

INFORME TÉCNICO No. 002-2016-TV-AZQ

ASUNTO: VENTA DE INMUEBLES DE PROPIEDAD MUNICIPAL

Fecha: 17 de febrero del 2016

ANTECEDENTES:

Mediante Oficio N° 539-16-DMGBI de fecha 05 de febrero del 2016, ingresado con número de trámite MDMQ-AZQ-20162113-44 el 12 de febrero del 2016, en el que la parte pertinente dice: "A fin de dar cumplimiento al proyecto municipal, agradeceré a usted Señor Administrador Zonal, que de manera **URGENTE** disponga se emita criterio técnico para la venta de los inmuebles de propiedad municipal que se detallan en el listado adjunto y que están bajo su jurisdicción, ya que mediante Oficio N° 3169-15-DMGBI del 23 de septiembre del 2015 y recibido el 28 del mismo mes y año se remitió el mismo pedido, dando contestación con Oficio 3086 del 5 de octubre del 2015, el mismo que no esta acorde a lo solicitado" al respecto me permito indicar lo siguiente:

Con Oficio N° 153086 de fecha 07 de octubre del 2015 se dió respuesta al Oficio N° 3169-15-DMGBI del 23 de septiembre 2015, ingresado con número de trámite MDMQ-AZQ-20159113-157 de fecha 28 de septiembre 2015, indicando lo siguiente: "Se realizó la respectiva inspección por cada uno de los predios solicitados, para los cuales adjuntamos el informe técnico N° 25 correspondiente con sus respectivos (IRM – Informe de Regulación Metropolitana) para que se continúe con el trámite pertinente". **Sin embargo se manifiesta que no esta acorde a lo solicitado.**

ANÁLISIS TÉCNICO

Cabe indicar que la Unidad de Territorio y Vivienda realizó la respectiva inspección y análisis de los siguientes predios municipales:

- **PREDIO 1**

Este predio se encuentra en el sector Las Cuadras de la parroquia de Chillotallo, actualmente este predio en lado **Norte** esta colindando con predio municipal 7 (180038), en el **Sur** está limitado por el cerramiento de mallas de las canchas, hacia el lindero **Este** tiene cerramiento de alambre de púas deteriorado, los postes de madera están pintados de colores azul y rojo, en el Este del predio se encuentra la calle Oe7C; en el **Oeste** esta colindando con el predio 8 (180047). El terreno al igual que el resto de lotes municipales aledaños se encuentra sin ningún tipo de mantenimiento, es decir están invadidos de maleza y basura.

- 56 -

La ubicación de este predio es la siguiente:



Los linderos de predio son los siguientes:

NORTE:	PREDIO MUNICIPAL (7)
SUR:	CANCHAS
ESTE:	CALLE Oe7C
OESTE:	PREDIO MUNICIPAL (8)

Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos:

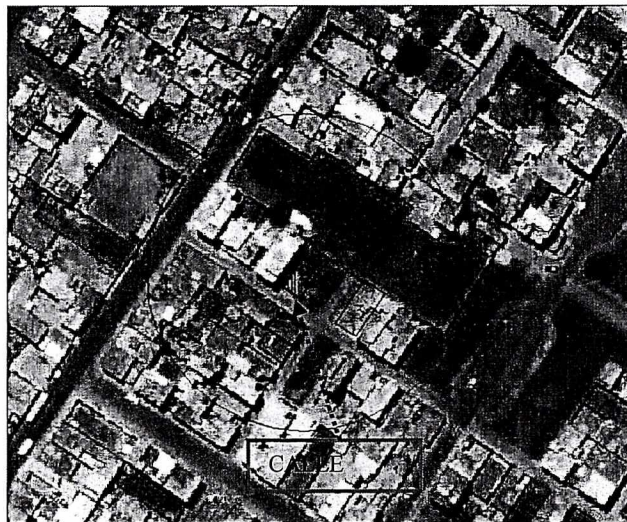
NÚMERO DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL	ÁREA (IRM) m²
180040	3181012009	244.71

ANEXO FOTOGRÁFICO



• **PREDIO 2**

Este predio se encuentra en el sector Chillogallo de la parroquia de Chillogallo, actualmente hacia el lindero **Norte** tiene un cerramiento de ladrillo perteneciente al predio particular colindante; hacia el lado **Sur** tiene un cerramiento de alambre de púas que colinda con la calle S33G; en el lado **Este** colinda con un predio particular con clave catastral 3170911006, el mismo que no tiene ningún tipo de uso, estos predios están divididos por un cerramiento de alambre de púas que prácticamente no se lo puede divisar debido a la hierba que esta sobre dicho cerramiento; en el **Oeste** está limitado por una construcción de 3 pisos. El predio no tiene ninguna construcción y se encuentra remontado de hierba (quicuyo). La ubicación de este predio es la siguiente:



Los linderos de predio son los siguientes:

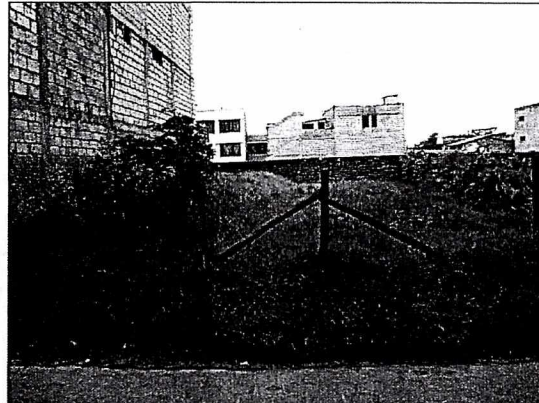
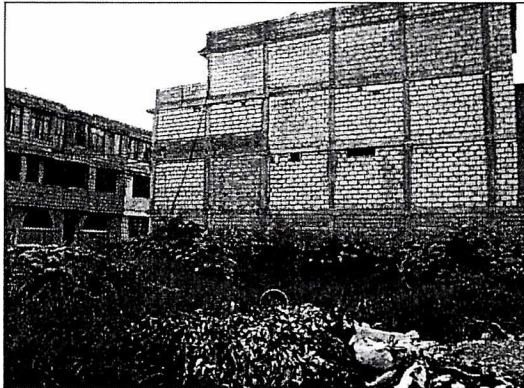
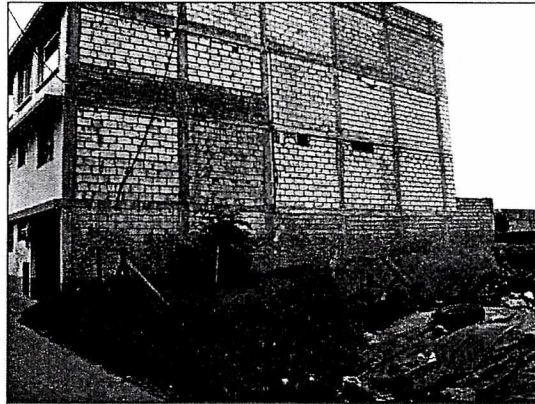
NORTE:	PREDIO PARTICULAR
SUR:	CALLE S33G
ESTE:	PREDIO PARTICULAR C.C3170911006
OESTE:	PREDIO PARTICULAR

Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos:

NÚMERO DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL	ÁREA (IRM) m2
169697	3170911005	167.5

-54-

ANEXO FOTOGRÁFICO



- **PREDIO 3**

Este predio se encuentra en el sector Las Cuadras de la parroquia de Chillogallo, actualmente este predio no tiene ningún tipo de cerramiento, hacia el **Norte** está limitado con la Calle S33G; hacia el lado **Sur** se encuentra limitado por una construcción de un piso; en el lado **Este** colinda con la calle Oe7A; en el **Oeste** está limitado por una construcción de 3 pisos. El predio no tiene ninguna construcción y aparentemente está siendo utilizado como parqueadero según el rastro que existe en sitio, además que presenta montículos de material cubiertos con hierba.

La ubicación de este predio es la siguiente:



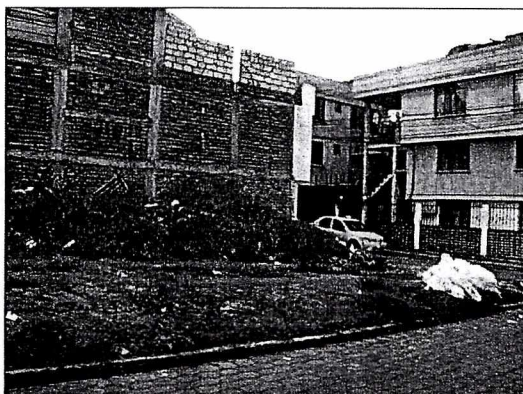
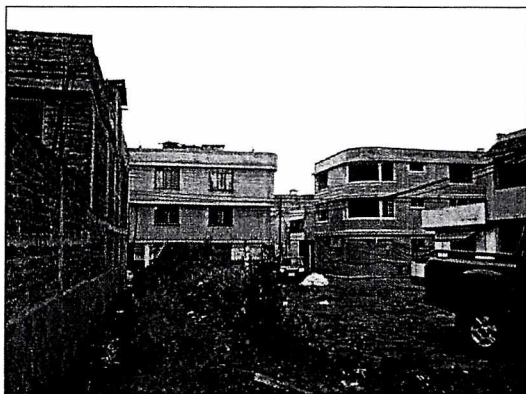
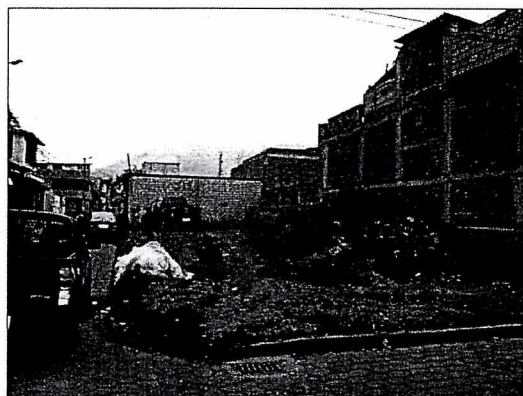
Los linderos de predio son los siguientes:

NORTE:	CALLE S33G
SUR:	PROPIEDAD PARTICULAR
ESTE:	CALLE Oe7A
OESTE:	PROPIEDAD PARTICULAR

Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos:

NÚMERO DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL	ÁREA (IRM) m2
170002	3170924006	255.24

ANEXO FOTOGRÁFICO



• **PREDIO 4**

Este predio se encuentra en el sector Las Cuadras de la parroquia de Chillogallo, actualmente este predio no tiene ningún tipo de cerramiento, hacia el **Norte** está limitado con una construcción de 2 pisos; hacia el lado **Sur** se encuentra limitado parcialmente por la construcción de una pared de ladrillo y por un cerramiento de tablas, perteneciente al predio colindante; en el lado **Este** limita con las paredes construidas por el propietario del predio colindante; en el **Oeste** el predio no tiene ningún tipo de cerramiento. El frente de este terreno es hacia la calle Oe7A. El predio no tiene ningún tipo de construcción y se puede observar en las fotografías que el predio presenta montículos de material cubiertos con hierba.

La ubicación de este predio es la siguiente:



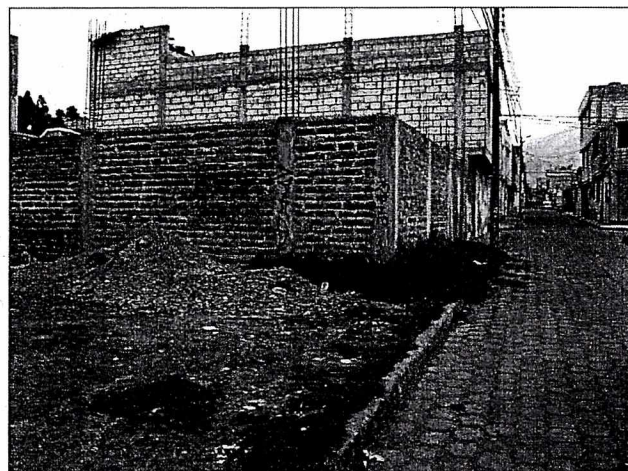
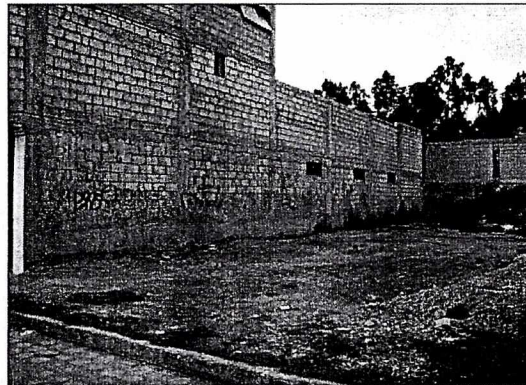
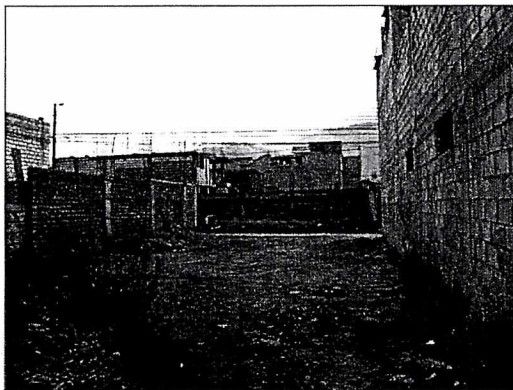
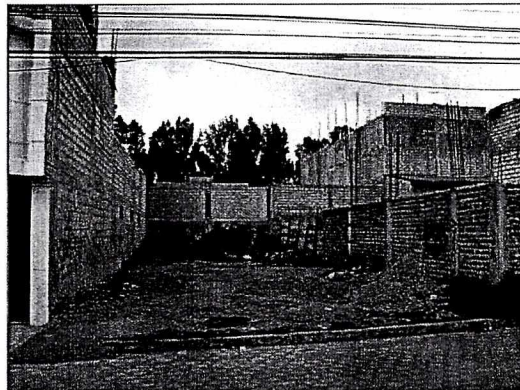
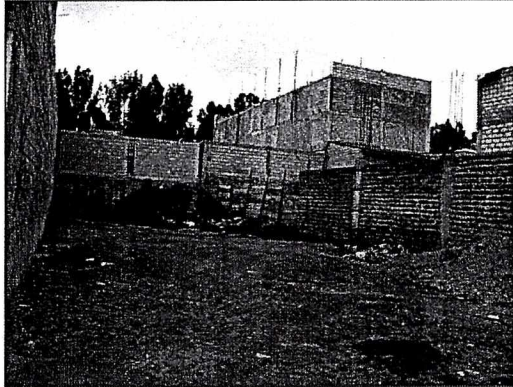
Los linderos de predio son los siguientes:

NORTE:	PROPIEDAD PARTICULAR
SUR:	PROPIEDAD PARTICULAR
ESTE:	PROPIEDAD PARTICULAR
OESTE:	CALLE Oe7A

Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos:

NÚMERO DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL	ÁREA (IRM) m2
170088	3170927009	243.00

ANEXO FOTOGRÁFICO



• **PREDIO 5**

Este predio se encuentra en el sector Las Cuadras de la parroquia de Chillogallo, actualmente este predio no tiene ningún tipo de cerramiento y está rodeado de predios que se encuentran en la misma situación, es decir, están invadidos con vegetación. Hacia el **Norte** se encuentra con predio municipal con clave catastral 3180923002; al **Sur** está limitado con predio municipal con clave catastral 31801011002 ; en el lado **Este** colinda con el área verde donde se puede ver la existencia de juegos infantiles y la presencia de árboles ornamentales que rodean esta área; en el **Oeste** el predio no tiene ningún tipo de cerramiento y limita con la calle Oe7E.

La ubicación de este predio es la siguiente:



Los linderos de predio son los siguientes:

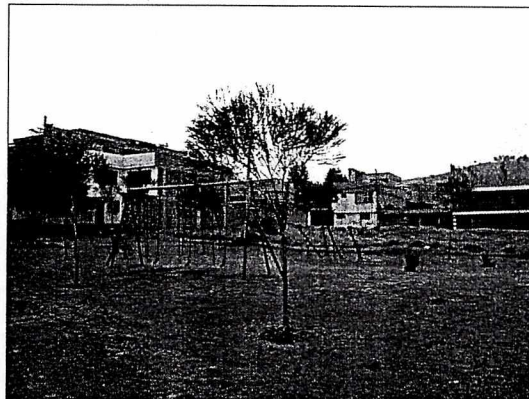
NORTE:	PREDIO MUNICIPAL
SUR:	PREDIO MUNICIPAL
ESTE:	ÁREA VERDE
OESTE:	CALLE Oe7E

Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos

NÚMERO DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL	ÁREA (IRM) m2
180021	3181011001	244.62

- 48

ANEXO FOTOGRÁFICO



• **PREDIO 6**

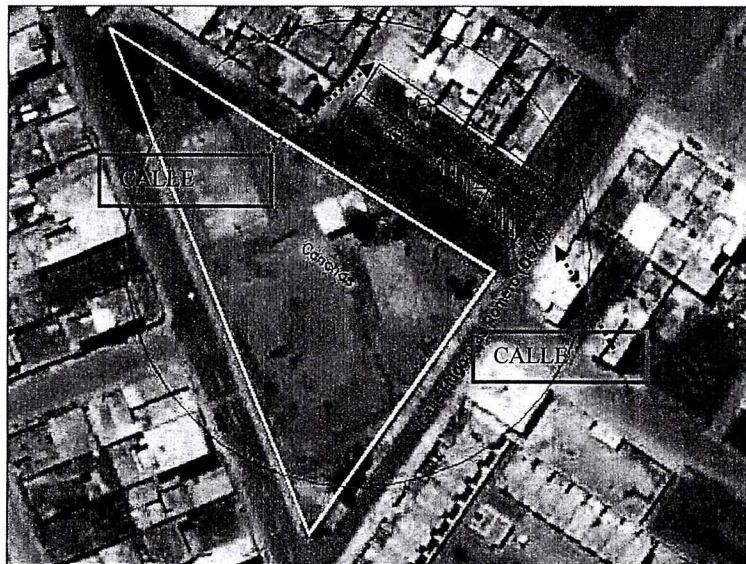
Este predio se encuentra en el sector Las Cuadras de la parroquia de Chillogallo, actualmente no tiene definido los linderos Norte, Sur y Oeste; el

- 47 -

24
- 14 001730

lindero **Este** tiene un cerramiento de alambre de púas deteriorado, los postes de madera están pintados de colores azul y rojo; hacia el lado Este del predio se encuentra la calle Oe7C. El terreno al igual que el resto de lotes municipales aledaños se encuentra sin ningún tipo de mantenimiento, es decir están invadidos de vegetación y basura. Este predio se encuentra rodeado de predios municipales.

La ubicación de este predio es la siguiente:



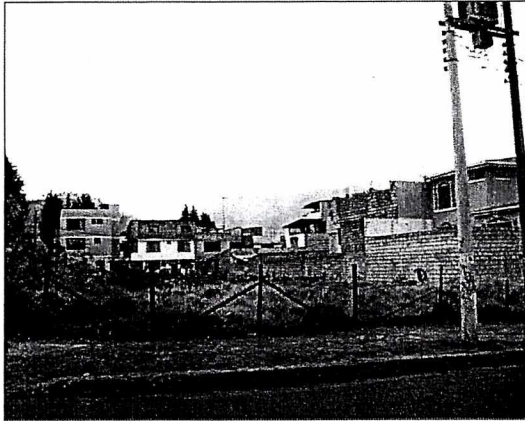
Los linderos de predio son los siguientes:

NORTE:	PREDIO PARTICULAR C.C. 3181012007
SUR:	PROPIEDAD MUNICIPAL 1 (180040)
ESTE:	CALLE Oe7C
OESTE:	PROPIEDAD MUNICIPAL 9 (180049)

Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos

NÚMERO DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL	ÁREA (IRM) m2
180038	3181012008	244.71

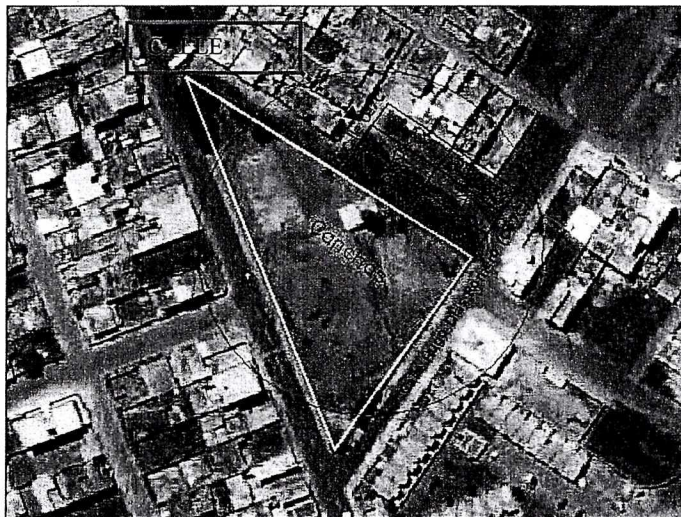
ANEXO FOTOGRÁFICO



- **PREDIO 7**

Este predio se encuentra en el sector Las Cuadras de la parroquia de Chillogallo, actualmente este predio no tiene definido los linderos Norte y Este; el predio por en sentido **Norte** se encuentra colindando con el predio 9 (180049); el lindero **Sur** está delimitado por el cerramiento de mallas del cerramiento de las canchas; hacia el lado **Este** del predio se encuentra limitado por el predio 1 (180040); en el **Oeste** se encuentra linderado con la Calle Oe7E. El terreno al igual que el resto de lotes aledaños se encuentra sin ningún tipo de mantenimiento, es decir están invadidos de maleza y basura.

La ubicación de este predio es la siguiente:



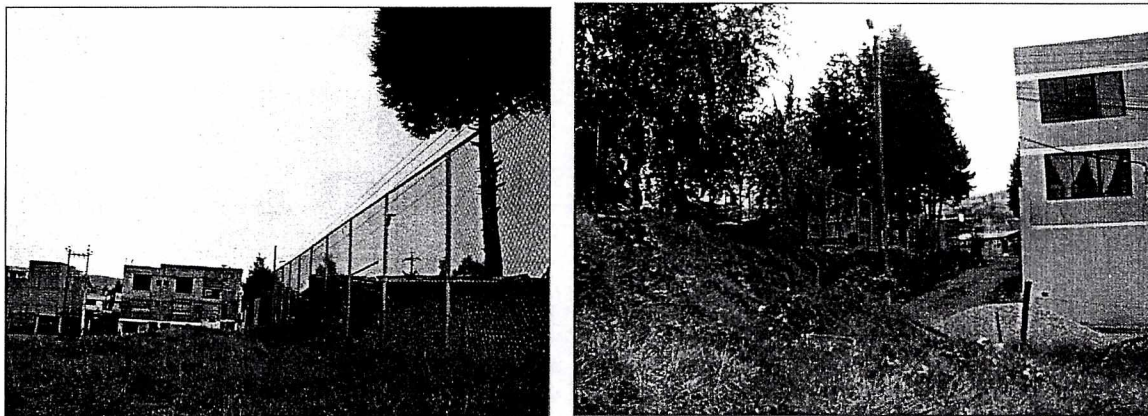
Los linderos de predio son los siguientes:

NORTE:	PREDIO MUNICIPAL 9 (180049)
SUR:	CANCHAS
ESTE:	PREDIO MUNICIPAL 1(180040)
OESTE:	CALLE Oe7E

Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos:

NÚMERO DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL	ÁREA (IRM) m2
180047	3181012010	244.71

ANEXO FOTOGRÁFICO



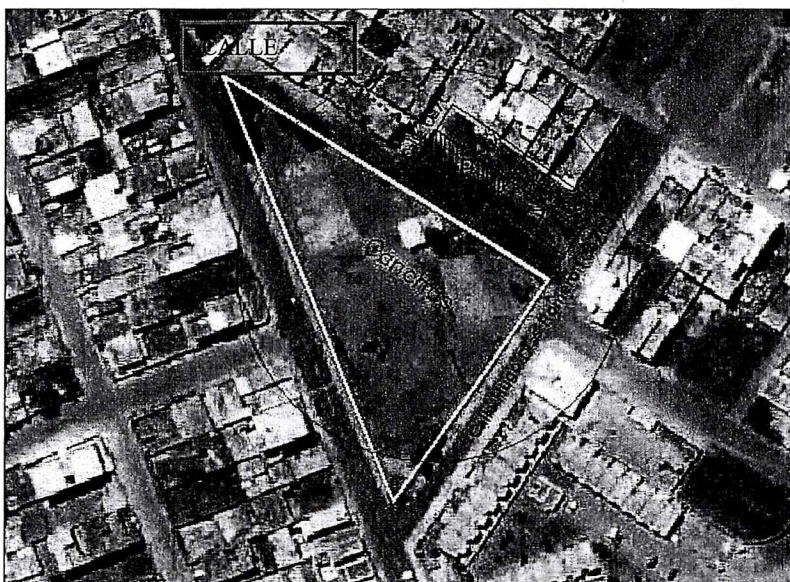
- 44

21
14-31000

• **PREDIO 8**

Este predio se encuentra en el sector Las Cuadras de la parroquia de Chillogallo, actualmente este predio no tiene definido los linderos Norte, Sur y Este; el predio por en sentido **Norte** se encuentra colindando con el predio 10 (180050); el lindero **Sur** está limitado por el pedio 8 (180047); hacia el lado **Este** del predio se encuentra limitado por el predio 7 (180038); en el **Oeste** se encuentra linderado con la Calle Oe7E. El terreno al igual que el resto de lotes municipales aledaños se encuentra sin ningún tipo de mantenimiento, es decir están invadidos de maleza y basura.

La ubicación de este predio es la siguiente:



Los linderos de predio son los siguientes:

NORTE:	PREDIO MUNICIPAL (10)
SUR:	PREDIO MUNICIPAL (8)
ESTE:	PREDIO MUNICIPAL (7)
OESTE:	CALLE Oe7E

Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos:

NÚMERO DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL	ÁREA (IRM) m2
180049	3181012011	244.71

ANEXO FOTOGRÁFICO



- **PREDIO 9**

Este predio se encuentra en el sector Las Cuadras de la parroquia de Chillogallo, actualmente este predio no tiene definido los linderos Sur y Este; el predio por en sentido **Norte** se encuentra colindando con pared de bloque de propiedad particular ; el lindero **Sur** está limitado por el pedio municipal 9 (180049); hacia el lado **Este** del predio se encuentra el predio municipal con clave catastral (3181012007), el mismo que no se encuentra en el listado de los bienes inmuebles de posible venta; en el **Oeste** se encuentra linderado con la Calle Oe7E. En la inspección realizada se pudo observar la presencia de un huerto que tenia cerramiento improvisado de tablas. El terreno al igual que el resto de lotes municipales aledaños se encuentra sin ningún tipo de mantenimiento, es decir están invadidos de maleza y basura.

La ubicación de este predio es la siguiente:



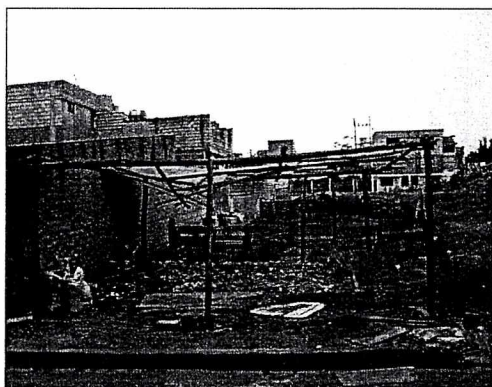
Los linderos de predio son los siguientes:

NORTE:	PROPIEDAD PARTICULAR
SUR:	PROPIEDAD MUNICIPAL (9)
ESTE:	PROPIEDAD MUNICIPAL C.C 3181012007
OESTE:	CALLE Oe7E

Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos:

NÚMERO DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL	ÁREA (IRM) m2
180050	3181012012	244.71

ANEXO FOTOGRAFICO



OBSERVACIÓN

Cabe mencionar que conforme el listado de predios municipales para la venta, enviado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio N° 539-16-DMGBI de fecha 05 de febrero 2016, constaban 10 predios de los cuales los bienes inmuebles N° 9 y 10 se repiten, siendo los mismos el PREDIO N° 180050 con CLAVE CATASTRAL N° 31810-12-012.

- 41 -

En el listado de predios municipales para la venta que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles envió anteriormente con Oficio N° 3169-15-DMGBI de fecha 23 de septiembre 2015, se incluía el Predio N° 169778 con Clave Catastral N° 31709-14-001, el mismo que en el listado actual no consta.

El siguiente Predio en mencio es el siguiente:

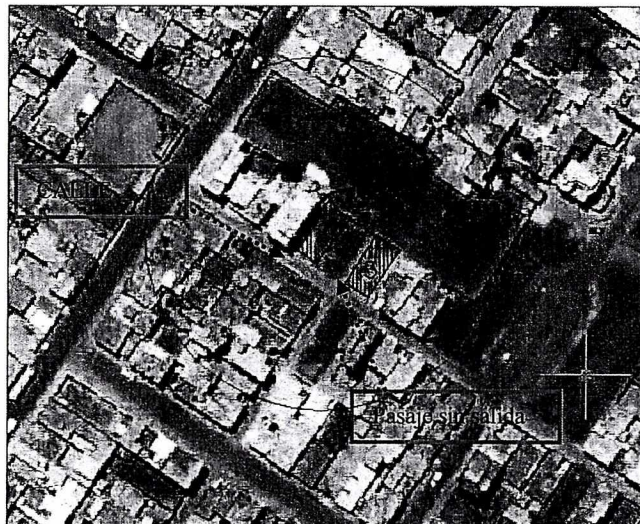
- **PREDIO 3**

Este predio se encuentra en el sector Chillogallo de la parroquia de Chillogallo, actualmente hacia el lindero **Norte** tiene un cerramiento de ladrillo perteneciente al predio colindante; hacia el lado **Sur** tiene un cerramiento improvisado de mallas metálicas aparentemente colocados por los colindantes del lado Este, el mismo que da hacia la calle S33G; en el **Este** está limitado por una construcción de 3 pisos; hacia el lado **Oeste** se encuentra el pasaje que justamente está limitado por el cerramiento de ladrillo.

Como se puede observar en el anexo fotográfico, este predio está siendo utilizado por los propietarios del predio colindante del lado Este, el uso que actualmente tiene este predio es con cultivo, tiene un baño, una cubierta improvisada donde se encuentra un furgón, además que se puede observar claramente que el área restante es utilizado como garaje.

Cabe mencionar que el día que se realizó la inspección técnica, la Sra. Luz María Casa Toaquiza se acercó a decir que este predio les pertenecía debido a que tenía la posesión efectiva por más de 31 años, vale recalcar que esta aducción la hizo sin documento alguno.

La ubicación de este predio es la siguiente:



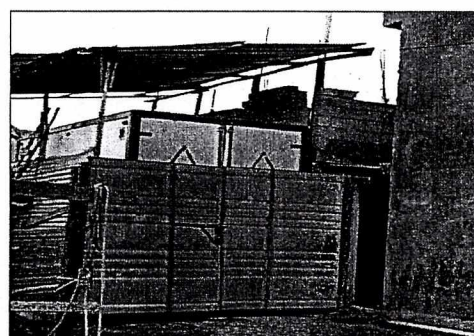
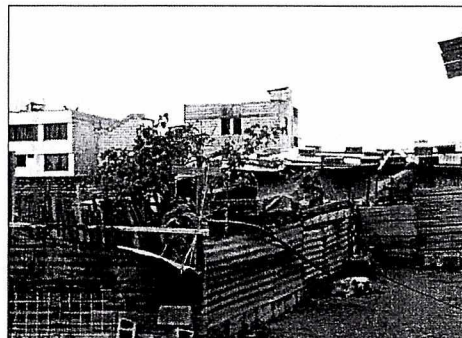
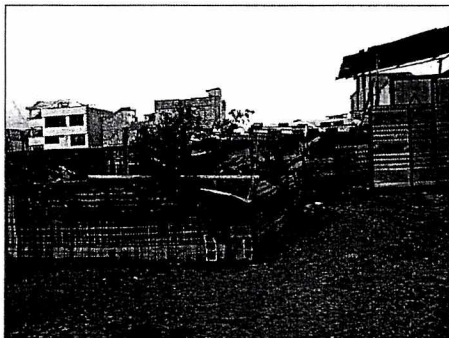
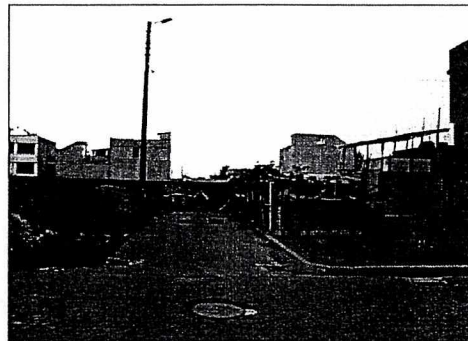
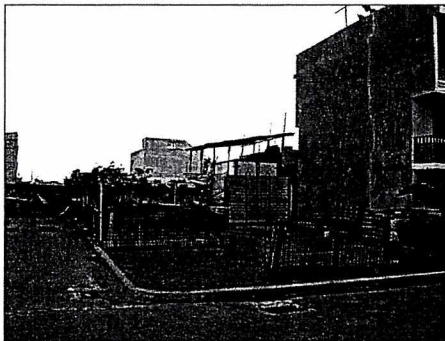
Los linderos del predio son los siguientes:

NORTE:	PREDIO PARTICULAR
SUR:	CALLE S33G
ESTE:	PREDIO PARTICULAR
OESTE:	PASAJE SIN SALIDA

Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos:

NÚMERO DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL	ÁREA (IRM) m2
169778	3170914001	166.5

ANEXO FOTOGRÁFICO



CRITERIO TÉCNICO:

Una vez realizada la inspección en cada uno de los 9/10 predios solicitados tal como se detalla en el siguiente cuadro, la Unidad de Territorio y Vivienda emite **CRITERIO FAVORABLE** para continuar con el trámite pertinente, a excepción del predio N° 169778 con Clave Catastral N° 31709-14-001, el cual se encuentra ya habitado y está en proceso de transferencia de dominio a nombre de la Sra. LUZ MARÍA CASA TOAQUIZA.

N°	Clave Catastral	N° Predio	Zona Metropolitana	Avalúo Catastral (Referencial)	Denominación	Problemas Técnicos o Legales	Idoneo a la Venta
1	3181012009	180040	Quitumbe	22.624,93	Terreno	NO	SI
2	3170911005	169697	Quitumbe	18.090,00	Terreno	NO	SI
3	3170924006	170002	Quitumbe	27.565,92	Terreno	NO	SI
4	3170927009	170088	Quitumbe	22.112,32	Terreno	NO	SI
5	3181011001	180021	Quitumbe	26.418,96	Terreno	NO	SI
6	3181012008	180038	Quitumbe	22.165,07	Terreno	NO	SI
7	3181012010	180047	Quitumbe	23.372,42	Terreno	NO	SI
8	3181012011	180049	Quitumbe	22.165,07	Terreno	NO	SI
9	3181012012	180050	Quitumbe	22.128,51	Terreno	NO	SI
***	3170914001	169778	Quitumbe		Terreno	SI	NO
TOTAL				\$ 206.643,20			

Del análisis del cuadro arriba descrito, resulta un valor referencial de \$206.643,20 (doscientos seis mil con seiscientos cuarenta y tres con 20/100) en total de los 9/10 predios solicitados.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Juan Guerrero C.

RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2015-10-02 14:25

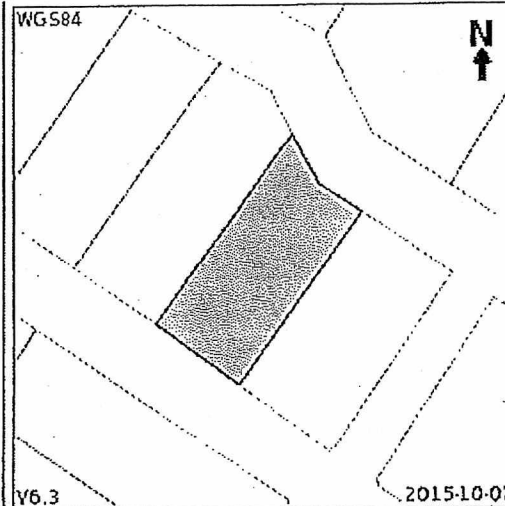
No. 552330

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO
C.C./R.U.C: 1760003410001
Nombre del propietario: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE
Número de predio: 169697
Geo clave: 170101080491005000
Clave catastral anterior: 31709 11 005 000 000 000
En derechos y acciones: NO
Área del lote (escritura): 167,50 m²
Área del lote (levantamiento): 0,00 m²
ETAM (SU) - Según Ord.#269: 7,48 % (-+12,68 m²)
Área bruta de construcción total: 0,00 m²
Frente del lote: 18,39 m
Administración zonal: QUITUMBE
Parroquia: Chillogallo
Barrio / Sector: CHILLOGALLO

2.- UBICACIÓN DEL LOTE *



3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
SIN DEFINIR	0			SN
PASAJE S/N	6	3 m del eje	0	
CALLE 6 (S33G)	6	3 m del eje	0	
SIN DEFINIR	0			SN

4.- REGULACIONES

ZONA	PISOS	RETIROS
Zonificación: D5 (D304-80)		Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m ²	Altura: 16 m	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m	Número de pisos: 4	Posterior: 3 m
COS total: 320 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 80 %		
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad		Servicios básicos: SI

5.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación

6.- OBSERVACIONES

- SECCION DE PASAJES DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VAL N° 31709 Y PLANO APROBADO DE FRACCIONAMIENTO MEDIANTE REG. NO 11-169633-1 DE FECHA 11/ABR/2011./ PREDIO TIENE DOS FRENTER./

8.- 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.
- El 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 el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.
- 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 Líneas de Fabrica



-37-
K3
10/02

Oficio DMF-DIR-0067-2017
 Quito, 26 de enero de 2017

Arquitecto
 Esteban Loayza Sevilla
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
 Presente

De mi consideración:

Mediante oficio GEN-00209-278-17-DMGBI de enero 20 de 2017, solicita a esta Dirección se emita el informe financiero pertinente en relación al remate de los siguientes lotes de terreno de propiedad municipal :

No.	CLAVE CATASTRAL	NÚMERO DE PREDIO	AREA SEGÚN FICHA CATASTRAL	UBICACIÓN	ZONA
1	31709-24-006	170002	243 m2	LAS CUADRAS	QUITUMBE
2	31709-27-009	170088	243 m2	LAS CUADRAS	QUITUMBE
3	31810-12-012	180050	241,20 m2	LAS CUADRAS	QUITUMBE
4	11202-04-008	133121	1.85,70 m2	IÑAQUITO ALTO	EUGENIO ESPEJO
5	31810-12-008	180038	241,20 m2	LAS CUADRAS	QUITUMBE
6	31810-12-011	180049	241,20 m2	LAS CUADRAS	QUITUMBE
7	31810-12-010	180047	251,92 m2	LAS CUADRAS	QUITUMBE
8	11202-04-011	3030489	672,95 m2	IÑAQUITO ALTO	EUGENIO ESPEJO
9	31810-11-001	180021	242,55 m2	LAS CUADRAS	QUITUMBE
10	31810-12-009	180040	246,54 m2	LAS CUADRAS	QUITUMBE
11	31709-11-005	169697	168,06 m2	LAS CUADRAS	QUITUMBE

En atención a su requerimiento, expongo lo siguiente:

1. Según lo manifestado por usted en el oficio GEN-00209-278-17-DMGBI de enero 20 de 2017, los recursos provenientes del remate servirán para financiar el *"Proyecto de Interés Municipal Plataforma Municipal en el Antiguo Hospital San Lázaro"*, que involucra el traslado de varias dependencias municipales que se consolidarán en este inmueble para brindar un servicio óptimo y consolidado en un solo lugar.

2. Sobre los lotes de terreno señalados en el detalle anterior, se ha efectuado el estudio de mercado por parte del arquitecto Gonzalo Estupiñán N., perito-avaluador con Registros de la Superintendencia de Bancos PA-2002-148 y de la Superintendencia de Compañías RNP 065, con los resultados que se resumen a continuación :

No.	CLAVE CATASTRAL	NÚMERO DE PREDIO	VALOR FÍSICO USD	VALOR VENTA RÁPIDA USD	OBSERVACIONES RELEVANTES INFORME PERICIAL
1	31709-24-006	170002	30.134,43	27.120,99	Plusvalía Media; lote baldío, sin cerramientos, construcción u obras que determinen incremento de valor al simple costo del suelo
2	31709-27-009	170088	29.591,31	26.632,18	Plusvalía Media; lote baldío, sin cerramientos, construcción u obras que determinen incremento de valor al simple costo del suelo
3	31810-12-012	180050	29.320,27	26.388,24	Plusvalía Media; lote baldío, sin cerramientos, construcción u obras que determinen incremento de valor al simple costo del suelo
4	11202-04-008	133121	304.538,85	274.084,97	Plusvalía Media; lote baldío, sin cerramientos, construcción u obras que determinen incremento de valor al simple costo del suelo
5	31810-12-008	180038	29.320,27	26.388,24	Plusvalía Media; lote baldío, sin cerramientos, construcción u obras que determinen incremento de valor al simple costo del suelo
6	31810-12-011	180049	29.320,27	26.388,24	Plusvalía Media; lote baldío, sin cerramientos, construcción u obras que determinen incremento de valor al simple costo del suelo
7	31810-12-010	180047	30520,11	27.468,10	Plusvalía Media; lote baldío, sin cerramientos, construcción u obras que determinen incremento de valor al simple costo del suelo
8	11202-04-011	3030489	183.964,34	165.567,91	Plusvalía Media; lote baldío, sin cerramientos, construcción u obras que determinen incremento de valor al simple costo del suelo
9	31810-11-001	180021	30.054,37	27.048,93	Plusvalía Media; lote baldío, sin cerramientos, construcción u obras que determinen incremento de valor al simple costo del suelo

10	31810-12-009	180040	29.917,63	26.925,87	Plusvalía Media; lote baldío, sin cerramientos, construcción u obras que determinen incremento de valor al simple costo del suelo
11	31709-11-005	169697	21.395,72	19.256,15	Plusvalía Media; lote baldío, sin cerramientos, construcción u obras que determinen incremento de valor al simple costo del suelo

Del estudio pericial efectuado, se colige que los lotes de probable enajenación se encuentran baldíos y sin uso por parte de su propietario, el MDMQ, y todos están ubicados en zonas de plusvalía Media, lo que denotaría que no aportan mayormente a la revaloración del patrimonio municipal.

3. El artículo 435 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD prevé:

"Artículo 435.- "Uso de bienes de dominio privado.- Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines".

Por su parte el artículo 437 ibídem dispone:

"Art. 437.- Casos en los que procede la venta.- La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:

a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,

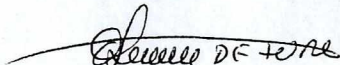
b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad." (énfasis agregado).

Revisada la normativa transcrita, esencialmente los artículos 435 y literal b) del 437 del COOTAD, los informes de valoración de los predios emitido por el Perito Avaluador calificado, los informes favorables de las Administraciones Zonales Quitumbe y Eugenio Espejo, el criterio vertido por

usted en uso de las atribuciones conferidas en la Resolución Administrativa A 0010 de 08 de marzo de 2010 a la dependencia a su cargo, así como el objetivo previsto para los recursos producto de la enajenación de los inmuebles, la Dirección Metropolitana Financiera considera factible que se inicie el trámite de remate propuesto.

Es meritorio señalar que, le corresponde al Concejo Metropolitano en uso de sus facultades, emitir la autorización para la enajenación de los bienes inmuebles referidos, considerando el mejor interés institucional.


Atentamente,


Eco. Olga Núñez Sánchez

DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA (E)

Adjunto : Once expedientes

Ticket 2017-010247

Elaboró : Hernán MÉDINA V. 



Administración
General

Dirección Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

INFORME FACTIBILIDAD REMATE DE BIENES INMUEBLES

DIRECCION METROPOLITANA DE GESTION DE BIENES INMUEBLES

NOMBRE	PREDIO	ADMINISTRACION ZONAL	RAZON DEL PREDIO	CATEGORIA DEL BIEN	CODIGO
LOTE QUITUMBE	170002	AZ QUITUMBE	EXPROPIACION, AUGUSTO SAA COUSIN. ESCRITURA DE 03 -04-1975 NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON QUITO, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL 2 DE MAYO DE 1975	DOMINIO PRIVADO	21000
LOTE QUITUMBE	170088	AZ QUITUMBE	EXPROPIACION, AUGUSTO SAA COUSIN. ESCRITURA DE 03 -04-1975 NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON QUITO, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL 2 DE MAYO DE 1975	BIENES DE DOMINIO PRIVADO	21000
LOTE QUITUMBE	180050	AZ QUITUMBE	EXPROPIACION, AUGUSTO SAA COUSIN. ESCRITURA DE 03 -04-1975 NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON QUITO, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL 2 DE MAYO DE 1975	BIENES DE DOMINIO PRIVADO	21000
LOTE QUITUMBE	180038	AZ QUITUMBE	EXPROPIACION, AUGUSTO SAA COUSIN. ESCRITURA DE 03 -04-1975 NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON QUITO, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL 2 DE MAYO DE 1975	BIENES DE DOMINIO PRIVADO	21000
LOTE QUITUMBE	180049	AZ QUITUMBE	EXPROPIACION, AUGUSTO SAA COUSIN. ESCRITURA DE 03 -04-1975 NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON QUITO, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL 2 DE MAYO DE 1975	BIENES DE DOMINIO PRIVADO	21000
LOTE QUITUMBE	180047	AZ QUITUMBE	EXPROPIACION, AUGUSTO SAA COUSIN. ESCRITURA DE 03 -04-1975 NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON QUITO, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL 2 DE MAYO DE 1975	BIENES DE DOMINIO PRIVADO	21000
LOTE QUITUMBE	180021	AZ QUITUMBE	EXPROPIACION, AUGUSTO SAA COUSIN. ESCRITURA DE 03 -04-1975 NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON QUITO, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL 2 DE MAYO DE 1975	BIENES DE DOMINIO PRIVADO	21000
LOTE QUITUMBE	180040	AZ QUITUMBE	EXPROPIACION, AUGUSTO SAA COUSIN. ESCRITURA DE 03 -04-1975 NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON QUITO, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL 2 DE MAYO DE 1975	BIENES DE DOMINIO PRIVADO	21000
LOTE QUITUMBE	169697	AZ QUITUMBE	EXPROPIACION, AUGUSTO SAA COUSIN. ESCRITURA DE 03 -04-1975 NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON QUITO, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL 2 DE MAYO DE 1975	BIENES DE DOMINIO PRIVADO	21000

Montufar N4-119 entre Espejo y Chile Telf. 3952300 Ext.13146 al 13166 www.quito.gob.ec

Para dar cumplimiento a lo estipulado en:

- El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece:
 - **Art. 437.- Casos en los que procede la venta.-** La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:
 - Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si bien el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevé que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y
 - Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.
- La Resolución A 0010 de 31 de marzo de 2011 establece:
 - **Art. 10, De la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.- literal 4 .-** “La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles a través de los equipos de trabajo que sean necesarios, será responsable de los procesos administrativos, de inventario y registro de bienes inmuebles a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito , su adquisición inclusive por vía de expropiación , su administración y disposición de conformidad con los artículos 414 y 463 y más pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el ordenamiento jurídico metropolitano vigente.
- La Resolución A 0012 de 3 de junio de 2015 establece:
 - **Art. 10, Venta de Inmuebles Improductivos.-** - Se procederá a la venta, de conformidad a la normativa legal vigente, de todos los inmuebles improductivos que no sean indispensables para los fines municipales



Administración
General

Dirección Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, basada en los informes de:

- Administración Zonal Quitumbe, con oficios No. 15-3086 de junio de 2015 y 16-0582 de 19 de febrero de 2016 con los que emite criterio favorable para continuar con el trámite pertinente.
- Dirección Metropolitana Financiera, con oficio No. DMF-DIR-0067-2017 de 26 de enero de 2017, emite informe técnico favorable para inicio de trámite de remate propuesto

En estricto cumplimiento de la Resolución A0012 de 3 de junio de 2015, emite informe favorable para el remate del inmueble de propiedad municipal antes señalado.

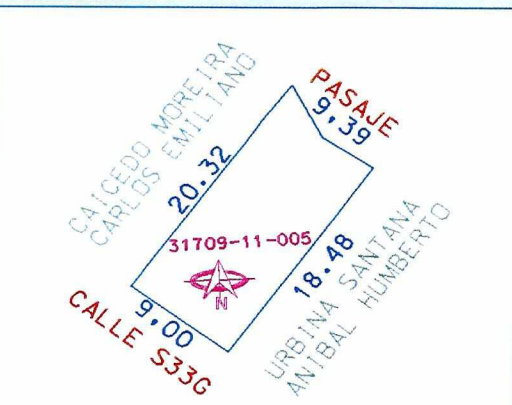

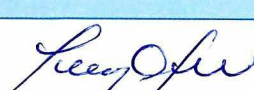
Atentamente

Esteban Loayza Sevilla

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN
DE BIENES INMUEBLES**

2017-03-21

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		169,36 m ²			
1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:				4.2.- VISTA ESTADO ACTUAL:	
PROPIETARIO	: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
CLAVE CATASTRAL	: 31709-11-005			4.3.- PLANO:	
NÚMERO PREDIAL	: 169697				
RAZÓN	Lote Privado. Plano de fraccionamiento hacienda Las Cuadras. Escritura de compraventa hacienda Las Cuadras Notaria. 20 Dr. Guillermo Buendía Endara, realizada el 03 de abril de 1975				
1.3.- UBICACIÓN:					
PARROQUIA:	: CHILLOGALLO				
BARRIO/SECTOR	: CHILLOGALLO				
ZONA	: QUITUMBE				
DIRECCIÓN	: CALLE S33G				
1.4.- LINDEROS DEL ÁREA SOLICITADA:					
NORTE	: PASAJE	9,39	m.		
SUR	: CALLE S33G	9,00	m.		
ESTE	: URBINA SANTANA ANIBAL HUMBERTO	18,48	m.		
OESTE	: CAICEDO MOREIRA CARLOS EMILIANO	20,32	m.		
2.- AVALÚO DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES					
DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	VALOR m2 (LOTE Y/O EDIFICACIONES)	AVALÚO TOTAL USD		
TERRENO	169,36	132,00	22.355,52		
TOTAL			22.355,52		
3.- OBSERVACIONES					
<p>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.</p> <p>Área de terreno regularizada según Ordenanza Nro. 126 (excedente y/o diferencia de áreas).</p> <p>Datos tomados conforme archivos gráfico-alfanuméricos del sistema SIREC-Q,</p>					
DATOS DEL TRÁMITE					
TRÁMITE INGRESADO					
SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA	ATENDIDO	
DMGBI	EXPED.				
	OFICIO	GEN-00209-788-17-DMGBI	14-mar-17	REF INTERNA 1032-CE-2017	02-may-17
	TICKET GDOC	2017-021295	17/03/2017		
RESPONSABILIDAD TÉCNICA.				COORDINACIÓN	
 Ing. Javier Pandoval ANALISTA CATASTRAL		 Ing. Juan Solís. SERVIDOR MUNICIPAL		 Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR DE GESTION 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		3170911005	
Número Predio		169697	
Ubicación	Parroquia:	CHILLOGALLO	
	Dirección:	S33G - S/N	
Clase		URBANO	
Datos del bien inmueble			
Denominación			
Derechos y Acciones		NO	
Superficie de terreno según escritura		169.36	m ²
Superficie de terreno según levantamiento o restitución		169.36	m ²
Superficie de construcción		0.00	m ²
Área de Construcción Cerrada		0.00	m ²
Área de Construcción Abierta		0.00	m ²
Frente principal		18.60	m
Local Principal	Año de construcción		
	Destino Económico	26 SIN USO	
Avalúo vigente del bien inmueble			
Avalúo del terreno		22,355.52	
Avalúo Construcciones Abiertas		0.00	
Avalúo Construcciones Cerradas		0.00	
Avalúo de adicionales constructivos		0.00	
Avalúo total del bien inmueble		22,355.52	
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]



Informe de Avalúo

Nombre del Cliente :	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 :	8 DE DICIEMBRE DE 2016
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Conocimiento del valor de mercado

LOTE sin denominación que forma parte de la Urbanización desarrollada en la ex Hacienda Las Cuadras,

TIPO DE BIEN : Terreno de características urbanas de la parroquia Chillogallo, calificados por la Reglamentación Metropolitana de Quito con Ocupación y Edificabilidad D5 (D304-80) y Uso de Suelo (RU2) Residencial Urbano 2.

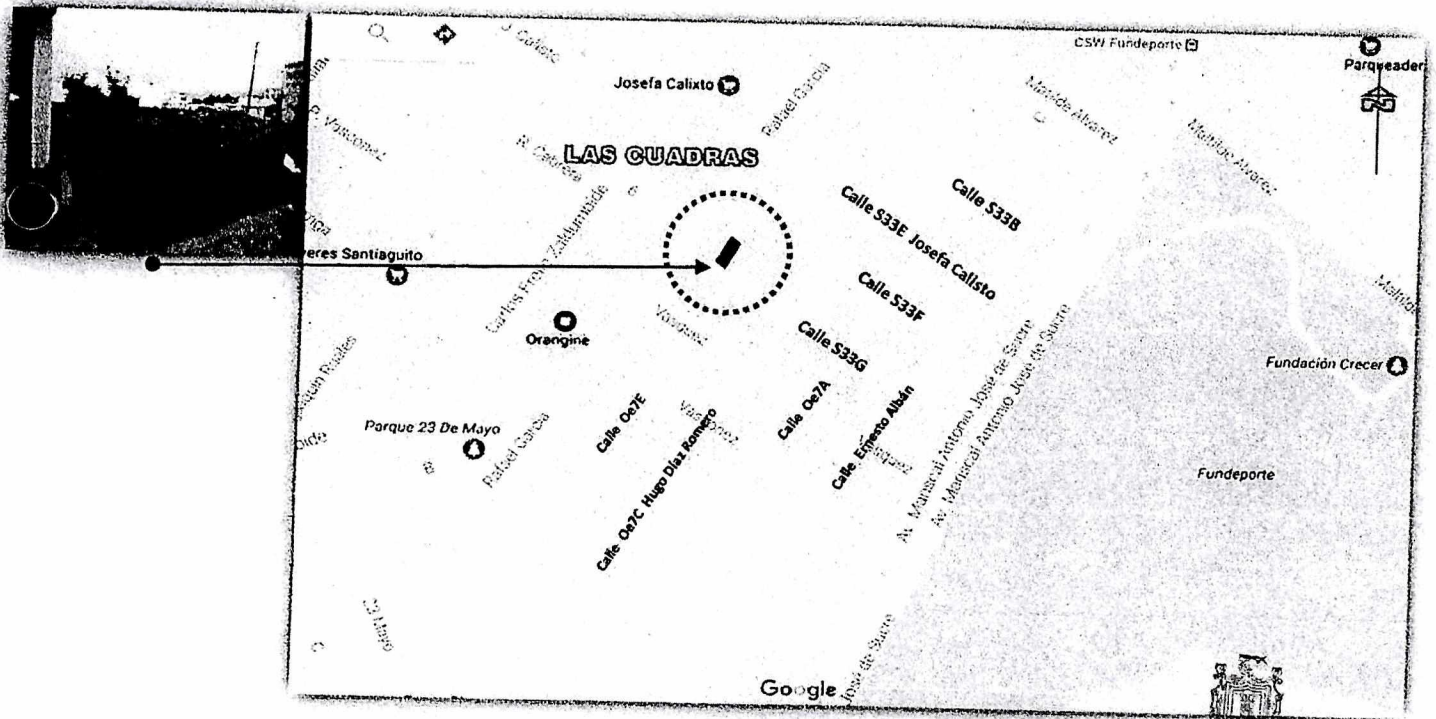
Actualmente, el lote de terreno se encuentran baldío, con su suelo en estado natural, maleza con presencia de escombros.

1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA

1.1 Ubicación

Dirección :	CALLES S33G Y CALLE Oe7E, SECTOR LAS CUADRAS.		
Sector :	LAS CUADRAS	Lotes Nº :	S/N
Cantón anterior :	QUITO	Parroquia :	CHILLOGALLO
Cantón actual :	D M Q	Ciudad :	QUITO
Provincia :	PICHINCHA	Nº Predial :	169697
		Clave catastral :	31709 11 005 000 000 000

1.2 Esquema de ubicación



PLANO DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
Jeannette
UNIDAD DE RR.HH.
DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE CATASTRO

2.- SITUACION LEGAL

2.1 Régimen de Propiedad

Unipropiedad :	<input checked="" type="checkbox"/>
Propiedad horizontal :	<input type="checkbox"/>

2.2 Título de Adquisición (según Ficha Datos Técnicos de Inmuebles Municipales)

Tipo :	COMPRAVENTA
Otorgada por :	HACIENDA LAS CUADRAS
A favor de :	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Notaría :	VIGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO, Dr. Guillermo Buendía Endara
Fecha de celebración :	03 DE ABRIL DE 1975
Fecha de inscripción :	NO CONSTA

2.3 LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE (según Ficha Datos Técnicos de Inmuebles Municipales)

2.3.1 LINDEROS GENERALES DEL LOTE

	Dimensiones	Limites, Descripción
Norte :	9,60 m.	con pasaje;
Sur :	9,00 m.	con calle S33G;
Este :	18,20 m.	con propiedad municipal;
Oeste :	20,55 m.	con propiedad particular.

Total Superficie : 184,50 m²

Total Superficie : 168,06 m²

Según ficha datos técnicos de Inmuebles Municipales

2.3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍA AEREA GEOPORTAL http://gobiernoabierto.quito.gob.ec/7page_id=1114

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

3.1 Plusvalía

Media, para usos residenciales de niveles económicos medios y medios bajos.

3.2 Edificabilidad y uso de suelo dominante en el sector

Comercial :	<input type="checkbox"/>
Residencial :	<input checked="" type="checkbox"/>
Industrial :	<input type="checkbox"/>
Otros :	<input type="checkbox"/>

RU2 (Residencial urbano 2)



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
 LO CERTIFICO
[Signature]
 UNIDAD DE RR.HH.
 REGION METROPOLITANA
 DE CATASTRO

3.3 Facilidades de la zona

Red telefónica :	X
Red eléctrica :	X
Red de Agua Potable :	X
Red de Alcantarillado :	X

Vías : Adoquinada :	X
Transporte Colectivo :	250 m.
Cercanía Zonas Comerciales :	250 m.

Av. Mariscal Sucre
Av. Mariscal Sucre

3.4 Seguridad de la zona

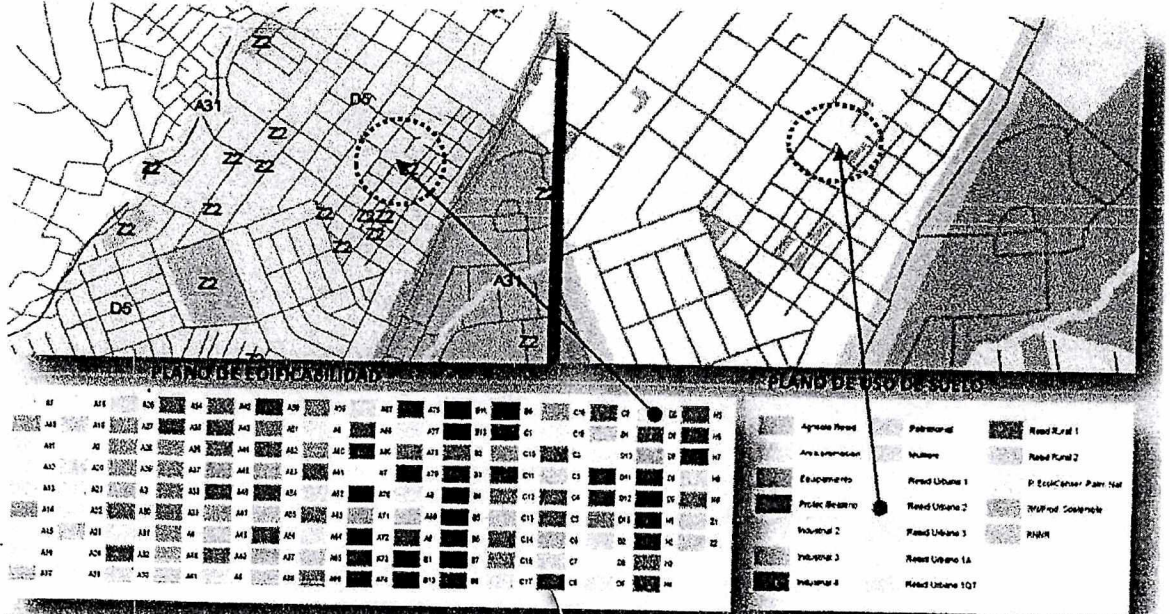
Relativa, Las normales y regulares de este tipo de sectores (barrial), en los cuales la seguridad se basa en la convivencia barrial.

4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN

4.1 Descripción General del bien y Distribución interna

Lote de terreno de posición medianero con frentes a dos vías (opuestas), forma rectangular y topografía sin pendiente; actualmente, el lote permanece baldío, con presencia de escombros, sin cerramientos frontales ni construcción ni obra alguna que determine incremento de valor al simple costo del suelo.

4.2 Reglamentación Metropolitana de Quito



ZONIFICACION

D5(D304-80) SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA

NÚMERO DE PISOS: 4; ALTURA MÁXIMA: 16 metros; RETIROS: F 0 metros, L 0 metros, P 3 metros; EB 6 metros; COS PLANTA BAJA: 80%; COS TOTAL: 320%; LOTE MÍNIMO: 300 m². FRENTE MÍNIMO: 10 metros.

USO PRINCIPAL: RU2 (Residencial urbano 2)

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial urbano 2	RU2	Zonas de uso residencial en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales, industrias de bajo impacto.

USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RU2	-Residencial: RU2 -Industrial: I1A -Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/CPN: Patrimonio Natural Distrital -Patrimonio cultural: H -Equipamiento: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. -Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.	Industrial: I1B, I2, I3, I4 Equipamiento: EE2, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, ECZ, GM, EAM, EPZ, EPM, ETZ2, EIM, EIZ, IIM, EEZ, EPM Recursos Naturales Renovables/Producción Sostenible: RNP/PS Recursos Naturales No Renovables: RNNR Agrícola Residencial: AR Comercial y de servicios: CZ, CV



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO
UNIDAD DE RR.MM
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CADASTRO

5.- REGISTRO FOTOGRAFICO

50



VISTA GENERAL DEL LOTE DESDE LA VIA COLINDANTE (CALLE S33G) E INTERIOR.

6.- CUADRO DE CÁLCULO DEL AVALÚO

6.1 Valor del terreno

Concepto	cantidad / unidad	VALOR FÍSICO	
		PRECIO Unitario	VALOR TOTAL
TERRENO			
(*) LOTE, PREDIO 169697	168,06 m ²	127,31	21.395,72

VALOR FÍSICO : **USD 21.395,72**

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 \$127,31** 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) POSICIÓN EN LA MANZANA (*los esquineros tienen más valor que los medianeros y estos más valor que los interiores*); c) CATEGORÍA SOCIOECONÓMICA (*calidad de construcciones y servicios del entorno inmediato*); y, d) DISPONIBILIDAD INMEDIATA del terreno (*sin requerimientos de habilitación como muros o desbanques*).

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:

$$\text{PRECIO UNITARIO DEL VALORADO} = \text{PRECIO UNITARIO DE LA OFERTA NEGOCIADA} * [0,20 * (Ca O / Ca V) + 0,25 (Cb V / Cb O) + 0,35 (Cc V / Cc O) + 0,20 * (Cd V / Cd O)]$$

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

SIETE REFERENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR

1) Terreno Esquinero 360 m² El Tránsito en Chilligallo



Descripción

HERMOSO LOTE DE TERRENO ESQUINERO APTO PARA LA VENTA TODOS SUS DOCUMENTOS SE ENCUENTRAN EN REGLA EN EL SECTOR DEL TRANSITO EN CHILLOGALLO 360m2

Esquinero con cerramiento de hlnisse

Exteriores

✓ Cerramiento(s)

Servicios

✓ Servicios básicos (agua/luz)

Datos principales

- Terreno / Lote
- Precio Venta \$ 45.000
- 360m² Superficie total
- 360m² Superficie cubierta

plusvalia Cod.: 1506

Superficie to... 360m²

\$ 45.000

INMOBILIARIA PREM...

PRECIO POR m² = \$ USD 125,00

2) Vendo Lotes Urbanizados Sector Chilligallo



Descripción

Urbanización San Antonio sector Chilligallo, lotes desde 200m2, a 5 minutos del Terminal Quitumbe cerca de las líneas de Buses, Escuelas y Colegios, calles totalmente adoquinadas.

Características generales

- ✓ Jardines
- Exteriores
- ✓ Árboles

Servicios

- ✓ Iluminación
- ✓ Servicios básicos (agua/luz)
- Ambientes
- ✓ Urbanización privada

Datos principales

- Terreno / Lote
- Precio Venta \$ 30.000
- 200m² Superficie total

plusvalia Cod.: 24783T

Superficie to... 200m²

\$ 30.000

INNOVOCASA

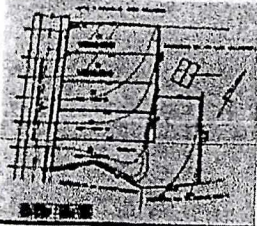
PRECIO POR m² = \$ USD 150,00

ES FIEL

UNID

DIRECCIÓN METROPOLITANA DA CATASTRO

3) Lote de 815 m2 en el Girón de Chillogallo \$ 90.000



se vendió el lote 5 en el plano, de 815 m2 en el girón de chillogallo, av. nicolás cevallos diagonal a las canchas deportivas del girón y la upc el girón, a 1km del terminal quitumbe futuro meto de quito con todos los servicios básicos. en la calle principal adoquinada. tiene servicio de buses corredor sur occidental. y alimentador del trole. apto para vivienda, locales garajes etc. todos los papeles en orden y al día. un solo dueño entrega del terreno y escrituras inmediatas

\$ 90.000

Detalles de Contacto
Nombre: Lenin Reyes
Teléfono: 0983426754
Email: leninre12002@yahoo.es
Forma de contacto: presencial Teléfono

PRECIO POR m² = \$ USD 110,43

Mitula

4) Se vende Terreno SUR DE QUITO CHILLOGALLO Ciudadela Ibarra 160m ESQUINERO \$ 25.000

se vende terreno en chillogallo ciudadela ibarra la independencia es de 160m2 esquinero (8mts de frente y 20mts de largo) con todos los servicios básicos. a una cuadra de la parada de buses de san francisco. para más información telf: 3195237-0996038322. 25000.00 negociables. la compra y venta se realiza con derechos y poder

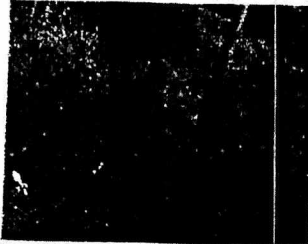
160m2 \$ 25.000

PRECIO POR m² = \$ USD 156,25

Mitula

Detalles de Contacto
Nombre: MARCELO ROSA
Teléfono: 7888880
Email: marcelorosa@comercio.com.ec
Forma de contacto: presencial Teléfono

5) TERRENO EN EL SECTOR DE CHILLOGALLO



HERMOSO LOTE DE 350 METROS, TODOS LOS SERVICIOS BASICOS, Y BORDILLOS. IDEAL PARA LA AGROECOLOGIA. UBICADO A 5 MINUTOS DE FUNDEPORTE. TELF 0999093154, (MOVIL) 0993494878, WHATSAPP 0999093154 CONTACTO SRA. CRUZ QUINTANA



(Negociable) \$16.800

Cruz Q.

PRECIO POR m² = \$ USD 48,00



6) Venta de terrenos / 02 lotes



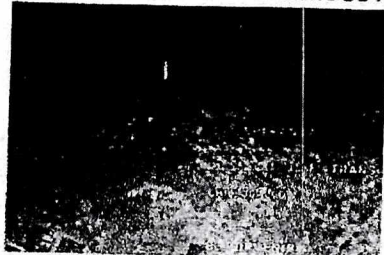
Se venden 02 lotes de terreno: ubicados en el barrio Sca. Rosa de Chillogallo, 3ra. Etapa. Cada lote tienen escrituras independientes, un lote es de 280 mts. y el otro lote es de 260 mts. Están los dos lotes juntos y hacen un área de 540 mts. En los lotes están construidos muros de contención; veredas, cimientos, cerramiento, y cajas de revisión individuales. De igual manera están ubicados a 05 minutos del Quicentro Sur; de Fundeporte; del Terminal Quitumbe. Aceptamos trámites de préstamos hipotecarios de cualquier entidad bancaria: ISSPOL o ISSFA. Recibimos vehículos como parte de pago.

(Negociable) \$28.000 Edgar V. 0985342992

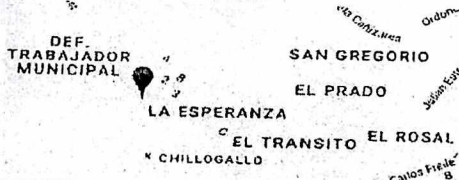
PRECIO POR m² = \$ USD 100,00



7) DE OPORTUNIDAD VENDO TERRENO DE 180MTRS EN EL SECTOR DE CHILLOGALLO BARRIO EL TRÁNSITO



Por motivo de viaje vendo terreno de 180mts en el sector de Chillogallo barrio el Tránsito mayor información.0995335878-0992930781



(Negociable) \$14.000

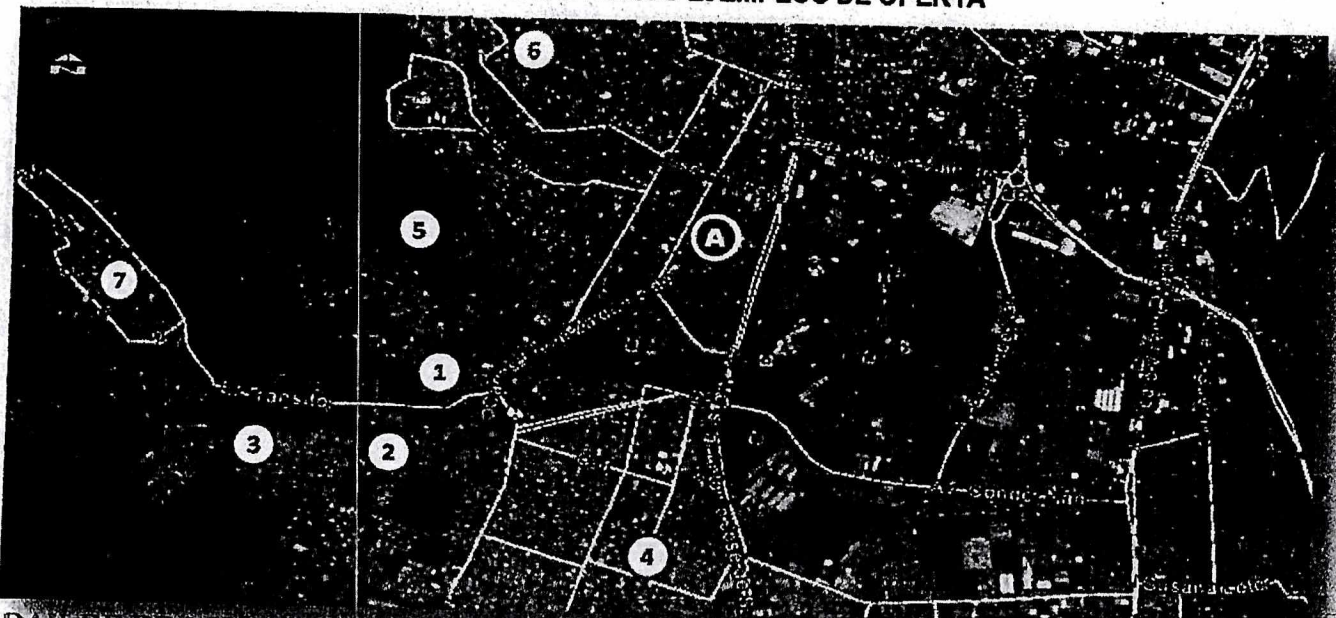
darvincev2010

0995335878

PRECIO POR m² = \$ USD 77,77



LOCALIZACIÓN DE LOS EJEMPLOS DE OFERTA



CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN DE OFERTAS COMPARABLES

48

VARIABLES DE COMPARACIÓN

OFERTA N° :	OFERTAS COMPARABLES							TERRENO VALORADO
	1	2	3	4	5	6	7	
SUPERFICIE :	360,00	200,00	515,00	160,00	350,00	540,00	180,00	168,06
PRECIO oferta / m² :	125,00	150,00	110,43	156,25	48,00	100,00	77,78	
PRECIO NEGOCIADO / m² :	118,75	142,50	104,91	148,44	44,16	92,00	71,58	
SUPERFICIE :	0,563	0,460	0,653	0,436	0,560	0,658	0,448	0,434
POSICIÓN EN MANZANA :	0,850	1,000	0,900	1,000	0,750	0,900	0,900	1,000
CATEGORÍA DEL ENTORNO :	0,900	0,850	0,800	0,950	0,700	0,900	0,750	1,000
DISPONIBILIDAD INMEDIATA :	1,050	1,000	0,950	0,900	0,750	0,800	0,850	1,000
PROMEDIO DEPURADO :	134,49	152,98	128,68	154,58	59,96	112,20	84,87	
PONDERACIÓN :	0,15	0,15	0,10	0,25	0,10	0,20	0,05	1,000
APORTE DE CADA OFERTA :	20,17	22,85	12,87	38,64	6,00	22,44	4,24	127,31

6.3 Análisis de la posibilidad de comercialización

Atributos

Su localización cercana a centros de equipamiento y servicios del sur de la ciudad.

Deficiencias

La presentación del lote con vegetal de crecimiento espontáneo.

Demanda de la zona

Media, para uso residencial destinada a niveles económicos medios y medios bajos.

Comentarios adicionales

Las dimensiones del terreno en el presente informe han sido obtenidas de la Ficha de DATOS TÉCNICOS DE INMUEBLES MUNICIPALES proporcionados por las autoridades municipales y de verificaciones realizadas al momento de la inspección.

6.4 Valor Físico

USD 21.395,72

6.5 Valor de venta rápida

USD 19.256,15

Fecha de Entrega

23 DE DICIEMBRE DE 2016

Nombre

ARQ. GONZALO ESTUPIÑÁN N.

Firma

Gonzalo Estupiñán

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
OFICIO N° SB-DTL-2016-0324-O de 29 DE FEBRERO DE 2016

Autorización SB

Registro SC

REGISTRO SUPER DE COMPAÑÍAS: RNP 065
RESOLUCIÓN SUPER DE COMPAÑÍAS:
N° SCVS. IRQ. DRICAI .SAI. 15. 094. 021

Autorización SC



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

Nº 468398

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
CERTIFICADO No.: C430697921001
FECHA DE INGRESO: 09/03/2017

CERTIFICACION

Referencias: 02/05/1975-4ta-466f-716i-6109r Inserción 11/11/2016 # 1844 VentasDIC
Tarjetas: T00000111540

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:

Lote de terreno signado con el Número 53, de 167.50 m2, clave catastral 3170911005, predio 169697, de acuerdo al oficio 3410-2016- DMGBI - Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en la parte de la Ex Hacienda Las Cuadras, situado en la parroquia Chillogallo de este cantón.

2.- PROPIETARIO(S):

ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido en mayor extensión por compra a los cónyuges Augusto Saá Cousin y Eunice Courriere, mediante escritura pública otorgada el tres de abril de mil novecientos setenta y cinco, ante el Notario Doctor Guillermo Buendía, inscrita el dos de mayo de mil novecientos setenta y cinco.---- El Concejo Metropolitano De Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 18 de octubre de 2002, informe No.- IC-2002-342, Emitido por la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, resolvió autorizar la permuta del predio N.- 186095, clave catastral N.- 31308-03-004, de propiedad de la señora Espinoza Vda de Duque, Maria Antonia, ubicado en la calle Alfredo Escudero, parroquia Chillogallo que fue declarado de utilidad pública para la regularización de la calle la Mana, con el predio de propiedad municipal ubicado en la calle Borbon, junto al Estadio del Aucas predio N.- 650159, clave catastral N.- 31607-33-005, barrio las Cuadras, parroquia Chillogallo

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

No existen anotaciones registrales de hipotecas, prohibiciones de enajenar y embargos.---- Se aclara que la presente certificación se la realiza para la inscripción de la resolución de permuta, del Concejo Metropolitano de la sesión pública ordinaria realizada el 18 de octubre del 2002.---- Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original, la presente certificación se la confiere únicamente a base de lo que consta en los libros, y después de la revisión realizada por el departamento de ventas, por lo que deslindamos responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.-.- 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.- 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. LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 13 DE MARZO DEL 2017 a.m.

Responsable: FFG



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



Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD		DOCUMENTO # 438	
2017/03/07 17:58		DOCUMENTO # 438	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C:	1760003410001	TMO - 2017-03-07	
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	V 7.0 N ↑	
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	169697		
Geo clave:	170101080491005000		
Clave catastral anterior:	3170911005000000000		
Año de construcción:			
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	SIN USO		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			
Área de construcción cubierta:	0.00 m2		
Área de construcción abierta:	0.00 m2		
Área bruta total de construcción:	0.00 m2		
Área de adicionales constructivos:	0.00 m2		
AVALÚO VIGENTE		FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA	
Avalúo del terreno:	\$ 22,183.92		
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00		
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00		
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00		
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 22,183.92		
DATOS DEL LOTE			
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano		
Clasificación del suelo SIREC-Q:	URBANO		
Área según escritura:	184.50 m2		
Área de levantamiento:	169.36 m2		
Área gráfica:	169.36 m2		
Frente total:	18.60 m		
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 18.45 m2 [SU]		
Área excedente (+):	0.00 m2		
Área diferencia (-):	-15.14 m2		
Número de lote:	-		
Dirección:	S33G - S/N		
Zona Metropolitana:	QUITUMBE		
Parroquia:	CHILLOGALLO		
Barrio/Sector:	CHILLOGALLO		
PROPIETARIO(S)			
#	Nombre	C.C./RUC	% de titularidad Principal
1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	1760003410001	100% Principal
NOTAS			
DE LA CÉDULA CATASTRAL			
<p>Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola, sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble</p> <p>Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el correspondiente Organismo Competente del MDMQ.</p>			
REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS			
<p>Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 169.36 m2.</p>			
<p>Ing. Chávez Cañas Geovanna Alexandra Dirección Metropolitana de Catastro</p>			Codificación QR

0000233993

2a
8.53

0000000000

W 4 A 9 7 4 9 6

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

Razón de Inscripción

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 148, repertorio(s) - 26091

Matrículas Asignadas.-

CHILL0104263 lote de terreno ubicado en la parroquia CHILLOGALLO de este cantón.- Catastro: 0
Predio: 169697.

Jueves, 06 abril 2017, 08:50:48 AM



**DIRECTOR DE INSCRIPCIONES
DELEGADO DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
(RESOLUCIÓN DELEGACIÓN RPDMQ-2011-001, DE 20 DE JULIO DEL 2011)**

Contratantes.-
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en su calidad de COMPARECIENTES

Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

Responsables.-
Asesor.- SANDRA CEVALLOS
Revisor.- JORGE RE
Amanuense.- LUIS MEDINA



TT-0015647





INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

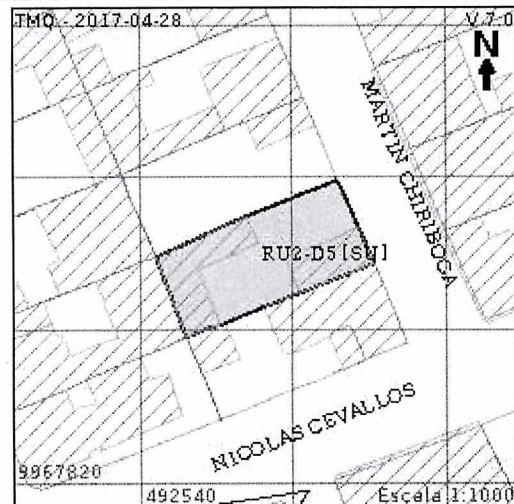


IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1700464348
Nombre o razón social:	PAEZ SANCHEZ LUIS JAIME
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	166997
Geo clave:	170101080413010111
Clave catastral anterior:	31911 11 018 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	138.23 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	138.23 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	306.54 m2
Área gráfica:	306.47 m2
Frente total:	11.86 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 30.65 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	QUITUMBE
Parroquia:	CHILLOGALLO
Barrio/Sector:	EL GIRÓN I
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	MARTIN CHIRIBOGA	0		Oe101

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: D5 (D304-80)

Lote mínimo: 300 m2

Frente mínimo: 10 m

COS total: 320 %

COS en planta baja: 80 %

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2

PISOS

Altura: 16 m

Número de pisos: 4

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 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 MDMDQ, 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 alcantarillado.