



ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUM

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 Chillogallo, 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.

La ubicación de este predio es la siguiente:



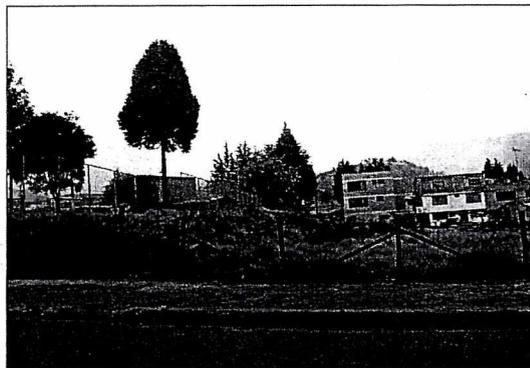
Los linderos de predio son los siguientes:

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) m ²
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:



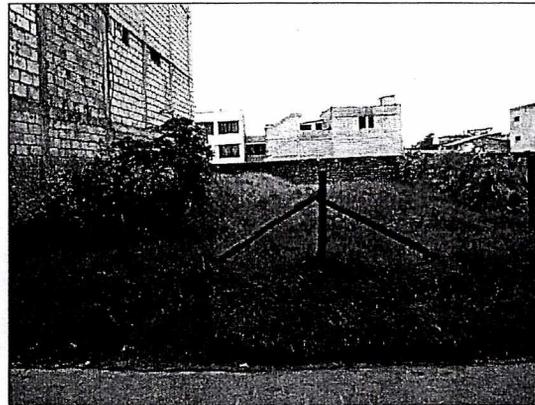
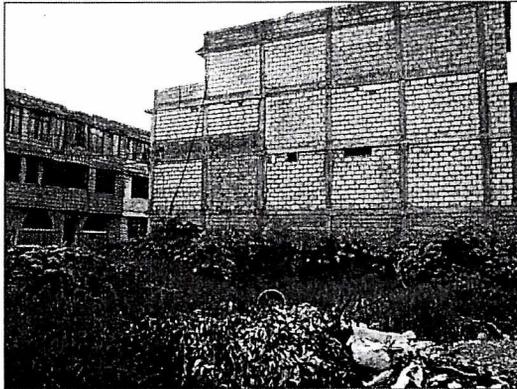
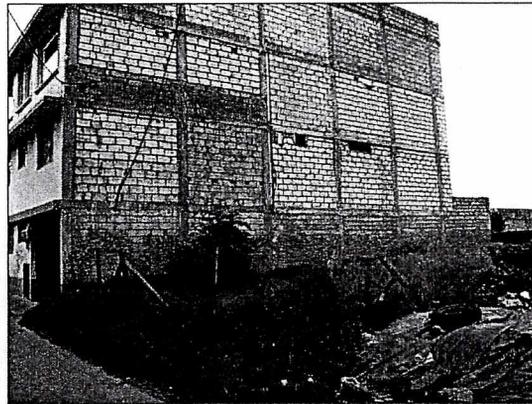
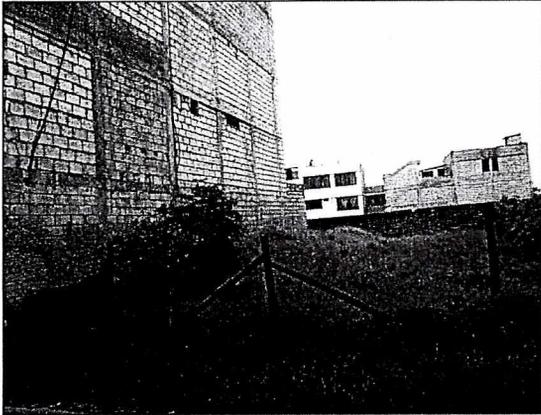
Los linderos de predio son los siguientes:

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

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:



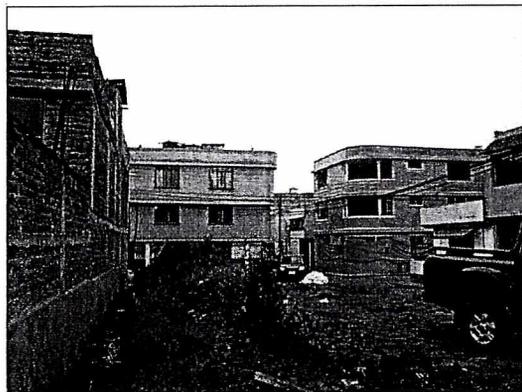
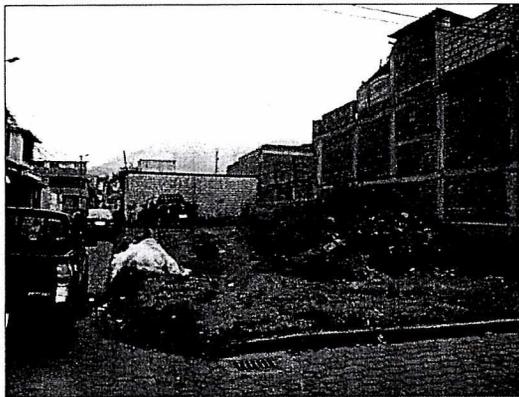
Los linderos de predio son los siguientes:

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:

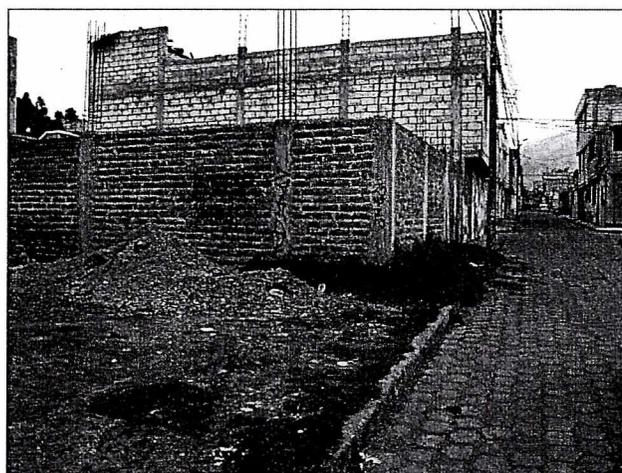
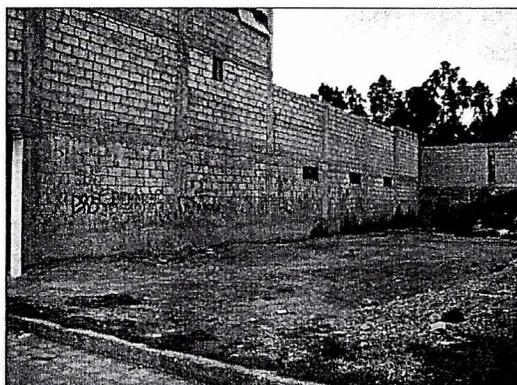
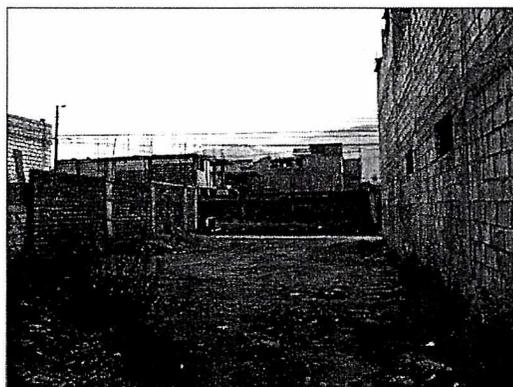
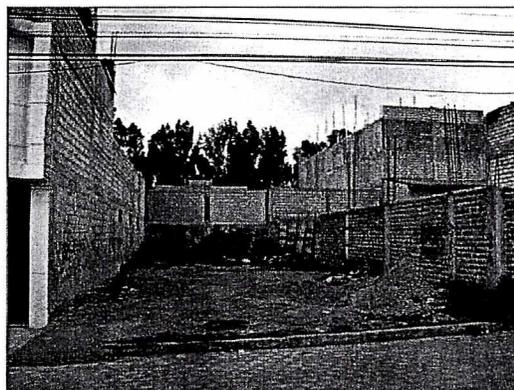
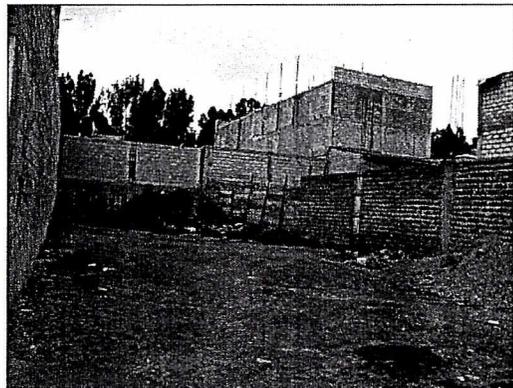
NORTE:	PROPIEDAD PARTICULAR
SUR:	PROPIEDAD PARTICULAR
ESTE:	PROPIEDAD PARTICULAR
OESTE:	CALLE Oe7A

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

27
DATE SITE 50

ANEXO FOTOGRÁFICO



26
49

- **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:



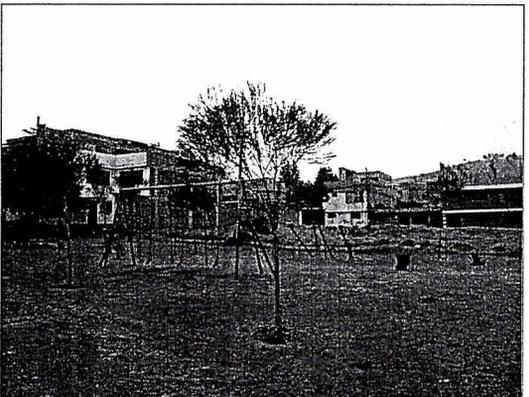
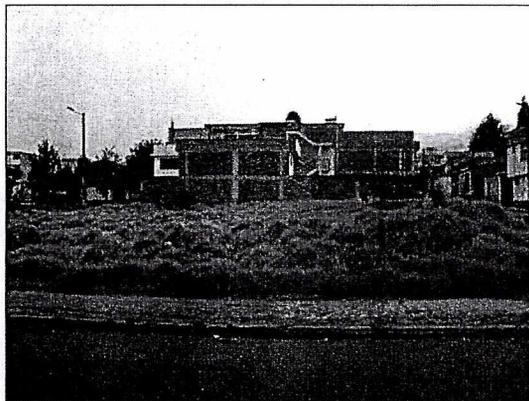
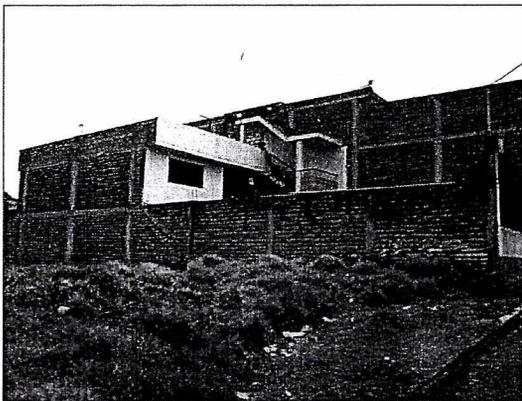
Los linderos de predio son los siguientes:

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

ANEXO FOTOGRÁFICO

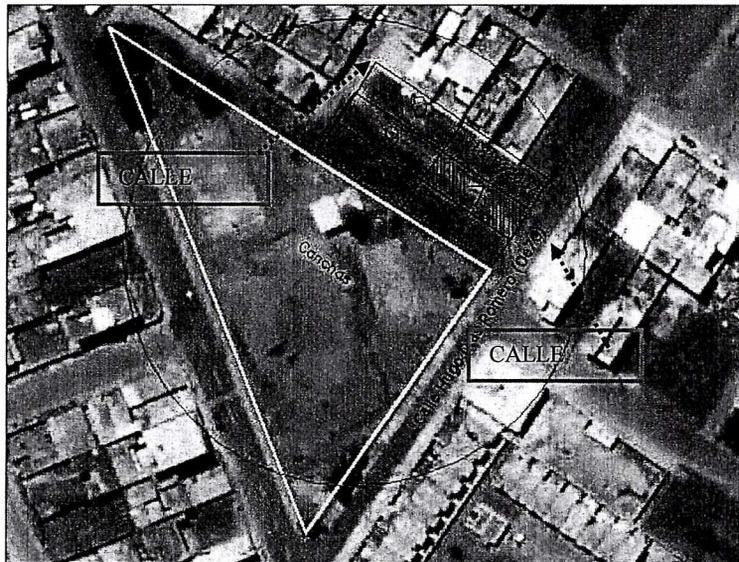


• **PREDIO 6**

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

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

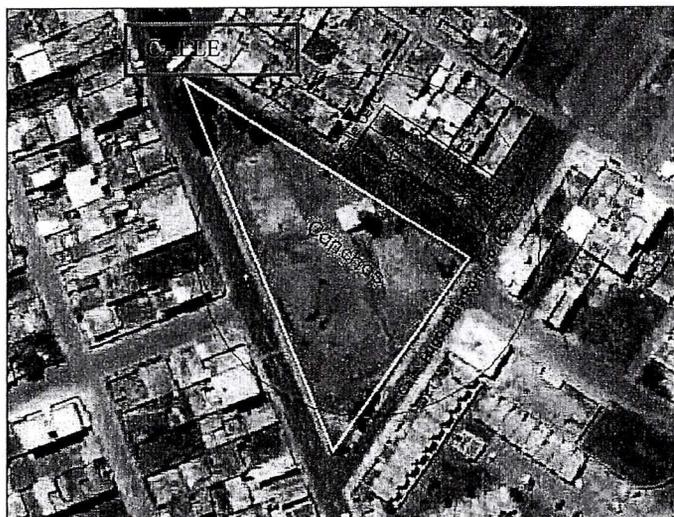
ANEXO FOTOGRAFICO



- **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:



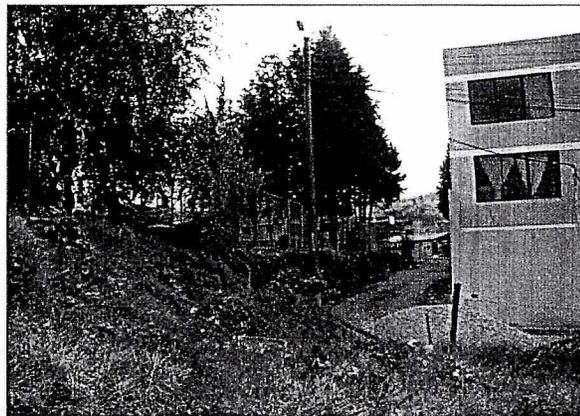
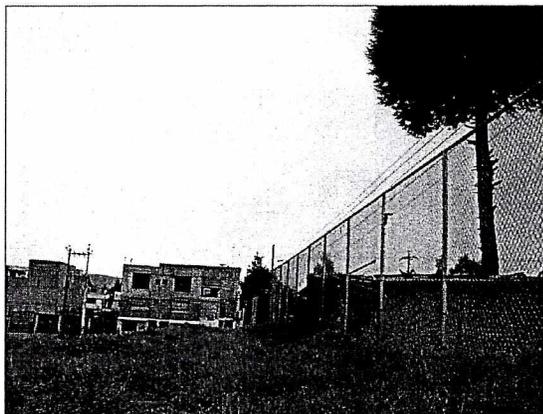
Los linderos de predio son los siguientes:

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

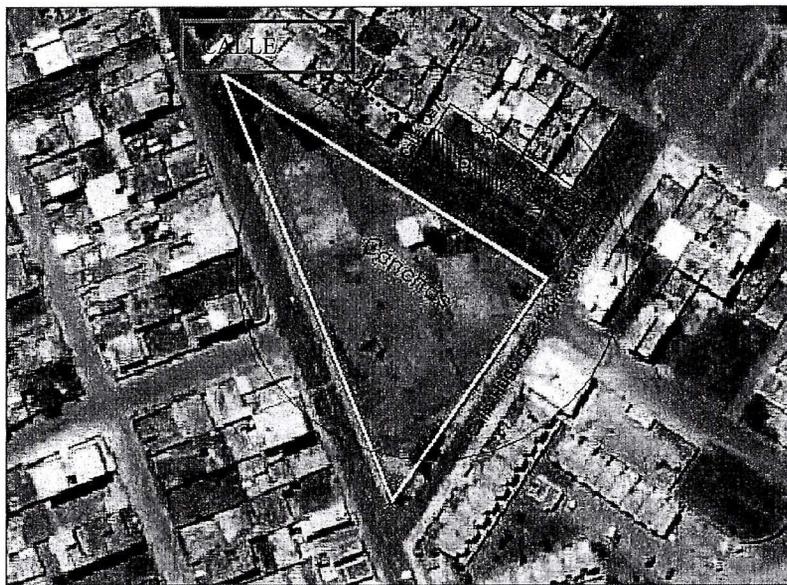


21
144-571000
48

- **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:



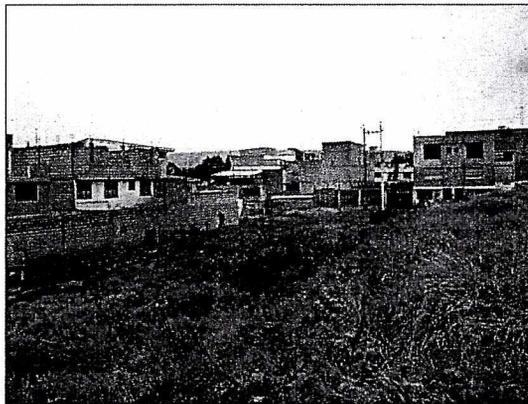
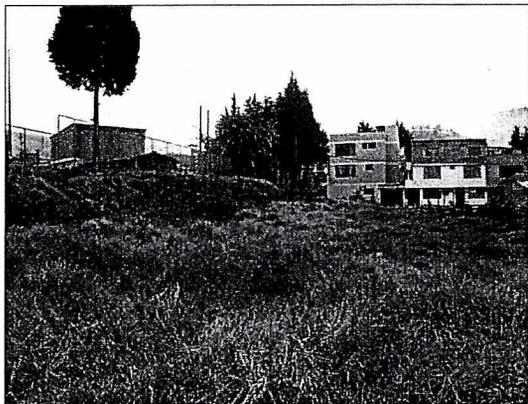
Los linderos de predio son los siguientes:

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:



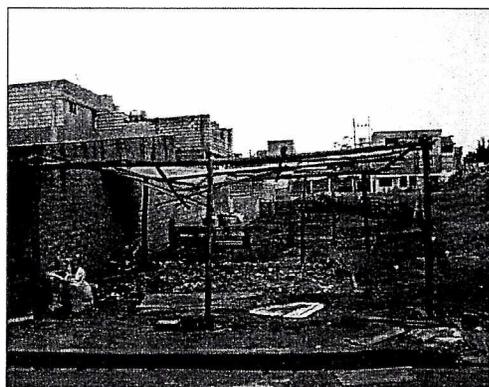
Los linderos de predio son los siguientes:

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.

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:



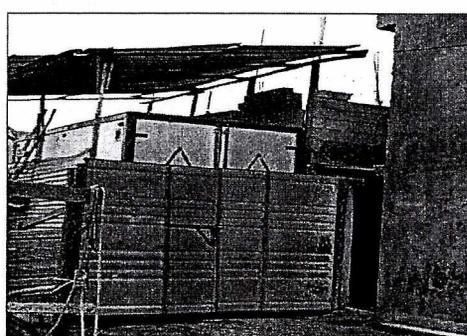
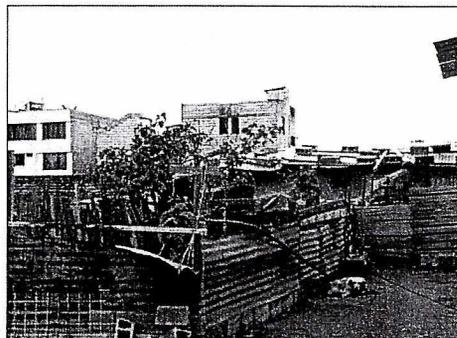
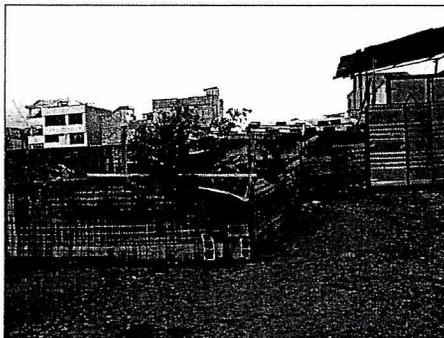
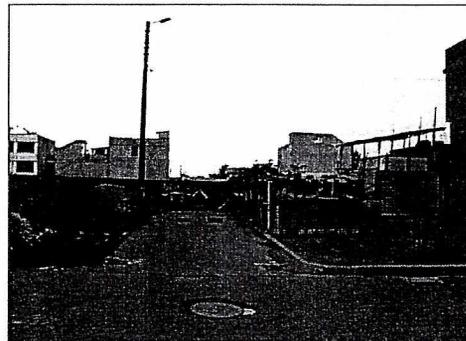
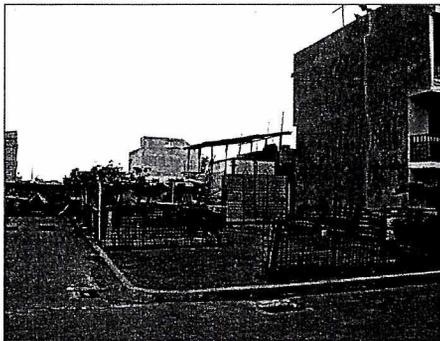
Los linderos del predio son los siguientes:

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



16
meses

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: 2015-10-05 14:20

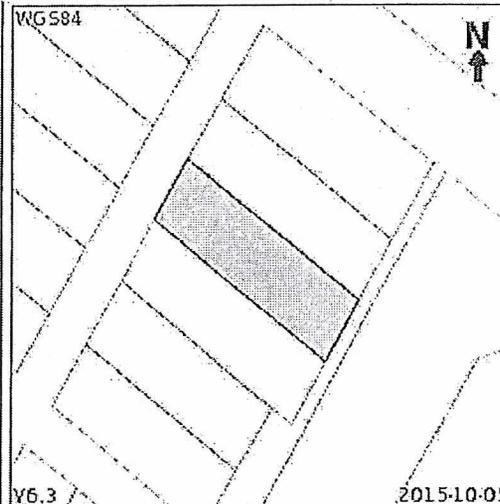
No. 552515

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: 180021
 Geo clave: 170101080312003000
 Clave catastral anterior: 31810 11 001 000 000 000
 En derechos y acciones: NO
 Área del lote (escritura): 244,62 m²
 Área del lote (levantamiento): 0,00 m²
 ETAM (SU) - Según Ord.#269: 6,02 % (-+15,75 m²)
 Área bruta de construcción: 0,00 m²
 Frente del lote: 17,44 m
 Administración zonal: QUITUMBE
 Parroquia: Chilligallo
 Barrio / Sector: LAS CUADRAS

2.- UBICACIÓN DEL LOTE *



3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
SIN DEFINIR	0			SN
CALLE A (OE7E)	6	3 m del eje	0	

4.- REGULACIONES

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

5.- AFECTACIONES

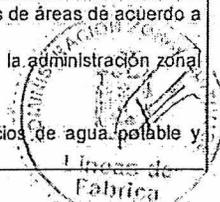
Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
- SECCION DE CALLE "A" (OE7E) DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 31810./ SECTOR CON ALINEACION DE CERRAMIENTOS CONTINUA/				

6.- OBSERVACIONES

- SECCION DE CALLE "A" (OE7E) DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 31810./ SECTOR CON ALINEACION DE CERRAMIENTOS CONTINUA/

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 EPMAFS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



10/31/2015

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."

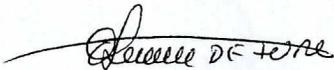
(énfasis agregado).

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

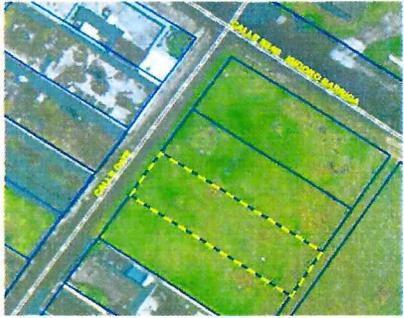
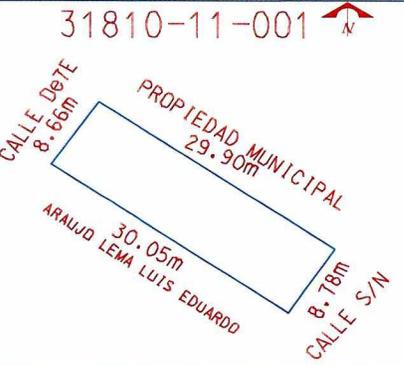
En estricto cumplimiento de la Resolución A0012 de 3 de junio de 2015, emite informe favorable para el remate del inmueble de propiedad municipal antes señalado.

Atentamente

Esteban Loayza Sevilla

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN
DE BIENES INMUEBLES**

2017-03-21

1.- DATOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE SOLICITADO.				4.- INFORMACIÓN GRÁFICA	
1.1.- ÁREAS DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES:				4.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA:	
AREA DE TERRENO (PLANO)		261,40 m ²			
1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:				4.2.- VISTA ESTADO ACTUAL:	
PROPIETARIO	:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO			
CLAVE CATASTRAL	:	31810-11-001			
NÚMERO PREDIAL	:	180021			
RAZÓN	:	Lote privado plano de fraccionamiento Hacienda Las Cuadras. Escritura de compraventa Hacienda Las Cuadras, notaría 20, Dr. Guillermo Buendía Endara realizada el 03 de abril de 1975.			
1.3.- UBICACIÓN:				4.3.- PLANO DEL INMUEBLE SOLICITADO:	
PARROQUIA:	:	CHILLOGALLO			
BARRIO/SECTOR	:	LAS CUADRAS			
ZONA	:	QUITUMBE			
DIRECCIÓN	:	Calle Oe7E			
CÓDIGO DE AIVA	:	1050009			
1.4.- LINDEROS GENERALES :					
NORTE	:	PROPIEDAD MUNICIPAL	29,90	m.	
SUR	:	PROPIEDAD PARTICULAR ARAUJO LEMA LUIS EDUARDO	30,05	m.	
ESTE	:	CALLE S/n	8,78	m.	
OESTE	:	CALLE Oe7E	8,66	m.	
2.- AVALÚO DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES					
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ² .	VALOR m ² USD. (LOTE Y/O EDIFICACIÓN)	AVALÚO TOTAL USD.		
TERRENO	261,40	132,00	34.504,80		
TOTAL:			34.504,80		
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 la Dirección Metropolitana Gestión de Bienes Inmuebles.					
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 CON			
SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA	DOCUMENTO	No.	FECHA
DMGBI	EXPED. OFICIO GUÍA TICKET GDOC	GEN-00209-788-17-DMGBI 2017-021295	14-mar-17 17/03/2017	REF INTERNA	1032-CE-2017	02-may-17

RESPONSABILIDAD TÉCNICA.		COORDINACIÓN	
			
Ing. Carolina Cárdenas Zambrano ANALISTA CATASTRAL ELABORADO		Ing. Juan Solís A. SERVIDOR MUNICIPAL REVISADO	
		Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL	

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: ggmele

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	3181011001		
Número Predio	180021		
Ubicación	Parroquia:	CHILLOGALLO	
	Dirección:	Oe7E - S/N	
Clase	URBANO		

Datos del bien inmueble

Denominación			
Derechos y Acciones	NO		
Superficie de terreno según escritura	261.40	m ²	
Superficie de terreno según levantamiento o restitución	261.40	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	18.00	m	
Local Principal	Año de construcción		
	Destino Económico	26 SIN USO	

Avalúo vigente del bien inmueble

Avalúo del terreno	34,504.80
Avalúo Construcciones Abiertas	0.00
Avalúo Construcciones Cerradas	0.00
Avalúo de adicionales constructivos	0.00
Avalúo total del bien inmueble	34,504.80

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 .

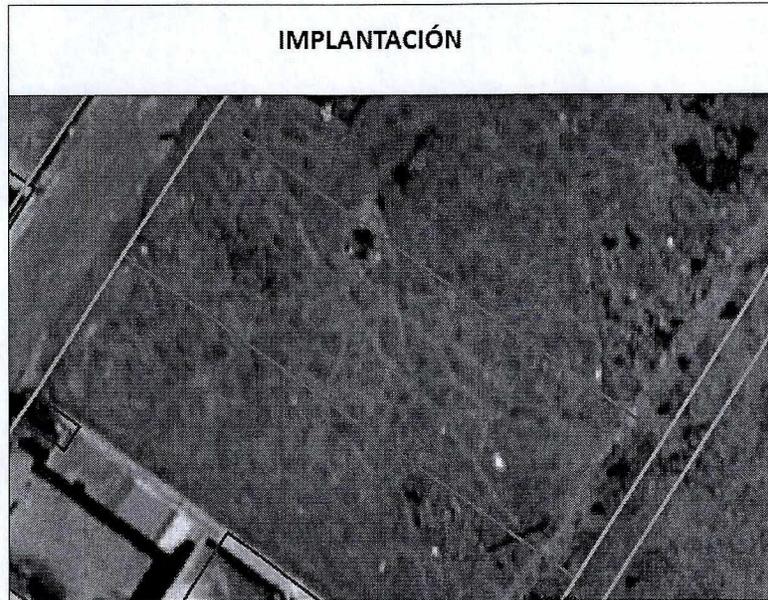
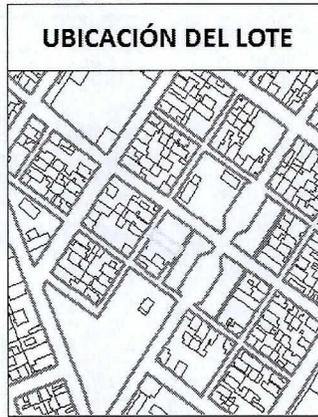
Por los motivos expuestos, no es procedente ni legal que esta ficha sea utilizada con fines distintos a los tributarios, ni para legalizar urbanizaciones o subdivisiones. Tampoco autoriza trabajo alguno en el bien inmueble, ni certifica compatibilidad de uso del suelo.

La información presentada ha sido revisada en el catastro predial hasta el Tuesday, May 02, 2017 y tiene una validez de 60 días salvo que se haya realizado alguna actualización catastral.

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: ggmeo

IMAGEN FICHA PREDIAL



Escala 0 1.5 3 6 9 12 Meters
1:223

- AIVAS
- MANZANAS
- LOTES
- BLOQUES
- UNIDADES CONSTRUCTIVAS

FIRMA RESPONSABLE CATASTRAL

SELLO



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.*

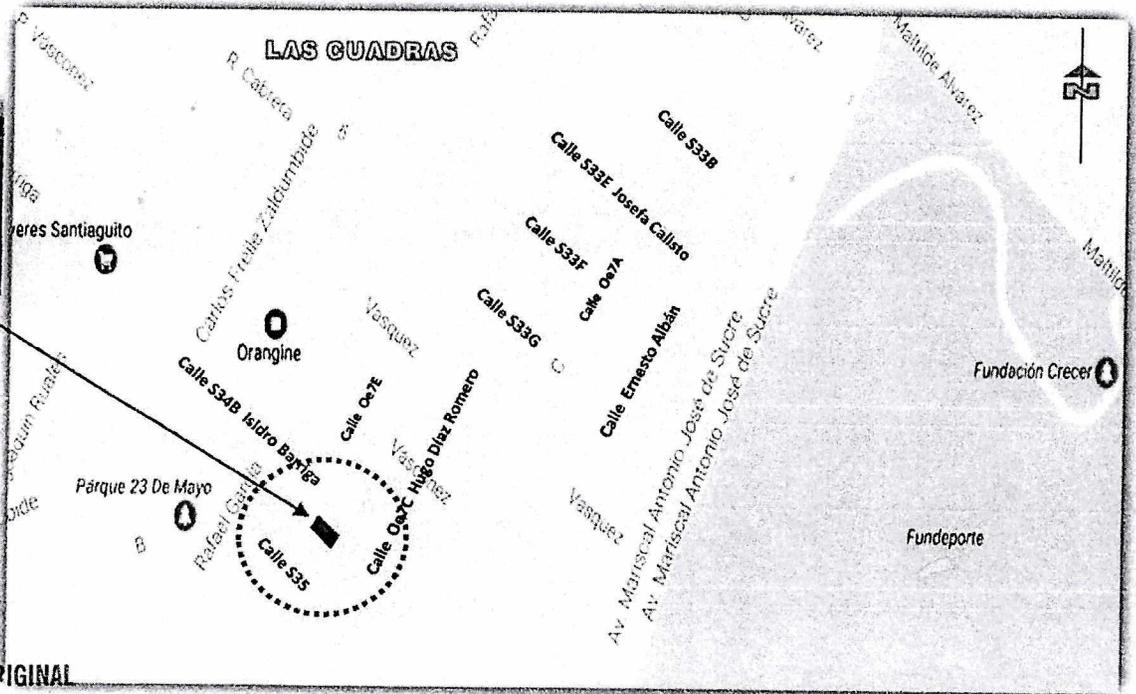
Actualmente, el lote de terreno se encuentran baldío, con su suelo en estado natural, vegetación silvestre con presencia de escombros.

1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA

1.1 Ubicación

Dirección :	CALLE Oe7E S/N Y ENTRE CALLES S35 Y S34B (ISIDRO BARRIGA), 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:	180021
		Clave catastral :	31810 11 001 000 000 000

1.2 Esquema de ubicación



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

PLANO DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

2.- SITUACION LEGAL

64

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)

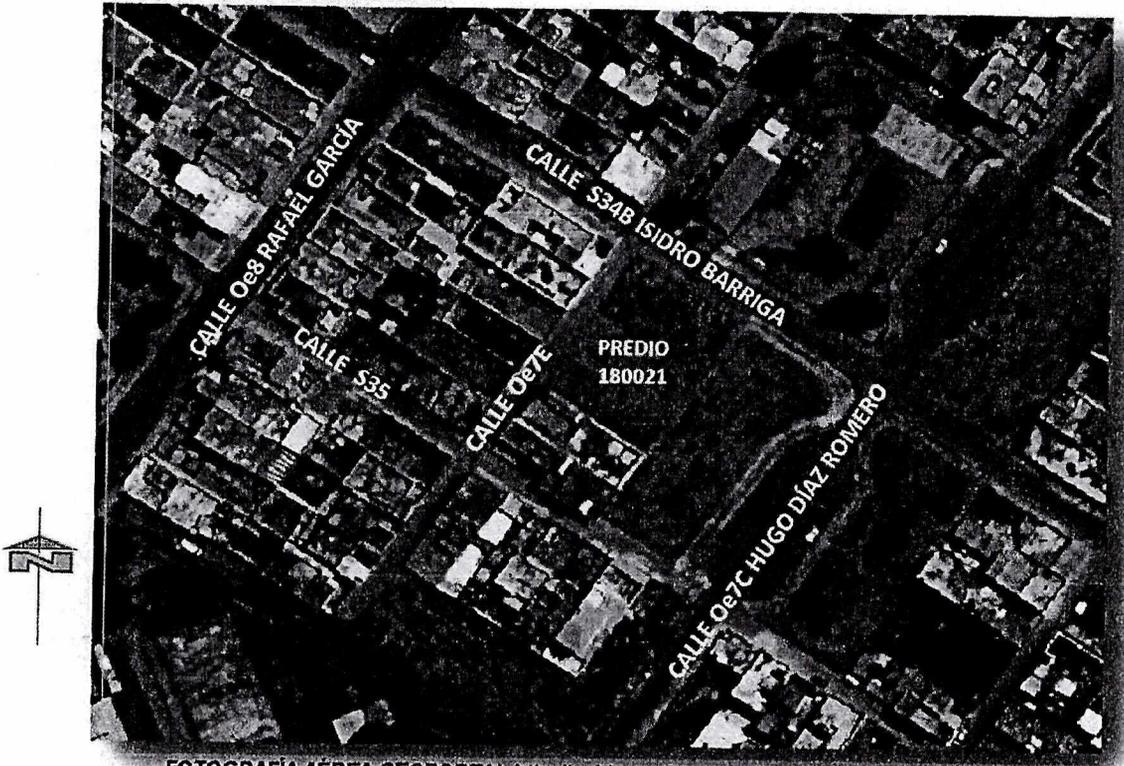
Tipo :	COMRAVENTA
Otorgada por :	HACIENDA LAS CUADRAS
A favor de :	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Notaría :	VIGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO, Dr. Guillermo Buendía Endara
Fecha de celebración :	03 DE ABRIL DE 1975
Fecha de inscripción :	NO CONSTA

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

2.3.1 LINDEROS GENERALES DEL LOTE

	Dimensiones	Limites, Descripción
Norte :	26,95 m.	con propiedad municipal;
Sur :	26,95 m.	con propiedad particular Araujo Lema Luis Eduardo;
Este :	9,00 m.	con calle S/N;
Oeste :	9,00 m.	con calle Oe7E.
Total Superficie :	243,00 m ²	
Total Superficie :	242,55 m ²	Según ficha datos técnicos de Inmuebles Municipales

2.3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍA AÉREA GEOPORTAL http://gobiernoabierto.quito.gob.ec/?page_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"/>	RU2 (Residencial urbano 2)
Residencial :	<input checked="" type="checkbox"/>	
Industrial :	<input type="checkbox"/>	
Otros :	<input type="checkbox"/>	

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

3.3 Facilidades de la zona

Red telefónica :	X	Vías : Adoquinada :	X	Av. Mariscal Sucre
Red eléctrica :	X	Transporte Colectivo :	250 m.	Av. Mariscal Sucre
Red de Agua Potable :	X	Cercanía Zonas Comerciales :	250 m.	
Red de Alcantarillado :	X			

3.4 Seguridad de la zona

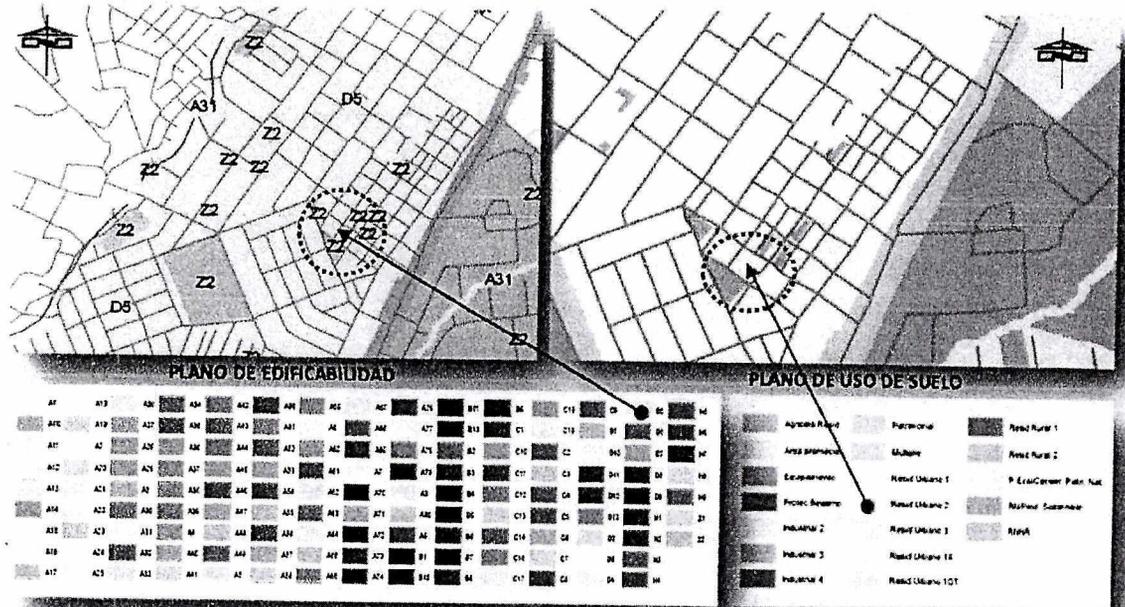
Relativa, Las normales y regulares de este tipo de sectores (barrial), en los cuales la seguridad se basa en la convivencia barrial.

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, aunque no existe la del lado oeste), forma rectangular y topografía plana; 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



ZONIFICACIÓN

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

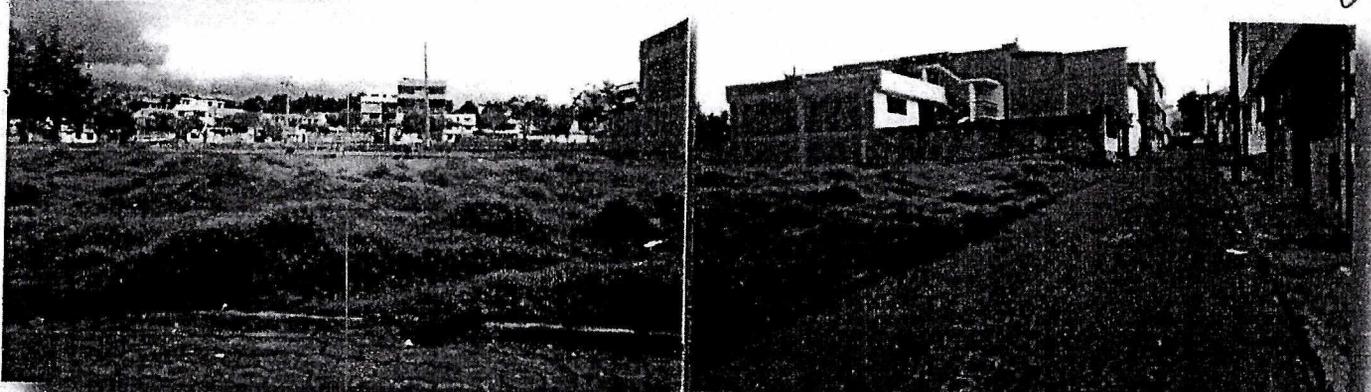
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RU2	-Residencial: RU2 -Industrial: IIIA -Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural: PE/CPN: Patrimonio Natural Distrital - Patrimonio cultural: H - Equipamiento: EEB, EES, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. - Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.	Industrial: IIIB, IIC, IIB, IIC Equipamiento: EEZ, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EBZ, EIM, ETZ2, EIM, EIZ, EIM, EBZ, EIM Recursos Naturales Renovables/Producción Sostenible: RNR/S Recursos Naturales No Renovables: RNNR Agrícola Residencial: AR Comercial y de servicios: CZ, CM



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

5.- REGISTRO FOTOGRÁFICO

62



VISTA GENERAL DEL LOTE DESDE LA VÍA COLINDANTE (CALLE Oe7E) Y DEL ENTORNO

6.- CUADRO DE CÁLCULO DEL AVALÚO

6.1 Valor del terreno

Concepto	cantidad / unidad	VALOR FÍSICO	
		PRECIO Unitario	VALOR TOTAL
TERRENO			
(*) LOTE, PREDIO 180021	242,55 m ²	123,91	30.054,37
VALOR FÍSICO :			USD 30.054,37

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 \$123,91** 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 bloque

Exteriores
✓ Cerramiento(s)

Datos principales

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

SERVICIOS
✓ Servicios básicos (agua/luz)

plusvalia
Cod.: 1506

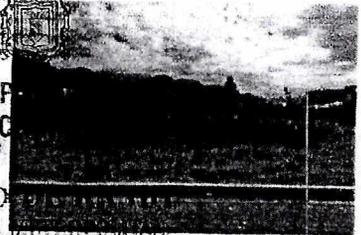
Superficie to...
360m²

\$ 45.000

INMOBILIARIA PREM...

PRECIO POR m² = \$ USD 125,00

2) Venta 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

Datos principales

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

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

plusvalia
Cod.: 24783T

Superficie to...
200m²

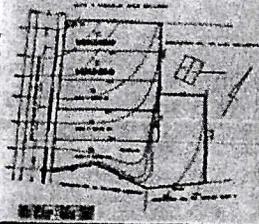
\$ 30.000

INNOVOCASA

PRECIO POR m² = \$ USD 150,00

ES FIEL COP...
UNIDAD...
DIRECCION...
DA CATASTRO

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



se vendé el lote 5 en el plano. de 815 m2 en el girón de chilligallo. 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: 09953429784
 Email: leninreys@outlook.com
 Fecha de publicación: 14/04/2014

Mitula

PRECIO POR m² = \$ USD 110,43

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

se vende terreno en chilligallo 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

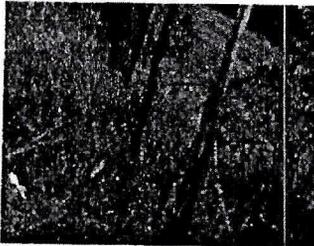
160m2 \$ 25.000

Mitula

Detalles de Contacto
 Nombre: MARCO BOSCHER
 Teléfono: 09953429784
 Email: marcosboscher@gmail.com
 Fecha de publicación: 14/04/2014

PRECIO POR m² = \$ USD 156,25

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, (MOVII) 0993494878, WHATSAPP 0999093154
 CONTACTO SRA. CRUZ QUINTANA



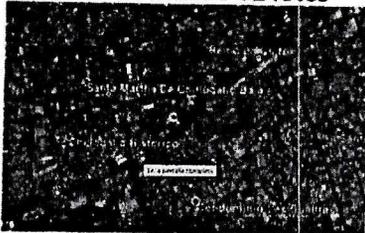
(Negociable) **\$16.800**

Cruz Q.

PRECIO POR m² = \$ USD 48,00



6) Venta de terrenos / 02 lotes



Se venden 02 lotes de terreno; ubicados en el barrio Sta. Rosa de Chilligallo, 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**

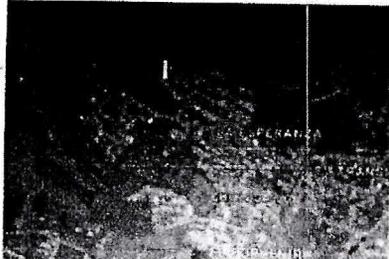
Edgar V.

0985342992

PRECIO POR m² = \$ USD 100,00

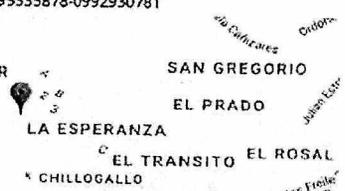


7) DE OPORTUNIDAD VENDO TERRENO DE 180MTS EN EL SECTOR DE CHILLOGALLO BARRIO EL TRÁNSITO



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

DEF. TRABAJADOR MUNICIPAL



(Negociable) **\$14.000**

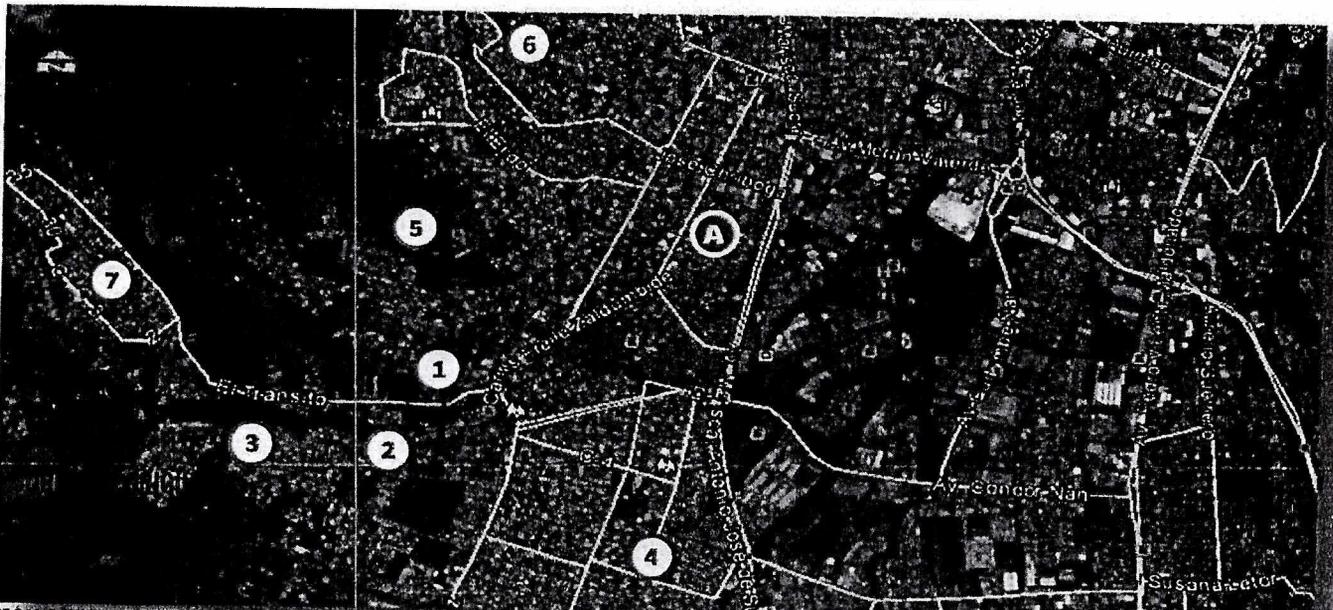
darvincev2010

0995335878

PRECIO POR m² = \$ USD 77,77



LOCALIZACIÓN DE LOS EJEMPLOS DE OFERTA



ES FIE...
 UNII...
 DIRECCIÓN METROPOLITANA DA CATASTRO

CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN DE OFERTAS COMPARABLES

60

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	246,55
PRECIO oferta / m² :	125,00	160,00	110,43	166,26	48,00	100,00	77,78	
PRECIO NEGOCIADO / m² :	118,76	142,60	104,91	148,44	44,16	92,00	71,66	
SUPERFICIE :	0,563	0,460	0,653	0,436	0,560	0,658	0,448	0,496
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 :	130,84	149,21	124,72	150,86	58,64	108,72	83,02	
PONDERACIÓN :	0,15	0,15	0,10	0,25	0,10	0,20	0,05	1,000
APORTE DE CADA OFERTA :	19,60	22,38	12,47	37,71	5,85	21,74	4,15	123,91

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 30.054,37

6.5 Valor de venta rápida

USD 27.048,93

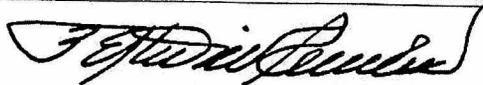
Fecha de Entrega

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

REGISTRO SUPER DE BANCOS PA - 2002 - 148

Autorización SB

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

Registro SC

REGISTRO SUPER DE COMPAÑÍAS: RNP 065

Autorización SC

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



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
LO CERTIFICO

UNIDAD DE RR.HH.
DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE CATASTRO

5

Nº 447896

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

CERTIFICADO No.: C430697927001

FECHA DE INGRESO: 09/03/2017

CERTIFICACION

Referencias: 02/05/1975-4ta-466f-716i-6109r Inserción 11/11/2016 # 1844 VentasDIQ
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 100, de 244.62 m², clave catastral 3181011001, predio 180021, 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:

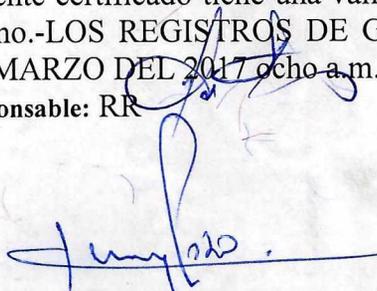
Adquirido en mayor extensión por compra a los cónyuges Augusto Saá Cousin y Eunice Courriere, mediante escritura pública otorgada el tres de abril de mil novecientos setenta y cinco, ante el Notario Doctor Guillermo Buendía, inscrita el dos de mayo de mil novecientos setenta y cinco.---- El Concejo Metropolitano 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, María 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.- 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 9 DE MARZO DEL 2017 ocho a.m.

Responsable: RR



**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				
2017/03/07 17:56	DOCUMENTO # 436			
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	ISIDRO BARBUCA			
DATOS DEL PREDIO	V 7.0			
Número de predio: 180021	N ↑			
Geo clave: 170101080312003000				
Clave catastral anterior: 3181011001000000000				
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				
Avalúo del terreno: \$ 32,016.60				
Avalúo de construcciones \$ 0.00				
Avalúo de construcciones \$ 0.00				
Avalúo de adicionales \$ 0.00				
Avalúo total del bien inmueble: \$ 32,016.60				
DATOS DEL LOTE	FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA			
Clasificación del suelo: Suelo Urbano				
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO				
Área según escritura: 243.00 m2				
Área de levantamiento: 261.40 m2				
Área gráfica: 261.40 m2				
Frente total: 18.00 m				
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 24.30 m2 [SU]				
Área excedente (+): 18.40 m2				
Área diferencia (-): 0.00 m2				
Número de lote: -				
Dirección: Oe7E - S/N				
Zona Metropolitana: QUITUMBE				
Parroquia: CHILLOGALLO				
Barrio/Sector: LAS CUADRAS				
PROPIETARIO(S)				
#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	1760003410001	100	SI
NOTAS				
DE LA CÉDULA CATASTRAL				
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				
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.				
REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS				
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 261.40 m2.				
 Ing. Chavez Cangas Geovanna Alexandra Dirección Metropolitana de Catastro				Codificación QR

0000234000

2e
9.06

MERY NARV...

Nº 495226

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) - 26106

Matrículas Asignadas.-

CHILL0104261

Lote de terreno signado con el Número 100, clave catastral 3181011001, predio 180021, 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 Catastro: 0 Predio: 180021

jueves, 06 abril 2017, 09:05:36 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.- BYRON ALARCON

Revisor.- JORGE RE

Amanuense.- LENIN SANCHEZ BARAHONA

TT-0009853





INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

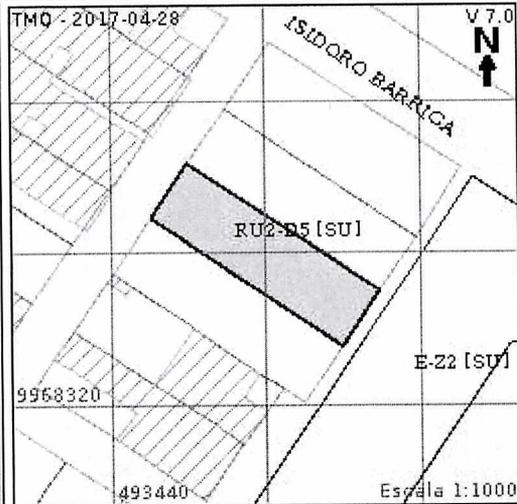


IRM - CONSULTA

*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:	180021
Geo clave:	170101080312003000
Clave catastral anterior:	31810 11 001 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
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
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	261.40 m2
Área gráfica:	261.40 m2
Fronte total:	18.00 m
Porcentaje ETAM permitido:	10.00 % = 26.14 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	QUITUMBE
Parroquia:	CHILLOGALLO
Barrio/Sector:	LAS CUADRAS
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SIN DEFINIR	0		SN
IRM	CALLE A (OE7E)	6	3 m del eje	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: D5 (D304-80)

Lote mínimo: 300 m2

Fronte mínimo: 10 m

COS total: 320 %

COS en planta baja: 80 %

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: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES

SECCION DE CALLE "A" (OE7E) DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 31810./ SECTOR CON ALINEACION DE CERRAMIENTOS CONTINUA./

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.