17.010-13

MUNICIPIO DE MANTA

FICHA CATASTRAL PARA EDIFICACIONES URBANAS

CROQUIS

DIRECCION DE AVALÙOS, CATASTRO Y REGISTROS G.A.D.		GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DE MANTA
FECHA DE INGRESO.		FECHA DE ENTREGA:
CLAVE CATASTRAL:	3310010000	
NOMBRES y/o RAZÒN		
CÈDULA DE I. y/o RUC.		
CELULAR - TFNO:		

RUBROS

IMPUESTO PRINCIPAL:	
SOLAR NO EDIFICADO	
CONTRIBUCIÒN MEJORAS	
TASA DE SEGURIDAD	

TIPO DE TRAMITE: Certificado de Avalúo

FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR:

FIRMA DEL INSPECTOR FECHA:

INFORME TÈCNICO:

Se actualizan datos de dominio R.T

FIRMA DEL TÈCNICO FECHA: 28/11/2013

INFORME DE APROBACIÒN.

Manta, Noviembre 27 del 2013

Arquitecto
Daniel Ferrin
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTRO I. MUNICIPIO DE MANTA
Ciudad.-

De mi consideración:

Por medio del presente solicito a Ud. Que en el certificado de avalúos del lote No. 16 de la Manzana T ubicada en la Urbanización Ciudad Azteca con clave catastral No. 3-34-20-16-000, conste el valor real de venta, esto es la cantidad de $31.500,00 por cuanto necesitamos que en la escritura de compraventa se refleje el precio real de venta.

Adjunto certificado de *avalúo* original anterior.

Por la atención a la presente quedo de ustedes,

Atentamente,

Amelia Murillo Loor
GERENTE INCOTECA CIA. LTDA.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

No. Certificación: 108293

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: *26 de noviembre de 2013*

No. Electrónico: *17010*

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: *3-34-20-16-000*

Ubicado en: *URB.CIUDAD AZTECA - MZ. T LOTE 16*

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *200,00* *M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	***Propietario***
1390144330001	*CIA. LTDA CIA. INCOTECA*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**5200,00**
CONSTRUCCIÓN:	**23171,28**
	28371,28

Son: *VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN DOLARES CON VEINTIOCHO 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 Ferrín Sornoza

Director de Avaluos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 26/11/2013 17:03:26

INFORME DE AVALÚO.

Presentado a :	*SOLICITANTE*
Clave Catastral:	*3342016000*
Objeto de Avalúo.	*TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.*
Finalidad:	*VALOR COMERCIAL.*
Fecha:	*MANTA, NOVIEMBRE 28 DEL 2013.*
Propietario:	*SRES. INCOTECA*
Ubicación del Inmueble.	*"PROGRAMA HABITACIONAL AZTECA".*

Sector: *URBIRRIO.*
Parroquia: *TARQUI.*
Cantón: *MANTA.*
Provincia: *MANABI.*

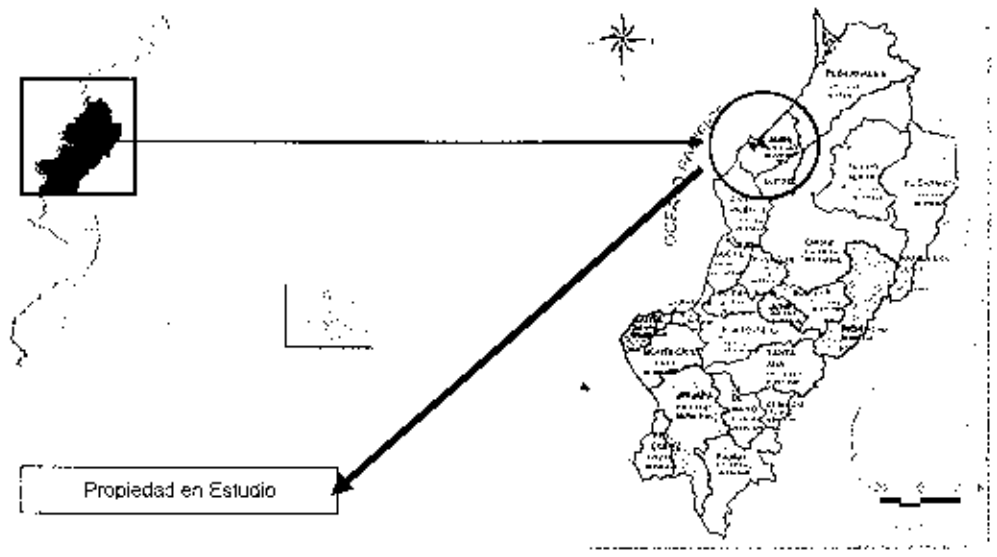
INFORME DE AVALÚO.

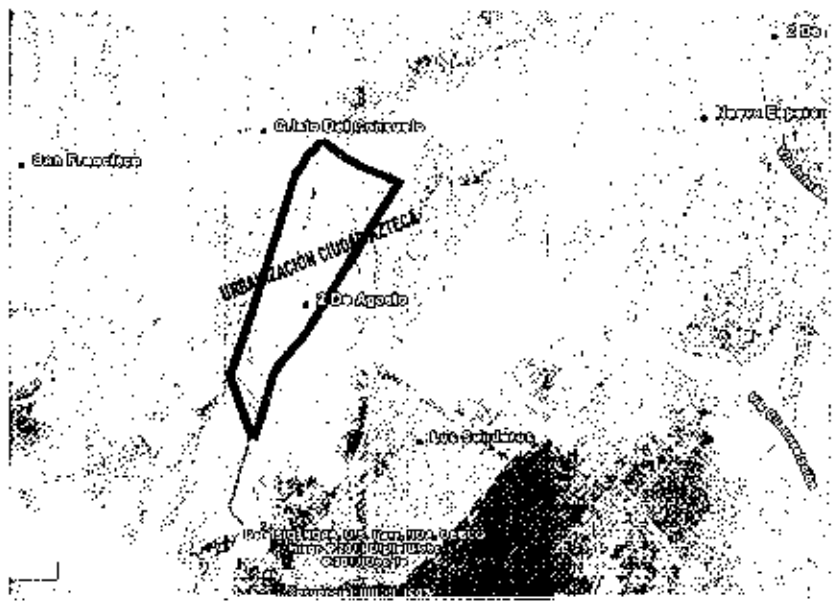
A.- INMUEBLE SUJETO DE AVALUO:

El informe hace referencia a un terreno y construcción, el cual se encuentra ubicado dentro del Proyecto Azteca, Parroquia Tarqui, Cantón Manta, de la Provincia de Manabí.

B.- DATOS DE UBICACION:

Dirección :	Proyecto Azteca. Sector Urbirrios.			
Sector:			Lote Nº	MANZANA T, LOTE 16.
Cantón :	MANTA		Parroquia :	TARQUI
Ciudad:	MANTA		Provincia:	MANABI



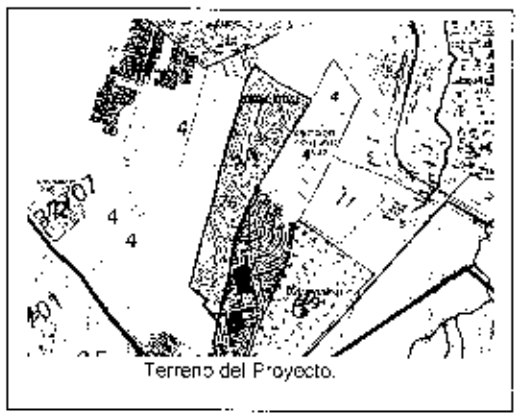


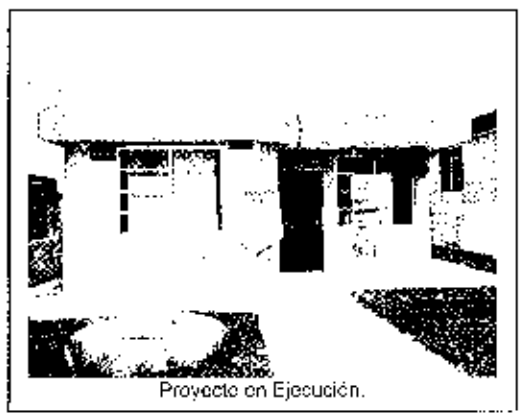
C.- INFRAESTRUCTURA Y ENTORNO URBANO:

Redes Generales		Servicios adicionales	
Energía Electrica (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:		Categoria:	
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


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: 180,00 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 Azteca 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.

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 Via 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.	180.00	m^2	26.00	4,680.00
2.-	Construcción.	67.00	m^2	400.30	26,820.00
				TOTAL US$	31,500.00

RESUMEN GENERAL DE AVALUO

DATOS GENERALES

Nombre del cliente:	CONJUNTO HABITACIONAL AZTECA

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo de Bien:	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.					
Dirección :	VÍA CIRCUNVALACIÓN, SECTOR URBIRRIOS					
Ciudad:	MANTA.	Parroquia:	TARQUI		Programa de Vivienda.	S.
Area del Terreno:	180.00	m^2	Area de construcción:		67.00	m^2
Edad Edificación:	Nueva	Años	Estado:	Bueno.	Numero de pisos:	1

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Zona:	RESIDENCIAL	Sector:	URBIRRIOS.
Infraestructura:	COMPLETA	Categoria:	BAJA
Demanda Inmobiliaria:	MEDIA	Riesgos:	Ninguno
Liquidación:	Largo plazo	Construcción	Hormigón

Observaciones: ÁREA DE CRECIMIENTO URBANO.

DATOS DE AVALÚO

1.- AVALUO COMERCIAL:	US$ 31,500.00
	TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS CON 00/100 Dolares Americanos

Fecha de Solicitud	
Fecha de Inspección	
Fecha Recepción Documentos	
Fecha de Entrega	
Validez del Informe	

Responsabilidad Técnica

sello

Certifico el resultado del Avalúo al: 28 DE NOVIEMBRE del 2013.

ARQ. MIGUEL CAPE LINO.

ARQ. ANGEL MENDOZA MENDOZA.

PERITOS AVALUADORES.

DIRECCION DE AVALÙOS, CATASTRO Y REGISTROS G.A.D.		
FECHA DE INGRESO.		FECHA DE ENTREGA:
CLAVE CATASTRAL:		
NOMBRES y/o RAZÒN		
CÈDULA DE I. y/o RUC.		
CELULAR - TFNO:		
RUBROS		
IMPUESTO PRINCIPAL:		
SOLAR NO EDIFICADO		
CONTRIBUCIÒN MEJORAS		
TASA DE SEGURIDAD		

TIPO DE TRAMITE:

FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR:

FIRMA DEL INSPECTOR FECHA:

INFORME TÈCNICO:

FIRMA DEL TÈCNICO FECHA: 26/12/2022

INFORME DE APROBACIÒN.

FIRMA DEL DIRECTOR FECHA:

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

Ficha Registral-Bien Inmueble
43266

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43266:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 21 de noviembre de 2013*
Parroquia: Tarqui

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno signado con el No. 16 Mz. T, de la Urbanizacion Ciudad Azteca, de la parroquia Tarqui del Cantón Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: 10,00m.- Calle A-14. POR ATRAS: 10,00 m.-Lote No.10. POR EL COSTADO DERECHO: 20,00m.- Lote N.-17. POR EL COSTADO IZQUIERDO: 20,00m.- Lote N.- 15. Área total: 200,00 m2. SOLVENCIA. El lote descrito se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.022	18/04/2002	9.084
Compra Venta	Compraventa y Unificación	2.907	26/12/2002	27.349
Planos	Planos	7	25/04/2003	1
Planos	Rediseño de Manzana	43	20/11/2013	462

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa y Unificación**

Inscrito el : jueves, 18 de abril de 2002

Tomo: 1 **Folio Inicial:** 9.084 **- Folio Final:** 9.096
Número de Inscripción: 1.022 **Número de Repertorio:** 1.813
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: sábado, 06 de abril de 2002

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

2 lotes de terrenos ubicados en las Inmediaciones de la Cuidadela Urbirrios de la Parroquia Tarqui del Cantòn Manta.. Y otro lote adquirido al Sr Pedro Antonio Figueroa Villamar ubicado en la parroquia Tarqui del Canton Manta. Compraventa y Unificacion de Lotes.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000030047406	Compañia Inmobiliaria Constructora Incote		Manta
Vendedor Aceptante	80-0000000001361	Figueroa Pico Samuel Zacarias	Casado	Manta
Vendedor Aceptante	13-03775116	Figueroa Villamar Pedro Antonio	(Ninguno)	Manta
Vendedor Aceptante	13-02692932	Villamar Moreira Mariana de Jesus	Casado	Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1338	08-ago-1988	3947	3950

2 / 2 **Compraventa y Unificación**

Inscrito el : jueves, 26 de diciembre de 2002

Tomo: 1 Folio Inicial: 27.349 - Folio Final: 27.358
Número de Inscripción: 2.907 Número de Repertorio: 5.953
Oficina donde se guarda el original: Notaria Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 18 de diciembre de 2002
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa y Unificación.- dos cuerpos de terrenos ubicados en la Ciudadela Urbirrios de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, descritos así: PRIMER CUERPO: Por el frente, 150 metros y calle pública; Por atrás, 150 metros y terrenos del Sr. N. Bravo: Por el costado derecho, 100 metros y terrenos del Sr. Carlos Chinga Delgado; Por el costado izquierdo, 100 metros y terrenos del Sr. Pedro Figueroa Sup. 15.000m2. SEGUNDO CUERPO: Por el frente, 150 metros y calle pública; Por atrás, 150 metros y terrenos de N. Bravo; Por el costado derecho, 100 metros y terrenos de José Figueroa; Por el costado izquierdo, 100 metros y propiedad del Sr. Julio César Barzallo. Sup. 15.000m2. Mediante autorización de Unificación otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano, quedan unificados así: Por el frente 300 metros y calle pública; Por atrás 300 metros y propiedad de N. Bravo; Por el costado derecho noventa metros ochenta centímetros y propiedad de José Gregorio Figueroa; y, Por el costado izquierdo noventa y cuatro metros setenta y nueve centímetros y propiedad de Incoteca Cía. Ltda. (Antes de Pedro Figueroa), con un área de Veintiséis mil doscientos cuarenta y siete metros cuadrados, sesenta y siete decímetros cuadrados.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000734	Compañía Inmobiliaria y Constructora Incot		Manta
Vendedor Aceptante	80-0000000004679	Figueroa Villamar Ulbio Zacarias	Soltero	Manta

3 / 3 **Planos**

Inscrito el : viernes, 25 de abril de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 7 Número de Repertorio: 1.757
Oficina donde se guarda el original: Notaria Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de abril de 2003
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Inmuebles ubicadas en las Inmediaciones de la Ciudadela Urbirrios Parroquia Tarqui de la Cuidad de Manta. En la que se forma la denominada Urbanizacion Azteca, y en la que entrega al Municipio de Manta. area social No. 1 con 1793,90 M2. Area social No 2 con 2185,10 M2, Area social No. 3 con 1254.36 M2. Area social No. 4 con 2 548.77 M2. Area social No 5 con 3.339.54 M2, Area social No. 6 con 1893.16 M2. Lotes en Garantia Mz. I con 12 lotes, Mz. Q. con 12 lotes. Area 284.42 M2. Mz. R, con 10 lotes con un area de 2.777,52 M2, manzana S. con 18 lotes. con un area de 3400. 43 M2. Mz T, con 13 lotes con un area de 2571,55 M2, Mz. U. con 13 lotes con un area de 2389,80 M2, manzana V. con 13 lotes con un area de 2545,30 M2 Mz. Z, con 23 lotes con un area de 4.619,99 M2. Con fecha 05 de Diciembre del 2012, se encuentra oficio Recibido. en la cual hace el Levantamiento de los (23 lotes) de la Manzana Z de la Urbanización "Azteca " mediante oficio n. 640. ALC-M-S-OGV Fechado Manta 03 de Diciembre del 2012.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Urbanización	80-0000000001868 Urbanizacion Aztecas			Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1022	18-abr-2002	9084	9096
Compra Venta	2907	26-dic-2002	27349	27358

4 / 2 Rediseño de Manzana

Inscrito el : miércoles, 20 de noviembre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 462 - Folio Final: 512

Número de Inscripción: 43 Número de Repertorio: 8.125

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de noviembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

REDISEÑO Y AMPLIACION DE LA URBANIZACION CIUDAD AZTECA.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000001325	Compañía Incoteca Cia Ltda		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	7	25-abr-2003	1	1

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Planos	2		
Compra Venta	2		

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las: 16:06:25 del jueves, 21 de noviembre de 2013

A petición de:

Elaborado por : Juliana Lourdes Macías Suarez
131136755-9

Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.

CNEL

CORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI

Manta, 11 de Noviembre de 2013

CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien certificar **que la empresa** ***INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA LTDA*** *con RUC 1390144330001 se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial SICO con códigos 173617-319335 , por lo tanto no mantiene deuda con la empresa.*

La Parte interesada puede hacer uso de la presente ***CERTIFICACIÓN*** *como mejor convenga a sus intereses.*

Atentamente,

CNEL
ATENCION
ING JORGE VEGA MERO
ATENCION AL CLIENTE

SOLICITANTE
CATAGUA ESPINOZA MARIA VERONICA
CI 1310450224

CNEL

CORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD