GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
RECIBIDO
FECHA: 21 JUN 2023 HORA 16:51
TRAMITE: TE21061023 1651
SECRETARIA GENERAL
Carlos M.

SEÑOR DIRECTOR DE AVALUOS, CATASTROS Y PERMISOS MUNICPALES DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA.

YO: BALLEN LOOR SAINE GICELY, Ciudadana ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil Soltera, con cédula de ciudadanía No. 1304507153, con correos electrónicos saigiballen@gmail.com; y, quincheamm@hotmail.com, domiciliada en esta ciudad de Manta, ante Usted, comparezco respetuosamente y digo:

1.- Le hago saber señor Director, que en días pasados tuve la ingrata noticia de que los impuestos prediales de mi casa habitación tiene un avalúo sumamente alto, los mismos que ascienden a la cantidad de Usd. $ 424.503,20 dólares americanos por el terreno y la casa o construcción en la cantidad de Usd. $ 163.110,39 dólares americanos, dando un total de Usd. $ 587.613,59 dólares americanos. Sobre la propiedad ubicada en el Barrio Los Algarrobos, cuya Calve Catastral es 1-08-19-03-000.

2.- Esta barbaridad de sobreprecio, me está causando grandes perjuicios y por ende pagar mis impuestos (los mimos que ya los hice sumamente elevados y que atenta contra mis intereses) o en su caso si algún día tengo la oportunidad de vender, resultaría casi imposible debido al alto costo Municipal el mismo que está muy por encima del avalúo comercial, lo que evidentemente no es correcto.

PETICION CONCRETA

3.- En virtud de lo expuesto, y como mi afán no es perjudicar con los valores al Cabildo, procedí a verificar y a comparar los precios con un profesional de la Ingeniería y resulta que efectivamente existe un sobreprecio sobre mi propiedad, ya que todas las propiedades a mi alrededor se encuentran con menos del 50% del avalúo que ustedes han realizado, por lo que acudo ante su Departamento para que proceda con la respectiva rebaja o Reavalúo a mi terreno y casa, por cuanto su Cabildo no ha tomado en cuenta ciertos aspectos técnicos tales como años de construcción de la vivienda, ubicación de la misma (un callejón de apenas tiene 5 metros de ancho). Por lo que solicito que se deje sin efecto dicho avalúo que consta en el documento que acompaño.

3.1.- Debo de indicar señor Director que la construcción de las aceras y bordillos, fueron realizadas con mi peculio personal, sin que el Municipio de Manta me haya reconocido dichos gastos, porque ni la regeneración Urbana de las que Ustedes hablan, no llegó a las calles donde vivo. Por lo que apelo a su sensibilidad y a los técnicos del Municipio para que se tome en cuenta mi inversión y las afectaciones del terremoto que tuve en mi casa, por lo que solicito que los valores de las aceras y bordillos me sean devueltos conforme a la Ley.

Ser atendida conforme lo solicito, por ser legal, Es de justicia.

Respetuosamente.

BALLEN LOOR SAINE GICELY

C. C. No. 1304507153.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANÍA No. 130450715-3

APELLIDOS Y NOMBRES
BALLEN LOOR
SAINE GICELY

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
BOLIVAR
CALCETA

FECHA DE NACIMIENTO 1965-08-09

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO F

ESTADO CIVIL SOLTERA

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ECONOMISTA

E333312222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BALLEN PONCE EDISON

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
LOOR MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2014-08-08

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-08-08

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CIUDADANO

MANTA ALCALDÍA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 052023-092848

N° ELECTRÓNICO : 226983

Fecha: *2023-05-30*

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-08-19-03-000
Ubicado en: CDLA. LOS ALGARROBOS

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Según Escritura: 964.78 m^2

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1304507153	**BALLEN LOOR SAINE GICELY-**

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	424,503.20
CONSTRUCCIÓN:	163,110.39
AVALÚO TOTAL:	587,613.59

SON: QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TRECE DÓLARES 59/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica 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.

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA – AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Este documento tiene una validez de 7 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)

193700E5URCNQ

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web https://portalciudadano.manta.gob.ec opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2023-06-09 10:58:18

INFORME DE AVALUO

PROPIETARIO: SRA. SAINE BALLEN LOOR

UBICACIÓN: Calle S/N y CJ S/N esquina de la ciudadela "Los Algarrobos" de la Parroquia Manta, Cantón Manta.

PERITO: ING. WALTHER VILLAO VERA

FECHA: 16 de junio 2023

1. DATOS GENERALES

SOLICITANTE:	Abg. Andrés Macías
NUMERO DE CONTACTO:	0980305504
PROPIETARIO:	Sra. Saine Ballen Loor
PERITO AVALUADOR:	Ing. Walther Villao Vera
REGISTRO SENESCYT:	1016-02-302879
REGISTRO DE PERITO FJ:	1435383
FECHA DE INSPECCION:	12 de junio 2023
FECHA DE ENTREGA DE INFORME:	16 de junio 2023
TIPO DE BIEN INMUEBLE :	Terreno y vivienda
UBICACIÓN:	C24 y C27 esquina, Ciudadela "Los Algarrobos"
COORDENADA REFERENCIAL:	UTM, DATUM WGS84 Zona: 17 SUR 529137.43 E - 9895315.21 N
PARROQUIA:	Manta
CANTON :	Manta
PROVINCIA:	Manabí

2. INFORMACION BASICA DEL BIEN INMUEBLE

2.1 INFORMACION BASICA	
SECTOR CATASTRAL:	Urbano
CLAVE CATASTRAL:	1-08-19-03-000
DOCUMENTACION PROPORCIONADA:	Certificado de solvencia y Escritura de Compraventa
2.2 ADQUISICION DEL BIEN	
TIPO DE ESCRITURA:	Compraventa
AUTORIZADA Y CELEBRADA POR:	Notaria Publica Cuarta de Manta
FECHA :	9 de julio 2008
OTORGADA POR:	La compañía MORACOSTA S.A.
A FAVOR DE:	Sra. Saine Gicely Ballen Loor
FECHA DE INSCRIPCION EN R.P:	17 de julio 2008
FICHA REGISTRAL :	153
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:	Dr. Patricio García

2.3 DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
CLASIFICACION DEL SECTOR:	Residencial
VIAS PRINCIPALES DE ACCESO :	Tramo 1 vía circunvalación, avenida 30

TRANSPORTE PUBLICO	Circulan por las vías principales.
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:	Todos
EXTRATO SOCIO ECONOMICO:	Clase Media
REGLAMENTACION URBANISTICAS:	Regular
FACTIBILIDAD COMERCIAL:	Se deberá analizar
AFECTACION AMBIENTAL:	No existe
EXISTENCIA DE LOCALES COMERCIALES EN EL SECTOR:	Boutiques, Materiales para la construcción, Restaurantes.
EQUIPAMIENTO URBANO EN LA ZONA	Parque
REGLAMENTACION URBANISTICAS:	Regular

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

3.1 DESCRIPCION.

TERRENO DE ACUERDO A LA MANZANA:	Esquinero
TIPO DE TERRENO SEGÚN LA TOPOGRAFÍA :	Plano
TIPO DE TERRENO SEGÚN SU FORMA GEOMÉTRICA:	Rectángulo
SERVICIOS BASICOS	Todos
AFECTACIONES VIALES:	No

3.2 MEDIDAS, LINDEROS Y ÁREAS DEL TERRENO SEGÚN ESCRITURA:

FRENTE: Lindera con calle publica S/N y 19.75 metros.
ATRAS: Lindera con propiedad y terreno del señor Roberto Narea con19.75 metros.
COSTADO DERECHO: Lindera con calle publica S/N con 48.85 metros.
COSTADO IZQUIERDO: Lindera con propiedad del señor Angel Zamora y señora Trinidad Moreira con 48.85 metros.

ÁREA TOTAL: 964.78 metros cuadrados.

4. ANALISIS GENERALES DE LA VIVIENDA

4.1 DESCRIPCION.

Vivienda de dos plantas, acceso a garaje independiente.

La vivienda fue construida en el año 1993, actualmente se encuentra en buen estado de conservación, con algunos daños no estructurales localizados.

La vivienda se encuentra ocupada en la actualidad y con los siguientes ambientes interiores:

En planta baja se tiene sala, comedor, cocina, cuatro dormitorios, 3 baños completos y un medio baño.

En planta alta se tiene área de juegos y baños sociales.

4.2 CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA.

Área de construcción en planta baja = 217.15 m2
Área de construcción en planta alta = 238.43 m2

ESTRUCTURA: Cimentación, cadenas, columnas, vigas, escalera y losa de hormigón armado.
CUBIERTA: Compuesta de perfil estructural de acero laminado con planchas de galvalume.
PAREDES: Ladrillo, enlucidas, empastadas y pintadas (pintura caucho)
SALA: Mármol
COMEDOR y CIRCULACIÓN HORIZONTAL: Cerámica tipo IV
COCINA: cerámica tipo IV en piso, normal en paredes con cenefa, muebles altos y bajos d, mesones mármol, grifería FV, lavaplatos un pozo (Teka).
DORMITORIOS: Cerámica tipo IV, closets de madera
BAÑOS PRIVADOS: Cerámica, sanitarios EDESA, grifería FV y cabina de ducha
BAÑO SOCIAL: Cerámica, sanitarios EDESA, grifería FV.
VENTANERÍA: Aluminio y vidrio.
INSTALACIONES DE AGUA POTABLE (solo fría): PVC
INSTALACIONES SANITARIAS: PVC
INSTALACIONES ELÉCTRICAS: interruptores, tomacorrientes, telefónica y TV: marca " TICINO" modus pluss, tubería y cajetines PVC.
PUERTAS: Todas de madera sólida
CERRADURAS: Principal e internas marca ALPHA
PROTECCIONES METALICAS: Tipo acordeón.

5. ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS

POSITIVOS:
Calidad de servicios públicos
Estaciones de servicios de combustibles a 0.5 km
Centros Educativos Cercanos
Universidad a 1 km
Hospital y Clínica Cercanos a 1 km

NEGATIVOS:
Aumento de la delincuencia
Faltan señalización en algunas calles
Terrenos sin edificar que no cuentan con cerramiento
Deterioro de algunas calles

6. METODOLOGIA DE CALCULO

Para el análisis del precio del terreno se usará el **METODO COMPARATIVO,** y obtendremos el precio por metro cuadrado. Teniendo como referencia los lotes que en el sector están en venta y así podremos concluir con la valoración.

Para el precio de la edificación usada se tomará en cuenta el precio por metro cuadrado de construcción actual y se hará la depreciación respectiva tomando como año de la construcción **1993** (dato proporcionado por el propietario)

6.1 REFERENCIAS DE PROPIEDADES POR LA ZONA, QUE ACTUALMENTE ESTAN EN VENTA

Distancia al predio avaluado:	270.00 metros
Dirección :	Calle 30 y avenida 30 Barrio Umiña
Contacto:	Ing. Delgado
No. Contacto:	0997486230
Área:	800.00 m2
Valor :	240 000.00 Dólares
Costo usd x m2:	**300.00**

REFERENCIA 2	
Distancia al predio avaluado:	95.00 metros
Dirección :	Avenida 29 y calle 24 Barrio Los Algarrobos
Contacto:	REMAX
No. Contacto :	0987239487
Área:	1120.00 m2
Valor :	280 000.00 Dólares
Costo USD x m2:	**250.00**

6.2 TABLAS DE CALCULO PARA DETERMINAR EL VALOR POR METRO CUADRADO DEL TERRENO.

TABLA DE HOMOLOGACION

REFERENCIA	VALOR DE OFERTA	VALOR DE VENTA	VALOR DEL M2	F. TAMAÑO	F. PENDIENTE	F. ADECUACION	F.FRENTE	F. REGULARIDAD	F. INFRAESTRUCTURA	SERV. BASIC PROMEDIO	F. LOT. ESQ	VALOR AJUSTADO
1	$ 240.000,00	$ 240.000,00	$ 300,00	1,00	1,000	1,00	0,827	1,00	1,01	1,10	1,00	$ 275,64
2	$ 280.000,00	$ 280.000,00	$ 250,00	1,00	1,000	1,00	0,768	1,00	1,01	1,10	1,00	$ 213,31
PROMEDIO	$ 260.000,00	$ 260.000,00	$ 275,00	$ 1,00	$ 1,00	$ 1,00	$ 0,80	$ 1,00	$ 1,01	$ 1,10	$ 1,00	$ 244,48

TABLA DE RESULTADO

DESCRIPCION DE LA VIVIENDA A TASAR	AREA (m2)	VALOR AJUSTADO (m2.)	F.FRENTE	REGULARIDAD	F. REGULARIDAD	INFRAESTRUCTURA	F. INFRAESTRUCTURA	F. SERVICIOS BASICO: ENERGIA ELECTRICA	FACTOR	AGUA POTABLE	FACTOR	ALCANTARILLADO	FACTOR	PROMEDIO	LOTE ESQUINERO	F. LOT. ESQ	VALOR COMERCIAL
TASACION	964,78	$ 275,00	0,77	Cuadrado o Rectangular	1,00	Existen 5 principales servicios, de SI tener el servicio el factor e	1,01	SI TIENE	1,10	SI TIENE	1,10	SI TIENE	1,10	1,10	Si el lote es esquinero entre 1 calle comercial y otra no	1,10	$ 292.148,25
															VALOR $/m2		$ 292,45

7. VALOR COMERCIAL (AVALUO) DEL INMUEBLE

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	m2	964,78	292,45	**282149,91**
VIVIENDA				
PLANTA BAJA	m2	217,15	405,42	88036,95
PLANTA ALTA	m2	238,43	168,95	40282,75
				128319,70
			VALOR FISICO	**410469,61**

VALOR FISICO = 410469, 61 USD
FACTOR DE COMERCIALIZACION = 1.00
AVALUO = VALOR FISICO X FACTOR DE COMERCIALIZACION
AVALUO = 410469,61 USD
Son: Cuatrocientos diez mil cuatrocientos sesenta y nueve con 61/100 dólares americanos.

8. CONCLUSIONES

Luego de llevar adelante el proceso de valoración, cabe mencionar las siguientes conclusiones:
El precio por metro cuadrado del terreno en el sector, utilizando las dos referencias obtenidas, dio US$ 275.00 y, aplicando los factores frente, fondo, ubicación, llegó a US$ 292.45 debido a que el terreno es esquinero.

La construcción por tener algunos años de uso solo se ha devaluado con respecto al precio actual de construcción.

La construcción presenta fisuras en mampostería, humedad en paredes.

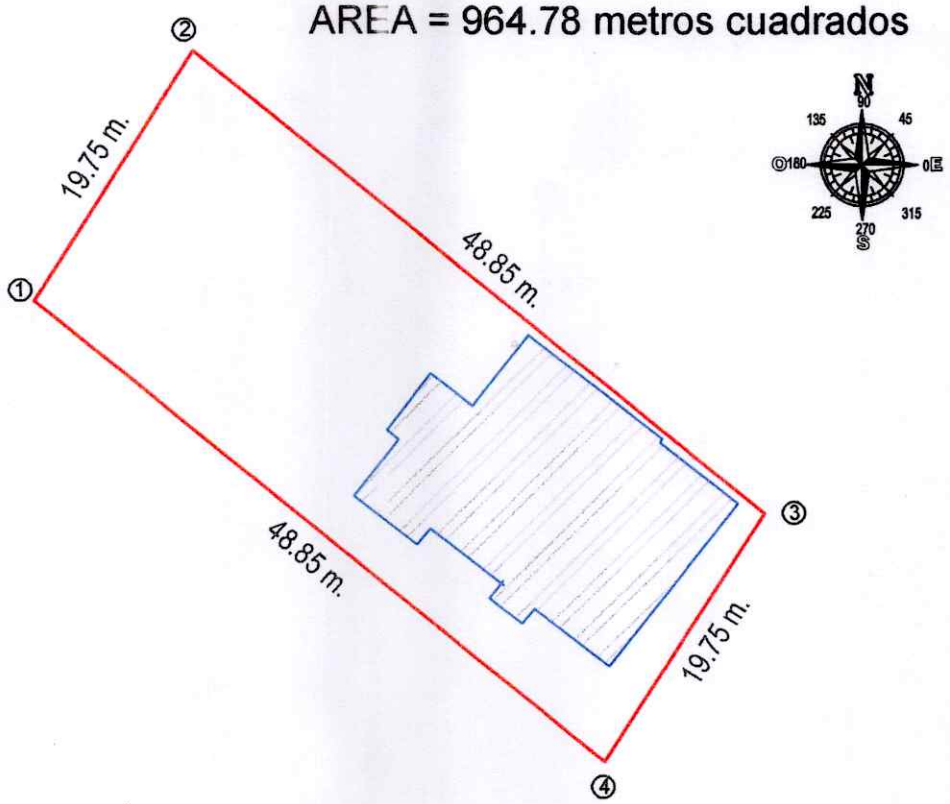
9. FIRMA

Ing. Walther Villao Vera
Reg. Profesional CICE: 01-13-1407
Reg.Perito FJ: 1435383
Reg. SENESCYT: 1016-02-302879

10.3 IMPLANTACION DEL TERRENO

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

AREA = 964.78 metros cuadrados



UBICACIÓN

CUADRO DE COORDENADAS

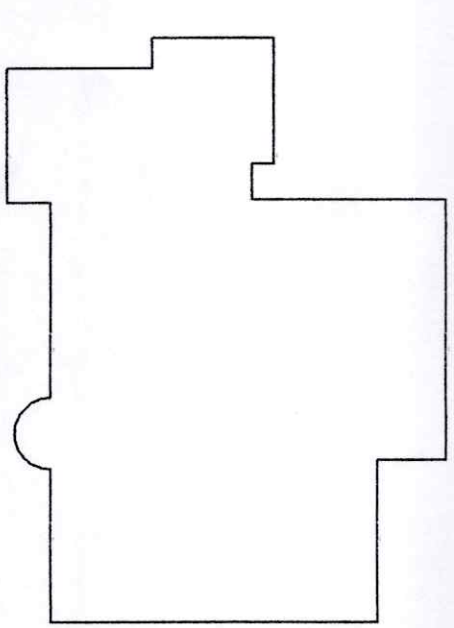
UTM - DATUM WGS84 - ZONA 17 M-S.EC		
AREA = 964,78 m2		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	X = 529113.75	Y = 9895323.86
2	X = 529127.65	Y = 9895338.72
3	X = 529162.09	Y = 9895308.61
4	X = 529152.34	Y = 9895292.62

PROPIETARIO: SAINE BALLEN	UBICACION: CIUDADELA LOS ALGARROBOS

CONTIENE:	LEVANTADO POR:	APROBACION MUNICIPAL	LAMINA : 1/2
IMPLANTACION	ING. WALTHER VILLAO VERA REG.SENESCYT 1(6-02-302879 TEL: 0992 83806		ESCALA : 1: 50 FECHA : JUNIO 2023 FORMATO : A-4

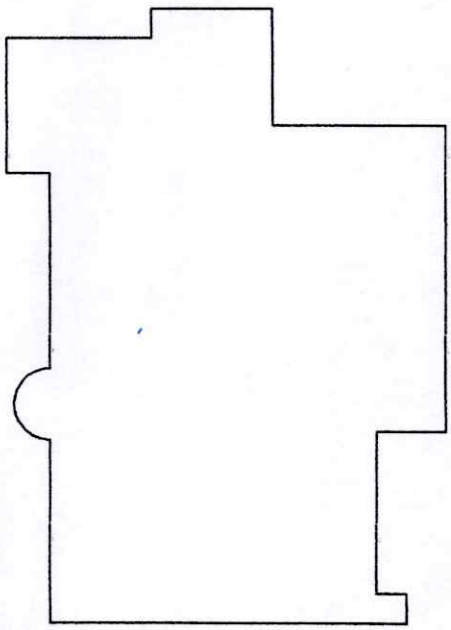
10.4 MEDIDAS Y AREAS DE LA VIVIENDA

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO



PLANTA BAJA

AREA = 217.15 m2



PLANTA ALTA

AREA = 238.43 m2

PROPIETARIO: SAINE BALLEN	UBICACION: CIUDADELA LOS ALGARROBOS

CONTIENE:	LEVANTADO POR:	APROBACION MUNICIPAL	
PLANTA BAJA PLANTA ALTA	ING. WALTHER VILLAO VERA REG.SENESCYT 1[illegible]6-02-302879 TEL: 0992[illegible]3806		LAMINA : 2/2 ESCALA : 1: 25 FECHA : JUNIO 2023 FORMATO : A-4

10. ANEXOS

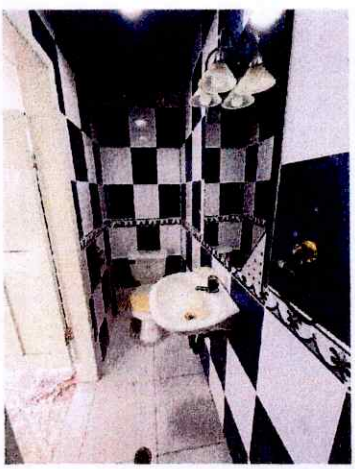
10.1 UBICACIÓN SATELITAL DEL BIEN INMUEBLE

10.2 UBICACIÓN SATELITAL DE LOTES EN VENTAS

10.5 REGISTRO FOTOGRAFICO

FRENTE

COSTADO DERECHO

PLANTA BAJA

PLANTA ALTA