

10492-13
11492-13

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	
CLAVE CATASTRAL		REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO	
1 2 3 4 5 6		HOJA N°	
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		DIRECCIÓN: barrio <u>Barrio Pichincha</u> calle <u>1032</u> lote <u>23</u>	
DATOS GENERALES		Mz <u> </u> lote <u> </u>	
7 ☐ ZONA SEGUN CALIDAD DE SUELO			
8 ☐ ZONA HOMOGENEA			
9 ☐ ZONA SEGUN VALOR			
10 ☐			

DATOS DEL LOTE

FRENTE		11 ☒ NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE	
1 LOTE INTERIOR		DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO	
2 POR PASAJE PEATONAL		SOBRE LA RASANTE ☐ METROS	
3 POR PASAJE VEHICULAR		BAJO LA RASANTE ☐ METROS	
4 POR CALLE		CERRAMIENTO	
5 POR AVENIDA		HORMIGON ARMADO	
6 POR EL MALECON		MADERA	
7 POR LA PLAYA		CAÑA	
MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA		OTRO	
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			
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 ENCIMENTADO O PIEDRA DE RIO 3 DE ADOQUIN O BALDOSA			
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			
24 PERIMETRO			
25 LONGITUD DEL FRENTE			
26 NUMERO DE ESQUINAS			
AVALUO DEL LOTE (sin centavos)			

CROQUIS

Grid area for the croquis.

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

27 SIN EDIFICACION	1 ☐	30 NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS	☐
28 CON EDIFICACION	2 ☐	31 NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION	☐
USO DEL AREA SIN EDIFICACION		32 TOTAL DE BLOQUES	
SIN USO		1 ☐	
CONSTRUCCION		2 ☐	
OTRO USO		3 ☐	
OTRO USO		33 CODIGO	
NOMBRE		34	

OBSERVACIONES:

Observations section with handwritten notes.

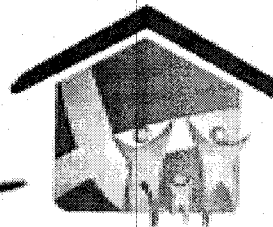
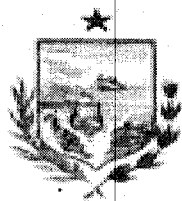
1		OCUPA SOLO EL PROPIETARIO
2		EN ARRIENDO PARCIAL
3		EN ARRIENDO TOTAL
4		OTROS (ESPECIFIQUE)

DATOS DEL PROPIETARIO					
PERSONERIA	APELLIDOS	NOMBRES	CEDULA DE IDENTIDAD O R.U.C.	NOTARIA	TITULO DE PROPIEDAD FOLIO
	GONZALEZ				
codigo ☐					

DATOS DE LA CONSTRUCCION

[illegible]

AVALUO TOTAL DE LA PROPIEDAD (sin centavos)		FECHA _____	NOMBRE DEL EMPADRONADOR _____	FECHA _____	NOMBRE DEL REVISOR DEL CAMPO _____	OBSERVACIONES: _____ _____ _____ _____
AVALUO DE LA PROPIEDAD (sin centavos) VALOR DE LA CONSTRUCCION		FECHA _____	NOMBRE DEL SUPERVISOR _____	FECHA _____	NOMBRE DEL REVISOR DE OFICINA _____	



N.-VEP-DC-13-2013

Manta, 25 de Febrero del 2013

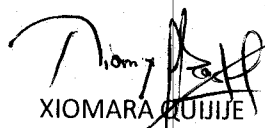
Arq.
DANIEL FERRIN
DIRECTORA DE AVALUO Y CATASTRO
Presente.-

De mis consideraciones:

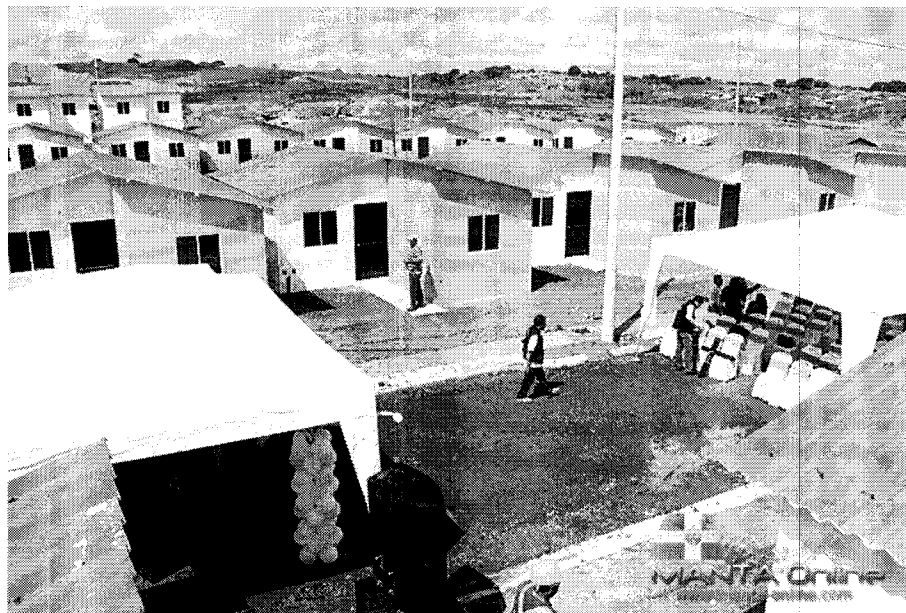
La Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SÍ VIVIENDA-EP" del programa municipal si mi casa, solicita que se me conceda el certificado de avalúo y catastro del siguiente Lote:

Manzana	Lote	clave catastral	Valor de la villa	tipo d villa	área de terreno	área de construcción
1	27	3-27-38-27-000	23643.12	ISABELLA	91.00M	71.40M

Atentamente,


Xiomara QUIJJE
DEP. CREDITO
SI VIVIENDA

INFORME DE AVALÚO.



Presentado a:	SOLICITANTE
Clave Catastral:	3273827000
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.

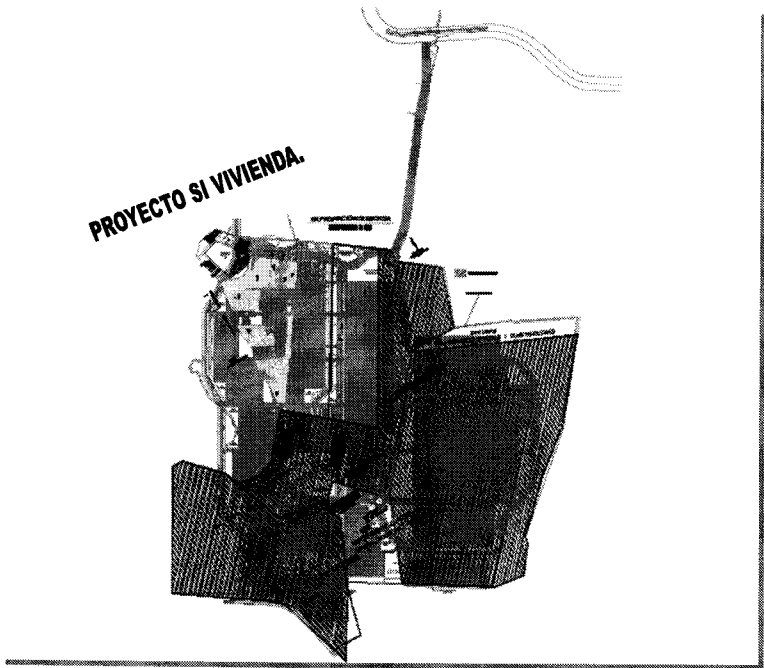
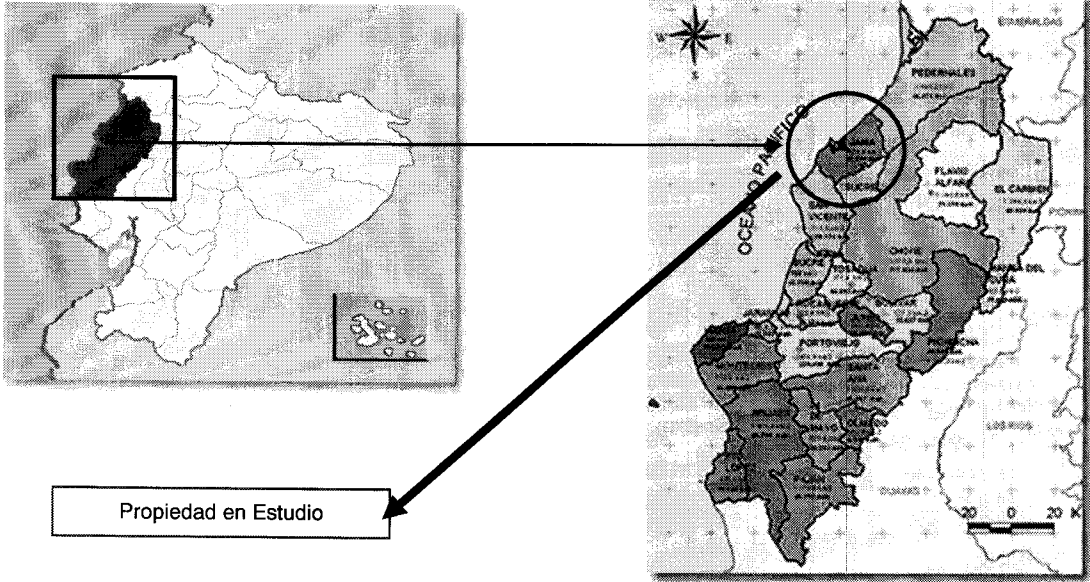
INFORME DE AVALÚO.

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 1, LOTE 27.
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
Periférico	x	Turístico			
Zonificación Municipal:					
Uso Predominante:					
Uso Secundario:					
Vías Principales:		Calle Principal			
Hitos Urbanos:		Iglesia, Industrias, Escuelas, etc.			

ENTORNO URBANO



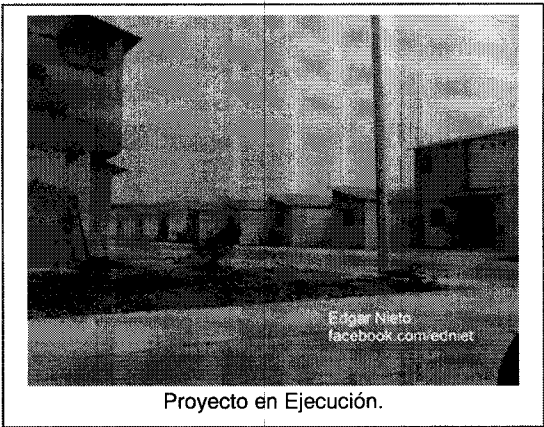
Vía Principal de Ingreso.



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:

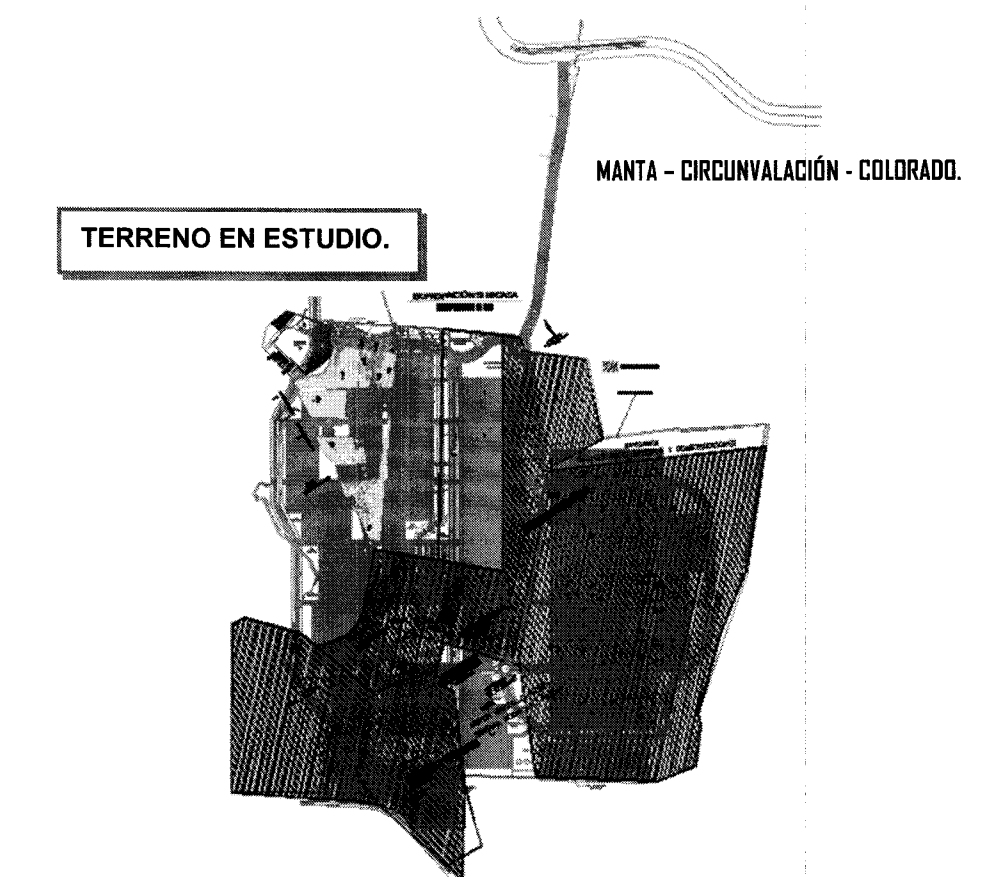
Superficie del terreno: 91,00 m².

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:

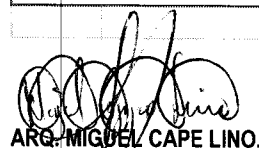
Detalle	Descripción		
Ventajas del Inmueble:	El bien se ubica en un area de futuro crecimiento poblacional (proyeccion vial).		
Deficiencias:	Posee todos los Servicios Básicos.		
Riesgos:	Ninguno		
Grupo que demanda el bien:	Estrato socioeconómico bajo		
Niveles de oferta:	Bajo		Nivel de Demanda:
Possibilidad de Venta:	Largo	plazo	Media
			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:

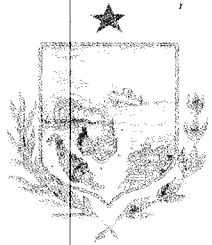
1.-	Terreno.	91.00	m ²	20.00	1,820.00
2.-	Construcción.	71.40	m ²	305.65	21,823.12
				TOTAL US\$	23,643.12

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.	Si.	
Area del Terreno:	91.00	m ²	Area de construcción:	71.40	m ²
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:	AREA DE CRECIMIENTO URBANO.				
DATOS DE AVALUO					
1.- AVALUO COMERCIAL:	US\$ 23,643.12				
	Veinte y tres mil seis ciento cuarenta y tres con 12/100 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: 20 de Marzo del 2013.					


ARQ. MIGUEL CAPE LINO.

ARQ. ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.
PERITOS AVALUADORES.


ARQ. FERNANDO PAREDES TUCKER.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 100289

No. Certificación: 100289

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 5 de febrero de 2013

No. Electrónico: 10492

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 3-27-38-27-000

Ubicado en: PROGAMA HABITACIONAL SI MI CASA MZ 1 LOTE 27

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 91,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "S. VIVIENDA EP"

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 3065,10
CONSTRUCCIÓN: 26434,90
29500,00

23.643.12

Son: VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS DOLARES

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 05/02/2013 11:19:31

Lopez Rodriguez George Valentin

05-02-13 15:56.

10786

Dirección de
Avaluos Catastro
y Registros



FORMULARIO DE RECLAMO

No.

000000001

Cedula

Clave Catastral

Nombre:

3242824000
Si uniendo.

Rubros:

Impuesto Principal

Solar no Edificado

Contribucion Mejoras

Tasa de Seguridad

40

Reclamo:

RA. Legal gr.
Tasa directa.

Firma del Usuario

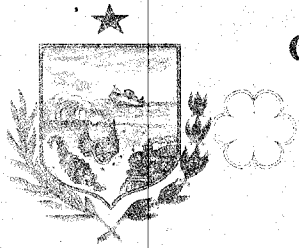
Elaborado Por:

Informe Inspector:

Firma del Inspector

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 100289

No. Certificación: 100289

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 5 de febrero de 2013

No. Electrónico: 10492

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 3-27-38-27-000

Ubicado en: PROGAMA HABITACIONAL SI MI CASA MZ 1 LOTE 27

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 91,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "S VIVIENDA EP"

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 3065,10
CONSTRUCCIÓN: 26434,90
29500,00

23.643.12

Son: VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS DOLARES

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Sueldo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Parra S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 05/02/2013 11:19:31

Lopez Rosique, George Vladimir



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO**

AUTORIZACION

Mz. 01. Lote 27

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza a *EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA-EP"*, del Programa Habitacional si mi Casa, para que celebren escritura de COMPRA VENTA del lote 27 de la manzana 01, con clave catastral # 3-27-38-27-000 y las siguientes medidas y linderos:

Lote 27: área total: 91,00m²
Frente: 7,00m – herradura 1
Posterior: 7,00m – lote 08
Lateral derecho: 13,00m – lote 28
Lateral Izquierdo: 13,00m – lote 26

Manta, 18 de Enero del 2013

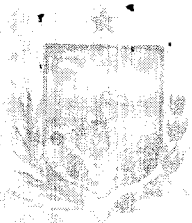


Arq. Janeth Cedeño Villavicencio

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

009992147

No. Certificación: 9992147

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 10 de agosto de 2012

No. Electrónico: 6078

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 3-27-38-27-000

Ubicado en: PROGAMA HABITACIONAL SI MI CASA MZ 1 LOTE 27

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 91,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	SI VIVIENDA-EP EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1820,00
CONSTRUCCIÓN:	15610,77
	17430,77

Son: DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DOLARES CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrin S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO SE EMITE DE ACUERDO A LA AUTORIZACIÓN QUE OTORGA LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO, POR LO CUAL SALVAMOS CUALQUIER ERROR U OMISIÓN, EXIMIENDO DE RESPONSABILIDAD AL CERTIFICANTE, SI SE COMPROBARE QUE SE HAN PRESENTADO DATOS FALSOS O REPRESENTACIONES GRAFICAS ERRÓNEAS.

Impreso por: MARIS REYES 10/08/2012 12:07:03

Ingreso: Huérfanos 8/8/12

Retiro: _____

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

3273827

Nombre:

GAD - Sr. Vivero - EP.

Rubros:

Impuesto Principal

Solar no Edificado

Contribucion Mejoras

Tasa de Seguridad

Reclamo:

Certificado de

Firma del Usuario

Elaborado Por:

Informe Inspector:

INFORME CONSTRUCCION

09/08/12

Se otorga el certificado de

Firma del Inspector

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro

*



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO**

AUTORIZACION

Mz. 01. Lote 27

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 27 de la manzana 01, con clave catastral # 3-27-38-27-000 y las siguientes medidas y linderos:

Lote 27: área total: 91,00m²
Frente: 7,00 – herradura 1
Posterior: 7,00 – lote 08
Lateral derecho: 13,00 – lote 28
Lateral Izquierdo: 13,00 – lote 26

Manta, 06 de Agosto 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.