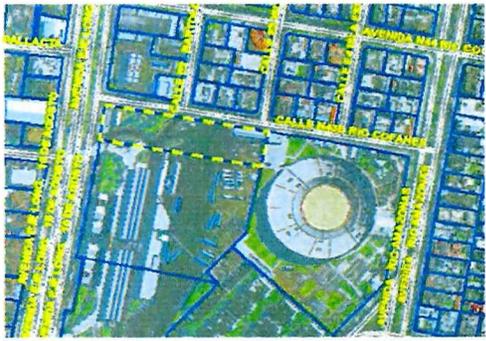
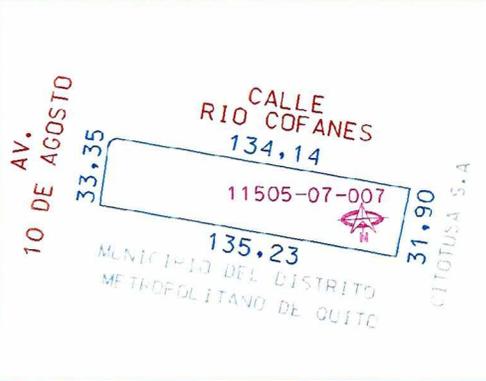
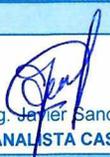


DATOS TÉCNICOS DE INMUEBLES MUNICIPALES

1.- DATOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE SOLICITADO.				4.- INFORMACIÓN GRÁFICA DEL INMUEBLE	
1.1.- ÁREAS DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES:				4.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA:	
ÁREA DE TERRENO		4.353,98 m ²			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		230,88 m ²			
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.	
2.- AVALÜO DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES					
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		
		TOTAL	3.631.836,94		
3.- OBSERVACIONES					
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,					
DATOS DEL TRÁMITE					
TRÁMITE INGRESADO					
SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA	ATENDIDO	
DMGBI	EXPED.			REF INTERNA 1032-CE-2017	02-may-17
	OFICIO	GEN-00209-788-17-DMGBI	14-mar-17		
	GÚÍA				
	TICKET GDOC	2017-021295	17/03/2017		
RESPONSABILIDAD TÉCNICA.			COORDINACIÓN		
 Ing. Javier Sandoval ANALISTA CATASTRAL		 Ing. Juan Solís. SERVIDOR MUNICIPAL		 Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR DE GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL	
ELABORADO			REVISADO		

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 ²
Superficie de terreno según levantamiento o restitución		4,353.98	m ²
Superficie de construcción		230.88	m ²
Área de Construcción Cerrada		230.88	m ²
Área de Construcción Abierta		0.00	m ²
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 m², 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	2.869.316,36
LOTE Nº 2	13.690,86	620,04	8.488.880,83
LOTE Nº 3	12.565,08	599,89	7.537.665,84
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.*

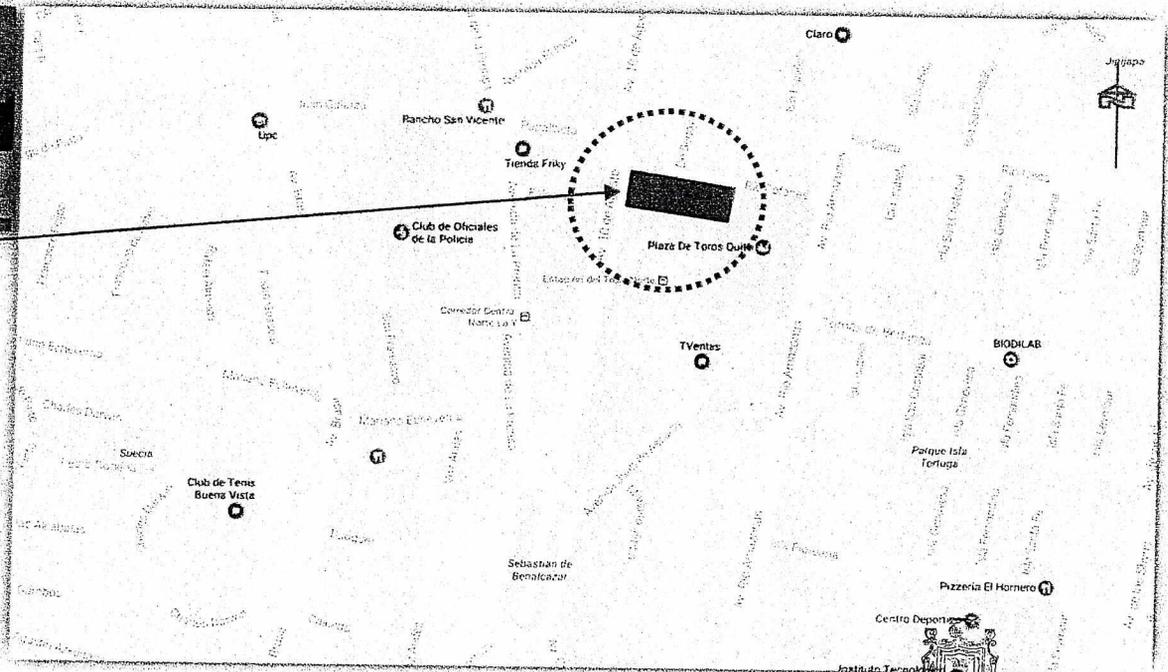
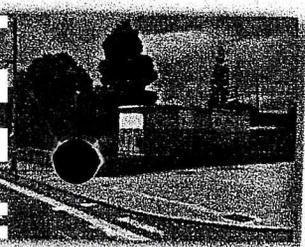
Actualmente, el LOTE N° 1 forma parte del terreno total en que se asientan las instalaciones de la Estación LA "Y" del Trolebús.

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
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")

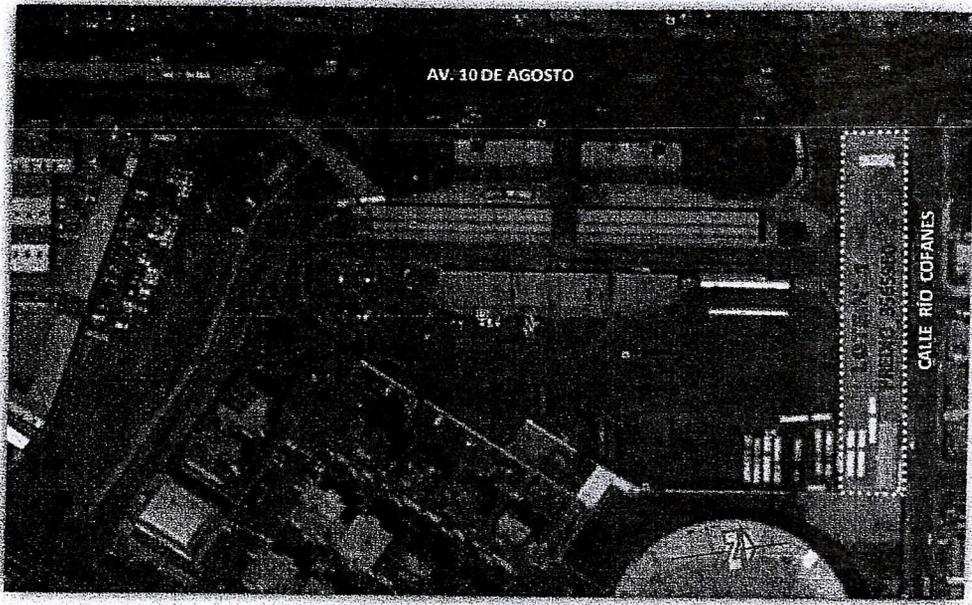
2.3.1 LINDEROS GENERALES DEL LOTE

	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 : m²

Total Superficie : m² 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

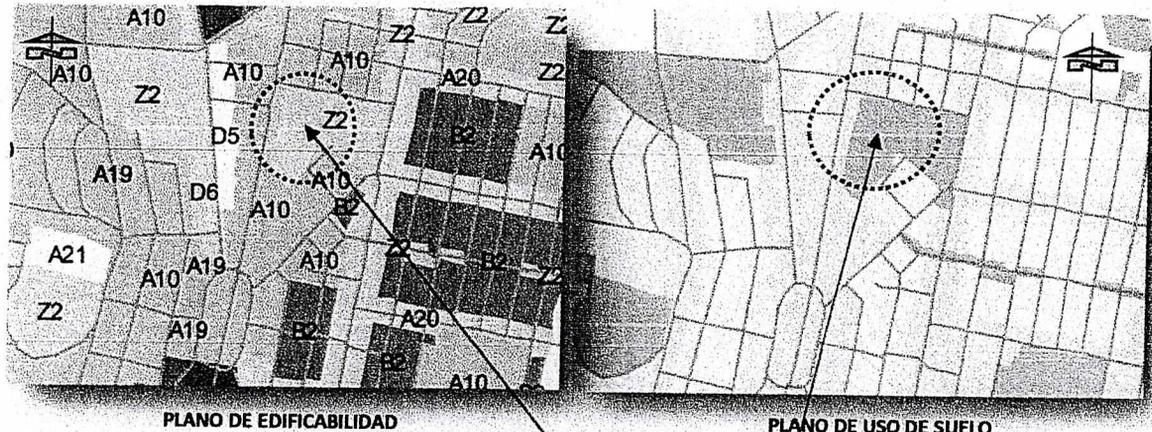
Media, El sector no posee infraestructura para reforzar la seguridad ciudadana, por lo que tienen que recurrir a guardias privados contratados por los propietarios de los negocios de la localidad.

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	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16	C17	C18	C19	C20	C21	C22	C23	C24	C25	C26	C27	C28	C29	C30	C31	C32	C33	C34	C35	C36	C37	C38	C39	C40	C41	C42	C43	C44	C45	C46	C47	C48	C49	C50	C51	C52	C53	C54	C55	C56	C57	C58	C59	C60	C61	C62	C63	C64	C65	C66	C67	C68	C69	C70	C71	C72	C73	C74	C75	C76	C77	C78	C79	C80	C81	C82	C83	C84	C85	C86	C87	C88	C89	C90	C91	C92	C93	C94	C95	C96	C97	C98	C99	C100	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51	D52	D53	D54	D55	D56	D57	D58	D59	D60	D61	D62	D63	D64	D65	D66	D67	D68	D69	D70	D71	D72	D73	D74	D75	D76	D77	D78	D79	D80	D81	D82	D83	D84	D85	D86	D87	D88	D89	D90	D91	D92	D93	D94	D95	D96	D97	D98	D99	D100	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11	E12	E13	E14	E15	E16	E17	E18	E19	E20	E21	E22	E23	E24	E25	E26	E27	E28	E29	E30	E31	E32	E33	E34	E35	E36	E37	E38	E39	E40	E41	E42	E43	E44	E45	E46	E47	E48	E49	E50	E51	E52	E53	E54	E55	E56	E57	E58	E59	E60	E61	E62	E63	E64	E65	E66	E67	E68	E69	E70	E71	E72	E73	E74	E75	E76	E77	E78	E79	E80	E81	E82	E83	E84	E85	E86	E87	E88	E89	E90	E91	E92	E93	E94	E95	E96	E97	E98	E99	E100	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10	F11	F12	F13	F14	F15	F16	F17	F18	F19	F20	F21	F22	F23	F24	F25	F26	F27	F28	F29	F30	F31	F32	F33	F34	F35	F36	F37	F38	F39	F40	F41	F42	F43	F44	F45	F46	F47	F48	F49	F50	F51	F52	F53	F54	F55	F56	F57	F58	F59	F60	F61	F62	F63	F64	F65	F66	F67	F68	F69	F70	F71	F72	F73	F74	F75	F76	F77	F78	F79	F80	F81	F82	F83	F84	F85	F86	F87	F88	F89	F90	F91	F92	F93	F94	F95	F96	F97	F98	F99	F100	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8	G9	G10	G11	G12	G13	G14	G15	G16	G17	G18	G19	G20	G21	G22	G23	G24	G25	G26	G27	G28	G29	G30	G31	G32	G33	G34	G35	G36	G37	G38	G39	G40	G41	G42	G43	G44	G45	G46	G47	G48	G49	G50	G51	G52	G53	G54	G55	G56	G57	G58	G59	G60	G61	G62	G63	G64	G65	G66	G67	G68	G69	G70	G71	G72	G73	G74	G75	G76	G77	G78	G79	G80	G81	G82	G83	G84	G85	G86	G87	G88	G89	G90	G91	G92	G93	G94	G95	G96	G97	G98	G99	G100	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50	H51	H52	H53	H54	H55	H56	H57	H58	H59	H60	H61	H62	H63	H64	H65	H66	H67	H68	H69	H70	H71	H72	H73	H74	H75	H76	H77	H78	H79	H80	H81	H82	H83	H84	H85	H86	H87	H88	H89	H90	H91	H92	H93	H94	H95	H96	H97	H98	H99	H100	I1	I2	I3	I4	I5	I6	I7	I8	I9	I10	I11	I12	I13	I14	I15	I16	I17	I18	I19	I20	I21	I22	I23	I24	I25	I26	I27	I28	I29	I30	I31	I32	I33	I34	I35	I36	I37	I38	I39	I40	I41	I42	I43	I44	I45	I46	I47	I48	I49	I50	I51	I52	I53	I54	I55	I56	I57	I58	I59	I60	I61	I62	I63	I64	I65	I66	I67	I68	I69	I70	I71	I72	I73	I74	I75	I76	I77	I78	I79	I80	I81	I82	I83	I84	I85	I86	I87	I88	I89	I90	I91	I92	I93	I94	I95	I96	I97	I98	I99	I100	J1	J2	J3	J4	J5	J6	J7	J8	J9	J10	J11	J12	J13	J14	J15	J16	J17	J18	J19	J20	J21	J22	J23	J24	J25	J26	J27	J28	J29	J30	J31	J32	J33	J34	J35	J36	J37	J38	J39	J40	J41	J42	J43	J44	J45	J46	J47	J48	J49	J50	J51	J52	J53	J54	J55	J56	J57	J58	J59	J60	J61	J62	J63	J64	J65	J66	J67	J68	J69	J70	J71	J72	J73	J74	J75	J76	J77	J78	J79	J80	J81	J82	J83	J84	J85	J86	J87	J88	J89	J90	J91	J92	J93	J94	J95	J96	J97	J98	J99	J100	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	K11	K12	K13	K14	K15	K16	K17	K18	K19	K20	K21	K22	K23	K24	K25	K26	K27	K28	K29	K30	K31	K32	K33	K34	K35	K36	K37	K38	K39	K40	K41	K42	K43	K44	K45	K46	K47	K48	K49	K50	K51	K52	K53	K54	K55	K56	K57	K58	K59	K60	K61	K62	K63	K64	K65	K66	K67	K68	K69	K70	K71	K72	K73	K74	K75	K76	K77	K78	K79	K80	K81	K82	K83	K84	K85	K86	K87	K88	K89	K90	K91	K92	K93	K94	K95	K96	K97	K98	K99	K100	L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8	L9	L10	L11	L12	L13	L14	L15	L16	L17	L18	L19	L20	L21	L22	L23	L24	L25	L26	L27	L28	L29	L30	L31	L32	L33	L34	L35	L36	L37	L38	L39	L40	L41	L42	L43	L44	L45	L46	L47	L48	L49	L50	L51	L52	L53	L54	L55	L56	L57	L58	L59	L60	L61	L62	L63	L64	L65	L66	L67	L68	L69	L70	L71	L72	L73	L74	L75	L76	L77	L78	L79	L80	L81	L82	L83	L84	L85	L86	L87	L88	L89	L90	L91	L92	L93	L94	L95	L96	L97	L98	L99	L100	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21	M22	M23	M24	M25	M26	M27	M28	M29	M30	M31	M32	M33	M34	M35	M36	M37	M38	M39	M40	M41	M42	M43	M44	M45	M46	M47	M48	M49	M50	M51	M52	M53	M54	M55	M56	M57	M58	M59	M60	M61	M62	M63	M64	M65	M66	M67	M68	M69	M70	M71	M72	M73	M74	M75	M76	M77	M78	M79	M80	M81	M82	M83	M84	M85	M86	M87	M88	M89	M90	M91	M92	M93	M94	M95	M96	M97	M98	M99	M100	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N10	N11	N12	N13	N14	N15	N16	N17	N18	N19	N20	N21	N22	N23	N24	N25	N26	N27	N28	N29	N30	N31	N32	N33	N34	N35	N36	N37	N38	N39	N40	N41	N42	N43	N44	N45	N46	N47	N48	N49	N50	N51	N52	N53	N54	N55	N56	N57	N58	N59	N60	N61	N62	N63	N64	N65	N66	N67	N68	N69	N70	N71	N72	N73	N74	N75	N76	N77	N78	N79	N80	N81	N82	N83	N84	N85	N86	N87	N88	N89	N90	N91	N92	N93	N94	N95	N96	N97	N98	N99	N100	O1	O2	O3	O4	O5	O6	O7	O8	O9	O10	O11	O12	O13	O14	O15	O16	O17	O18	O19	O20	O21	O22	O23	O24	O25	O26	O27	O28	O29	O30	O31	O32	O33	O34	O35	O36	O37	O38	O39	O40	O41	O42	O43	O44	O45	O46	O47	O48	O49	O50	O51	O52	O53	O54	O55	O56	O57	O58	O59	O60	O61	O62	O63	O64	O65	O66	O67	O68	O69	O70	O71	O72	O73	O74	O75	O76	O77	O78	O79	O80	O81	O82	O83	O84	O85	O86	O87	O88	O89	O90	O91	O92	O93	O94	O95	O96	O97	O98	O99	O100	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18	P19	P20	P21	P22	P23	P24	P25	P26	P27	P28	P29	P30	P31	P32	P33	P34	P35	P36	P37	P38	P39	P40	P41	P42	P43	P44	P45	P46	P47	P48	P49	P50	P51	P52	P53	P54	P55	P56	P57	P58	P59	P60	P61	P62	P63	P64	P65	P66	P67	P68	P69	P70	P71	P72	P73	P74	P75	P76	P77	P78	P79	P80	P81	P82	P83	P84	P85	P86	P87	P88	P89	P90	P91	P92	P93	P94	P95	P96	P97	P98	P99	P100	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12	Q13	Q14	Q15	Q16	Q17	Q18	Q19	Q20	Q21	Q22	Q23	Q24	Q25	Q26	Q27	Q28	Q29	Q30	Q31	Q32	Q33	Q34	Q35	Q36	Q37	Q38	Q39	Q40	Q41	Q42	Q43	Q44	Q45	Q46	Q47	Q48	Q49	Q50	Q51	Q52	Q53	Q54	Q55	Q56	Q57	Q58	Q59	Q60	Q61	Q62	Q63	Q64	Q65	Q66	Q67	Q68	Q69	Q70	Q71	Q72	Q73	Q74	Q75	Q76	Q77	Q78	Q79	Q80	Q81	Q82	Q83	Q84	Q85	Q86	Q87	Q88	Q89	Q90	Q91	Q92	Q93	Q94	Q95	Q96	Q97	Q98	Q99	Q100	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43	R44	R45	R46	R47	R48	R49	R50	R51	R52	R53	R54	R55	R56	R57	R58	R59	R60	R61	R62	R63	R64	R65	R66	R67	R68	R69	R70	R71	R72	R73	R74	R75	R76	R77	R78	R79	R80	R81	R82	R83	R84	R8
----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----

CLASIFICACIÓN	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES
Transporte E	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico.
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
		Ciudad o Metropolitano	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, helipuertos, aeropuertos civiles y militares, terminales del Metro.

Compatibilidades generales para los Equipamientos.

Los equipamientos de ciudad o metropolitanos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantarse requiera.

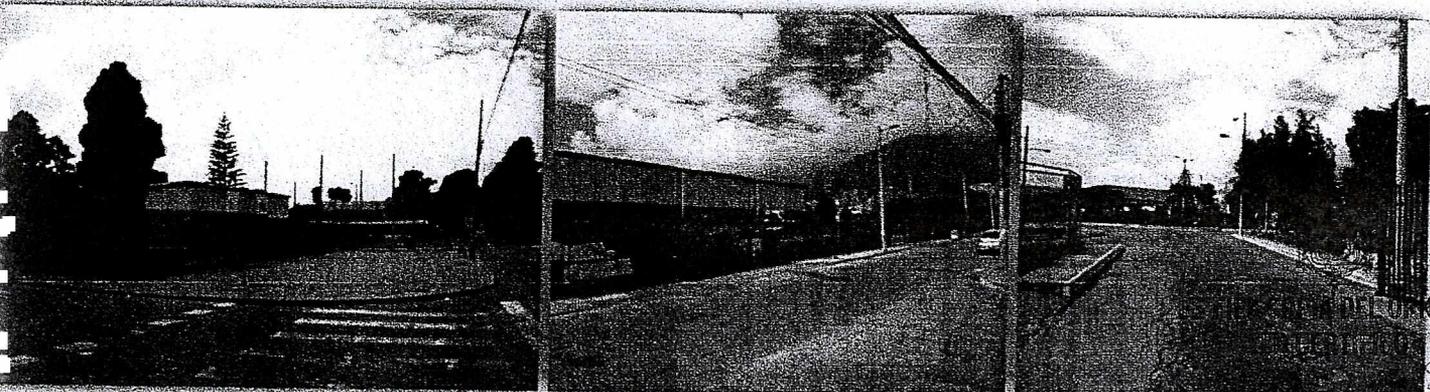
Todos los proyectos de equipamiento de ciudad o metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente.

En los lotes asignados con uso de suelo equipamiento, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda definirá la compatibilidad de uso de suelo para las tipologías de ciudad o metropolitano, y para las tipologías de equipamiento barrial, sectorial y zonal, será la Administración Zonal correspondiente.

Las actividades afines, complementarias y que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de suelo de equipamientos barriales, sectoriales, zonales y de ciudad o metropolitanos que se ubiquen en el mismo lote, que estén integrados o no al equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo el informe de la Administración Zonal y de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda según su competencia.

Los proyectos propuestos por entidades públicas estatales, correspondientes a equipamientos de ciudad o metropolitano, a implantarse en usos de suelo prohibidos, requerirán informe de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL DEL LOTE DESDE LAS VÍAS COLINDANTES (AV. 10 DE AGOSTO, CALLE RÍO COFANES) E INGRESO AL LOTE POR LA VÍA DEL FERROCARRIL RR. HH.

6.- CUADRO DE CÁLCULO DEL AVALÚO

6.1 Valor del terreno

Concepto	cantidad / unidad	VALOR FÍSICO	
		PRECIO Unitario	VALOR TOTAL
TERRENO			
(*) LOTE N° 1 PREDIO 3565960	4.353,98 m ²	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)

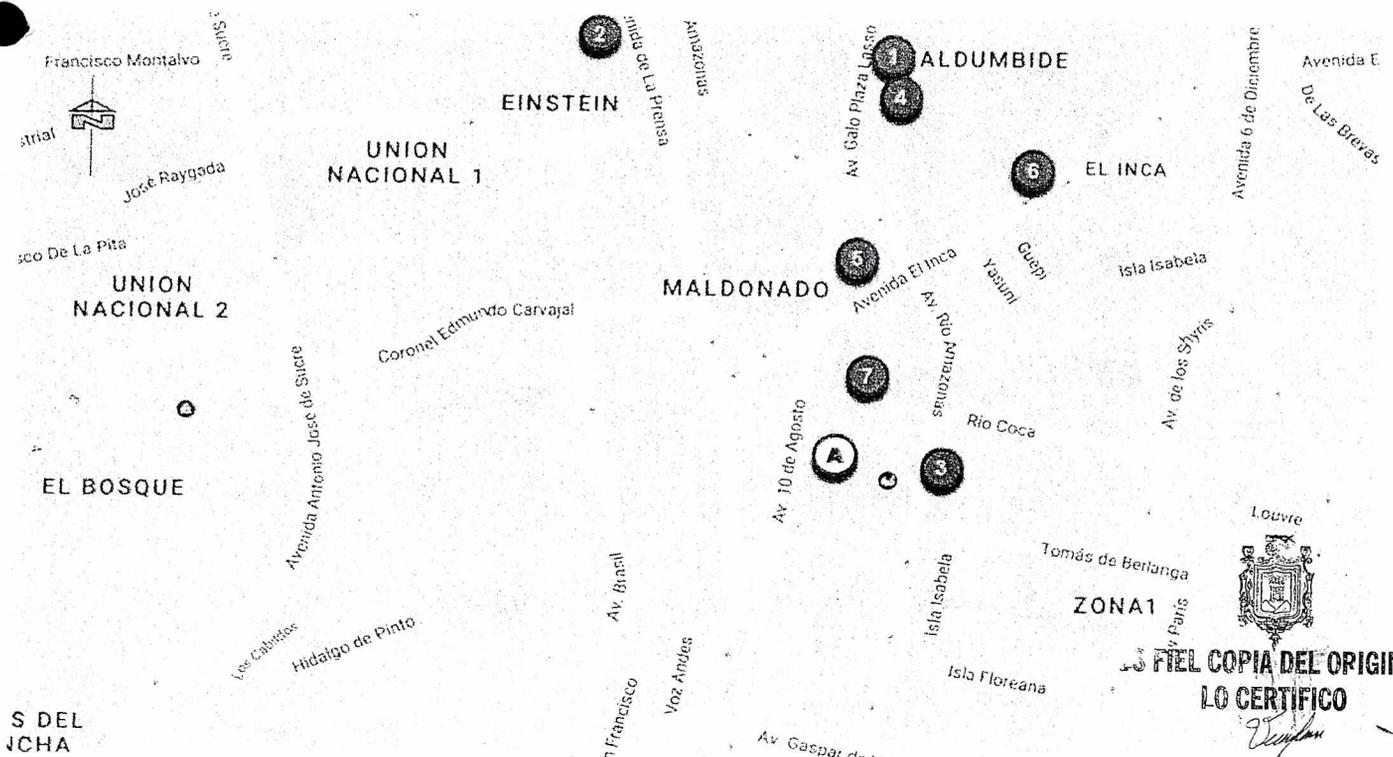
TERRENO: El costo unitario del suelo **US \$659,01** ha sido calculado sobre la base de SIETE OFERTAS que ofrece el mercado inmobiliario franco (comprobable) en el sector de localización del LOTE VALORADO), el método de **comparación homogenizada** radica en expresar el VALOR DE MERCADO de este terreno 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

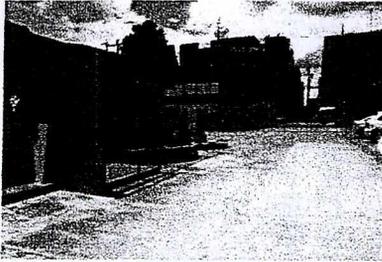


FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
DIRECCION DE RR.HH.
DIRECCION METROPOLITANA

SIETE REFERENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR

30

1) Terreno en Venta Sector El Labrador



Descripción

Excelente ubicación, 1773m², 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
- 1.773m² Superficie total
- 825m² Superficie cubierta

Ubicación

Isaac Albeniz, Centro Norte, Quito

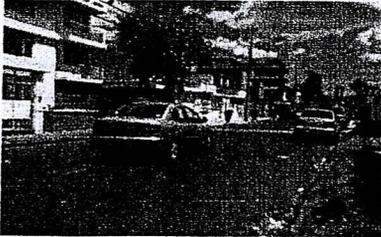
plusvalía
Cod.: 249Q5L

Superficie to.
1.773m²

\$ 795.000

PRECIO POR m² = \$ USD 448,39

2) 586 m² Terreno con Casa Venta Sector Tecnológico Cordillera ...



Descripción

TERRENO DE 586 CON CASA AREA VIVIENDA RESIDENCIA 380 m² 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
- 586m² Superficie total
- 380m² Superficie cubierta
- Antigüedad: 25 años

Características generales
Casa
Cocina de calidad
Chimenea
Cuartos de servicio
Superficie to.
586m²

plusvalía
Cod.: 246RJA

\$ 250.000

PRECIO POR m² = \$ USD 426,62

3) Terreno 270 m² Sector Plaza de Toros, Av Amazonas

Descripción

Terreno con construcción de 267m², Av Amazonas, Sector Plaza de Toros, con todos los servicios Básicos, cerca estación Trolebus.

Datos principales

- Terreno / Lote
- Precio Venta 320.000
- 270m² Superficie total
- 70m² Superficie cubierta

Servicios

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

plusvalía
Cod.: 222BF5

320.000

Superficie to.
270m²

PRECIO POR m² = \$ USD 1.185,19

4) excelente terreno 1650 m2 cerca labrador



Descripción

excelente terreno de 1650 m² de terreno, 910 m² de construcción en avenida principal, ideal para todo tipo de empresa, casa con varios ambientes y terreno de 800 m² 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 m² 900.000 Dolares

PRECIO POR m² = \$ USD 545,45

doomos
CRM-3229-170

5) RE/MAX Capital Vende Bello Terreno 1.360 mtrs Av 10 de Agosto



Descripción

51327099 RE/MAX Capital Vende Bello Terreno 1.360 mtrs 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 m² = \$ USD 1.000,00

OLX

capital4
023825015

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
1.200m² de galpones
Zona residencial
Cuenta con todos los servicios Básicos.

Características generales

- ✓ Galpon industrial

Datos principales

- Terreno / Lote
- Precio Venta \$ 1.200.000
- 4.800m² Superficie total
- 1.200m² Superficie cubierta

\$ 1.200.000

Superficie to.
4.800m²

Ubicación

El Inca, Norte de Quito, Quito

UNION NACIONAL

POLICIA NACIONAL

GO REAL ESTATE EC

plusvalía
Cod.: 235E4S

PRECIO POR m² = \$ USD 250,00

7) Terreno de Venta: Sector La y

Ubicación

La y, Centro Norte, Quito



Descripción

CONSTRUIRBIENES CIA LTDA VENDE:
Terreno de 1340m² con 1254m² 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
- 1.340m² Superficie total
- 1.254m² Superficie cubierta

\$ 1.400.000

Superficie to.
1.340m²

Servicios

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

CONSTRUIRBIENES...

CONSTRUIRBIENES

PRECIO POR m² = \$ 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	157,42	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

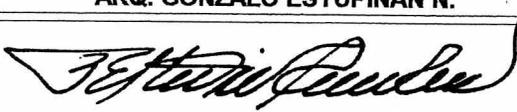
Fecha de Entrega

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.-

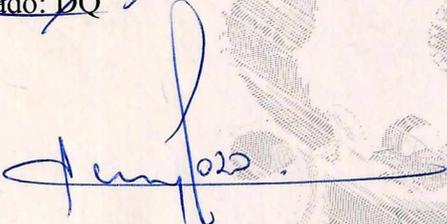
4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

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 índices, 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

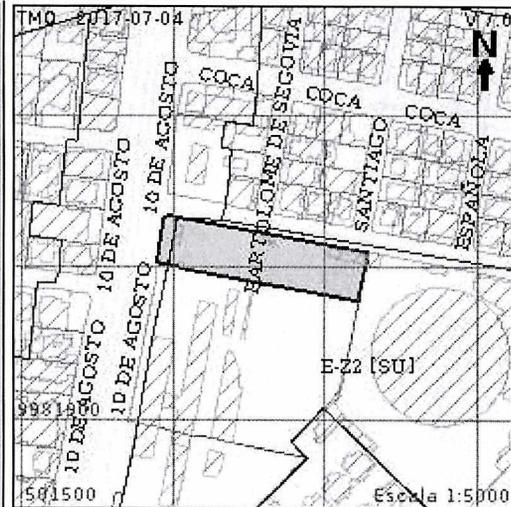
ALCALDÍA

IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

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:	3565960
Geo clave:	170104140154007211
Clave catastral anterior:	11505 07 007 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	230.88 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	230.88 m2
DATOS DEL LOTE	
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.