☐☐☐☐☐☐

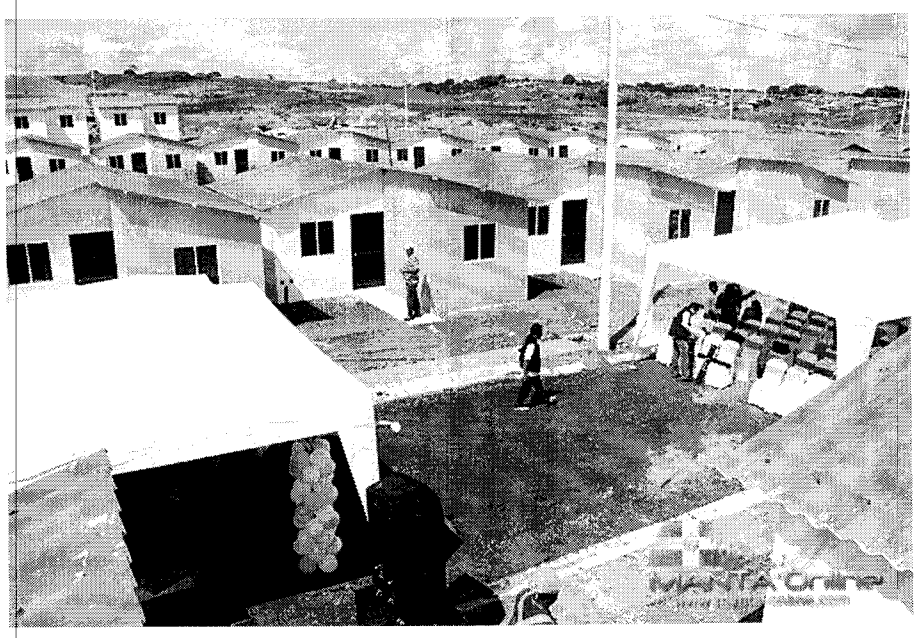
levantamiento

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: _____

0015

INFORME DE AVALÚO.



Presentado a :	***SOLICITANTE***
Clave Catastral:	***3273813000***
Objeto de Avalúo.	***TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.***
Finalidad:	***VALOR COMERCIAL.***
Fecha:	***MANTA, ABRIL 10 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.***

SÍ VIVIENDA-EP
Empresa Municipal de Vivienda - Manta

N°. SVEP-DC-42-2013

Manta, 8 De Abril 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 avaluó y catastro del siguiente Lote:

Manzana	Lote	clave catastral	tipo d villa	área de terreno	área de construcción	área de construcción 1ra planta	área de construcción 2da planta
1	13	3-27-38-13-000	UMIÑA	91.00 M^2	75.43 M^2	38.83 M^2	36.60M^2

Atentamente,

XIOMARA QUIJIJE
DEP. CREDITO
SI VIVIENDA

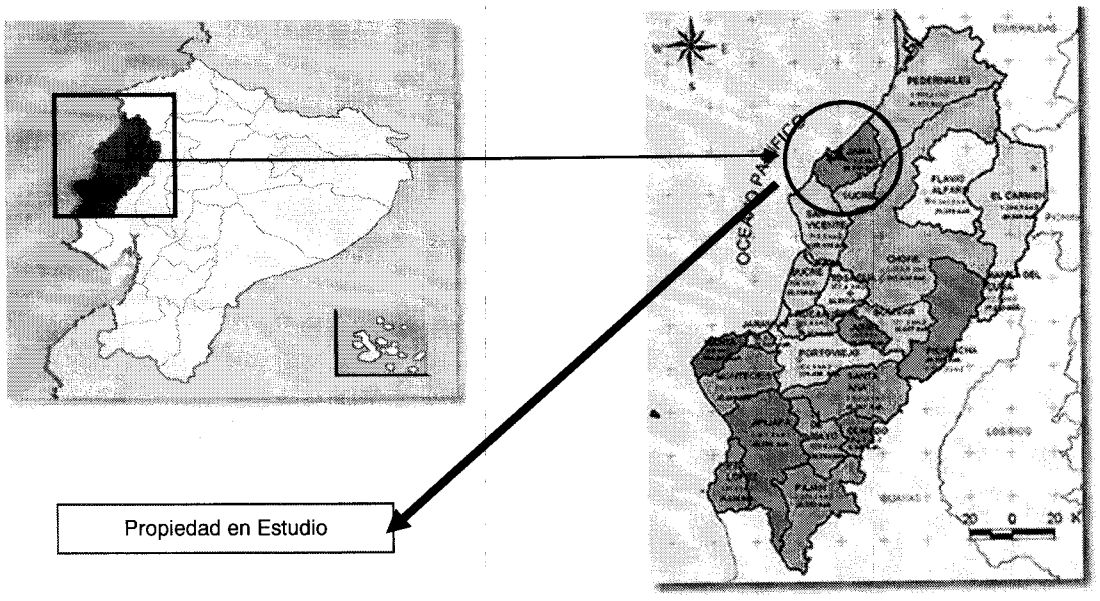
INFORME DE AVALÚO.

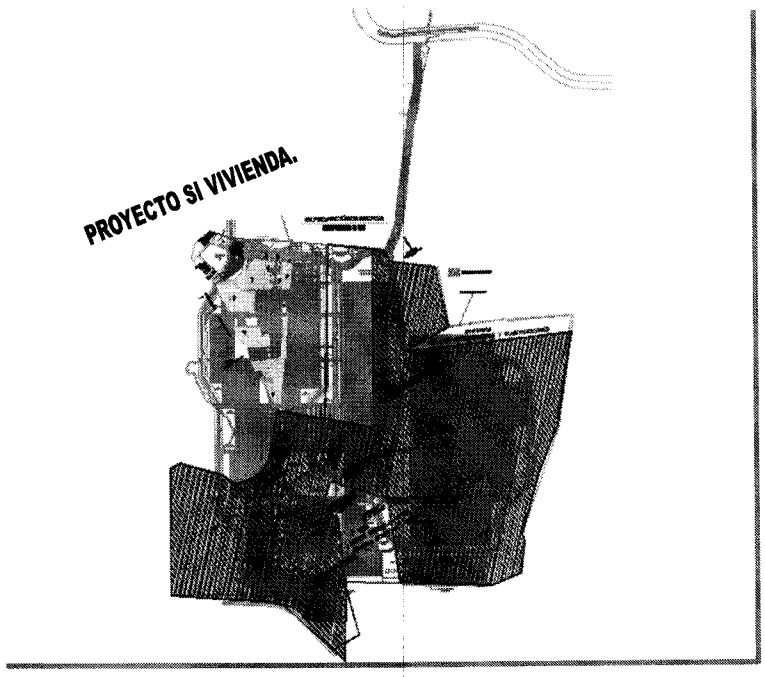
A.- INMUEBLE SUJETO DE AVALUO:

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 Nª**	MANZANA 1, LOTE 13.
Cantón :	MANTA			**Parroquia :**	ELOY ALFARO
Ciudad:	MANTA			**Provincia:**	MANABI



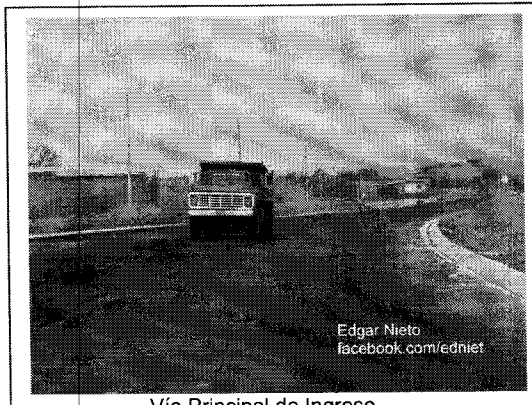


C.- INFRAESTRUCTURA Y ENTORNO URBANO:

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

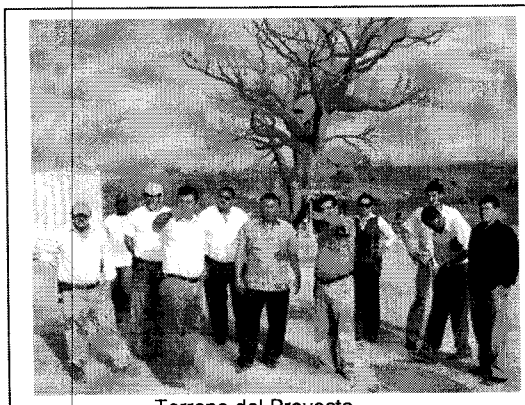
Sector:		Tipo de Zona:		Categoría:	
Norte		Comercial		Alta	
Centro		Residencial	x	Media	
Este		Industrial	x	Baja	x
Periferico	x	Turistico			
Zonificacion Municipal:					
Uso Predominante:					
Uso Secundario:					
Vias Principales:		Calle Principal			
Hitos Urbanos:		Iglesia, Industrias, Escuelas, etc.			

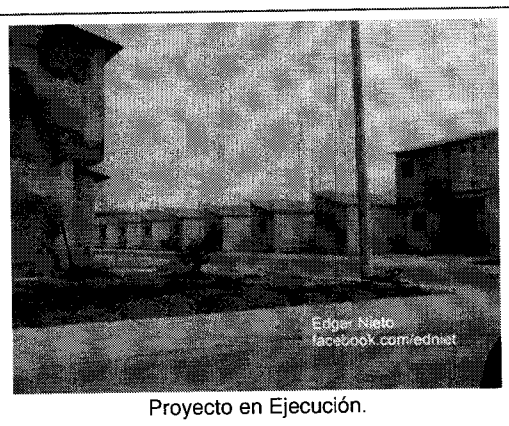
ENTORNO URBANO



Vía Principal de Ingreso.

Tipos de Casa, Proyecto Si Vivienda.


Terreno del Proyecto.



Proyecto en Ejecución.

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:

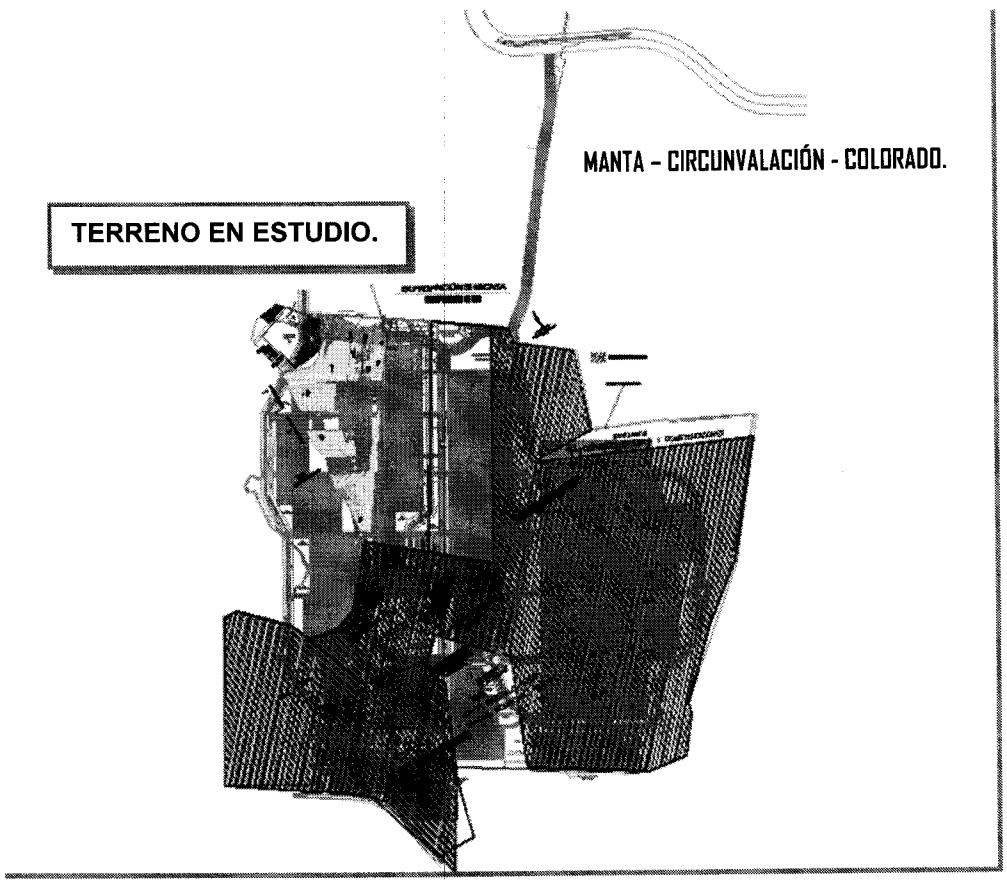
Superficie del terreno: 91,00 m^2.

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 DESAROLLA 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^2	20.00	1,820.00
2.-	Construcción.	75.43	m^2	419.99	31,680.00
				TOTAL US$	**33,500.00**

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:**			75.43	m²
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							
1.- AVALUO COMERCIAL:	**US$ 33,500.00**						
	treinta y tres mil quinientos con 00/100						
						Responsabilidad Técnica	
Fecha de Solicitud:							
Fecha de Inspección:							
Fecha Recepción Documentos							
Fecha de Entrega							
Validez del Informe:						sello	
Certifico el resultado del Avalúo al: 10 de Abril del 2013.							

ARQ. MIGUEL CAPE LINO.

ARQ. ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.
PERITOS AVALUADORES.

ARQ. FERNANDO PAREDES TUCKER.

0.8-04-13 10:14.

17-9L

Dirección de Avaluos Catastro y Registros

Muy Ilustre Municipio de SAN PABLO DE MANTA
Calle 9 y Av. 4 Teléf.: 2611-471 - 2611-479 Fax: 2611-714
Correo Electrónico: mimm@manta.gov.ec

FORMULARIO DE RECLAMO

No. 000000001

Cedula	
Clave Catastral	3243813
Nombre:	Si vivienda

Rubros:

Impuesto Principal	
Solar no Edificado	
Contribucion Mejoras	
Tasa de Seguridad	H 0959783070

Reclamo: C.A. compraventa Pasa directo

Firma del Usuario

Elaborado Por:

Informe Inspector:

Se actualizó datos de terreno

Firma del Inspector

08/04/2013

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro

SÍ VIVIENDA-EP
Empresa Municipal de Vivienda - Manta

N°. SVEP-DC-42-2013

Manta, 8 De Abril 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 avaluó y catastro del siguiente Lote:

Manzana	Lote	clave catastral	tipo d villa	área de terreno	área de construcción
1	13	3-27-38-13-000	UMIÑA	91.00 M^2	75.43 M^2

Atentamente,

XIOMARA QUIJIJE
DEP. CREDITO
SI VIVIENDA

Manzana	Lote	clave catastral	Valor de la villa	tipo d villa	área de terreno	área de construcción
1	13	3-27-38-13-000	33.500.00	UMIÑA	91.00 M^2	75.43 M^2