

12037-13

MUNICIPIO DE MANTA
CATASTRO URBANO

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

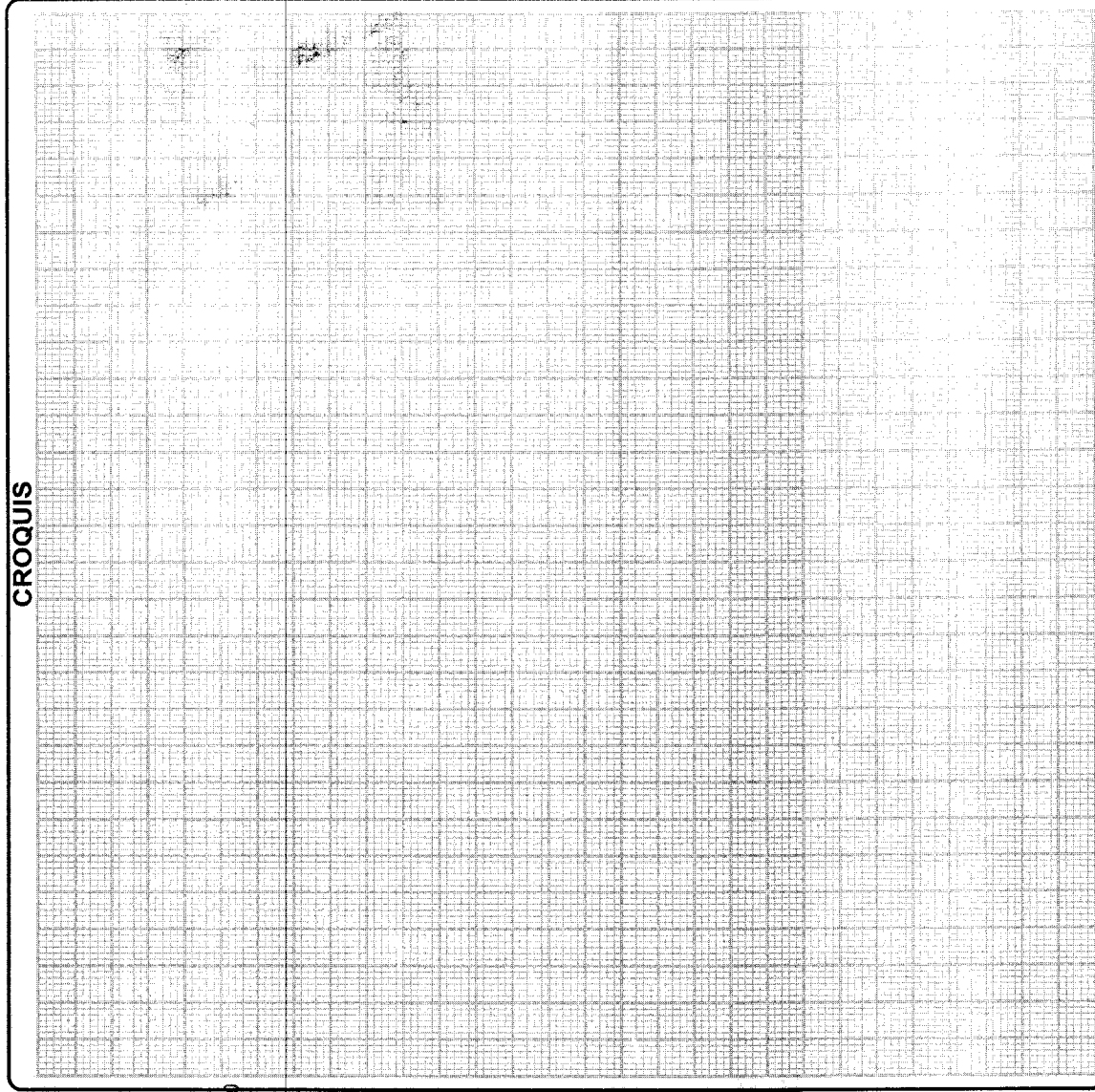
IDENTIFICACIÓN Y DATOS DE LOCALIZACIÓN

ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL		☐ NO ☐ SI	
CLAVE CATASTRAL		① ② ③ ④ ⑤ ⑥	
DIRECCIÓN: barrio		HOJA N°	
calle		Mz	
DIRECCIÓN: barrio		HOJA N°	
calle		Mz	
DIRECCIÓN: barrio		HOJA N°	
calle		Mz	
DIRECCIÓN: barrio		HOJA N°	
calle		Mz	

DATOS DEL LOTE

FRENTE		① /		NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE	
⑨ ACCESO AL LOTE		1 2 3 4 5 6 7		LOTE INTERIOR	
MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA		1 2 3 4 5 6 7		POR PASAJE PEATONAL	
		1 2 3 4 5 6 7		POR PASAJE VEHICULAR	
		1 2 3 4 5 6 7		POR CALLE	
		1 2 3 4 5 6 7		POR AVENIDA	
		1 2 3 4 5 6 7		POR EL MALECON	
		1 2 3 4 5 6 7		POR LA PLAYA	
CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL		1 2 3 4 5		TIERRA	
⑬ MATERIAL DE LA CALZADA		1 2 3 4 5		LASTRE	
		1 2 3 4 5		PIEDRA DE RIO	
		1 2 3 4 5		ADOQUIN	
		1 2 3 4 5		ASFALTO O CEMENTO	
⑭ ACERA		1 2 3		NO TIENE	
		1 2 3		ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO	
		1 2 3		DE ADOQUIN O BALDOSA	
REDES PUBLICAS EN LA VIA		1 2		NO EXISTE	
⑮ AGUA POTABLE		1 2		SI EXISTE	
⑯ ALCANTARILLADO		1 2		NO EXISTE	
		1 2		SI EXISTE	
⑰ ENERGIA ELECTRICA		1 2 3		NO EXISTE	
		1 2 3		SI EXISTE RED AEREA	
		1 2 3		SI EXISTE RED SUBTERRANEA	
⑱ ALUMBRADO PUBLICO		1 2 3		NO EXISTE	
		1 2 3		INCANDESCENTE	
		1 2 3		DE SODIO O MERCURIO	
DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO		1 2		NO EXISTE	
⑲ SOBRE LA RASANTE		1 2		SI EXISTE	
BAJO LA RASANTE		1 2		NO EXISTE	
		1 2		SI EXISTE	
SERVICIOS DEL LOTE		1 2		NO EXISTE	
⑳ AGUA POTABLE		1 2		SI EXISTE	
㉑ DESAGUES		1 2		NO EXISTE	
		1 2		SI EXISTE	
㉒ ELECTRICIDAD		1 2		NO EXISTE	
		1 2		SI EXISTE	
CERRAMIENTO		1 2 3 4		HORMIGON ARMADO	
		1 2 3 4		MADERA	
		1 2 3 4		CAÑA	
		1 2 3 4		OTRO	
CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE		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		SIN DECIMALES	
⑲ AREA		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		PERIMETRO	
⑳ LONGITUD DEL FRENTE		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		NUMERO DE ESQUINAS	
㉑ AVALUO DEL LOTE (sin centavos)		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			

CROQUIS



FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

⑲ SIN EDIFICACION	1	⑳ NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS	
㉑ CON EDIFICACION	2	㉒ NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION	
USO DEL AREA SIN EDIFICACION		㉓ TOTAL DE BLOQUES	
SIN USO		1	
CONSTRUCCION		2	
OTRO USO		3	
OTRO USO		NOMBRE	
㉔ CODIGO			

OBSERVACIONES:

25/05/1977

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

[illegible]

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:																													

INFORME DE AVALÚO.



Presentado a: SOLICITANTE

Clave Catastral: 3273829000

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.

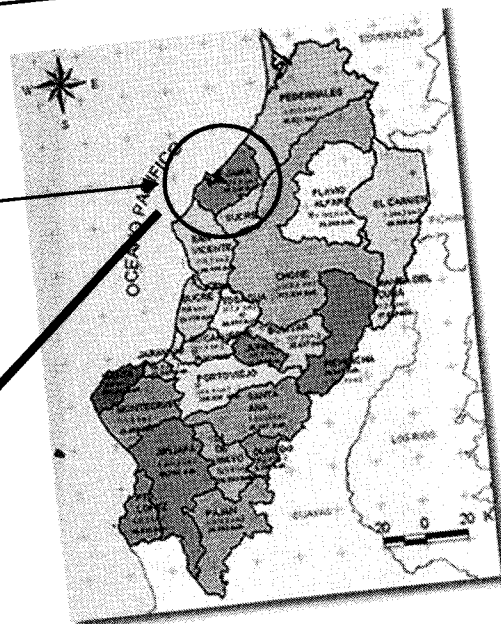
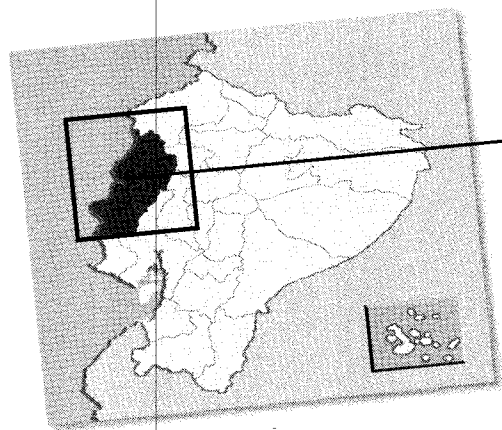
INFORME DE AVALÚO.

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.

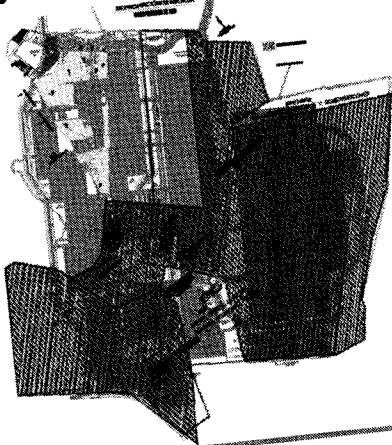
B.- DATOS DE UBICACION:

Dirección :	Proyecto Si - Vivienda, Sector Los Senderos.			Lote N°	MANZANA 1, LOTE 29.
Sector:				Parroquia :	ELOY ALFARO
Cantón :		MANTA		Provincia:	MANABI
Ciudad:		MANTA			



Propiedad en Estudio

PROYECTO SI VIVIENDA.



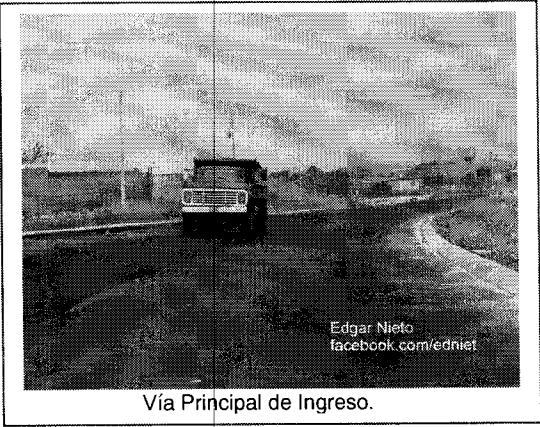
EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SI VIVIENDA - EP.

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		
Zonificación Municipal:				
Uso Predominante:				
Uso Secundario:				
Vías Principales:		Calle Principal		
Hitos Urbanos:		Iglesia, Industrias, Escuelas, etc.		

ENTORNO URBANO



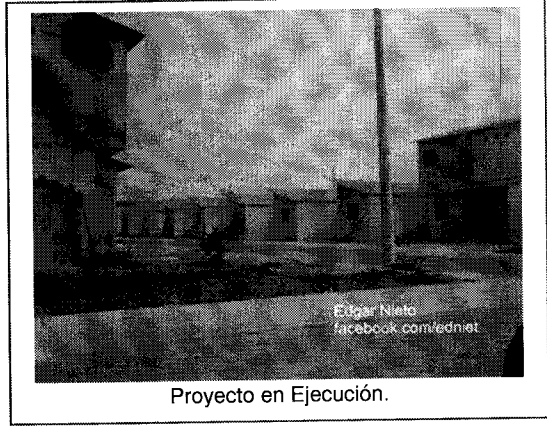
Vía Principal de Ingreso.



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:

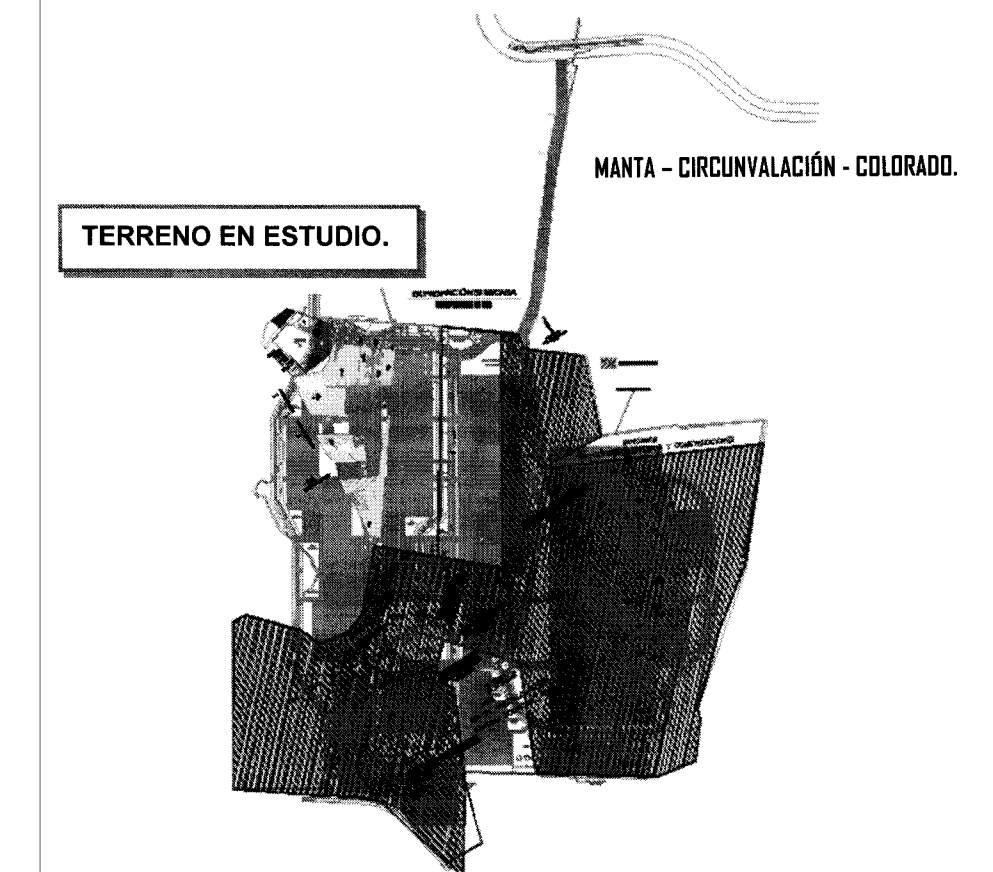
Superficie del terreno: 91,00 m².

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.



08-04-13 10:14

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

Nombre:

3273829
Suivende.

Rubros:

Impuesto Principal

Solar no Edificado

Contribucion Mejoras

Tasa de Seguridad

H 0959983070

Reclamo: CA compraventa.
Para dolo.

Firma del Usuario

Elaborado Por:

Informe Inspector:

Se otorga el avalúo de...

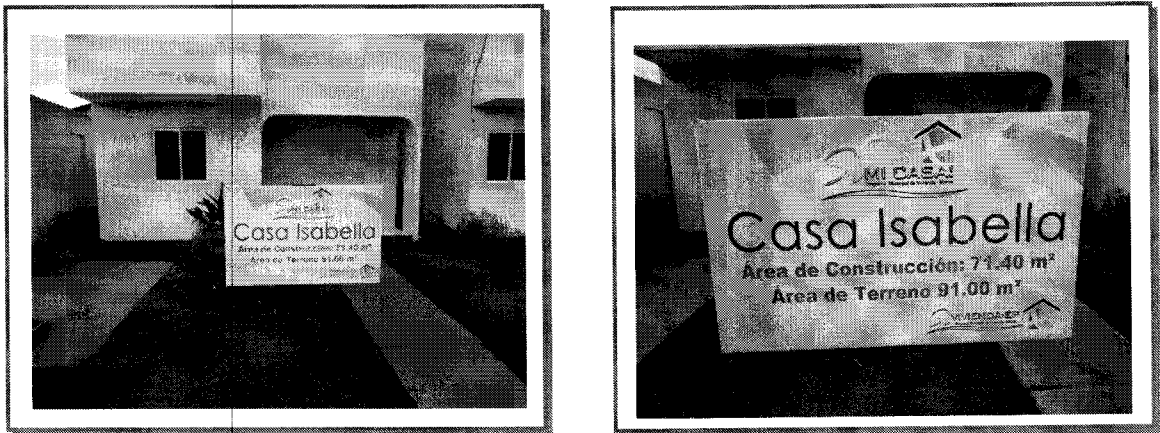
Firma del Inspector

08/04/2013

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro

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

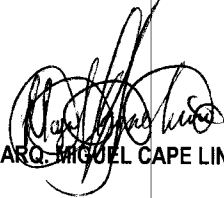
H.- CONSIDERACIONES PARA LA COMERCIALIZACION:

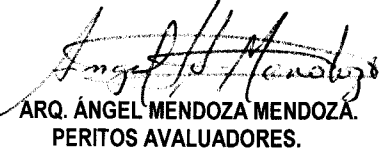
Detalle	Descripción			
Ventajas del Inmueble:	El bien se ubica en un area de futuro crecimiento poblacional (proyeccion vial).			
Deficiencias:	Posee todos los Servicios Básicos.			
Riesgos:	Ninguno			
Grupo que demanda el bien:	Estrato socioeconómico bajo			
Niveles de oferta:	Bajo		Nivel de Demanda:	Media
Posibilidad de Venta:	Largo	plazo	Descuento para Realización:	20%

I.- CUADRO DETALLE DE VALORES:

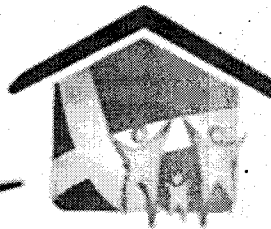
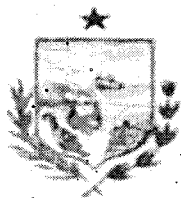
El objetivo de este trabajo ha sido definir el valor razonable de mercado del bien inmueble, de acuerdo a su ubicación, a las características constructivas y estado de conservación a la fecha de la inspección y al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona. Con estos antecedentes, el avalúo comercial del bien se muestra en el cuadro siguiente:

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:	71.40	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\$ 24,990.00					
	Veinte y cuatro mil novecientos noventa y nueve 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: 10 de Abril del 2013.						


ARQ. MIGUEL CAPE LINO.


ARQ. ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.
PERITOS AVALUADORES.

ARQ. FERNANDO PAREDES TUCKER.



Nº: 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 avalúo y catastro del siguiente Lote:

Manzana	Lote	clave catastral	tipo d villa	área de terreno	área de construcción total	área de construcción 1ra planta	área de construcción 2da planta
1	29	3-27-38-29-000	ISABELLA	91.00 M ²	71.40 M ²	34.80 M ²	36.60M ²

Atentamente,


XIOMARA QUIJJE
DEP. CREDITO
SI VIVIENDA

Manzana	Lote	clave catastral	Valor de la villa	tipo d villa	área de terreno	área de construcción
1	29	3-27-38-29-000	24.990.00	ISABELLA	91.00 M ²	71.40 M ²