

**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		13.690,86	m <sup>2</sup>		
ÁREA DE CONSTRUCCION		3.180,76	m <sup>2</sup>		
1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:				4.2.- VISTA ESTADO ACTUAL:	
PROPIETARIO	: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
CLAVE CATASTRAL	: 11505-07-009				
NÚMERO PREDIAL	: 3624884			4.3.- PLANO:	
1.3.- UBICACIÓN:					
PARROQUIA:	: JIPIJAPA				
BARRIO/SECTOR	: JIPIJAPA				
ZONA	: NORTE				
DIRECCIÓN	: AV. 10 DE AGOSTO				
1.4.- LINDEROS DEL ÁREA SOLICITADA:					
NORTE	: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		135,23	m.	
SUR	: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		119,93	m.	
ESTE	: CITOTUSA-S.A		77,15	m.	
ESTE	: CEVALLOS CONTRERAS MARIA ELISA		44,77	m.	
OESTE	: AV. 10 DE AGOSTO		105,91	m.	
2.- AVALÚO DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES					
DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	VALOR m2 (LOTE Y/O EDIFICACIONES)	AVALÚO TOTAL USD		
TERRENO	13.690,86	624,75	8.553.364,79		
CONSTRUCCION	3.180,76	336,82	1.071.342,98		
<b>TOTAL</b>			<b>9.624.707,77</b>		
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				ATENDIDO	
SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA		
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		
RESPONSABILIDAD TÉCNICA.			COORDINACIÓN		
 Ing. Javier Sandoval <b>ANALISTA CATASTRAL</b> <b>ELABORADO</b>			 Ing. Juan Solís. <b>SERVIDOR MUNICIPAL</b> <b>REVISADO</b>		
			 Ing. Erwin Arroba Padilla <b>COORDINADOR DE GESTION ESPECIAL CATASTRAL</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		1150507009	
Número Predio		3624884	
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		13,690.86	m <sup>2</sup>
Superficie de terreno según levantamiento o restitución		13,690.86	m <sup>2</sup>
Superficie de construcción		3,180.76	m <sup>2</sup>
Área de Construcción Cerrada		3,180.76	m <sup>2</sup>
Área de Construcción Abierta		0.00	m <sup>2</sup>
Frente principal		112.20	m
Local Principal	Año de construcción	1996	
	Destino Económico	4 SERVICIOS	

Avalúo vigente del bien inmueble	
Avalúo del terreno	8,553,364.79
Avalúo Construcciones Abiertas	0.00
Avalúo Construcciones Cerradas	1,071,342.98
Avalúo de adicionales constructivos	0.00
Avalúo total del bien inmueble	9,624,707.77

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.

/

35

37





# 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	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  
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

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 DOS (N° 2), *identificado por su NÚMERO PREDIAL : 3624884* 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.*

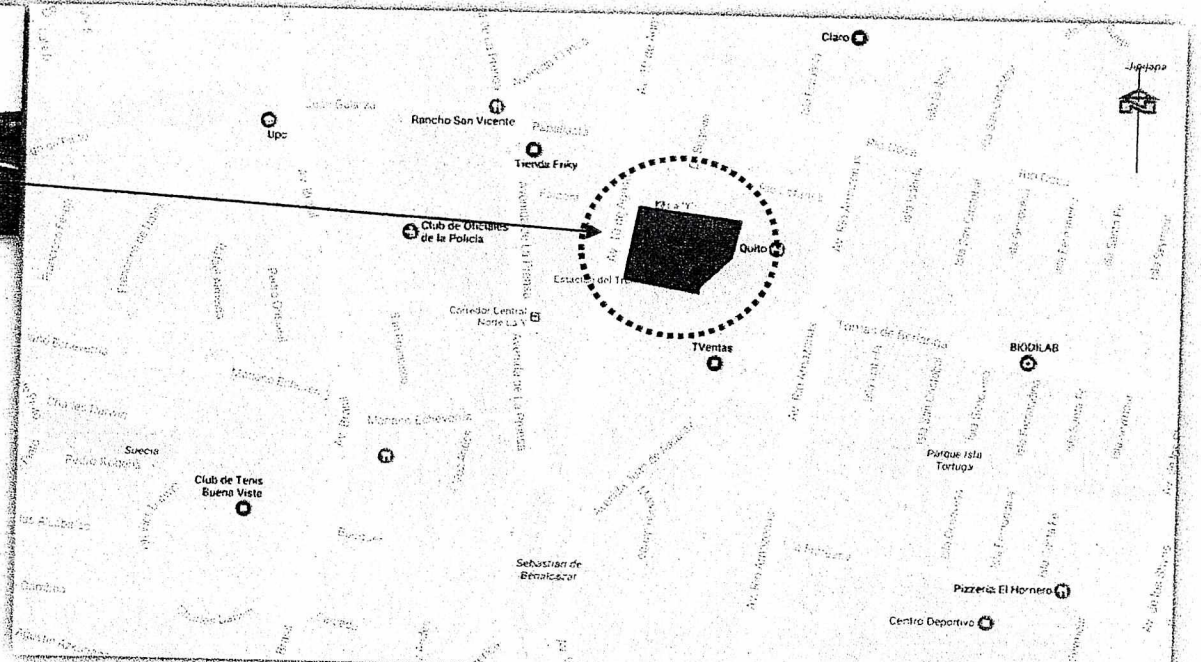
Actualmente, el LOTE N° 2 forma parte del terreno total en que se asientan las instalaciones de la Estación LA "Y" del Trolebús.

## I.- UBICACIÓN Y ESQUEMA

### 1.1 Ubicación

Dirección :	AV. 10 DE AGOSTO S/N INTERSECCIÓN CALLE RÍO COFANES		
Sector :	JIPIJAPA	Lote N° :	2
Cantón anterior :	QUITO	Parroquia :	JIPIJAPA
Cantón actual :	D M Q	Ciudad :	QUITO
Provincia :	PICHINCHA	N° Predial :	3624884
		Clave catastral :	11505 07 009 000 000 000

### 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

UNIDAD DE RR.HH.  
DIRECCION METROPOLITANA  
DA CATASTRO

33

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")

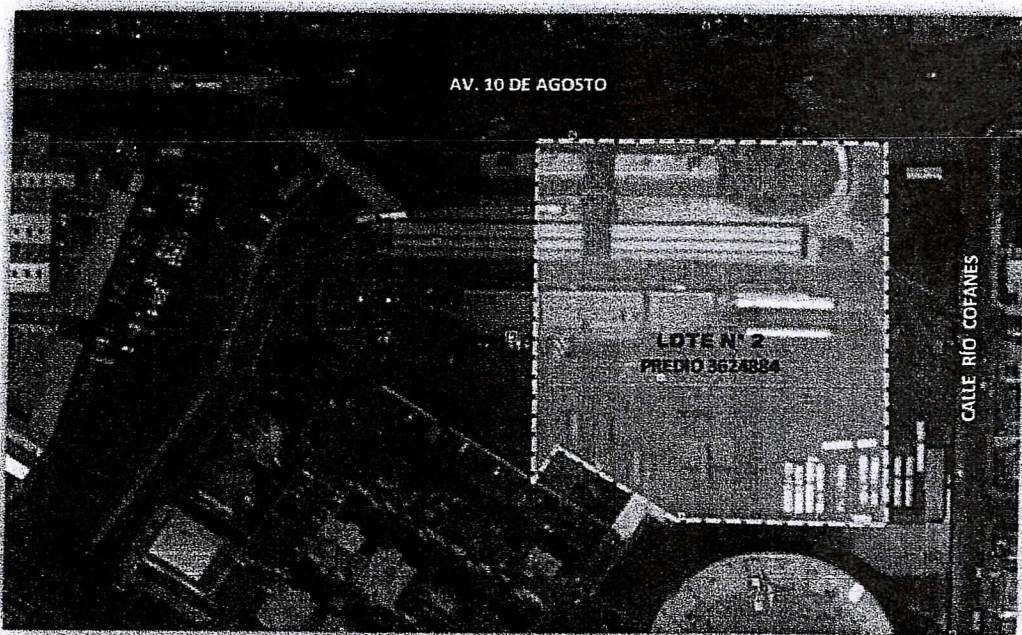
2.3.1 LINDEROS GENERALES DEL LOTE N° 2

	Dimensiones	Limites, Descripción
Norte :	----- m.	con lote 3565960 propiedad del Municipio de Quito;
Sur :	----- m.	con predio 3524885 propiedad del Municipio de Quito;
Este :	----- m.	con Plaza de Toros Quito y propiedad particular;
Oeste :	----- m.	con Av. 10 de Agosto.

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

Total Superficie : **13.690,86 m<sup>2</sup>** Según Informe de Regulación Metropolitana (provisional).

2.3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN DEL INMUEBLE Y GEOCORDENADAS REFERENCIADAS



FOTOGRAFÍA AÉREA GOOGLE EARTH

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

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.

2 Edificabilidad y uso de suelo dominante en el sector

Comercial : \_\_\_\_\_  
 Residencial : \_\_\_\_\_  
 Industrial : \_\_\_\_\_  
 Otros :  E (Equipamiento)

  
 VERDADERA COPIA DEL ORIGINAL  
 LO CERTIFICO  
 \_\_\_\_\_  
 AUTORIDAD DE RR.HH.  
 REGION METROPOLITANA  
 DE CATASTRO  
 (\*)  
 (\*)

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

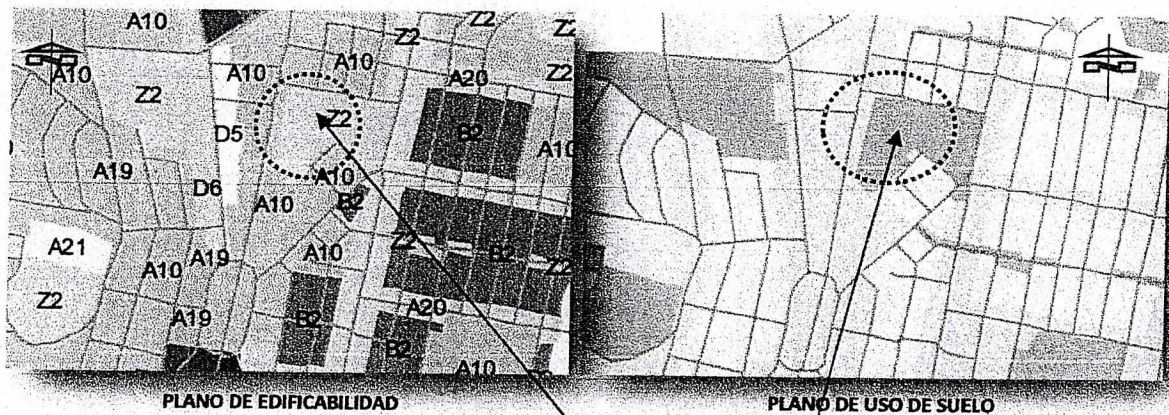
Media, El sector no posee infraestructura para reforzar la seguridad ciudadana, por lo que tienen que recurrir a guardias privados contratados por los propietarios de los negocios de la localidad.

## 4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN

### 4.1 Descripción General del bien y Distribución interna

Lote N° 2 de posición medianero, forma polígono regular y topografía sin pendiente, actualmente el lote forma parte de la Estación LA "Y" del Trolebús Norte.

### 4.2 Reglamentación Metropolitana de Quito



A1	A1E	A2	A2E	A3	A3E	A4	A4E	A5	A5E	A6	A6E	A7	A7E	A8	A8E	A9	A9E	A10	A10E	A11	A11E	A12	A12E	A13	A13E	A14	A14E	A15	A15E	A16	A16E	A17	A17E	A18	A18E	A19	A19E	A20	A20E	A21	A21E	A22	A22E	A23	A23E	A24	A24E	A25	A25E	A26	A26E	A27	A27E	A28	A28E	A29	A29E	A30	A30E	A31	A31E	A32	A32E	A33	A33E	A34	A34E	A35	A35E	A36	A36E	A37	A37E	A38	A38E	A39	A39E	A40	A40E	A41	A41E	A42	A42E	A43	A43E	A44	A44E	A45	A45E	A46	A46E	A47	A47E	A48	A48E	A49	A49E	A50	A50E	A51	A51E	A52	A52E	A53	A53E	A54	A54E	A55	A55E	A56	A56E	A57	A57E	A58	A58E	A59	A59E	A60	A60E	A61	A61E	A62	A62E	A63	A63E	A64	A64E	A65	A65E	A66	A66E	A67	A67E	A68	A68E	A69	A69E	A70	A70E	A71	A71E	A72	A72E	A73	A73E	A74	A74E	A75	A75E	A76	A76E	A77	A77E	A78	A78E	A79	A79E	A80	A80E	A81	A81E	A82	A82E	A83	A83E	A84	A84E	A85	A85E	A86	A86E	A87	A87E	A88	A88E	A89	A89E	A90	A90E	A91	A91E	A92	A92E	A93	A93E	A94	A94E	A95	A95E	A96	A96E	A97	A97E	A98	A98E	A99	A99E	A100	A100E
----	-----	----	-----	----	-----	----	-----	----	-----	----	-----	----	-----	----	-----	----	-----	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	------	-------

### 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 m<sup>2</sup>. 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 metropolitana.

**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

UNIDAD DE RR.HH.  
DIRECCIÓN METROPOLITANA  
DA CATASTRO

32

03 34

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.

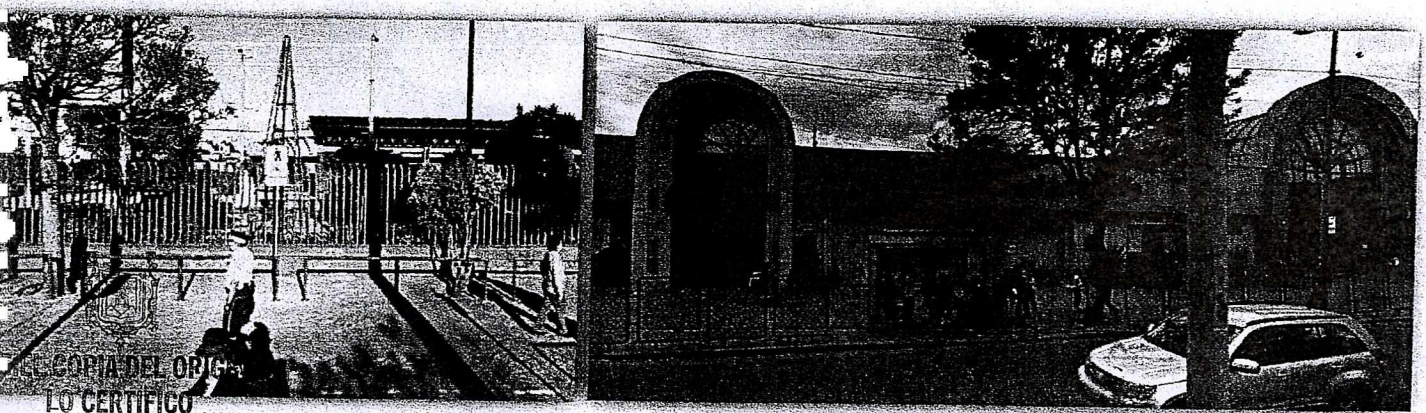
Todos los proyectos de equipamiento de ciudad o metropolitano se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente.

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 Secretaria 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 FOTOGRÁFICO**



VISTA GENERAL DEL LOTE N° 2 DESDE LA VÍA COLINDANTE (AV. 10 DE AGOSTO) E INGRESO.

COPIA DEL ORIGINAL  
LO CERTIFICO  
SECRETARÍA DE RR.HH.  
DIRECCIÓN METROPOLITANA  
DE CATASTRO



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 ÁREA  
ADECUADA PARA OFICINAS PARQUEADEROS VENDO  
SECTOR LA CONCEPCIÓN CERCA TECNOLÓGICO  
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  
Caso  
Casetta de gasfina  
Chimenea  
Cuartos de servicio

plusvalia  
Cod.: 246RJA

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)

plusvalia  
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.azinmobiliarios.com

Contacto: ASESORES ASOCIADOS  
INMOBILIARIOS

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

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

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



Descripción

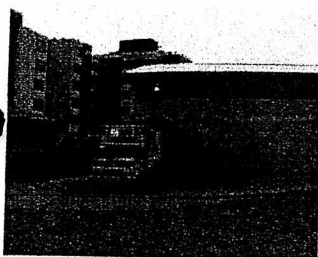
51327099 RE/MAX Capital Vende Bello Terreno 1.360 mtrs Av 10 de Agosto CBR Responsable: Kiever Guanuluisa T. - Lic.  
Prof.:T18-333 - ACBRT / Acuerdo Ministerial: 13-657  
Agente Responsable: Maribel Peralta. - MLS ID # 890091036-67  
AV 10 DE AGOSTO VENDE TERRENO 1360m CONSTRUCCION 21 m AUTORIZACION PARA CONSTRUIR 10 PISOS VENTA USD  
NEGOCIABLES 1,360.000

capital4  
023825015

\$1.360.000

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

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 Basicos.

Características generales

✓ Galpón 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

Ubicación

El Inca, Norte de Quito, Quito



plusvalia  
Cod.: 235E4S

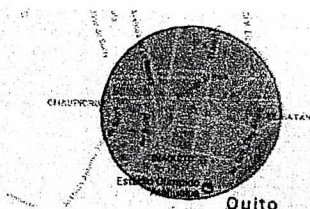
GO REAL ESTATE EC

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

7) Terreno de Venta: Sector La y

Ubicación

Av. Rio Coca, 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

Servicios

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

plusvalia  
Cod.: 24FGS3

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

\$ 1.400.000

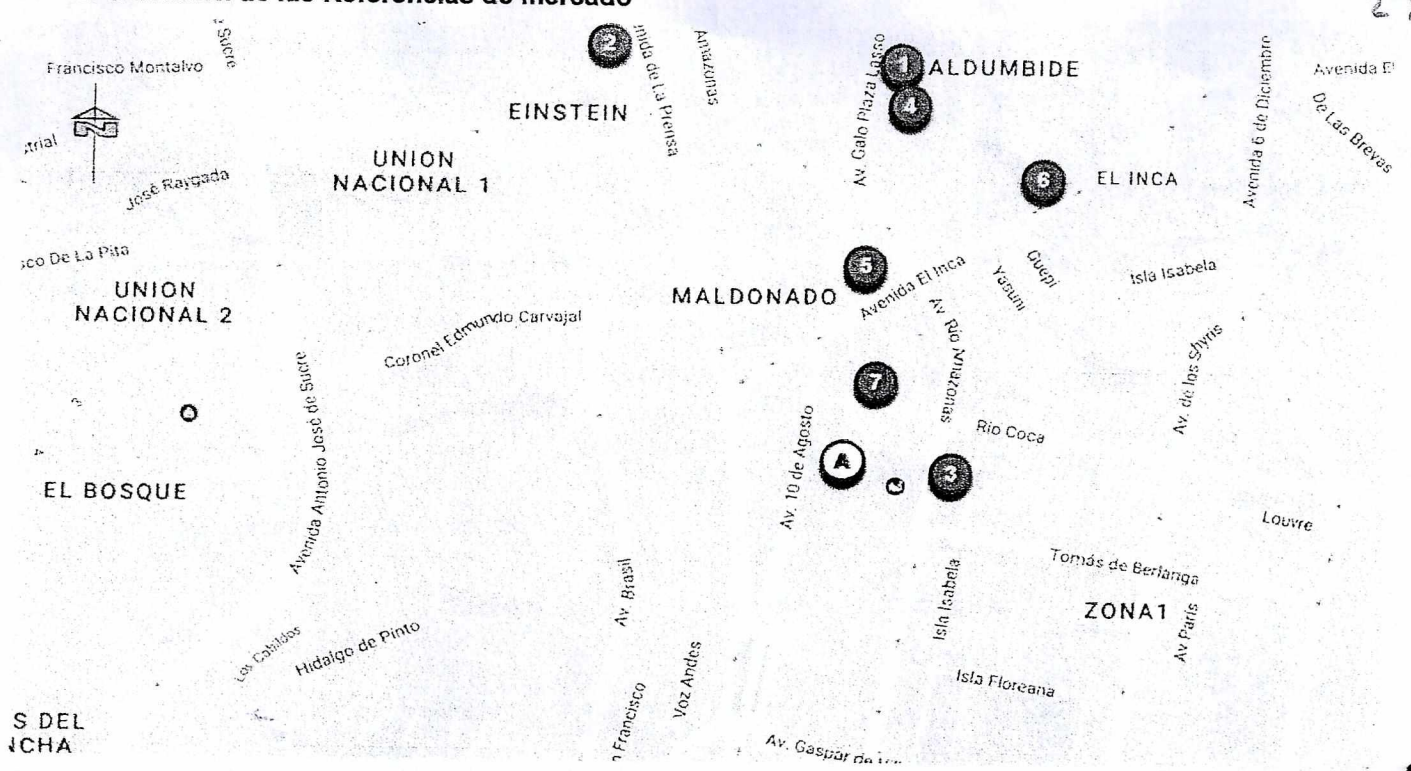
CONSTRUIRBIENES...

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

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
LO CERTIFICO

UNIDAD DE RR.HH.  
DIRECCION METROPOLITANA  
DA CATASTRO

### 6.2.2. Ubicación de las Referencias de mercado



**CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN DE OFERTAS COMPARABLES**

OFERTAN°	OFERTAS COMPARABLES							TERRENO VALORADO
	1	2	3	4	5	6	7	A
SUPERFICIE	1.773	568	270	1.650	1.360	4.800	1.340	12.565,08
PRECIO oferta / m²	448,39	426,62	1.185,19	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	1,251
ACCESIBILIDAD Y CALIDAD DE VÍAS	1,000	0,900	1,050	0,950	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	1,000	1,000	0,950	1,050	1,050	1,100	1,050	1,000
PROMEDIO DEPURADO	371,40	371,36	791,88	472,21	730,98	221,97	858,88	
PONDERACIÓN	0,10	0,10	0,20	0,10	0,20	0,10	0,20	1,00
APORTE DE CADA OFERTA	37,14	37,14	158,38	47,22	146,20	22,20	171,78	620,04

COMPARACIÓN

### 6.3 Análisis de la posibilidad de comercialización

#### Atributos

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 del 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.

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
**LO CERTIFICO**

*[Firma]*  
**UNIDAD DE RR.HH.77**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA**  
D. A. GARCÍA GARCÍA

6.4 Valor Físico

USD 8.488.880,83

6.5 Valor de venta rápida

USD 7.639.992,75

Fecha de Entrega

23 DE DICIEMBRE DE 2016

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  
Autorización SB

REGISTRO SUPER DE BANCOS PA - 2002 - 148  
OFICIO Nº SB-DTL-2016-0324-O de 29 DE FEBRERO DE 2016

Registro SC  
Autorización SC

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

UNIDAD DE RR.HH.  
DIRECCIÓN METROPOLITANA  
DA CATASTRO

32

Nº 425698

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**CERTIFICADO No.: C130271448001  
FECHA DE INGRESO: 09/03/2017**CERTIFICACION**Referencias: 17/02/1995-PO-2305f-2918i-7005r  
20/01/2014-PO-6367f-5371i-5371r

Tarjetas: T00000476390.

Matriculas:

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 ubicado en la Av. Diez de Agosto y Juan de Azcaray para destinarlo a la ejecución del Proyecto Trolebús, en la parroquia CHAUPICRUZ, de este cantón.-

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

ILUSTRE MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.


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

Mediante permuta realizada con Predios e Inversiones Cía. Ltda. Según escritura pública otorgada el siete de Octubre de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario Primero, doctor Jorge Machado, e inscrita el diez y siete de Febrero de mil novecientos noventa y cinco. Y ADJUDICACION, según RESOLUCION DE REGULACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS DE TERRENO NO. 0819/2013. expedida por el DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION DE BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO, el VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL TRECE, Protocolizada el veinte y nueve de noviembre del dos mil trece, ante la Notaria Segunda del Cantón Quito, Doctora Paola Delgado Loor; mediante la cual la diferencia de área es de 3120.76 m2 en más sobre el Inmueble ubicado en la Av. Diez de Agosto y Juan de Azcaray para destinarlo a la ejecución del Proyecto Trolebús, en la parroquia CHAUPICRUZ, de este cantón, inscrita el veinte de Enero del dos mil catorce.

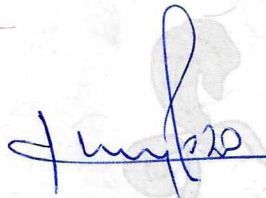
**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES HIPOTECARIOS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR, NI EMBARGOS.- 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 hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. 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 9 DE MARZO DEL 2017 ocho a.m.

Responsable: VDR. 

Revisor:  S.



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



# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

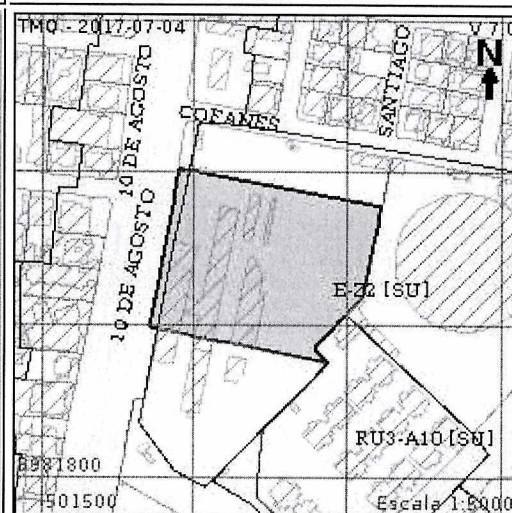


## IRM - CONSULTA

### \*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:	3624884
Geo clave:	170104140154008211
Clave catastral anterior:	11505 07 009 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	3180.76 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	<b>3180.76 m<sup>2</sup></b>
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	13690.86 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	13690.52 m <sup>2</sup>
Área total:	112.20 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 1369.09 m <sup>2</sup> [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	10 DE AGOSTO	40	5 m línea de cerramiento	EJE LONG

### REGULACIONES

#### ZONIFICACIÓN

Zona: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m<sup>2</sup>

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V = Datos variables.

Clasificación 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 m<sup>2</sup>, 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.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y