

AFECTACION POR EQUIPAMIENTO O USO CONSTRUCTIVO

Concepto:

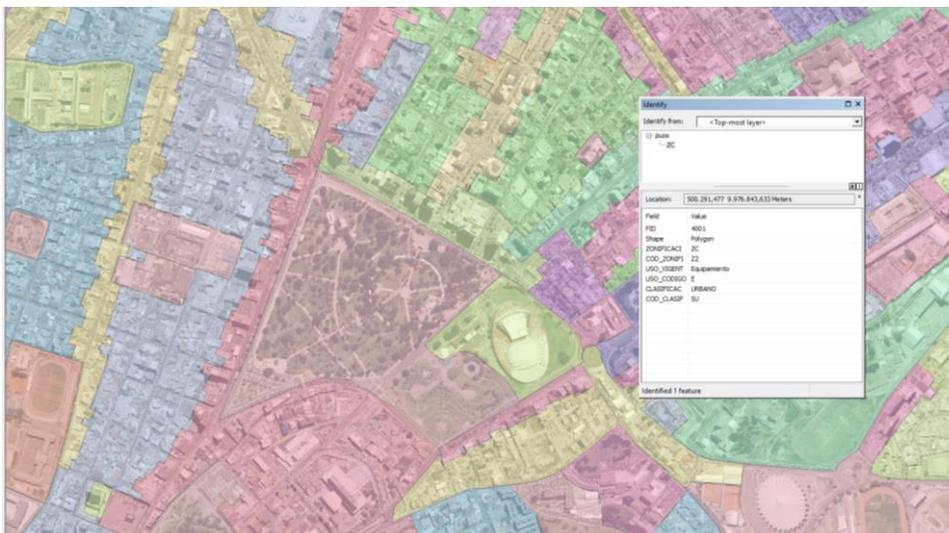
Equipamiento urbano: Es el destinado a actividades que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones. (Norma Técnica Nacional de Catastro, acuerdo ministerial 029-16)

Entendiéndose por afectación por equipamiento a los predios más destinados a uso como parque de acuerdo a la zonificación, emitida por la secretaria de territorio hábitat y vivienda.

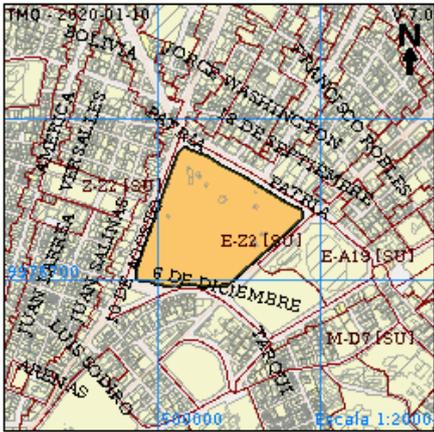
Para este caso por no tener valores de venta para obtener el valor del AIVA (ejemplo parque ejido) se toma el valor de los AIVAS colindante y le restamos los componentes valorativos como si se fuera a ser urbanizados.

Predio: 802626

zonificación



Informe de regulación urbana

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA Municipio del Distrito Metropolitano de Quito					
IRM - CONSULTA					
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE			
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 1760003410001 Nombre o razón social: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO					
DATOS DEL PREDIO Número de predio: 802626 Geo clave: 170103130039001111 Clave catastral anterior: 10303 12 001 000 000 000 En derechos y acciones: NO					
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción cubierta: 1670.39 m ² Área de construcción abierta: 428.18 m ² Área bruta total de construcción: 2098.57 m ²					
DATOS DEL LOTE Área según escritura: 143355.58 m ² Área gráfica: 133211.85 m ² Frente total: 1462.21 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 14335.56 m ² [SU]					
Zona Metropolitana: CENTRO Parroquia: ITCHIMBIA Barrio/Sector: EJIDO Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)					
Aplica a incremento de pisos:					
VÍAS					
Fuente	Nombre			Ancho (m)	Referencia
SIREC-Q	PATRIA			0	N19
SIREC-Q	10 DE AGOSTO			0	EJE LONG
SIREC-Q	6 DE DICIEMBRE			0	
SIREC-Q	TARQUI			0	N18
REGULACIONES					
ZONIFICACIÓN Zona: Z2 (ZC) Lote mínimo: V m ² Frente mínimo: V m COS total: V % COS en planta baja: V % V variable.				PISOS Altura: V m Número de pisos: V	
Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción Uso de suelo: (E) Equipamiento				RETIROS Frontal: V m Lateral: V m Posterior: V m Entre bloques: V m	
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		Factibilidad de servicios básicos: SI			
AFECTACIONES/PROTECCIONES					
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)		
ZONA INFLUENCIA DEL METRO DE QUITO	ESPECIAL				
ANGLO FRENCH [Retiro:3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00		
TARQUI [Retiro:3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00		
Observación El lote se encuentra en zona de influencia del METRO DE QUITO. Para cualquier intervención en este lote, se requiere informe técnico favorable de la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito. Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS. Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.					

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO POR M²
MÉTODO DE COMPARACIÓN - COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA

INFORME AIVA N°			03040008			
EJIDO						
COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA URBANA				AIVA BASE	AIVA A CALCULAR	
				03040022	03040008	
Infraestructura y servicios	Calzadas :	Asfaltadas	26%	26%	19%	
		Adoquinadas	19%			
		Empedradas	8%			
		Afirmadas y lastradas	3%			
		Tierra	1%			
	Valor máximo		26%			
		Alcantarillado	6%	14%	7%	
		Energía Eléctrica	4%			
		Agua Potable	3%			
		Teléfono	1%			
Valor máximo		14%				
Áreas de vías y áreas verdes	Áreas de vías	Áreas urbanas	15%	15%	5%	
		Muchas vías	10%			
		Pocas vías	5%			
		Una vía	1%			
	Valor máximo		15%			
	Áreas verdes	Sector rural	0%	15%	0%	
	Sector urbano y PH rural	15%				
Valor máximo		15%				
Valor tierra	Valor neto de la tierra		30%	30%	30%	
	Valor máximo		30%			
Porcentaje total de componentes valorativos de la tierra urbana				100%	61%	
Valor del AIVA base para el cálculo (USD/m ²)				300,00	USD/m ²	
Valor m ² terreno				183,00	USD/m ²	

Para este caso el valor del AIVA sería de 183 USD por metro cuadrado de terreno

PARA EL CASO EN QUE ESTE CON USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO, PERO SU USO ACTUAL NO SEA PARQUE

De las mismas formas se toma el valor de los AIVAS colindante y de las ventas de los sectores adyacentes y le restamos los componentes valorativos

predio: 3624692

* INFORMACION PREDIAL	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C.R.U.C.	1100110000091
Nombre o razón social	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA SUCURSAL LOJA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio	3624692
Código clave	170105020725002000
Clave catastral anterior	13710 13 002 000 000 000
En derechos y acciones	NO
AREAS DE CONSTRUCCION	
Área de construcción cubierta	0.00 m ²
Área de construcción abierta	0.00 m ²
Área bruta total de construcción	0.00 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura	3699.12 m ²
Área gráfica	3699.13 m ²
Fronte total	129.02 m
Máxima ETAM permitida	10.00 % = 369.91 m ² (SU)
Zona Metropolitana	LA DELICIA
Parroquia	CARCELÉN
Barrio/Sector	MASTROCONTES
Dependencia administrativa	Administración Zonal la Delicia

IMPLANTACION GRAFICA DEL LOTE (R25958)

Zoom 1 | Zoom 2 | Zoom 3
[Nueva consulta](#) | [Generar IRM preliminar](#) | [Glosario de términos](#)
El IRM debe ser obtenido en Administración Zonal la Delicia

* VIAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SIN NOMBRE	0		
SIREC-Q	SIN NOMBRE	0		

Para modificar el nombre y/o nomenclatura, o eliminar la vía cuya fuente es SIREC-Q, debe acercarse a la Jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

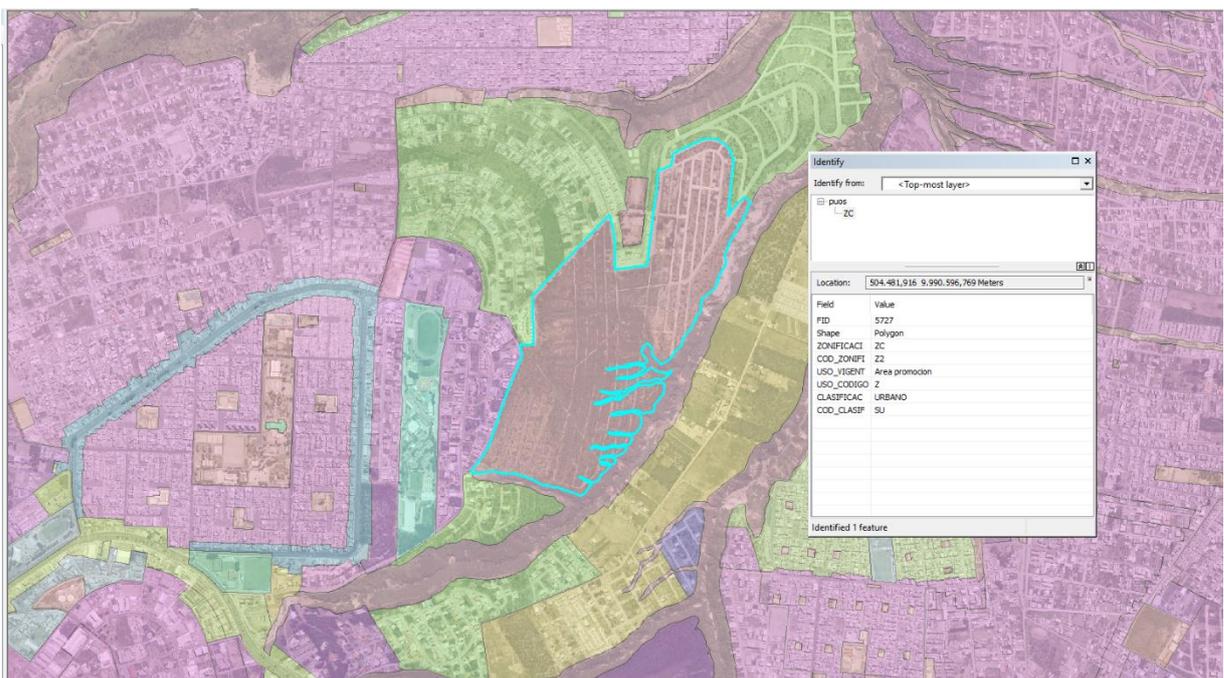
* REGULACIONES				
ZONIFICACION		PISOS		RETORNOS
Zona: Z2 (ZC)		Altura: V m		Frontal: V m
Lote mínimo: V m		Número de pisos: V		Lateral: V m
Fronte mínimo: V m				Posterior: V m
COB total: V %				Entre bloques: V m
COB en planta baja: V %				
V variable				
Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción				
Uso de suelo: (E) Equipamiento				
				Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
				Facilidad de servicios básicos: (S)

* AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía (m/donde el eje)	Retiro (m)	Observación

* OBSERVACIONES	
Observación	

* NOTAS	
---------	--

Plano de zonificación: en el cual nos indica que el sector está con uso de suelo equipamiento por lo que se genera un AIVA para el mismo



Para el ejemplo tomamos el AIVA colindante 05050032 que tiene el mismo lote tipo y las características del sector casi iguales o similares

Para el ejemplo el valor del AIVA colindante 05050032 el cual tiene el mismo lote tipo del AIVA a calcular con un valor de 109 USD por metro cuadrado de terreno

EJEMPLO RESTANDOLE LOS COMPONENTES VALORATIVOS

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO POR M²
MÉTODO DE COMPARACIÓN - COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA

INFORME AIVA N°			05050023		
BOSQUE MASTODONTES					
COMPONENTES VALORATIVOS DE LA TIERRA URBANA			AIVA BASE 05050032	AIVA A CALCULAR 05050023	
Infraestructura y servicios	Calzadas :	Asfaltadas	26%	26%	1%
		Adoquinadas	19%		
		Empedradas	8%		
		Afirmadas y lastradas	3%		
		Tierra	1%		
	Valor máximo		26%		
		Alcantarillado	6%	14%	0%
		Energía Eléctrica	4%		
		Agua Potable	3%		
		Teléfono	1%		
Valor máximo		14%			
Áreas de vías y áreas verdes	Áreas de vías	Áreas urbanas	15%	15%	5%
		Muchas vías	10%		
		Pocas vías	5%		
		Una vía	1%		
	Valor máximo		15%		
		Áreas verdes	Sector rural	0%	15%
		Sector urbano y PH rural	15%		
Valor máximo		15%			
Valor tierra	Valor neto de la tierra		30%	30%	30%
	Valor máximo		30%		
Porcentaje total de componentes valorativos de la tierra urbana			100%	36%	
Valor del AIVA base para el cálculo (USD/m ²)			109,00	USD/m ²	
Valor m ² terreno			39,24	USD/m ²	

Por lo que para el sector y los predios inmerso en la zonificación de equipamiento se genera un AIVA con un valor de 40 USD por metro cuadrado de terreno

Biografía: Plan de uso y ocupación del suelo: secretaria de territorio hábitat y vivienda.

Norma Técnica para Valoración de Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.