

17-018-13
17-13-13

MUNICIPIO DE MANIA
CATASTRO URBANO

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

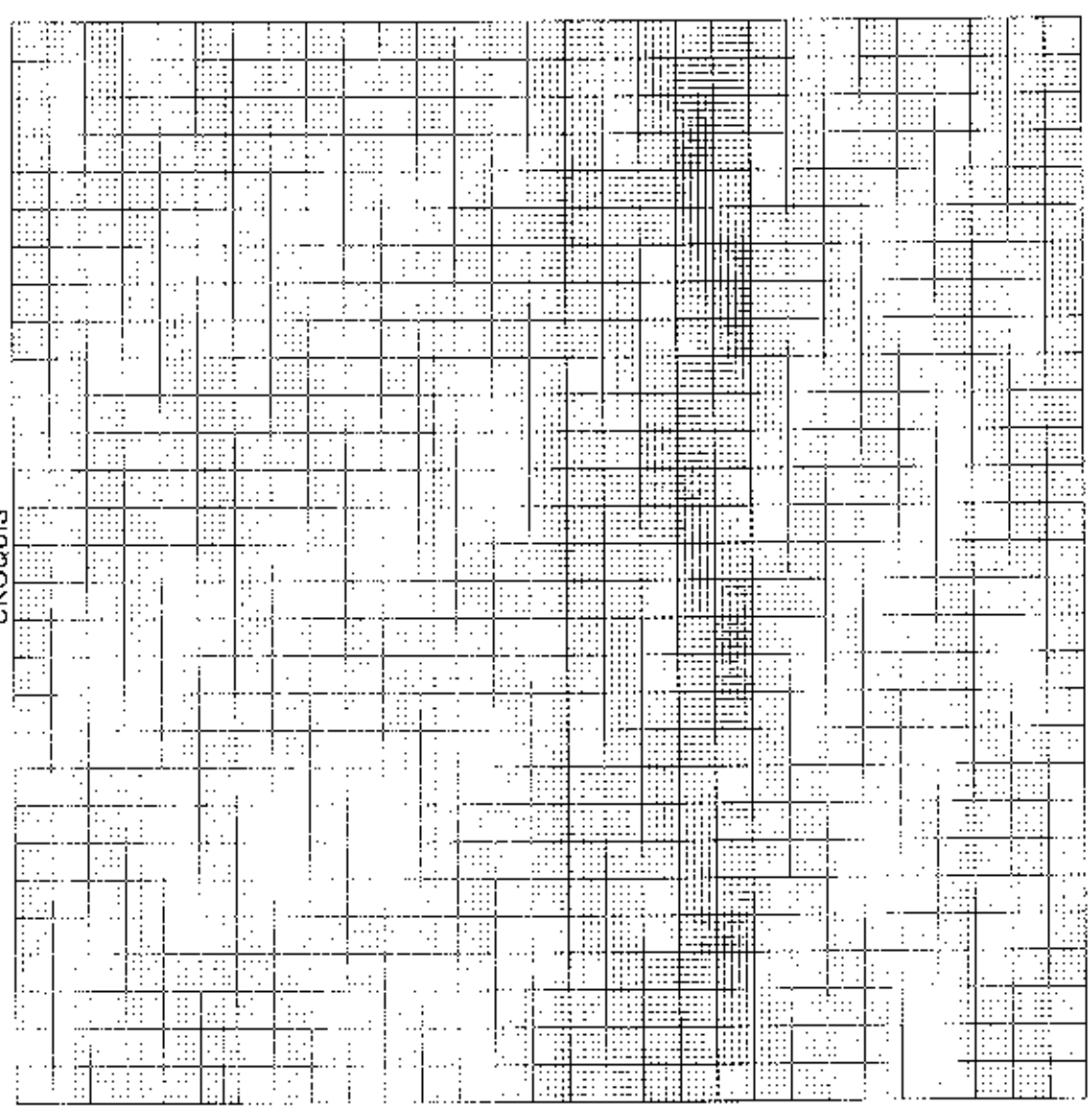
IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

☐ 1. TIPO DE INMUEBLE ☐ 2. TIPO DE INMUEBLE		NOMBRE DEL DUEÑO DEL INMUEBLE _____	
PLAZO DE VIGENCIA _____		DIRECCION DEL INMUEBLE _____	
DATOS DE LA CENSA _____		VALOR DEL INMUEBLE _____	
VALOR DEL INMUEBLE _____		VALOR DEL INMUEBLE _____	

DATOS DEL LOTE

☐ 1. TIPO DE LOTE ☐ 2. TIPO DE LOTE		VALOR DEL LOTE _____	
VALOR DEL LOTE _____		VALOR DEL LOTE _____	
VALOR DEL LOTE _____		VALOR DEL LOTE _____	
VALOR DEL LOTE _____		VALOR DEL LOTE _____	

CROQUIS



FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

☐ 1. TIPO DE OCUPACION ☐ 2. TIPO DE OCUPACION		VALOR DEL LOTE _____	
VALOR DEL LOTE _____		VALOR DEL LOTE _____	
VALOR DEL LOTE _____		VALOR DEL LOTE _____	
VALOR DEL LOTE _____		VALOR DEL LOTE _____	

TRANSACCION

17-018-13
17-13-13

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS G.A.D.		GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DE TIAXTAN
FECHA DE INGRESO:		FECHA DE ENTREGA:
CLAVE CATASTRAL:	7-2-000000	
NOMBRES y/o RAZÓN		
CÉDULA DE I. y/o RUC.		
CELULAR - TFNO:		
RUBROS		
IMPUESTO PRINCIPAL:		
SOLAR NO EDIFICADO		
CONTRIBUCIÓN MEJORAS		
TASA DE SEGURIDAD		
TIPO DE TRAMITE:		
FIRMA DEL USUARIO		
INFORME DEL INSPECTOR:		
FIRMA DEL INSPECTOR	FECHA:	
INFORME TÉCNICO:		
Se otorga el lote de terreno P.T.		
FIRMA DEL TÉCNICO	FECHA: 28/1/2013	
INFORME DE APROBACIÓN:		

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. 22 de la Manzana V ubicada en la Urbanización Ciudad Azteca con clave catastral No. 3-34-22-22-000, 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 Muñoz Llor

GERENTE INCÓTECA CIA. LTDA.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIFICADA

USD 1.25

No. Certificación: 108303

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 26 de noviembre de
2013

No. Electrónico: 17018

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: 3-34-22-22-000

Ubicado en: URB. CIUDAD AZTECA - MZ. V LOTE 22

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 200,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1399144330061

CIA. LTDA CIA. INCOTECIA

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 Suato 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 Perón Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARTS RIVYS 26/11/2013 17:36:09

DIRECCION DE
AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS G.A.D.



GOBIERNO
AUTONOMO
DEL CENTRO OCCIDENTAL
DEL ECUADOR

FECHA DE INGRESO:

15/11/2013

FECHA DE ENTREGA:

CLAVE CATASTRAL:

5074 2222-000

NOMBRES y/o RAZÓN

INVENTARIO

CÉDULA DE I. y/o RUC:

CELULAR - TFNO:

984430465

RUBROS

IMPUESTO PRINCIPAL:

SOLAR NO EDIFICADO

CONTRIBUCIÓN MEJORAS

TASA DE SEGURIDAD

TIPO DE TRAMITE:

Acta de entrega

FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR:

Se autoriza el uso de la finca

FIRMA DEL INSPECTOR

FECHA:

26/11/13

INFORME TÉCNICO:

Se autoriza el uso de la finca

FIRMA DEL TÉCNICO

FECHA:

26/11/13

INFORME DE APROBACIÓN.

FIRMA DEL DIRECTOR

FECHA:



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43276:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 21 de noviembre de 2013*
Parroquia: Tarqui
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno signado con el No. 22 de la Mz. V, de la Urbanización Ciudad Azteca, de la parroquia Tarqui del Cantón Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: 10,00m.- Calle A-13. POR ATRAS: 10,00 m.-Lote No. 6. POR EL COSTADO DERECHO: 20,00m.- Lote N.- 23. POR EL COSTADO IZQUIERDO: 20,00m.- Lote N.- 21. 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. Compraventa y Unificación

Inscrito el: *jueves, 18 de abril de 2002*
Tomo: I 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 Ciudadela Urbirrios de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. Y otro lote adquirido al Sr. Pedro Antonio Figueroa Villamar ubicado en la parroquia Tarqui del Cantón Manta. *Compraventa y Unificación 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	80-000000004706	Compañía 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:	Fee. 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: **Notaría 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 Incolecía 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 / 2 **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: **Notaría 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 Ciudad de Manta. En la que se forma la denominada Urbanización Azteca, y en la que entrega al Municipio de Manta, área social No. 1 con 1793,98 M2, Área social No. 2 con 2185,10 M2, Área social No. 3 con 1254,36 M2, Área social No. 4 con 2.548,77 M2, Área social No. 5 con 3.339,54 M2, Área social No. 6 con 1895,16 M2. Lotes en Garantía Mz. I con 12 lotes, Mz. Q, con 12 lotes, Área 284,42 M2, Mz. R, con 10 lotes con un área de 2.777,52 M2, manzana S, con 18 lotes, con un área de 3400,43 M2, Mz. T, con 13 lotes con un área de 2571,55 M2, Mz. U, con 13 lotes con un área de 2389,80 M2, manzana V, con 13 lotes con un área de 2.545,30 M2, Mz. Z, con 23 lotes con un área 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-OCIV. Fechado Manta 03 de Diciembre del 2012.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
---------	-----------------	-------------------------	--------------	-----------

Urbanización 80-000000004868 Urbanización 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	80-000000001325	Compañía Incofeca 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 MOVIMIENTOS 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: 16:28:13 del jueves, 21 de noviembre de 2013

A petición de: *As. N. S. S. S. S. S.*

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suarez
 131136755-9



Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diere 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.

INFORME DE AVALÚO.



<i>Presentado a :</i>	SOLICITANTE
<i>Clave Catastral:</i>	3342222000
<i>Objeto de Avalúo.</i>	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN.
<i>Finalidad:</i>	VALOR COMERCIAL.
<i>Fecha:</i>	MANTA, NOVIEMBRE 28 DEL 2013.
<i>Propietario:</i>	SRES. INCOTECA
<i>Ubicación del Inmueble.</i>	"PROGRAMA HABITACIONAL AZTECA".

<i>Sector:</i>	URBIRRIO.
<i>Parroquia:</i>	TARQUI.
<i>Cantón:</i>	MANTA.
<i>Provincia:</i>	MANABI.

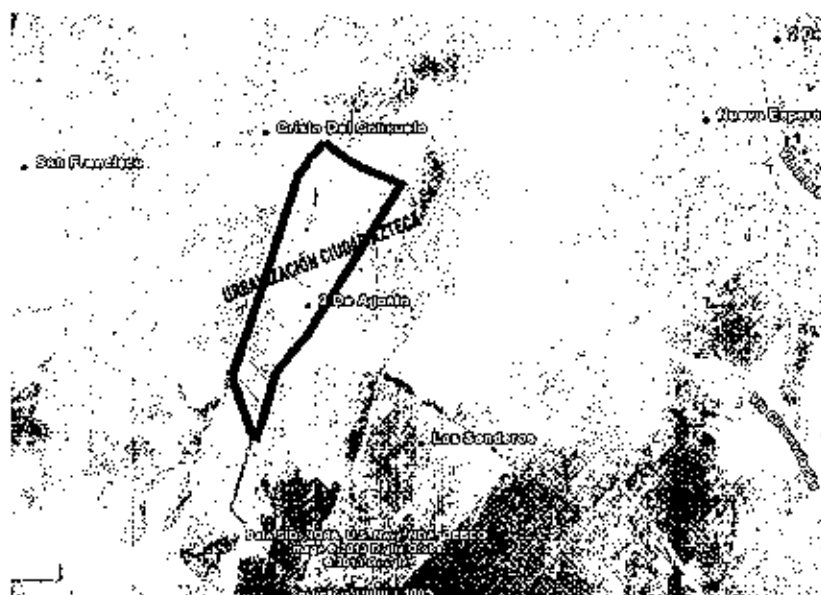
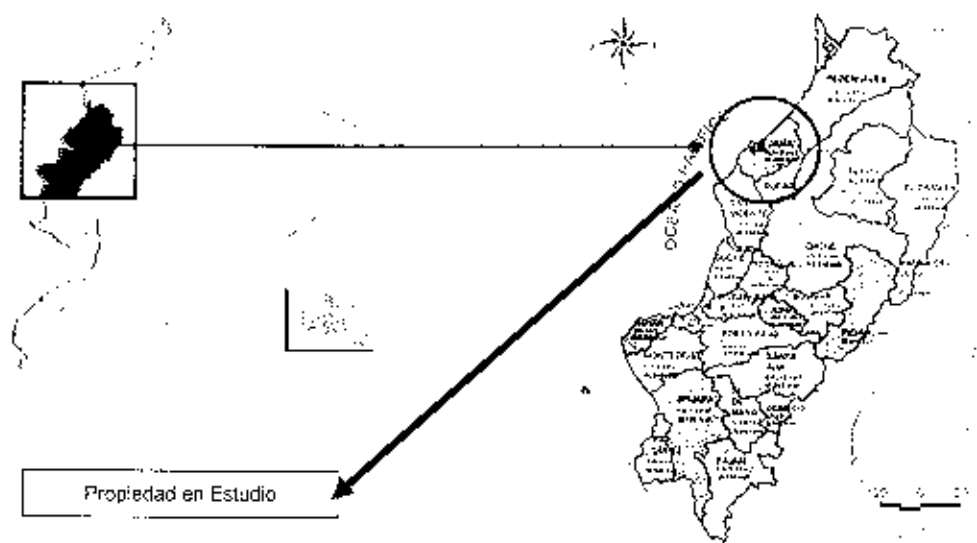
INFORME DE AVALÚO.

A.- INMUEBLE SUJETO DE AVALUO:

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

B.- DATOS DE UBICACION:

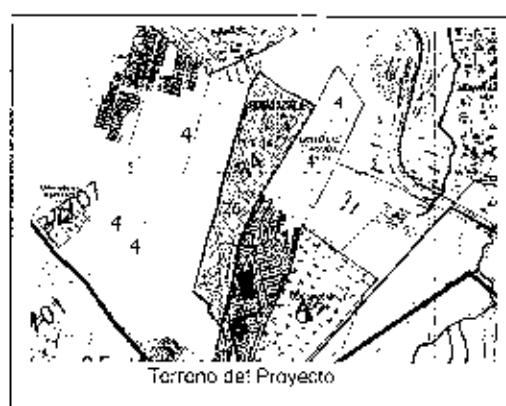
Dirección :	Proyecto Azteca, Sector Urbanos.			
Sector:			Lote N°	MANZANA V. LOTE 22.
Cantón :	MANTA		Parroquia :	TARQUI
Ciudad:	MANTA		Provincia:	MANABI



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**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 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 Azteca 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.

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	28.00	
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:	Medio
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	25.00	4,500.00
2 - Construcción.	67.00	m ²	403.30	26,820.00
TOTAL US\$				31,500.00

RESUMEN GENERAL DE AVALUO**DATOS GENERALES**

Nombre de cliente:	CONJUNTO HABITACIONAL AZTECA.
--------------------	-------------------------------

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

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

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

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

Observaciones: ÁREA DE CRECIMIENTO URBANO.

DATOS DE AVALUO

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:

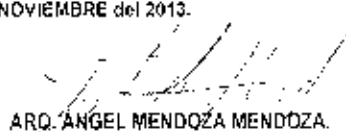

ARQ. MIGUEL CAPELINO.

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

PERITOS AVALUADORES.

Responsabilidad Técnica

sel o


ARQ. ANGEL MENDOZA MENDOZA.



**CORPORACIÓN NACIONAL DE
ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI**

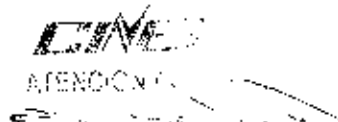
Manta, 11 de Noviembre de 2013

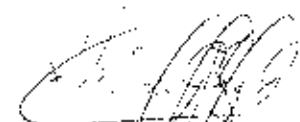
CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien certificar que la empresa **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECIA 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,


ING JORGE VEGA MERO
ATENCIÓN AL CLIENTE


SOLICITANTE
CATAGUA ESPINOZA MARIA VERONICA
CI 1310450224



**CORPORACIÓN NACIONAL DE
ELECTRICIDAD**