

5592-12
11627-13

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 LOCALIDAD ZONA SECTOR MANZANA LOTE PROP. HORIZONTAL

DATOS GENERALES
 ZONA SEGUN CALIDAD DE SUELO
 ZONA HOMOGENEA
 ZONA SEGUN VALOR

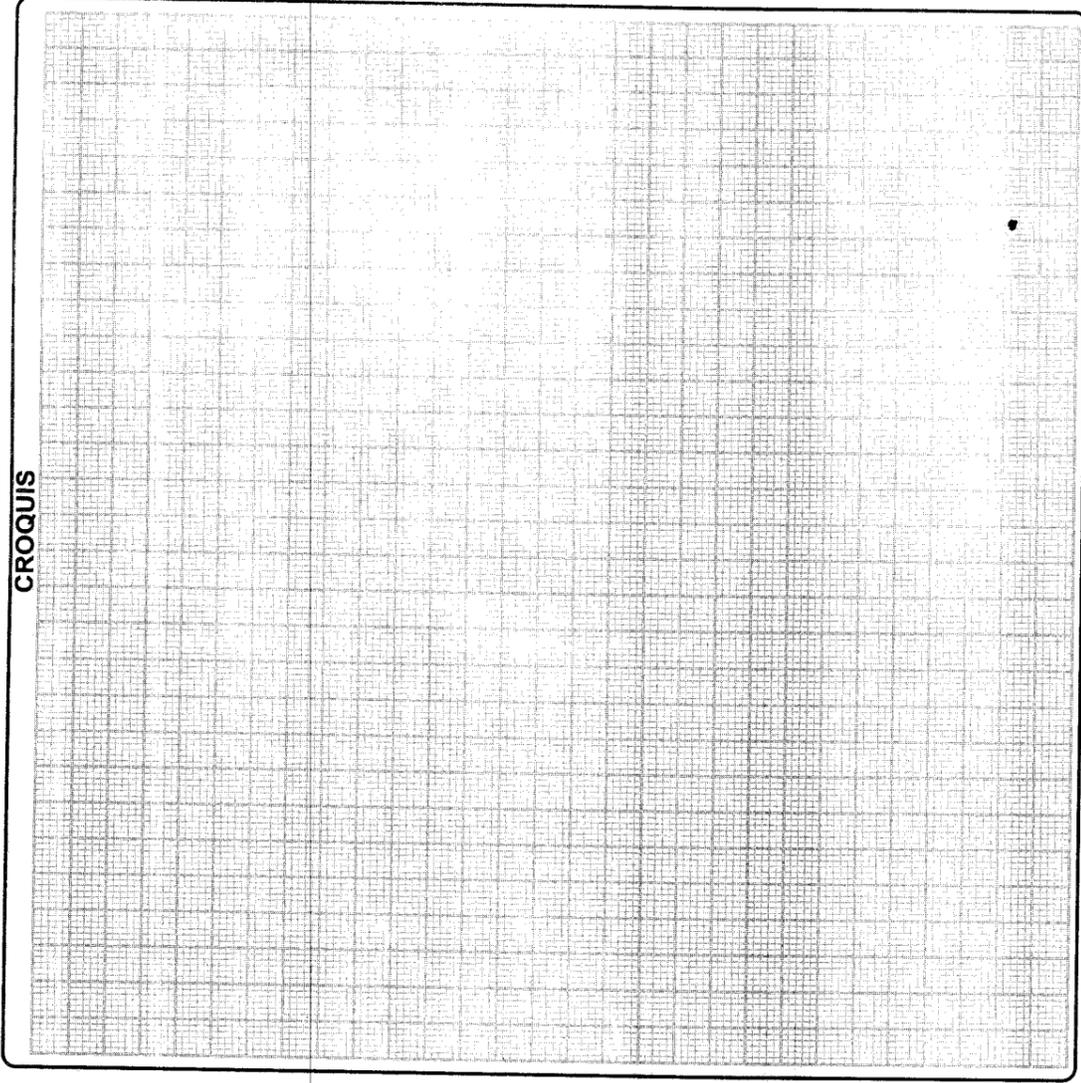
DIRECCIÓN: barrio PROG. HARRADO SIMI OZA
 calle MZ 1 LOTE 55

HOJA N° _____

Mz. _____ lote _____

CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)

CROQUIS



DATOS DEL LOTE

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

ACCESO AL LOTE (9) LOTE INTERIOR POR PASAJE PEATONAL POR PASAJE VEHICULAR POR CALLE POR AVENIDA POR EL MALECON POR LA PLAYA

MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA

CERRAMIENTO HORMIGON ARMADO MADERA CAÑA OTRO

DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO (19) SOBRES LA RASANTE METROS BAJO LA RASANTE METROS

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) ENERGIJA 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 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

REDES PUBLICAS EN LA VIA

(23) AREA SIN DECIMALES (24) PERIMETRO (25) LONGITUD DEL FRENTE (26) NUMERO DE ESQUINAS

AVALLIO DEL LOTE (sin centavos)

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

(27) SIN EDIFICACION 1 (28) CON EDIFICACION 2

USO DEL AREA SIN EDIFICACION

(29) SIN USO 1 (30) CONSTRUCCION 2 (31) OTRO USO 3

(32) NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS (33) NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION (34) TOTAL DE BLOQUES

(29) OTRO USO CODIGO

OBSERVACIONES:

Ingreso N 10000
25.000/1000
25000/1000

INFORME DE AVALÚO.



Presentado a: SOLICITANTE
Clave Catastral: 3273855000
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.

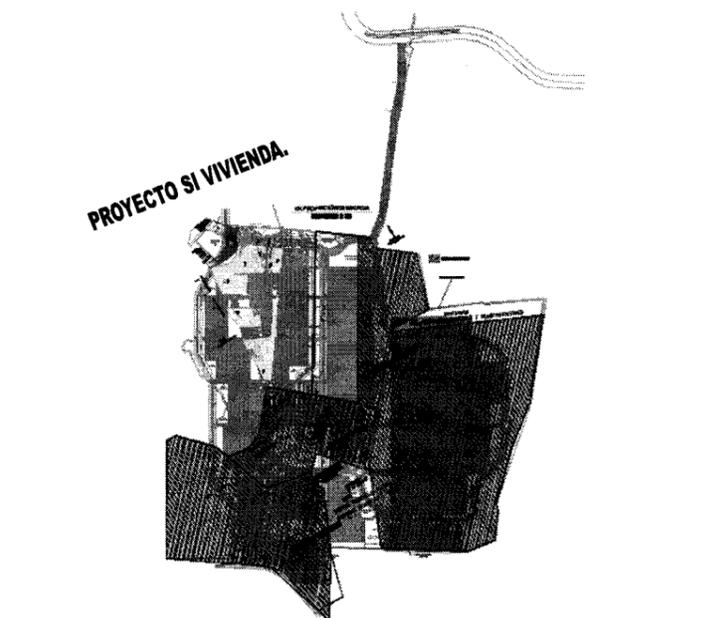
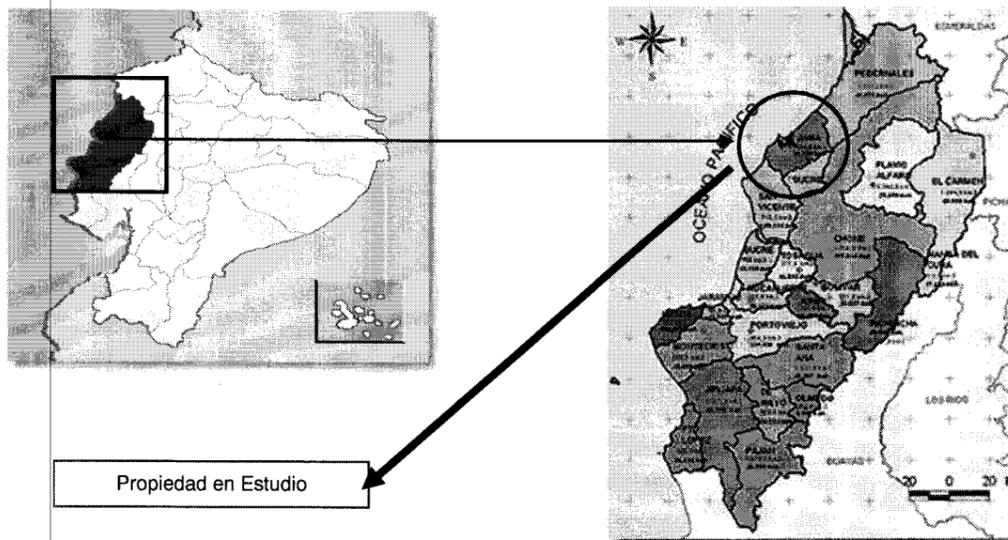
INFORME DE AVALÚO.

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 55.
Cantón :	MANTA		Parroquia :	ELOY ALFARO
Ciudad:	MANTA		Provincia:	MANABI



C.- INFRAESTRUCTURA Y ENTORNO URBANO:

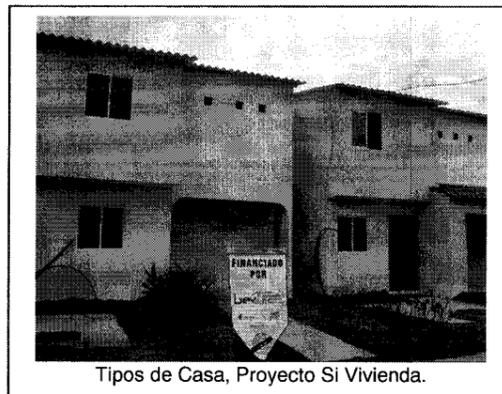
Redes Generales		Servicios adicionales	
Energía Eléctrica (110 V Y 220 V)	x	Calles Asfaltadas	x
Red general de agua potable	x	Servicio de transporte público	x
Red de alcantarillado sanitario	x	Servicio de recolección de basura	x
Red telefónica	x	Alumbrado Público	x

Sector:	Tipo de Zona:	Categoría:
Norte	Comercial	Alta
Centro	Residencial	Media
Este	Industrial	Baja
Periferico	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:

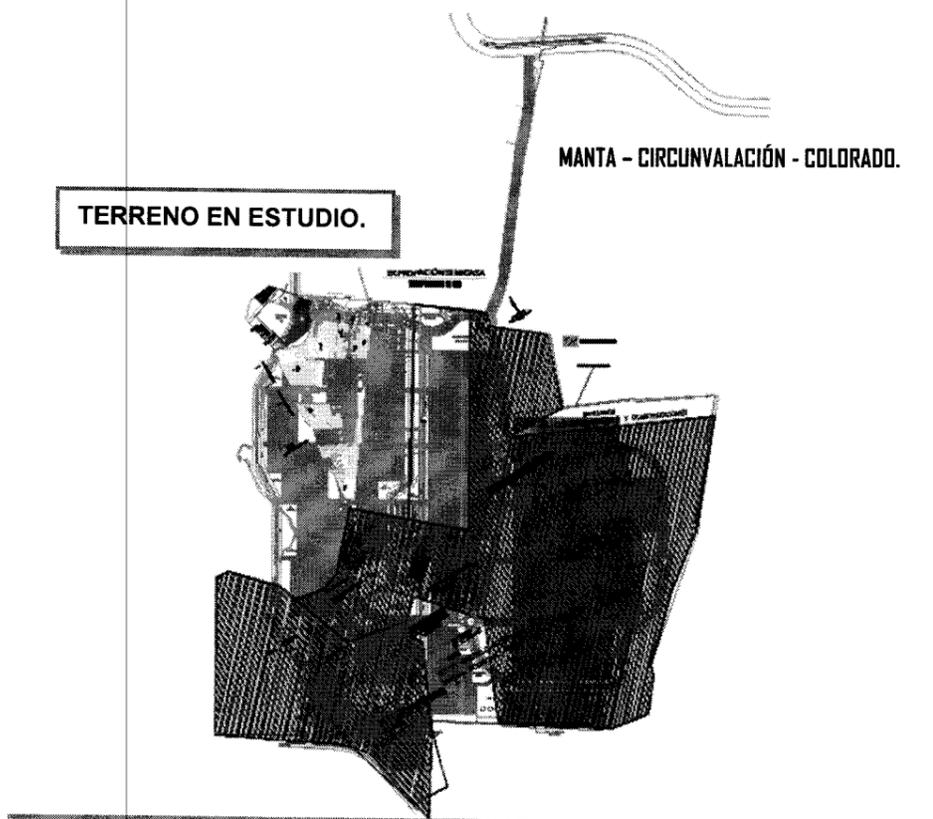
Superficie del terreno: 91,00 m².

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 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:

	Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unit.	Valor Total
1.-	Terreno.	91.00	m ²	20.00	1,820.00
2.-	Construcción.	48.72	m ²	372.95	18,170.00
				TOTAL US\$	19,990.00

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	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.

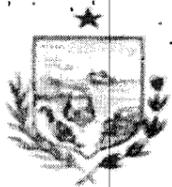
DATOS DE AVALUO	
US\$ 19,990.00	
1.- AVALUO COMERCIAL:	Diez y nueve mil nueve ceintos noventa con 00/100 Dolares Americanos

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

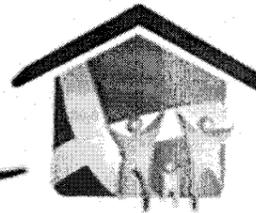
ARQ. MIGUEL CAPE LINO.

ARQ. ÁNGEL MENDOZA MENDOZA.
PERITOS AVALUADORES.

ARQ. FERNANDO PAREDES TUCKER.



SI VIVIENDA-EP
Empresa Municipal de Vivienda - Manta



Nº. SVEP-DC-32-2013

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
1	55	3-27-38-55-000	19.990.00	GAVIOTA	91.00 M ²	48.72 M ²

Atentamente,


XIOMARA QUIJUE
DEP. CREDITO
SI VIVIENDA



AUTORIZACION

Mz. 01. Lote 55

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 55 de la manzana 01, con clave catastral # 3-27-38-55-000 y las siguientes medidas y linderos:

Lote 55: área total 91,00m²
Frente: 7,00 – herradura 1
Posterior: 7,00 – lote 42
Lateral derecho: 13,00 – lote 56
Lateral Izquierdo: 13,00 – lote 54

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.