

9586-12
10862-13
11-38-13

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

MUNICIPIO DE MANTA
CATASTRO URBANO

CROQUIS

IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1

2

3

4

5

6

NO

SI

CLAVE CATASTRAL

3273837

HOJA N°

DIRECCION: barrio

Mag. Horizontal y sin caso

carretera

7

8

9

ZONA SEGUN CALIDAD DE SUELO

ZONA HOMOGENEA

ZONA SEGUN VALOR

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

ACCESO AL LOTE

1

2

3

4

5

6

7

LOTE INTERIOR

POR PASAJE PEATONAL

POR PASAJE VEHICULAR

POR CALLE

POR AVENIDA

POR EL MALECON

POR LA PLAYA

MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA

1

2

3

4

5

6

7

DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO

SOBRE LA RASANTE

BAJO LA RASANTE

19

METROS

1

2

CERRAMIENTO

HORMIGON ARMADO

MADERA

CAÑA

OTRO

SERVICIOS DEL LOTE

AGUA POTABLE

1

2

NO EXISTE

SI EXISTE

20

DESAGUES

1

2

NO EXISTE

SI EXISTE

21

ELECTRICIDAD

1

2

NO EXISTE

SI EXISTE

22

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

SIN EDIFICACION

27

CON EDIFICACION

28

USO DEL AREA SIN EDIFICACION

SIN USO

CONSTRUCCION

OTRO USO

29

1

2

3

NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS

30

NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION

31

TOTAL DE BLOQUES

32

OTRO USO

29

CODIGO

CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE

AREA

23

PERIMETRO

24

LONGITUD DEL FRENTE

25

NUMERO DE ESQUINAS

26

SIN DECIMALES

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

AVALUO DEL LOTE (sin centavos)

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

REDES PUBLICAS EN LA VIA

AGUA POTABLE

1

2

NO EXISTE

SI EXISTE

15

ALCANTARILLADO

1

2

NO EXISTE

SI EXISTE

16

ENERGIA

1

2

3

NO EXISTE

SI EXISTE RED AEREA

SI EXISTE RED SUBTERRANEA

17

ALUMBRADO PUBLICO

1

2

3

NO EXISTE

INCANDESCENTE

DE SODIO O MERCURIO

18

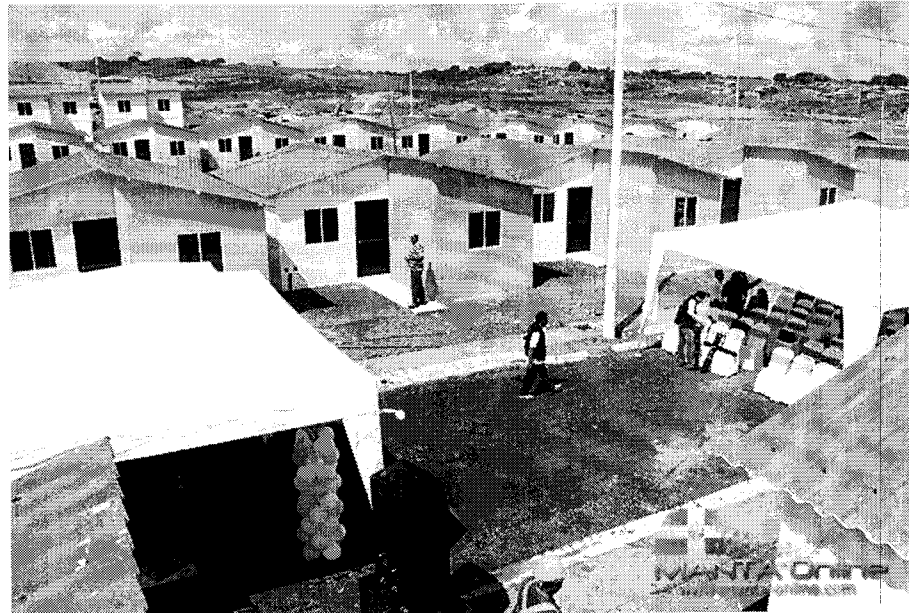
OBSERVACIONES:

11-38-13-13

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

Nº DEL BLOQUE		Nº DEL PISO		AREA DEL PISO					
53	43	caña	no tiene	tierra	caña	no tiene	tierra	caña	no tiene
54	44	madera	caña	madera	madera	cade (paja)	caña	madera	caña
55	45	ladrillo o piedra	madera o lata	ladrillo	ladrillo	madera	tablero o lata	ladrillo	madera o lata
56	46	hormigon armado	fibra	piedra	vidrio o granito fundido	zinc	madera o vidrio	empotradas	no tiene
57	47	metal	ladrillo o común	hormigón	baldosa	ruberold	bloque ornamental	no tiene	sobrepuestas
58	48		ladrillo industrial o bloque		cerámica	asbesto cemento	madera tipo chazas o hierro	sobrepuestas	empotradas
59	49		tablques modulares (vidrio, madera, etc)		parquet o mayolica	hormigon armado	aluminio	no tiene	empotradas
60	50				porcelanato	teja	madera fina	sobrepuestas	empotradas
61	51				mármol o marmetone		aluminio de color	no tiene	empotradas
62	52							no tiene	empotradas
63	53							no tiene	empotradas
64	54							no tiene	empotradas
65	55							no tiene	empotradas
66	56							no tiene	empotradas
67	57							no tiene	empotradas
68	58							no tiene	empotradas
69	59							no tiene	empotradas
70	60							no tiene	empotradas
71	61							no tiene	empotradas
72	62							no tiene	empotradas
73	63							no tiene	empotradas
74	64							no tiene	empotradas
75	65							no tiene	empotradas
76	66							no tiene	empotradas
77	67							no tiene	empotradas
78	68							no tiene	empotradas
79	69							no tiene	empotradas
80	70							no tiene	empotradas
81	71							no tiene	empotradas
82	72							no tiene	empotradas
83	73							no tiene	empotradas
84	74							no tiene	empotradas
85	75							no tiene	empotradas
86	76							no tiene	empotradas
87	77							no tiene	empotradas
88	78							no tiene	empotradas
89	79							no tiene	empotradas
90	80							no tiene	empotradas
91	81							no tiene	empotradas
92	82							no tiene	empotradas
93	83							no tiene	empotradas
94	84							no tiene	empotradas
95	85							no tiene	empotradas
96	86							no tiene	empotradas
97	87							no tiene	empotradas
98	88							no tiene	empotradas
99	89							no tiene	empotradas
100	90							no tiene	empotradas
101	91							no tiene	empotradas
102	92							no tiene	empotradas
103	93							no tiene	empotradas
104	94							no tiene	empotradas
105	95							no tiene	empotradas
106	96							no tiene	empotradas
107	97							no tiene	empotradas
108	98							no tiene	empotradas
109	99							no tiene	empotradas
110	100							no tiene	empotradas
111	101							no tiene	empotradas
112	102							no tiene	empotradas
113	103							no tiene	empotradas
114	104							no tiene	empotradas
115	105							no tiene	empotradas
116	106							no tiene	empotradas
117	107							no tiene	empotradas
118	108							no tiene	empotradas
119	109							no tiene	empotradas
120									

INFORME DE AVALÚO.



Presentado a :	SOLICITANTE
Clave Catastral:	3273837000
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.

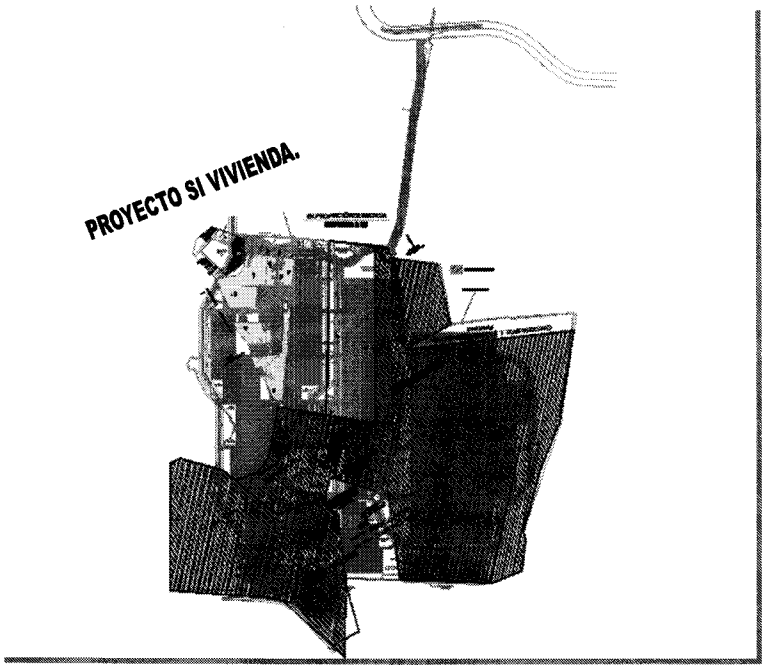
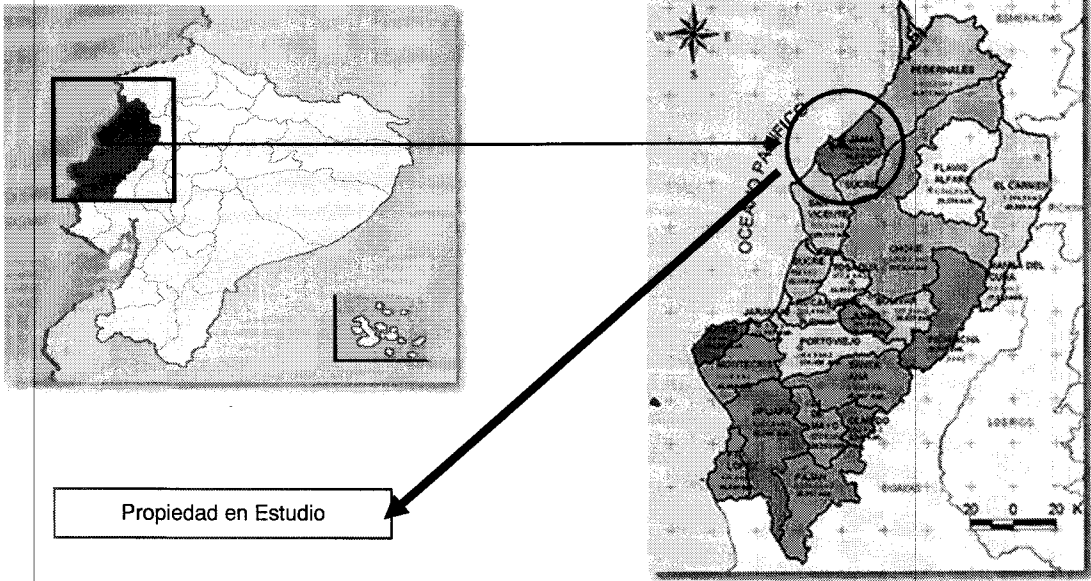
INFORME DE AVALÚO.

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 Nª	MANZANA 1, LOTE 37.
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		
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:

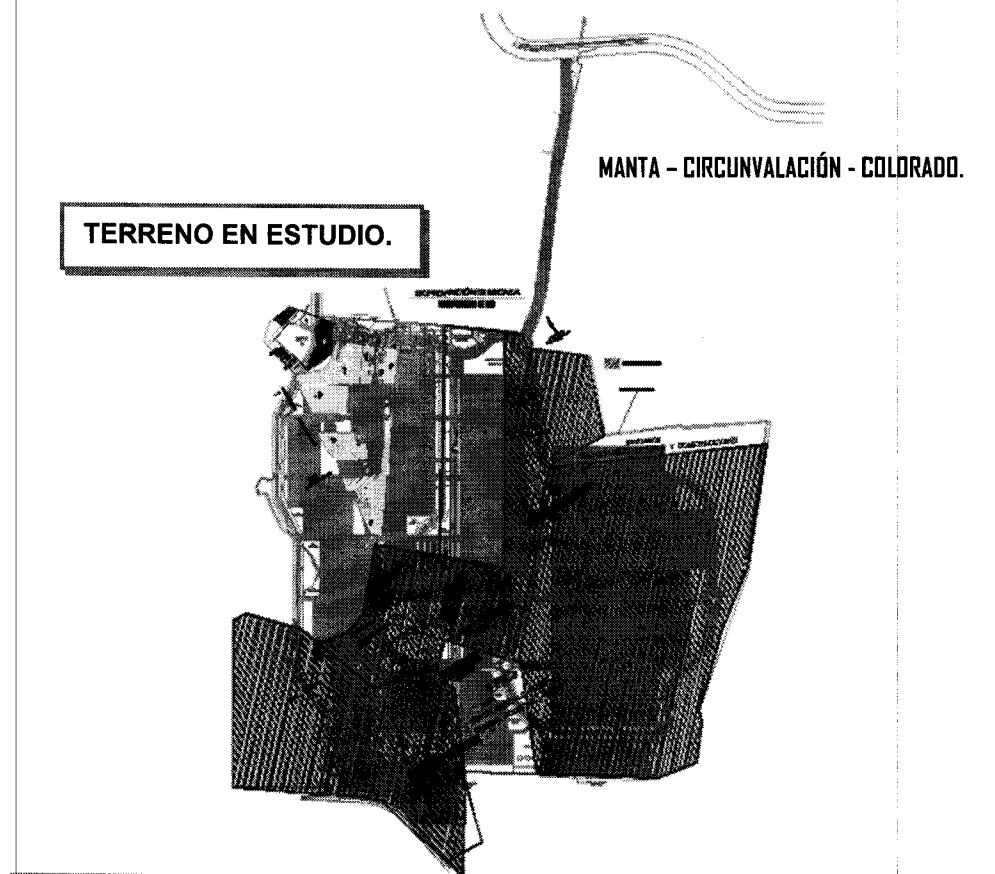
Superficie del terreno: 91,00 m².

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 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:

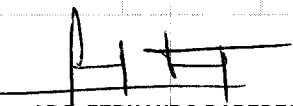
El objetivo de este trabajo ha sido definir el valor razonable de mercado del bien inmueble, de acuerdo a su ubicación, a las características constructivas y estado de conservación a la fecha de la inspección y al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona. Con estos antecedentes, el avalúo comercial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

1.-	Terreno.	91.00	m ²	20.00	1,820.00
2.-	Construcción.	48.72	m ²	372.81	18,163.46
TOTAL US\$					19,983.46

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 ²	Area de construcción:	48.72	m ²	
Edad Edificación:	Nueva	Años	Estado:	Bueno.	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:	ÁREA DE CRECIMIENTO URBANO.					
DATOS DE AVALUO						
1.- AVALUO COMERCIAL:	US\$ 19,983.46					
	Diez y nueve mil nueve cientos ochenta y tres con 46/100 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.

26-02-13 09:27

10820

Dirección de
Avaluos Catastro
y Registros



FORMULARIO DE RECLAMO

No. 000000001

Cedula
Clave Catastral
Nombre:

3273837000
Sr. Linares

Rubros:

Impuesto Principal

Solar no Edificado

Contribucion Mejoras

Tasa de Seguridad

0959483070.

Reclamo: CA. Legalización
Pasa de 40.

Firma del Usuario

Elaborado Por:

Informe Inspector:

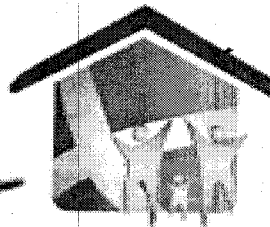
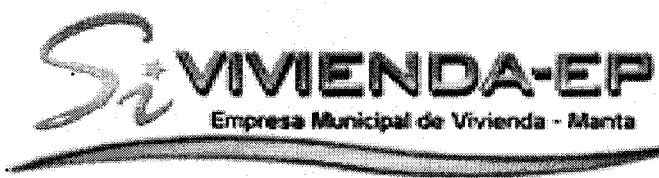
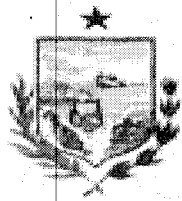
NO IMPRIMIR AUN

Firma del Inspector

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro

Specie



N.-VEP-DC-14-2013

Manta, 26 de Febrero del 2013

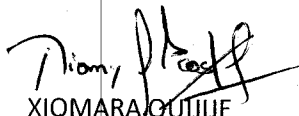
Arq.
DANIEL FERRIN
DIRECTORA DE AVALUO Y CATASTRO
Presente.-

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	37	3-27-38-37-000	19983.46	GAVIOTA	91.00M	48.72M

Atentamente,


Xiomara QUIJJE
DEP. CREDITO
SI VIVIENDA

15-02-13 14:39

906V

Dirección de
Avaluos Catastro
y Registros



FORMULARIO DE RECLAMO

No. 0000000

Cedula
Clave Catastral 3273837000
Nombre: Si Wiwenda

Rubros:

Impuesto Principal

Sejar no Edificado

Contribucion Mejoras

Tasa de Seguridad

40 0959783070

Reclamo: CA compraventa
Tasa directa

Firma del Usuario

Elaborado Por:

Informe Inspector:

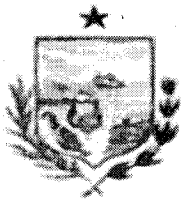
Sección de Avaluos de Inmuebles

Firma del Inspector

15/02/2013

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro



N°. SVEP-DC-08-2013

Manta, 15 De Febrero 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
1	37	3-27-38-37-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²

Atentamente,

XIOMARA QUIJJE
DEP. CREDITO
SI VIVIENDA



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

AUTORIZACION

Mz. 01. Lote 37

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 37 de la manzana 01, con clave catastral # 3-27-38-37-000 y las siguientes medidas y linderos:

Lote 37: área total 91,00m²
Frente: 7,00 m- herradura 1
Posterior: 7,00m - lote 60
Lateral derecho: 13,00 m- lote 38
Lateral Izquierdo: 13,00 m- lote 36

Manta, 25 de Septiembre 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.