

**DATOS TÉCNICOS DE INMUEBLES MUNICIPALES**

<b>1.- DATOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE SOLICITADO.</b>				<b>4.- INFORMACIÓN GRÁFICA DEL INMUEBLE</b>	
1.1.- ÁREAS DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES:				4.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA:	
ÁREA DE TERRENO		4.353,98 m <sup>2</sup>			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		230,88 m <sup>2</sup>			
1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:				4.2.- VISTA ESTADO ACTUAL:	
PROPIETARIO		: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO			
CLAVE CATASTRAL		: 11505-07-007			
NÚMERO PREDIAL		: 3565960			
1.3.- UBICACIÓN:				4.3.- PLANO:	
PARROQUIA:		: JIPIJAPA			
BARRIO/SECTOR		: JIPIJAPA			
ZONA		: NORTE			
DIRECCIÓN		: AV. 10 DE AGOSTO			
1.4.- LINDEROS DEL ÁREA SOLICITADA:					
NORTE		: CALLE RIO COFANES		131,14 m.	
SUR		: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		135,23 m.	
ESTE		: CITOTUSA S.A		31,90 m.	
OESTE		: AV. 10 DE AGOSTO		33,35 m.	
<b>2.- AVALÜO DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES</b>					
DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	VALOR m2 (LOTE Y/O EDIFICACIONES)	AVALÜO TOTAL USD		
TERRENO	4.353,98	823,42	3.585.156,39		
CONSTRUCCION	230,88	202,19	46.680,55		
		<b>TOTAL</b>	<b>3.631.836,94</b>		
<b>3.- OBSERVACIONES</b>					
La presente ficha forma parte integrante de la Referencia Interna No. 1032-CE-2017, emitido por esta Dirección en atención a lo solicitado por DMGBI.					
Área de terreno regularizada según Ordenanza Nro. 126 (excedente y/o diferencia de áreas).					
Datos tomados conforme archivos gráfico-alfanuméricos del sistema SIREC-Q,					
<b>DATOS DEL TRÁMITE</b>					
<b>TRÁMITE INGRESADO</b>					
SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA	ATENDIDO	
DMGBI	EXPED.			REF INTERNA 1032-CE-2017	02-may-17
	OFICIO	GEN-00209-788-17-DMGBI	14-mar-17		
	GUÍA				
	TICKET GDOC	2017-021295	17/03/2017		
<b>RESPONSABILIDAD TÉCNICA.</b>			<b>COORDINACIÓN</b>		
 Ing. Javier Sandoval ANALISTA CATASTRAL		 Ing. Juan Solís. SERVIDOR MUNICIPAL		 Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR DE GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL	
<b>ELABORADO</b>			<b>REVISADO</b>		

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**ADMINISTRACIÓN GENERAL**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS**  
**CERTIFICADO DE CATASTRO PREDIO EN UNIPROPIEDAD**  
**EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD**

USUARIO DE IMPRESION: jasandoval

Datos del titular registrado en el catastro			
Nombre o Razón Social		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Documentos de identidad N°		1760003410001	
Identificación y ubicación del bien inmueble			
Clave Catastral		1150507007	
Número Predio		3565960	
Ubicación	Parroquia:	JIPIJAPA	
	Dirección:	EJE LONG 10 DE AGOSTO -	
Clase		URBANO	
Datos del bien inmueble			
Denominación			
Derechos y Acciones		NO	
Superficie de terreno según escritura		4,353.98	m <sup>2</sup>
Superficie de terreno según levantamiento o restitución		4,353.98	m <sup>2</sup>
Superficie de construcción		230.88	m <sup>2</sup>
Área de Construcción Cerrada		230.88	m <sup>2</sup>
Área de Construcción Abierta		0.00	m <sup>2</sup>
Frente principal		162.42	m
Local Principal	Año de construcción	1996	
	Destino Económico	4 SERVICIOS	
Avalúo vigente del bien inmueble			
Avalúo del terreno		3,585,156.39	
Avalúo Construcciones Abiertas		0.00	
Avalúo Construcciones Cerradas		46,680.55	
Avalúo de adicionales constructivos		0.00	
Avalúo total del bien inmueble		3,631,836.94	
Avalúo Declarado			
Avalúo del Terreno			
Avalúo de Construcción			
Avalúo Total			

La información consignada en el catastro es de entera responsabilidad del (de los) titular(es) y le(s) corresponde solicitar el ingreso o rectificación de cualquier información que considere(n) errónea o faltante, con los respectivos respaldos de acuerdo al marco normativo vigente.

La información presentada no tiene incidencia respecto del régimen jurídico de la propiedad del bien inmueble. Conforme a la ley, corresponde al registrador de la propiedad certificar su titularidad de dominio. El catastro no da ni quita derechos sobre el dominio de los bienes inmuebles.

La información presentada en la valoración especial corresponde a la Resolución No con fecha .

Por los motivos expuestos, no es procedente ni legal que esta ficha sea utilizada con fines distintos a los tributarios, ni para legalizar urbanizaciones o subdivisiones. Tampoco autoriza trabajo alguno en el bien inmueble, ni certifica compatibilidad de uso del suelo.

La información presentada ha sido revisada en el catastro predial hasta el Thursday, April 27, 2017 y tiene una validez de 60 días salvo que se haya realizado alguna actualización catastral.

*[Handwritten signature]*



# Adenda a Informe de Avalúo

Nombre de Solicitante :

DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Contrato No.:

Resolución Administrativa A 026 del 9 de septiembre de 2016

Fecha de contrato :

23 DE NOVIEMBRE DE 2016

Administrador del contrato:

ARQ. JEANET JÁCOME M.

Fecha de inspección :

10 DE DICIEMBRE DE 2016

PROPÓSITO DE ADENDA :

Conocimiento del valor de mercado con la posibilidad de la vigencia de la Ordenanza 0428 de 5 de septiembre de 2013

## Condicionamiento

A pedido del Director Metropolitano de Catastro se ha calculado el posible valor unitario del suelo con la aplicación de las regulaciones determinadas en la Ordenanza 0428 de 5 de septiembre de 2013, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito aprobó **EL PLAN ESPECIAL PARA LA REUTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS OCUPADOS ACTUALMENTE POR LA ESTACIÓN DEL TROLE EN LA Y**, en el que constan dos lotes (separados por el área verde continuación del Parque Lineal La Tortuga) con ZONIFICACIÓN **A5000-40** (lote mínimo 5.000 m<sup>2</sup>, COS PLANTA BAJA 40%, COS TOTAL 640% número de pisos 16 y altura de edificación 64 metros) y USO DE SUELO **Múltiple**.

## CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DE LOS TRES LOTES CONDICIONADO

<u>PREDIO</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>VALOR UNITARIO</u>	<u>VALOR TOTAL</u>
LOTE Nº 1	4.353,98	659,01	<b>2.869.316,36</b>
LOTE Nº 2	13.690,86	620,04	<b>8.488.880,83</b>
LOTE Nº 3	12.565,08	599,89	<b>7.537.665,84</b>
SUPERFICIE TOTAL	30.609,92		
VALOR TOTAL	18.895.863,04		
VALOR UNITARIO	617,31	CON EDIFICABILIDAD VIGENTE (promedio de comparables y entorno)	
VALOR UNITARIO	1.062,63	CON EDIFICABILIDAD de ORDENANZA 428 DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2013	

Fecha de Entrega

23 DE ENERO DE 2017

Nombre

ARQ. GONZALO ESTUPIÑÁN N.

Firma

Título de Especialización en Métodos y Técnicas de Valoración

UNIVERSITAT POLITECNICA DE VALENCIA ESPAÑA

Código de Referencia E 1566 006 2014

Número de Registro 16808

Registro SB

REGISTRO SUPER DE BANCOS PA - 2002 - 148

Autorización SB

OFICIO Nº SB-DTL-2016-0324-O de 29 DE FEBRERO DE 2016

Registro SC

REGISTRO SUPER DE COMPAÑÍAS: RNP 065

Autorización SC

RESOLUCIÓN SUPER DE COMPAÑÍAS:

Nº SCVS. IRQ. DRICAI .SAI. 15. 094. 021

SECRETARÍA GENERAL  
MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO



# Informe de Avalúo

Nombre de Institución :	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Contrato No.:	Resolución Administrativa A 026 del 9 de septiembre de 2016
Fecha de contrato :	23 DE NOVIEMBRE DE 2016
Administrador del contrato:	ARQ. JEANET JÁCOME M.
Fecha de inspección :	10 DE DICIEMBRE DE 2016
PROPÓSITO DEL AVALÚO :	Conocimiento del valor de mercado

LOTE signado con el número UNO (N° 1), *identificado por su NÚMERO PREDIAL : 3565960* perteneciente a la SUBDIVISIÓN ESPECIAL DEL LOTE ESTACIÓN LA "Y",

**TIPO DE BIEN :** *terreno de características urbanas de la parroquia Jipijapa, calificados por la Reglamentación Metropolitana de Quito con Ocupación y Edificabilidad Z2 (ZC) y Uso de Suelo (E) Equipamiento.*

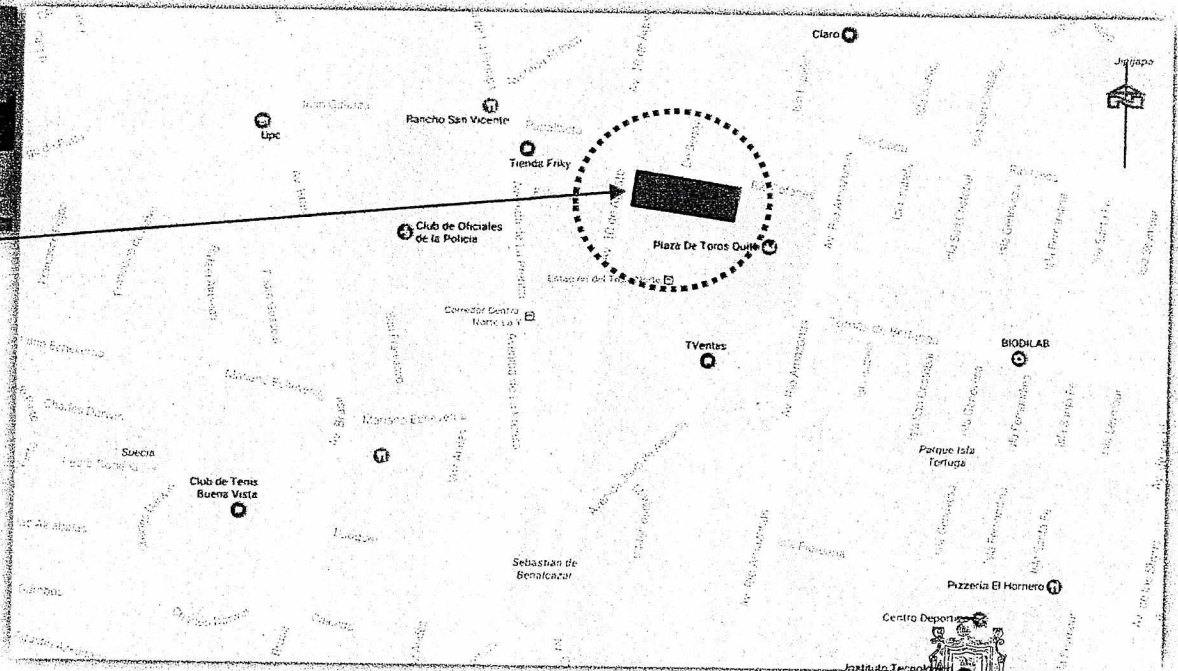
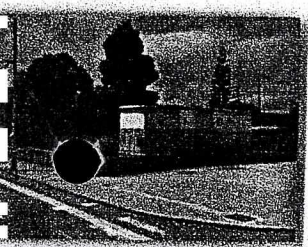
Actualmente, el LOTE N° 1 forma parte del terreno total en que se asientan las instalaciones de la Estación LA "Y" del Trolebús.

## 1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA

### 1.1 Ubicación

Dirección :	AV. 10 DE AGOSTO S/N Y CALLE RÍO COFANES, ESQUINA		
Sector :	JIPIJAPA	Lote N° :	1
Cantón anterior :	QUITO	Parroquia :	JIPIJAPA
Cantón actual :	D M Q	Ciudad:	QUITO
Provincia :	PICHINCHA	N° Predial:	3565960
		Clave catastral :	11505 07 007 000 000 000

### 1.2 Esquema de ubicación



PLANO DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

## SITUACION LEGAL

### 2.1 Régimen de Propiedad

Unipropiedad:	X
Propiedad Horizontal :	

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
LO CERTIFICO  
*Janet Jácome M.*  
UNIDAD DE RR.HH.  
DIRECCIÓN METROPOLITANA  
DA CATASTRO

2.2 Título de Adquisición

Tipo :	
Otorgada por :	
A favor de :	
Notaría :	
Fecha de celebración :	
Fecha de inscripción :	

2.3 LINDEROS GENERALES DEL IMUEBLE (según plano 1 Área de aplicación del Plan Especial "La Y-Terrenos Trole")

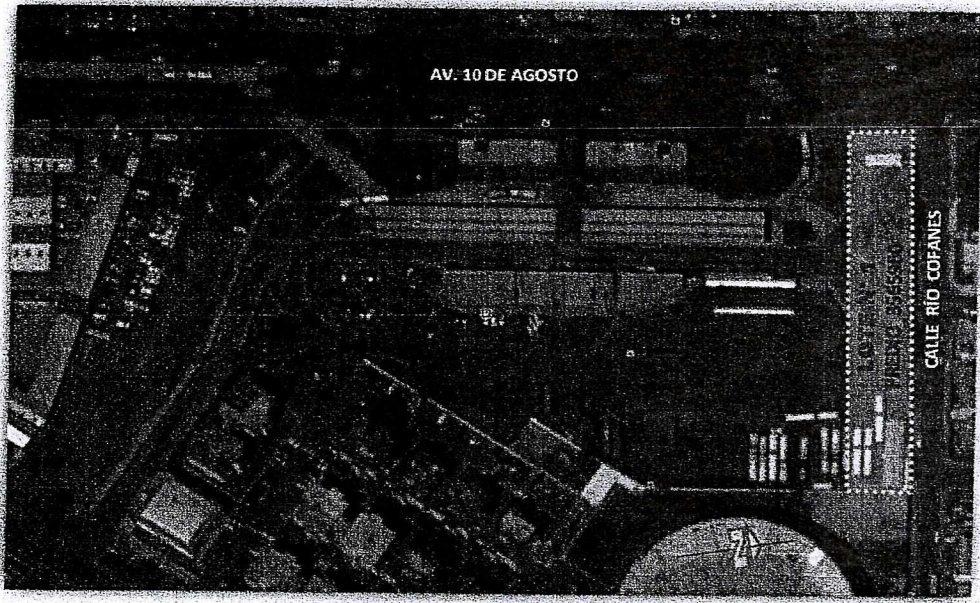
2.3.1 LINDEROS GENERALES DEL LOTE

	Dimensiones	Limites, Descripción
Norte :	----- m.	con calle Río Cofanes;
Sur :	----- m.	con predio 3524884 (propiedad del Municipio de Quito);
Este :	----- m.	con Plaza de Toros Quito;
Oeste :	----- m.	con Av. 10 de Agosto.

Total Superficie :  m<sup>2</sup>

Total Superficie :  m<sup>2</sup> Según Informe de Regulación Metropolitana (provisional).

2.3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN DEL INMUEBLE EN EL LOTE ESTACIÓN LA "Y"



FOTOGRAFÍA AÉREA GOOGLE EARTH

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

3.1 Plusvalía ( \* )

**De expectativa.-** la proximidad a la futura Estación Norte del Metro de Quito le involucra en la **gentrificación** que generará esta obra pública en el entorno urbano inmediato (**impacto que demandará inminente renovación de las estructuras sociales, económicas y físicas**). La lógica consecuencia de este impacto se expresará en la plusvalía del suelo.

3.2 Edificabilidad y uso de suelo dominante en el sector

Comercial :	<input type="text"/>
Residencial :	<input type="text"/>
Industrial :	<input type="text"/>
Otros :	<input checked="" type="checkbox"/> E (Equipamiento)

  
**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL**  
**LO CERTIFICO**  
*[Firma]*  
**UNIDAD DE RR.HH.**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA**  
**DE CATASTRO**

3.3 Facilidades de la zona

Red telefónica :	<input checked="" type="checkbox"/>	Vías : Adoquinada :	<input checked="" type="checkbox"/>
Red eléctrica :	<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Colectivo :	<input checked="" type="checkbox"/> (*)
Red de Agua Potable :	<input checked="" type="checkbox"/>	Cercanía Zonas Comerciales :	<input checked="" type="checkbox"/> (*)
Red de Alcantarillado :	<input checked="" type="checkbox"/>		

3.4 Seguridad de la zona

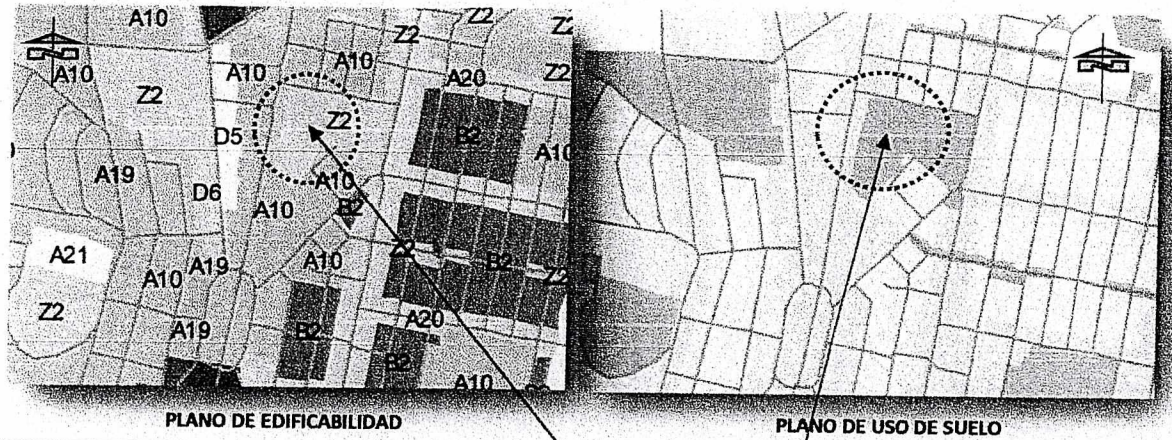
Media, El sector no posee infraestructura para reforzar la seguridad ciudadana, por lo que tienen que recurrir a guardias privados contratados por los propietarios de los negocios de la localidad.

4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN

4.1 Descripción General del bien y Distribución interna

Lote de terreno de posición esquinero, forma rectangular y topografía sin pendiente, actualmente el lote forma parte de la Estación LA "Y" del Trolebús Norte (vía de acceso y salida de las unidades).

4.2 Reglamentación Metropolitana de Quito



A1	A10	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	B13	B14	B15	B16	B17	B18	B19	B20	B21	B22	B23	B24	B25	B26	B27	B28	B29	B30	B31	B32	B33	B34	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	B46	B47	B48	B49	B50	B51	B52	B53	B54	B55	B56	B57	B58	B59	B60	B61	B62	B63	B64	B65	B66	B67	B68	B69	B70	B71	B72	B73	B74	B75	B76	B77	B78	B79	B80	B81	B82	B83	B84	B85	B86	B87	B88	B89	B90	B91	B92	B93	B94	B95	B96	B97	B98	B99	B100
----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

ZONIFICACIÓN

ZONA Z2 (ZC) Forma de ocupación del suelo (Z) Áreas de promoción

NÚMERO DE PISOS: V; ALTURA MÁXIMA: V metros; RETIROS: F V metros, L V metros, P V metros, EB V metros; COS PLANTA BAJA: V%; COS TOTAL: V%; LOTE MÍNIMO: V m². FRENTE MÍNIMO: V metros.

USO PRINCIPAL: E (Equipamiento)

1.1.6. Uso Equipamiento.

Destinado a la implantación y desarrollo de actividades para los servicios sociales de educación, cultura, salud, bienestar social, recreativo, deportivo y culto; y públicos de seguridad, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y equipamientos especiales.

Clasificación del equipamiento.-

En forma general se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

**Transporte:** es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte; son edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de vehículos de transporte públicos y privados.

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
LO CERTIFICO  
*Vinculada*  
UNIDAD DE RR.HH.  
DIRECCIÓN METROPOLITANA  
DA CATASTRO



6.- CUADRO DE CÁLCULO DEL AVALÚO

6.1 Valor del terreno

Concepto	cantidad / unidad	VALOR FÍSICO	
		PRECIO Unitario	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>			
(*) LOTE N° 1 PREDIO 3565960	4.353,98 m <sup>2</sup>	659,01	2.869.316,36

VALOR FÍSICO : **USD 2.869.316,36**

6.2 Fundamentación de costos unitarios del valor del suelo

6.2.1. Método de COMPARACIÓN HOMOGENIZADA con ejemplos de mercado franco (comprobable)

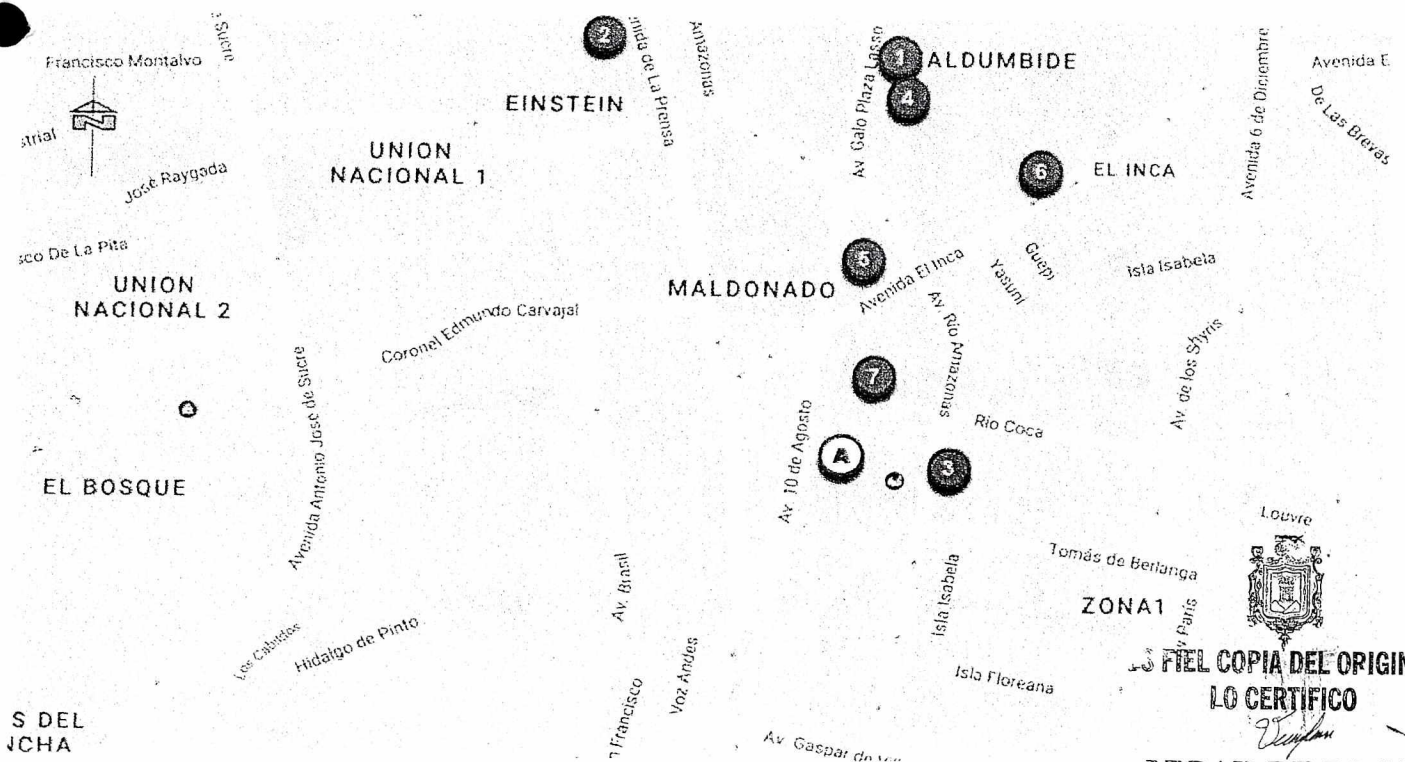
**TERRENO:** El costo unitario del suelo **US \$659,01** ha sido calculado sobre la base de SIETE OFERTAS que ofrece el mercado inmobiliario franco (comprobable) en el sector de localización del LOTE VALORADO), el método de **comparación homogenizada** radica en expresar el VALOR DE MERCADO de este terreno sobre la base del conocimiento del valor de mercado (**precio de oferta negociada**) de los ejemplos de oferta y las características (4 variables determinantes del valor) de los ejemplos de oferta y del lote a valorarse: **a** SUPERFICIE con la utilización de los coeficientes de la tabla del tratadista argentino Dante Guerrero (**a mayor superficie menor costo**); **b**) ACCESIBILIDAD Y CALIDAD DE VÍAS (**óptimo vías principales y avenidas centrales**); **c**) CALIDAD DEL ENTORNO INMEDIATO (**óptimo edificios nuevos consolidados**); y, **d** CARACTERÍSTICAS INTERNAS DEL LOTE (**óptimo mayor longitud de frente, forma rectangular y superficie mayor a lote mínimo determinado por la RMQ**).

El precio unitario del TERRENO VALORADO será igual a la sumatoria de los precios unitarios obtenidos con la comparación homogeneizada de las 4 características variables (**C**) entre el VALORADO (**V**) y cada EJEMPLO DE OFERTA (**O**) con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{PRECIO UNITARIO DEL VALORADO} = \text{PRECIO UNITARIO DE LA OFERTA NEGOCIADA} * [0,20 * (Ca O / Ca V) + 0,30 (Cb V / Cb O) + 0,25 (Cc V / Cc O) + 0,25 * (Cd V / Cd O)]$$

Cada característica variable presenta un coeficiente indicador del peso de su incidencia en el valor.

6.2.2. Ubicación de las Referencias de mercado



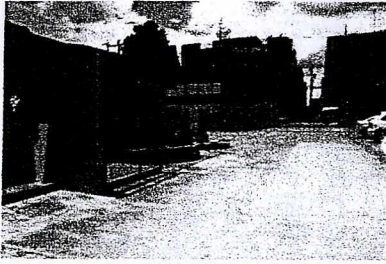
  
**FIEL COPIA DEL ORIGINAL**  
**LO CERTIFICO**  
 DIRECCIÓN DE RR.HH.  
 DIRECCIÓN METROPOLITANA  
 QUITO, 05



# SIETE REFERENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR

30

## 1) Terreno en Venta Sector El Labrador



### Descripción

Excelente ubicación, 1773m<sup>2</sup>, 29 metros de frente por 60 de fondo. El ingreso está por la Isaac Albeniz y también puede abrirse otro ingreso en la cuadra de atrás.  
actualmente consta con un área de infraestructura de galpones y oficinas

### Servicios

- ✓ Línea telefónica
- ✓ Iluminación
- ✓ Puertas eléctricas
- ✓ Servicios básicos (agua/luz)

### Datos principales

- Terreno / Lote
- Precio Venta \$ 795.000
- 1.773m<sup>2</sup> Superficie total
- 825m<sup>2</sup> Superficie cubierta

### Ubicación

Isaac Albeniz, Centro Norte, Quito

**plusvalía**  
Cod.: 249Q5L

Superficie to.  
**1.773m<sup>2</sup>**

**\$ 795.000**

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 448,39**

## 2) 586 m<sup>2</sup> Terreno con Casa Venta Sector Tecnológico Cordillera ...



### Descripción

TERRENO DE 586 CON CASA AREA VIVIENDA RESIDENCIA 380 m<sup>2</sup> MUY BUEN ESTADO OTRA AREA ADECUADA PARA OFICINAS PARQUEADEROS VENDO SECTOR LA CONCEPCION CERCA TECNOLOGICO CORDILLERA PUEDE SER ADECUADA PARA HABITACIONES ESTUDIANTES PRECIO VER DATOS DOLARES PRECIO DE OPORTUNIDAD SE DA APERTURA A FINANCIAMIENTO RECIBO OFERTAS PARA VISITAS Y

### Datos principales

- Terreno / Lote
- Precio Venta \$ 250.000
- 586m<sup>2</sup> Superficie total
- 380m<sup>2</sup> Superficie cubierta
- Antigüedad: 25 años

### Características generales

- Casa
- Escala de calidad
- Construcción
- Cuartos de servicio

Superficie to.  
**586m<sup>2</sup>**

**\$ 250.000**

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 426,62**

## 3) Terreno 270 m<sup>2</sup> Sector Plaza de Toros, Av Amazonas

### Descripción

Terreno con construcción de 267m<sup>2</sup>, Av Amazonas, Sector Plaza de Toros, con todos los servicios Básicos, cerca estación Trolebus.

### Datos principales

- Terreno / Lote
- Precio Venta 320.000
- 270m<sup>2</sup> Superficie total
- 70m<sup>2</sup> Superficie cubierta

### Servicios

- ✓ Línea telefónica
- ✓ Servicios básicos (agua/luz)

**plusvalía**  
Cod.: 222BF5

Superficie to.  
**270m<sup>2</sup>**

**320.000**

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 1.185,19**

## 4) excelente terreno 1650 m<sup>2</sup> cerca labrador



### Descripción

excelente terreno de 1650 m<sup>2</sup> de terreno, 910 m<sup>2</sup> de construcción en avenida principal, ideal para todo tipo de empresa, casa con varios ambientes y terreno de 800 m<sup>2</sup> para parqueaderos, bodegas, galpones, etc. actualmente permiso para 6 pisos, salido el aeropuerto el permiso cambiara a mas altura, metraje completo excelente para construir un edificio a futuro. contacto: mauricio garces 095917790/6022324 visite: www.ainmobiliarios.com

Contacto: ASESORES ASOCIADOS INMOBILIARIOS

**terreno 1650 m<sup>2</sup> 900.000 Dolares**

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 545,45**

**doomos**  
CRM-3229-170

## 5) RE/MAX Capital Vende Bello Terreno 1.360 m<sup>2</sup> Av 10 de Agosto



### Descripción

51327099 RE/MAX Capital Vende Bello Terreno 1.360 m<sup>2</sup> Av 10 de Agosto CBR Responsable: Klever Guanoluisa T. - Lic. Prof. T18-333 - ACBRT / Acuerdo Ministerial: 13-657  
Agente Responsable: Maribel Peralta. - MLS ID # 890091036-67  
AV 10 DE AGOSTO VENDE TERRENO 1360m CONSTRUCCION 21 m AUTORIZACION PARA CONSTRUIR 10 PISOS VENTA USD NEGOCIABLES 1.360.000

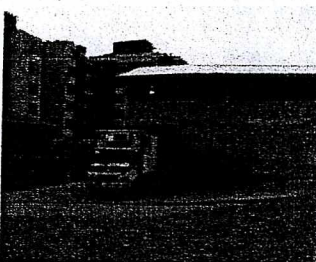
**\$1.360.000**

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 1.000,00**

**OLX**

capital4  
022825015

## 6) Exclusivo Terreno con Galpon en Venta (Sector El Inca)



### Descripción

Excelente terreno para constructores o personas que quieran hacer un colegio, guardería, mecánica, patio de Autos.  
Ubicado en un lugar estratégico sector El Inca.  
3.600mts de terreno  
1.200m<sup>2</sup> de galpones  
Zona residencial  
Cuenta con todos los servicios Básicos.

### Características generales

- ✓ Galpon industrial

### Datos principales

- Terreno / Lote
- Precio Venta \$ 1.200.000
- 4.800m<sup>2</sup> Superficie total
- 1.200m<sup>2</sup> Superficie cubierta

Superficie to.  
**4.800m<sup>2</sup>**

**\$ 1.200.000**

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 250,00**

### Ubicación

El Inca, Norte de Quito, Quito

UNION NACIONAL

POLICIA NACIONAL

GO REAL ESTATE EC

**plusvalía**  
Cod.: 235E4S

## 7) Terreno de Venta: Sector La y

### Ubicación

La y, Centro Norte, Quito



### Descripción

CONSTRUIRBIENES CIA LTDA VENDE:  
Terreno de 1340m<sup>2</sup> con 1254m<sup>2</sup> de construcción.  
Cuenta con un Frente de mas de 100mts.  
Todas los servicios básicos.  
Tiene todas las posibilidades para un proyecto de construcción, concesionario de autos, bodega/galpon u otros negocios.  
Amplias vías de acceso a la Av. 10 de Agosto, Av. Amazonas, Av. Shyris.  
Cuenta con estacionamientos externos a la Principal Avenida.

### Datos principales

- Terreno / Lote
- Precio Venta \$ 1.400.000
- 1.340m<sup>2</sup> Superficie total
- 1.254m<sup>2</sup> Superficie cubierta

Superficie to.  
**1.340m<sup>2</sup>**

### Servicios

- ✓ Área de lavandería
- ✓ Línea telefónica
- ✓ Parqueadero visitantes
- ✓ Iluminación
- ✓ Servicios básicos (agua/luz)

**\$ 1.400.000**

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 1.044,78**

FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
LO CERTIFICO  
UNIDAD DE RR.HH.  
RECCION METROPOLITANA

VARIABLES DE COMPARACIÓN

OFERTA Nº	OFERTAS COMPARABLES							TERRENO VALORADO
	1	2	3	4	5	6	7	
SUPERFICIE	1.773	568	270	1.650	1.360	4.800	1.340	4.353,89
PRECIO oferta / m²	448,39	426,62	1.186,19	545,45	1.000,00	250,00	1.044,78	
PRECIO NEGOCIADO / m²	403,55	383,96	948,15	490,91	800,00	225,00	940,30	
SUPERFICIE	0,827	0,664	0,540	0,815	0,786	1,037	0,784	1,007
ACCESIBILIDAD Y CALIDAD DE VÍAS	0,950	0,850	1,000	0,900	1,000	0,950	1,000	1,000
CALIDAD DEL ENTORNO INMEDIATO	1,050	0,900	1,250	0,900	1,000	0,900	1,000	1,000
CARACTERÍSTICAS INTERNAS DEL LOTE	0,950	0,900	0,950	0,950	0,900	0,950	0,950	1,000
PROMEDIO DEPURADO	396,03	399,43	825,29	508,65	787,12	239,09	911,04	
PONDERACIÓN	0,10	0,10	0,20	0,10	0,20	0,10	0,20	1,00
APORTE DE CADA OFERTA	39,60	39,94	165,06	50,87	167,42	23,91	182,21	659,01

6.3 Análisis de la posibilidad de comercialización

Atributos

Su extenso frente (a dos vías de circulación estratégica), su superficie y su ubicación, le otorgan usos comerciales de expectativa cuando se inaugure la Estación Norte del Metro.

Condicionamiento

El valor del terreno está condicionado a uso de EQUIPAMIENTO, de conformidad con el plano suscrito por el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, entregado para la realización de este avalúo.

Demanda de la zona

Media, destinada a inmuebles para adaptarlos a locales comerciales de sectores económicos medios.

Comentarios adicionales

Las dimensiones del terreno en el presente informe han sido obtenidas del IRM provisional y de PLANO (1) Área de aplicación del Plan Especial "La Y - Terrenos Trole" proporcionados por las autoridades municipales para la realización de esta valoración y de verificaciones realizadas al momento de la inspección.

6.4 Valor Físico

**USD 2.869.316,36**

6.5 Valor de venta rápida

**USD 2.582.384,72**

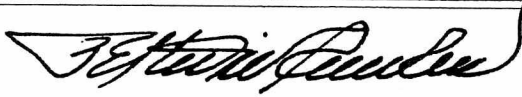
Fecha de Entrega

**23 DE DICIEMBRE DE 2016**

Nombre

**ARQ. GONZALO ESTUPIÑÁN N.**

Firma



Título de Especialización en Métodos y Técnicas de Valoración

**UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA ESPAÑA**  
Código de Referencia E 1566 006 2014  
Número de Registro 16808

Registro SB  
Autorización SB  
Registro SC  
Autorización SC

REGISTRO SUPER DE BANCOS PA - 2002 - 148  
OFICIO Nº SB-DTL-2016-0324-O de 29 DE FEBRERO DE 2016  
REGISTRO SUPER DE COMPAÑÍAS: RNP 065  
RESOLUCIÓN SUPER DE COMPAÑÍAS:  
Nº SCVS. IRQ. DRICAI .SAI. 15. 094. 021



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
LO CERTIFICO  
*Gonzalo Estupiñán N.*  
UNIDAD DE RR.HH.  
DIRECCIÓN METROPOLITANA  
DE CATASTRO

Nº 465999

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO****CERTIFICADO No.:** C130271449001  
**FECHA DE INGRESO:** 09/03/2017**CERTIFICACION**

**Referencias:** 30/05/1994-PO-9878f-7764i-20517r  
**Tarjetas:** T00000477546  
**Matriculas:** //9//

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

INMUEBLE situado en la Avenida 10 de Agosto y Cofanes, de la parroquia CHAUPICRUZ de este Cantón.

**2.- PROPIETARIO(S):**

Adquirido por el MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, legalmente representado.

**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

Mediante permuta hecha por Instituto Nacional Autónomo De Investigaciones Agropecuarias (INIAP), legalmente representado según escritura pública otorgada el cuatro de abril de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Decimo Segundo Doctor Jaime Nolivos Maldonado, inscrita el TREINTA DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.- Y ACLARATORIA según RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE ÁREAS DE TERRENO N° 0911/2013 dictado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Administración General, el veinte y siete de noviembre del dos mil trece, debidamente protocolizado ante la Notaria Segunda del Cantón Quito, Doctora Paola Delgado Loor, el veinte y nueve de Noviembre del dos mil trece, inscrita el CINCO DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE. Rep. 93727.-

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS.- Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original, la presente CERTIFICACION se la confiere únicamente a base de lo que consta en los libros, por lo que deslindamos responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índice, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta administración no se

responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. d) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 20 DE MARZO DEL 2017 ocho a.m.

Responsable: MVA

Revisado: DQ

  
DIRECTOR DE CERTIFICACIONES  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

# QUITO

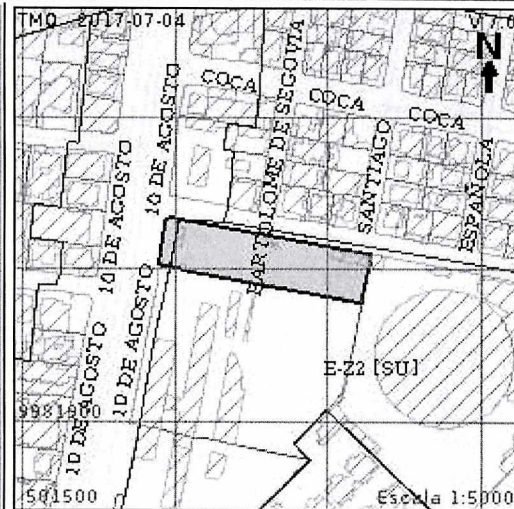
ALCALDÍA

## IRM - CONSULTA

### \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C.:	1760003410001
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	3565960
Geo clave:	170104140154007211
Clave catastral anterior:	11505 07 007 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	230.88 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	<b>230.88 m2</b>
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	4353.98 m2
Área gráfica:	4353.72 m2
Área total:	162.42 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 435.40 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	JIPIJAPA
Barrio/Sector:	JIPIJAPA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

### \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



### CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	COFANES	0		EJE LONG
SIREC-Q	10 DE AGOSTO	0		EJE LONG

### REGULACIONES

#### ZONIFICACIÓN

Zona: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

Datos variables.

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)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

### OBSERVACIONES

### NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.