

La ubicación de este predio es la siguiente:



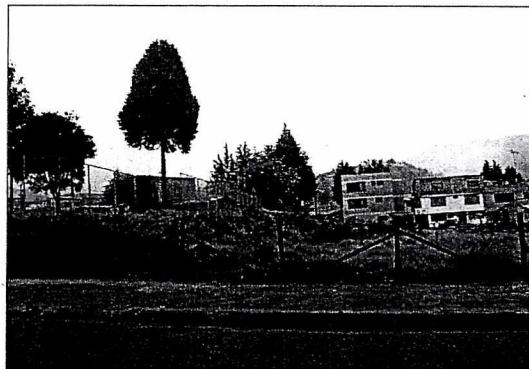
Los linderos de predio son los siguientes:

<b>NORTE:</b>	PREDIO MUNICIPAL (7)
<b>SUR:</b>	CANCHAS
<b>ESTE:</b>	CALLE Oe7C
<b>OESTE:</b>	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 <sup>2</sup>
180040	3181012009	244.71

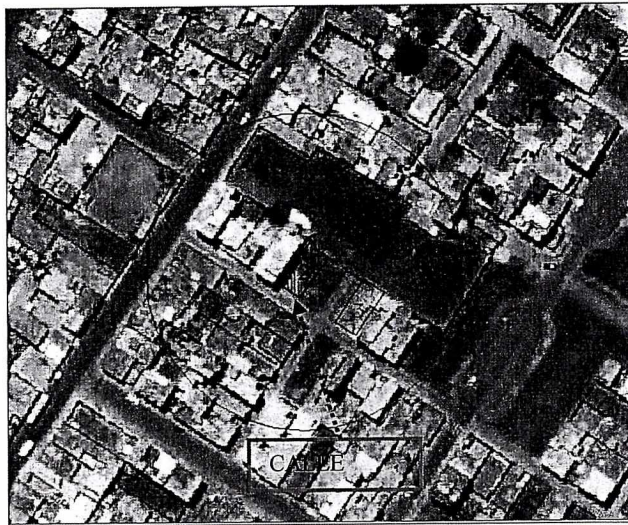
#### ANEXO FOTOGRÁFICO



55 -

• **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:



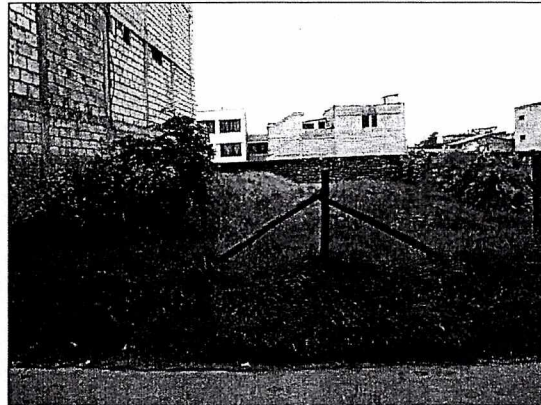
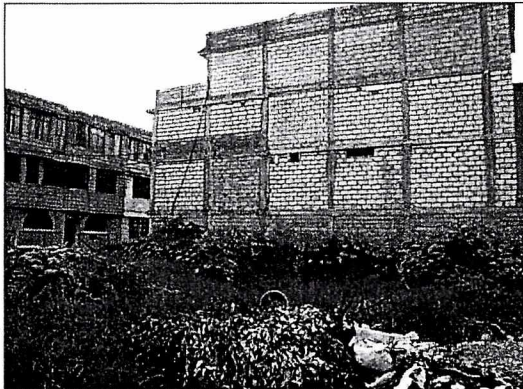
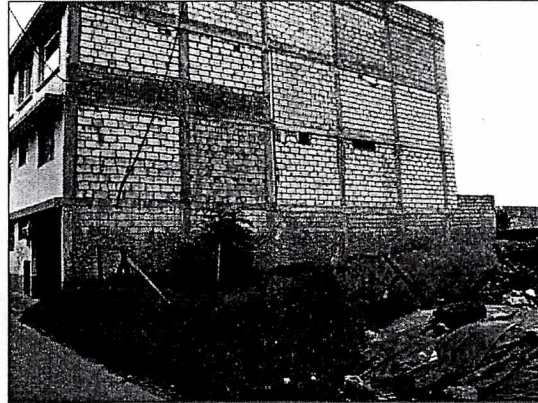
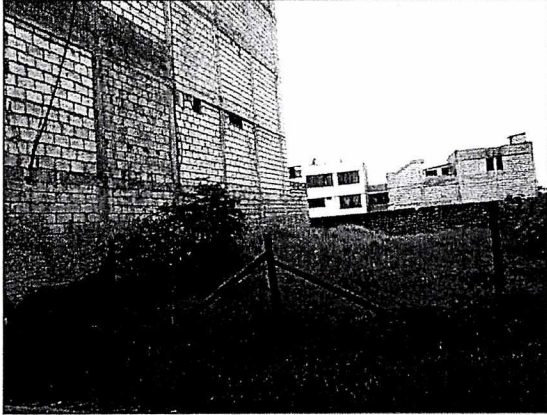
Los linderos de predio son los siguientes:

<b>NORTE:</b>	PREDIO PARTICULAR
<b>SUR:</b>	CALLE S33G
<b>ESTE:</b>	PREDIO PARTICULAR C.C3170911006
<b>OESTE:</b>	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 rastró que existe en sitio, además que presenta montículos de material cubiertos con hierba.

-53-

30  
12/12/2012

La ubicación de este predio es la siguiente:



Los linderos de predio son los siguientes:

<b>NORTE:</b>	CALLE S33G
<b>SUR:</b>	PROPIEDAD PARTICULAR
<b>ESTE:</b>	CALLE Oe7A
<b>OESTE:</b>	PROPIEDAD PARTICULAR

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

<b>NÚMERO DE PREDIO</b>	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>ÁREA (IRM) m2</b>
170002	3170924006	255.24

-52-

**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.

-51-

La ubicación de este predio es la siguiente:



Los linderos de predio son los siguientes:

<b>NORTE:</b>	PROPIEDAD PARTICULAR
<b>SUR:</b>	PROPIEDAD PARTICULAR
<b>ESTE:</b>	PROPIEDAD PARTICULAR
<b>OESTE:</b>	CALLE Oe7A

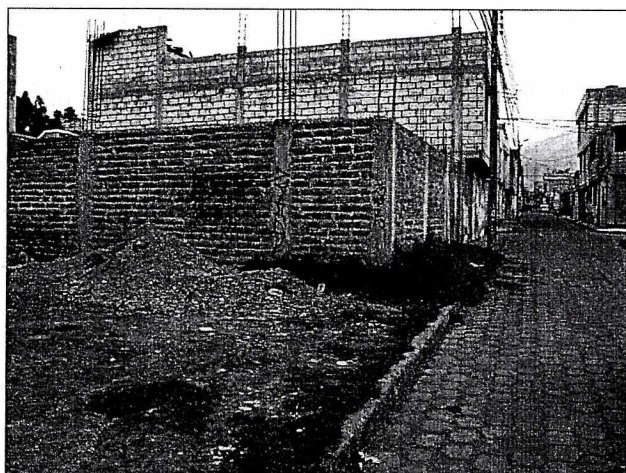
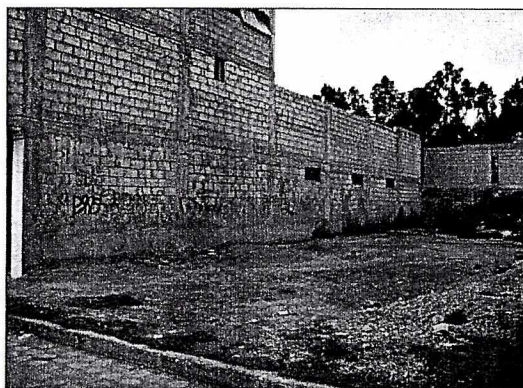
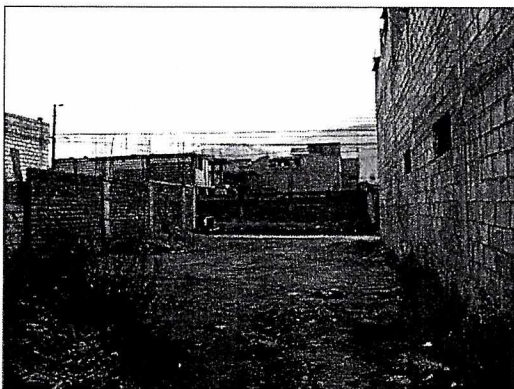
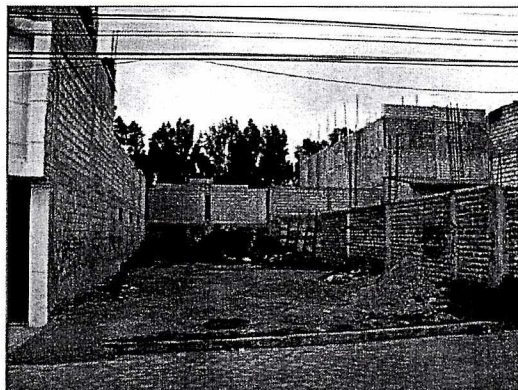
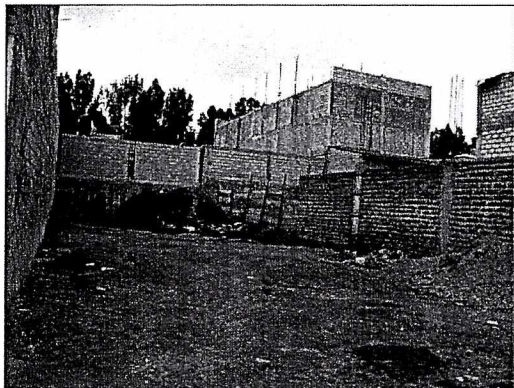
Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos:

<b>NÚMERO DE PREDIO</b>	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>ÁREA (IRM) m2</b>
170088	3170927009	243.00

-50-

27  
...Y FIVE

ANEXO FOTOGRÁFICO



49-

26  
2016/05/04

• **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:

<b>NORTE:</b>	PREDIO MUNICIPAL
<b>SUR:</b>	PREDIO MUNICIPAL
<b>ESTE:</b>	ÁREA VERDE
<b>OESTE:</b>	CALLE Oe7E

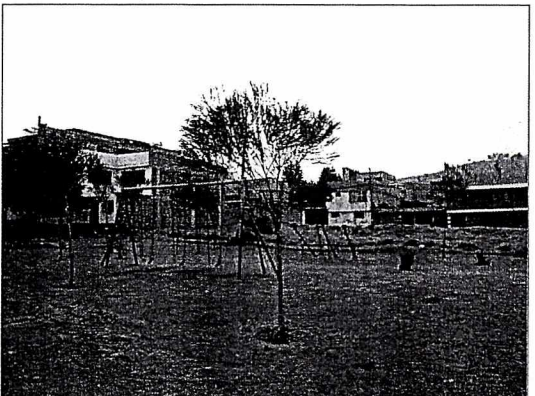
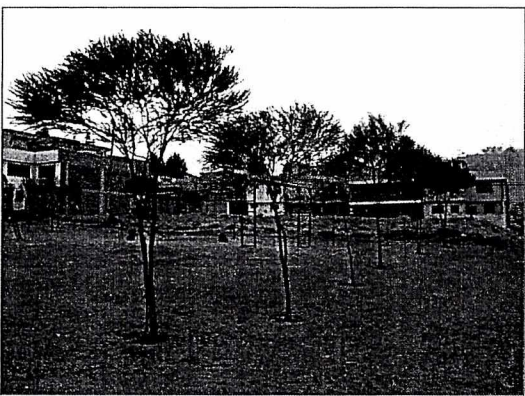
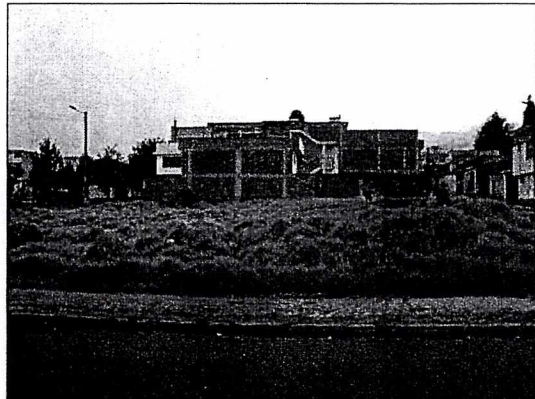
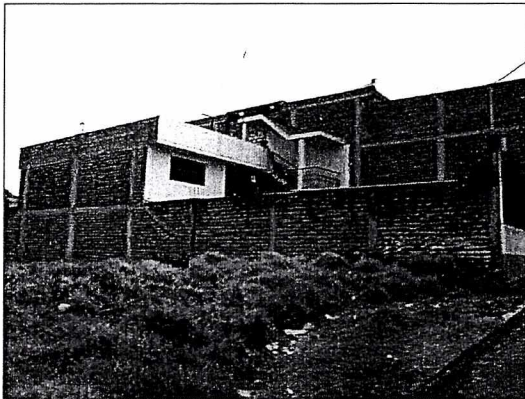
Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos

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  
-140372

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:

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

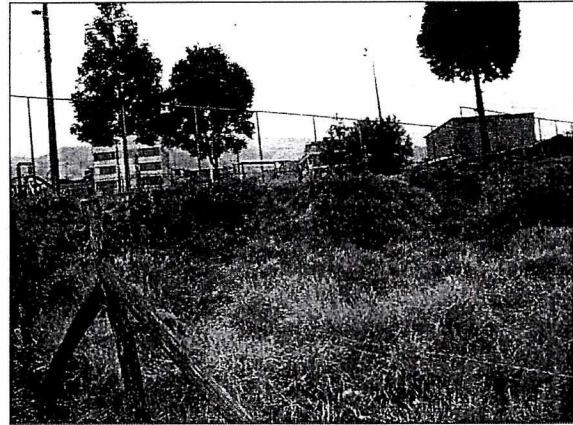
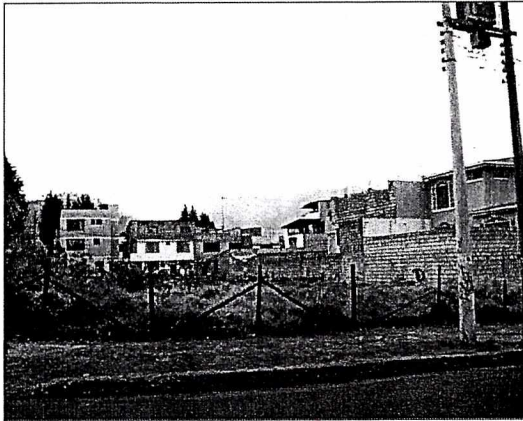
Este predio según la ficha de Informe de Regulación Metropolitana presenta los siguientes datos

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

-46-

23  
17/11/2012

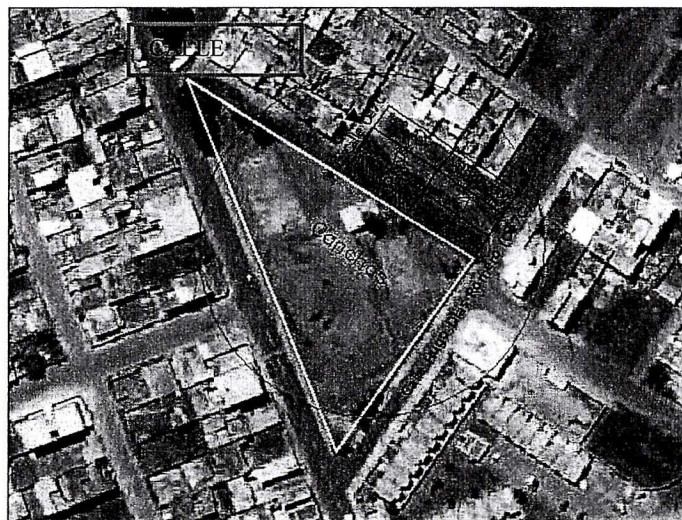
## ANEXO FOTOGRÁFICO



- **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:



-45-

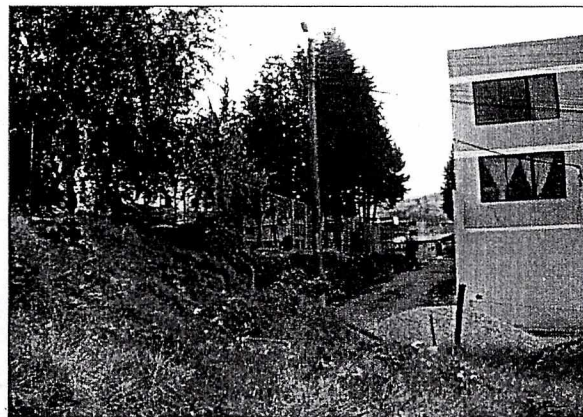
Los linderos de predio son los siguientes:

<b>NORTE:</b>	PREDIO MUNICIPAL 9 (180049)
<b>SUR:</b>	CANCHAS
<b>ESTE:</b>	PREDIO MUNICIPAL 1 (180040)
<b>OESTE:</b>	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



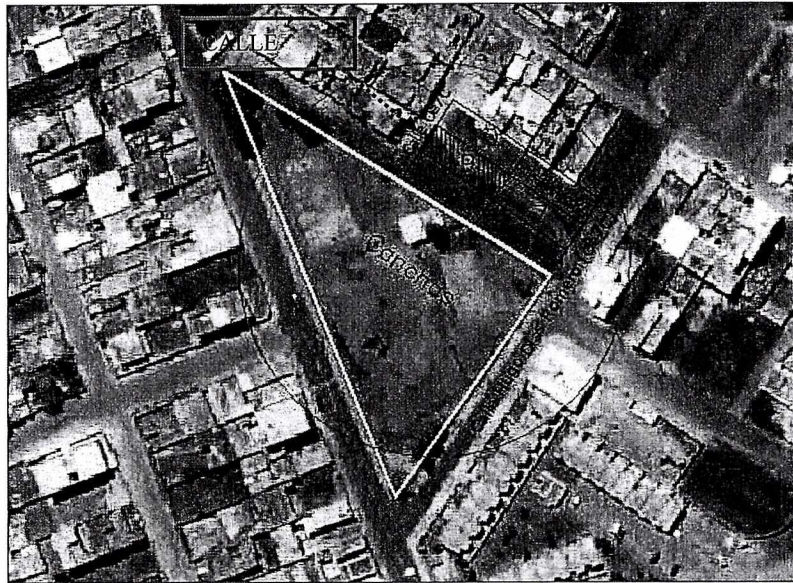
-44-

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:

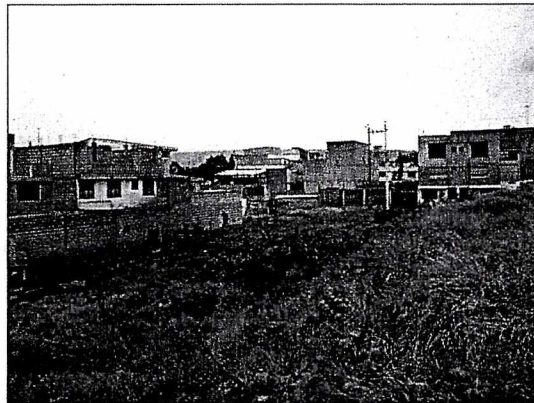
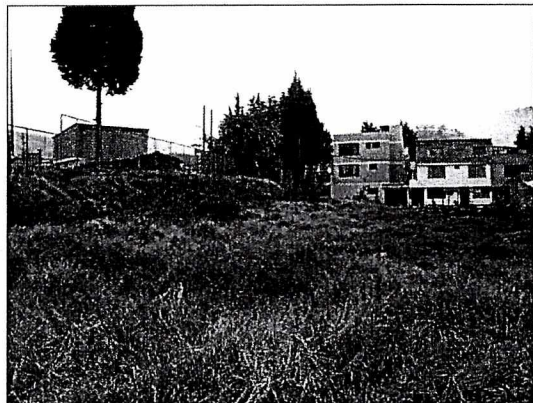
<b>NORTE:</b>	PREDIO MUNICIPAL (10)
<b>SUR:</b>	PREDIO MUNICIPAL (8)
<b>ESTE:</b>	PREDIO MUNICIPAL (7)
<b>OESTE:</b>	CALLE Oe7E

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

<b>NÚMERO DE PREDIO</b>	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>ÁREA (IRM) m2</b>
180049	3181012011	244.71

-43-

### 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:



-42-

19  
2007/11/14

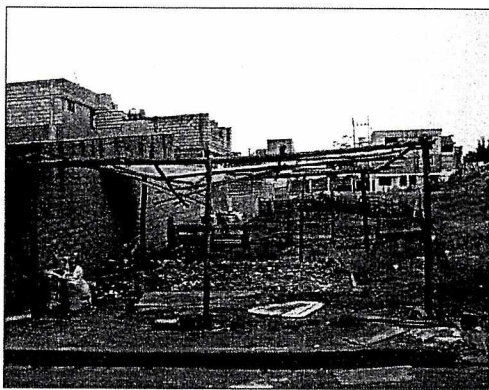
Los linderos de predio son los siguientes:

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

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

<b>NÚMERO DE PREDIO</b>	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>ÁREA (IRM) m2</b>
180050	3181012012	244.71

### ANEXO FOTOGRÁFICO



### 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:



- 40

AF  
01/08/2016



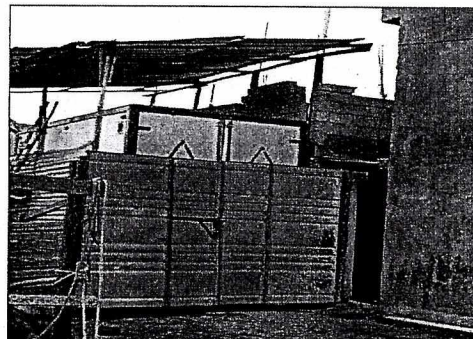
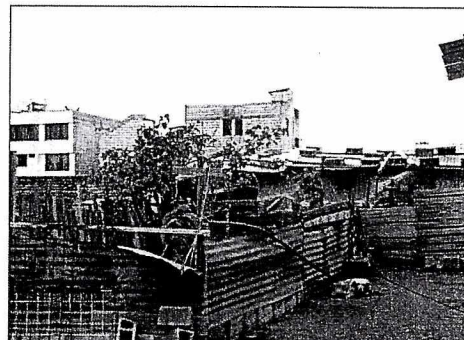
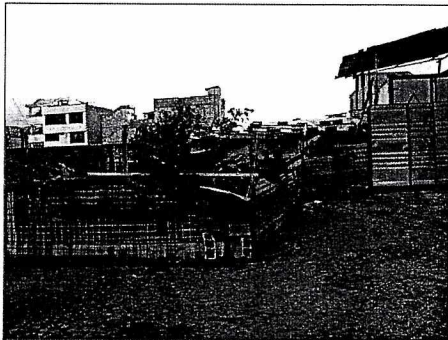
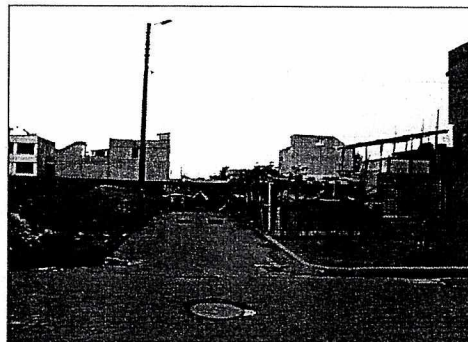
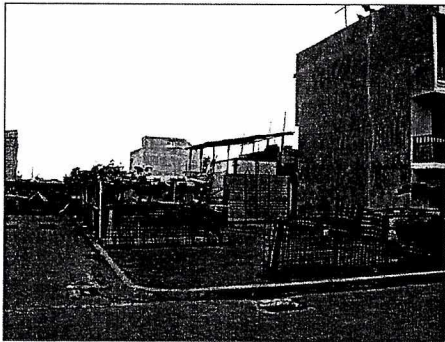
Los linderos del predio son los siguientes:

<b>NORTE:</b>	PREDIO PARTICULAR
<b>SUR:</b>	CALLE S33G
<b>ESTE:</b>	PREDIO PARTICULAR
<b>OESTE:</b>	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



-39-

## 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
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 206.643,20</b>			

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 14:38

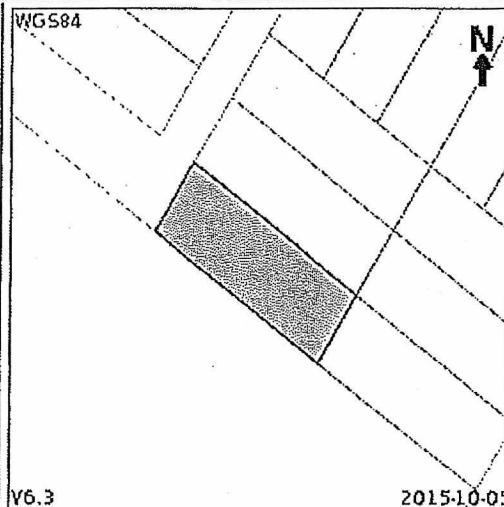
No. 552522

## 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: 180047  
 Geo clave: 170101080496011000  
 Clave catastral anterior: 31810 12 010 000 000 000  
 En derechos y acciones: NO  
 Área del lote (escritura): 244,71 m<sup>2</sup>  
 Área del lote (levantamiento): 0,00 m<sup>2</sup>  
 ETAM (SU) - Según Ord.#269: 6,00 % (+15,82 m<sup>2</sup>)  
 Área bruta de construcción: 0,00 m<sup>2</sup>  
 Frente del lote: 9,67 m  
 Administración zonal: QUITUMBE  
 Parroquia: Chillogallo  
 Barrio / Sector: LAS CUADRAS

## 2.- UBICACIÓN DEL LOTE \*



## 3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
CALLE A (9E7E)	6	3 m del eje	0	

## 4.- REGULACIONES

ZONA	PISOS	RETIROS
Zonificación: D5 (D304-80)	Altura: 16 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m <sup>2</sup>	Número de pisos: 4	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		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

- PREDIO COLINDA CON AREA VERDE MUNICIPAL EN EL LINDERO SUR./ PREDIO NO TIENE ACCESO POR ESTE LINDERO; NI PEATONAL, NI VEHICULAR, NI DE VISTA/  
 - SECCION DE CALLE "A" (0E7E) DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 31810./

## 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 m<sup>2</sup>, 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 áreas rurales solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

Lineas de Sr. Montalvo Ramiro

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."*

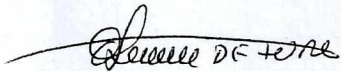
(énfasis agregado).

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



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**

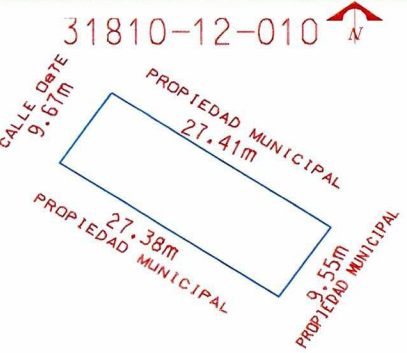
2017-03-21

<b>1.- DATOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE SOLICITADO.</b>			
1.1.- ÁREAS DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES:			
AREA DE TERRENO (PLANO)	263,80 m2		
1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:			
PROPIETARIO	: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
CLAVE CATASTRAL	: 31810-12-010		
NÚMERO PREDIAL	: 180047		
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:			
PARROQUIA:	: CHILLOGALLO		
BARRIO/SECTOR	: LAS CUADRAS		
ZONA	: QUITUMBE		
DIRECCIÓN	: Calle Oe7E		
CÓDIGO DE AIVA	: 1050009		
1.4.- LINDEROS GENERALES :			
NORTE	: PROPIEDAD MUNICIPAL	27,41	m.
SUR	: PROPIEDAD MUNICIPAL	27,38	m.
ESTE	: PROPIEDAD MUNICIPAL	9,55	m.
OESTE	: CALLE Oe7E	9,67	m.
<b>2.- AVALÚO DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES</b>			
DESCRIPCIÓN	ÁREA m2.	VALOR m2 USD. (LOTE Y/O EDIFICACIÓN)	AVALÚO TOTAL USD.
TERRENO	263,80	107,89	28.460,85
<b>TOTAL:</b>			<b>28.460,85</b>

<b>3.- OBSERVACIONES</b>
La presente ficha forma parte integrante de la referencia interna No. 1032-CE -2017, emitido por esta Dirección en atención a lo solicitado por 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

<b>4.- INFORMACIÓN GRÁFICA</b>
4.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

4.2.- VISTA ESTADO ACTUAL:


4.3.- PLANO DEL INMUEBLE SOLICITADO:


TRÁMITE INGRESADO				DATOS DEL TRÁMITE			ATENDIDO CON		
SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA	DOCUMENTO	No.	FECHA	DOCUMENTO	No.	FECHA
DMGBI	EXPED.	GEN-00209-788-17-DMGBI	14-mar-17	REF INTERNA	1032-CE-2017	02-may-17			
	GUÍA TICKET GDOC	2017-021295	17/03/2017						

<b>RESPONSABILIDAD TÉCNICA.</b>	<b>COORDINACIÓN</b>
	
Ing. Carolina Cárdenas Zambrano ANALISTA CATASTRAL	Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL
ELABORADO	REVISADO

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

USUARIO DE IMPRESION: ggmeo

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		3181012010	
Número Predio		180047	
Ubicación	Parroquia:	CHILLOGALLO	
	Dirección:	Oe7E - S/N	
Clase		URBANO	
Datos del bien inmueble			
Denominación			
Derechos y Acciones		NO	
Superficie de terreno según escritura		263.80	m <sup>2</sup>
Superficie de terreno según levantamiento o restitución		263.80	m <sup>2</sup>
Superficie de construcción		0.00	m <sup>2</sup>
Área de Construcción Cerrada		0.00	m <sup>2</sup>
Área de Construcción Abierta		0.00	m <sup>2</sup>
Frente principal		9.40	m
Local Principal	Año de construcción		
	Destino Económico	26 SIN USO	
Avalúo vigente del bien inmueble			
Avalúo del terreno		28,460.85	
Avalúo Construcciones Abiertas		0.00	
Avalúo Construcciones Cerradas		0.00	
Avalúo de adicionales constructivos		0.00	
Avalúo total del bien inmueble		28,460.85	
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 .

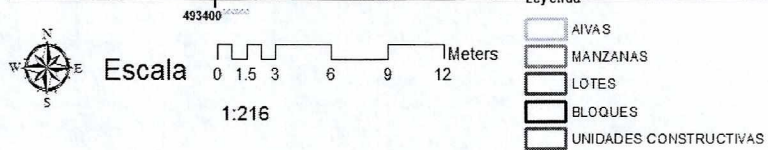
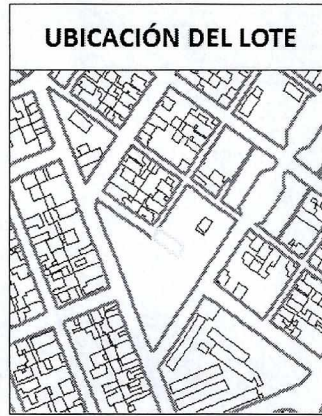
Por los motivos expuestos, no es procedente ni legal que esta ficha sea utilizada con fines distintos a los tributarios, ni para legalizar urbanizaciones o subdivisiones. Tampoco autoriza trabajo alguno en el bien inmueble, ni certifica compatibilidad de uso del suelo.

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



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.*

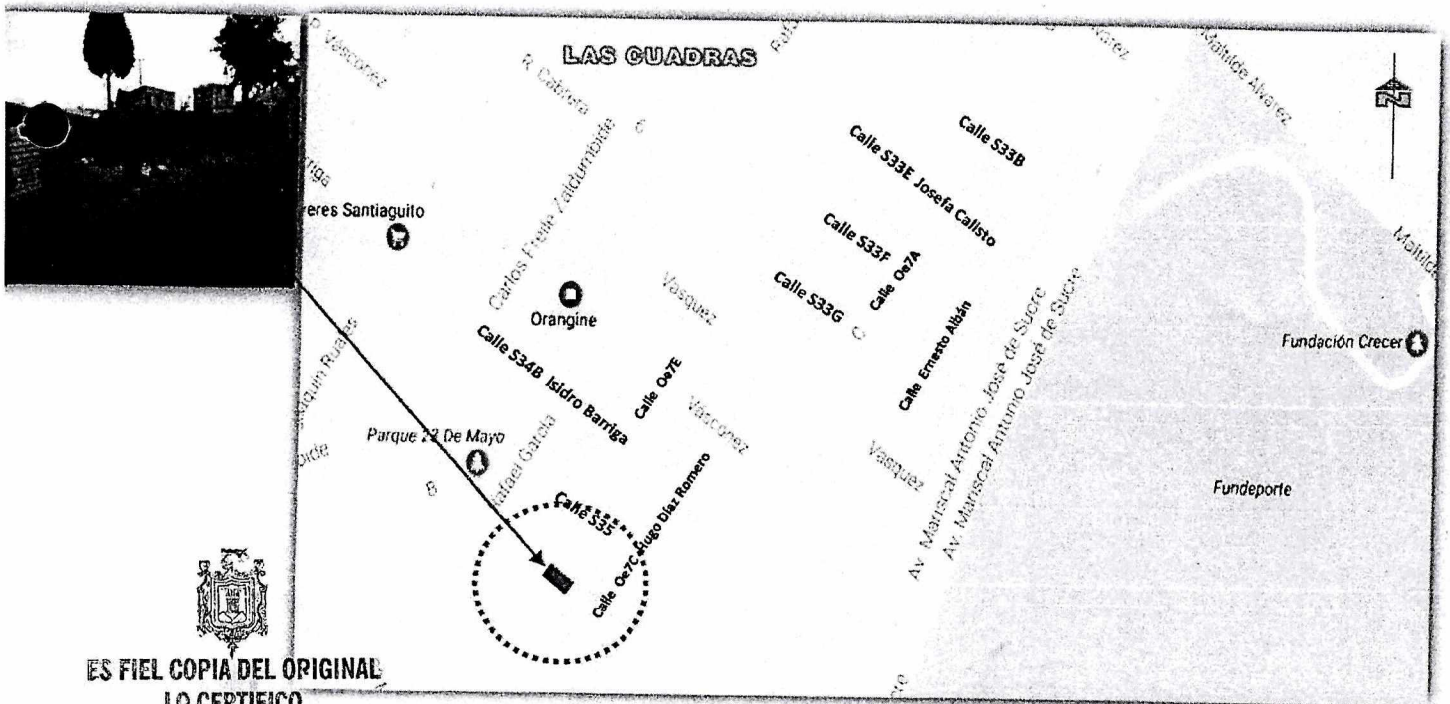
Actualmente, el lote de terreno se encuentran baldío, con su suelo en estado natural, maleza con presencia de escombros.

## 1.- UBICACIÓN Y ESQUEMA

### 1.1 Ubicación

Dirección :	CALLE Oe7E S/N Y CALLE S35, SECTOR LAS CUADRAS.		
Sector :	LAS CUADRAS	Lotes N° :	S/N
Cantón anterior :	QUITO	Parroquia :	CHILLOGALLO
Cantón actual :	D M Q	Ciudad :	QUITO
Provincia :	PICHINCHA	N° Predial :	180047
		Clave catastral :	31810 12 010 000 000 000

### 1.2 Esquema de ubicación



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

PLANO DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

2.- SITUACION LEGAL

2.1 Régimen de Propiedad

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

76

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 :	26,80 m.	con propiedad municipal;
Sur :	26,80 m.	con propiedad municipal;
Este :	9,40 m.	con propiedad municipal;
Oeste :	9,40 m.	con calle Oe7E

Total Superficie : 243,00 m<sup>2</sup>

Total Superficie : 251,92 m<sup>2</sup>

Según ficha datos técnicos de Inmuebles Municipales

2.3.2 ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN DEL INMUEBLE



FOTOGRAFIA AÉREA GEOPORTAL [http://gobiernoabierto.quito.gob.ec/?page\\_id=1114](http://gobiernoabierto.quito.gob.ec/?page_id=1114)

.- 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

UNIDAD DE RR.HH.  
DIRECCIÓN 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**

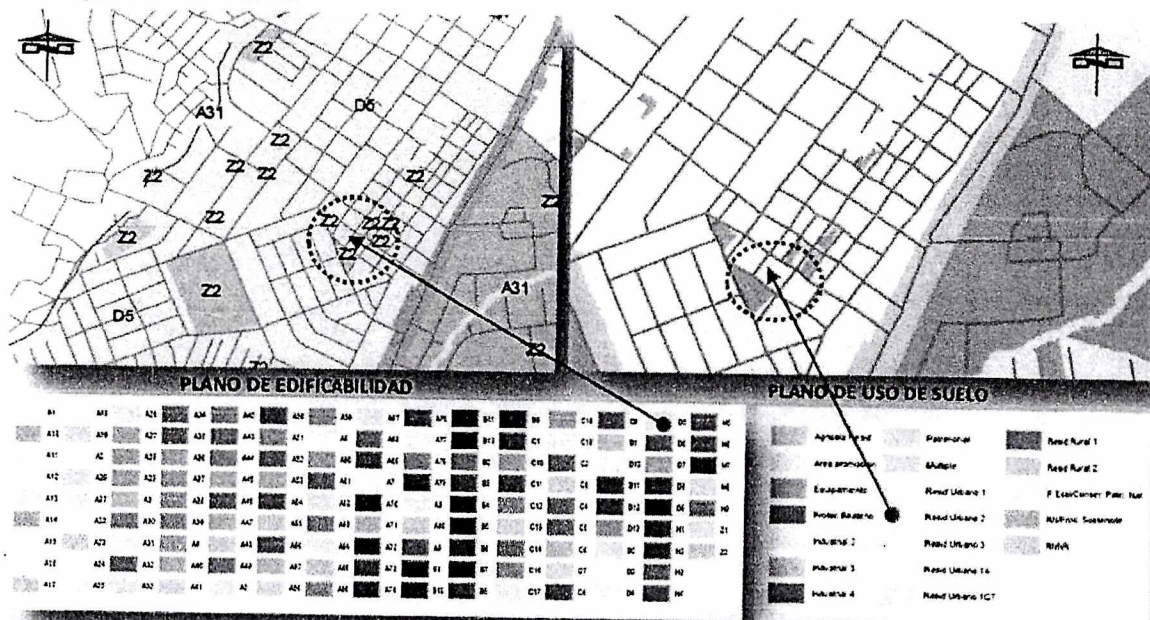
Relativa, Las normales y regulares de este tipo de sectores (barrial), en los cuales la seguridad se basa en la convivencia barrial.

**4.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN**

**4.1 Descripción General del bien y Distribución interna**

Lote de terreno de posición medianero, forma rectangular y topografía sin pendiente; actualmente, el lote permanece baldío, con presencia de montículos y escombros, sin cerramiento frontal 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, IIIZ, III3, III4 -Equipamiento: E1Z, E2M, ECZ, EGM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, E1Z, E2M, E1Z, E2M, E1Z, E2M, E1Z, E2M -Recursos Naturales -Renovables/Producción Sostenible: RNR/PS -Recursos Naturales No Renovables: RNR -Agrícola Residencial: AR -Comercial y de servicios: CZ, CM



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



5.- REGISTRO FOTOGRAFICO

79



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

6.- CUADRO DE CÁLCULO DEL AVALÚO

6.1 Valor del terreno

Concepto	cantidad / unidad	VALOR FÍSICO	
		PRECIO Unitario	VALOR TOTAL
TERRENO			
(*) LOTE, PREDIO 180047	251,92 m <sup>2</sup>	121,15	30.520,11

VALOR FÍSICO : **USD 30.520,11**

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 \$121,15** 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 m<sup>2</sup> 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

**Datos principales**

- Terreno / Lote
- Precio Venta \$ 45.000
- 360m<sup>2</sup> Superficie total
- 360m<sup>2</sup> Superficie cubierta

**plusvalia**  
Cod.: 1506


Superficie to...  
**360m<sup>2</sup>**

**\$ 45.000**

INMOBILIARIA PREM...

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ 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.

**Datos principales**

- Terreno / Lote
- Precio Venta \$ 30.000
- 200m<sup>2</sup> Superficie total

**plusvalia**  
Cod.: 24783T

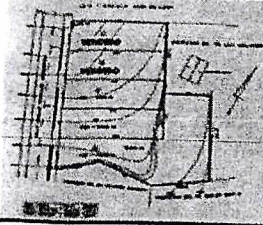
Superficie to...  
**200m<sup>2</sup>**

**\$ 30.000**

INMOBILIARIA

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 150,00**

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



se vendé 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: leninrey2002@yahoo.es  
 Formo de contacto: WhatsApp, Teléfono

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 110,43**

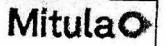


**4) Se vende Terreno SUR DE QUITO CHILLOGALLO Ciudadela Ibarra 160m ESQUINERO \$ 25.000**

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

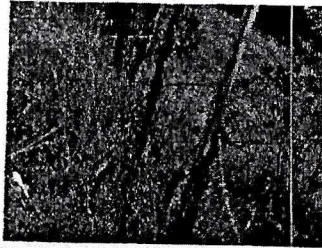
**160m2 \$ 25.000**

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 156,25**



**Detalles de Contacto**  
 Nombre: MARIO RODRIGUEZ  
 Teléfono: 0984222  
 Email: mario.rodriguez@mitula.com  
 Formo de contacto: WhatsApp

**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, (MOVI) 0993494878, WHATSAPP 0999093154  
 CONTACTO SRA. CRUZ QUINTANA



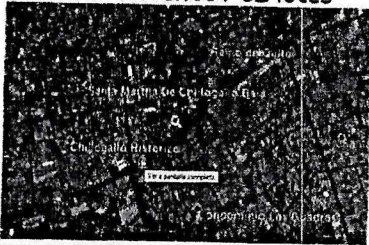
(Negociable) **\$16.800**

Cruz Q.

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 48,00**



**6) Venta de terrenos / 02 lotes**



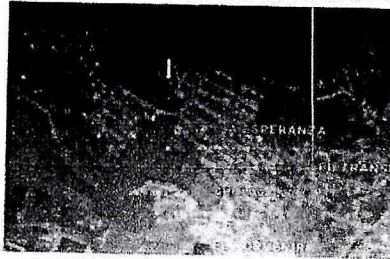
Se venden 02 lotes de terreno: ubicados en el barrio Sta. Rosa de Chillogallo, 3ra. Etapa. Cada lote tienen escrituras independientes, un lote es de 280 mts. y el otro lote es de 260 mts. Están los dos lotes juntos y hacen un área de 540 mts. En los lotes están: construidos muros de contención: veredas, 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 m<sup>2</sup> = \$ USD 100,00**

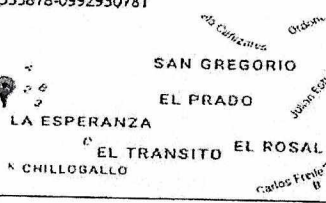


**7) DE OPORTUNIDAD VENDO TERRENO DE 180MTS EN EL SECTOR DE CHILLOGALLO BARRIO EL TRÁNSITO**



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

DEF. TRABAJADOR MUNICIPAL



(Negociable) **\$14.000**

darvincev2010

0995335878

**PRECIO POR m<sup>2</sup> = \$ USD 77,77**



**LOCALIZACIÓN DE LOS EJEMPLOS DE OFERTA**



72

**CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN DE OFERTAS COMPARABLES**

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	251,92
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	71,56	
SUPERFICIE :	0,563	0,460	0,653	0,436	0,560	0,658	0,448	0,502
POSICIÓN EN MANZANA :	0,900	1,100	1,000	1,100	0,750	1,000	1,000	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 :	128,43	145,70	121,53	147,22	58,44	105,92	80,90	
PONDERACIÓN :	0,15	0,15	0,10	0,25	0,10	0,20	0,05	1,000
APORTE DE CADA OFERTA :	19,26	21,86	12,15	36,80	5,84	21,18	4,05	121,15

**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 capa 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 30.520,11**

**6.5 Valor de venta rápida**

**USD 27.468,10**

Fecha de Entrega

**23 DE DICIEMBRE DE 2016**

Nombre

**ARQ. GONZALO ESTUPIÑÁN N.**

Firma

Título de Especialización en  
Métodos y Técnicas de  
Valoración

**UNIVERSITAT POLITECNICA DE VALENCIA ESPAÑA**

Código de Referencia E 1566 006 2014

Número de Registro 16808

Registro SB  
Autorización SB

REGISTRO SUPER DE BANCOS PA - 2002 - 148  
OFICIO N° SB-DTL-2016-0324-O de 29 DE FEBRERO DE 2016

Registro SC  
Autorización SC

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



**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
LO CERTIFICO**

UNIDAD DE RR.HH.  
DIRECCIÓN METROPOLITANA  
DA CATASTRO

Nº 468399

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
CERTIFICADO No.: C430697922001  
FECHA DE INGRESO: 09/03/2017

**CERTIFICACION**

Referencias: 02/05/1975-4ta-466f-716i-6109r Inserción 11/11/2016 # 1844 Ventas MMM  
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 89, de 244.71m2, clave catastral 3181012010, predio 180047, 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.---- .- 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.- 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 13 DE MARZO DEL 2017 ocho 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		ALCALDÍA		
2017/03/07 17:55		DOCUMENTO # 435		
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>		<b>IMPLANTACIÓN DEL LOTE</b>		
C.C./R.U.C.:	1760003410001			
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO			
<b>DATOS DEL PREDIO</b>				
Número de predio:	180047			
Geo clave:	170101080496011000			
Clave catastral anterior:	3181012010000000000			
Año de construcción:				
En derechos y acciones:	NO			
Destino económico:	SIN USO			
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>				
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			
<b>AVALÚO VIGENTE</b>		9968240	493380	Escala 1:1000
Avalúo del terreno:	\$ 28,151.81	<b>FOTOGRAFIA DE LA FACHADA</b>		
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00			
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00			
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 28,151.81			
<b>DATOS DEL LOTE</b>				
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano			
Clasificación del suelo SIREC-Q:	URBANO			
Área según escritura:	243.00 m2			
Área de levantamiento:	263.80 m2			
Área gráfica:	263.80 m2			
Frente total:	9.40 m			
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 24.30 m2 [SU]			
Área excedente (+):	20.80 m2			
Área diferencia (-):	0.00 m2			
Número de lote:	-			
Dirección:	Oe7E - S/N			
Zona Metropolitana:	QUITUMBE			
Parroquia:	CHILLOGALLO			
Barrio/Sector:	LAS CUADRAS			
<b>PROPIETARIO(S)</b>				
#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	1760003410001	100	SI
<b>NOTAS</b>				
<b>DE LA CÉDULA CATASTRAL</b>				
<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>				
<b>REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS</b>				
<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 263.80 m2.</p>				
			Codificación QR 	
Insc. Chavez Cangas Geovanna Alexandra Dirección Metropolitana de Catastro			QUITO 08 ABR 2017 TESORERIA MERY HARVAEZ	
9968240 255992				



Nº 495030

**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) - 26090

**Matrículas Asignadas.-**

CHILL0104258 Lote de terreno signado con el Número 89, clave catastral 3181012010, predio 180047, 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: 180047

jueves, 06 abril 2017, 08:48:24 AM

  
**DIRECTOR DE INSCRIPCIONES**  
**DELEGADO DEL REGISTRO 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.- LUIS RUBIO

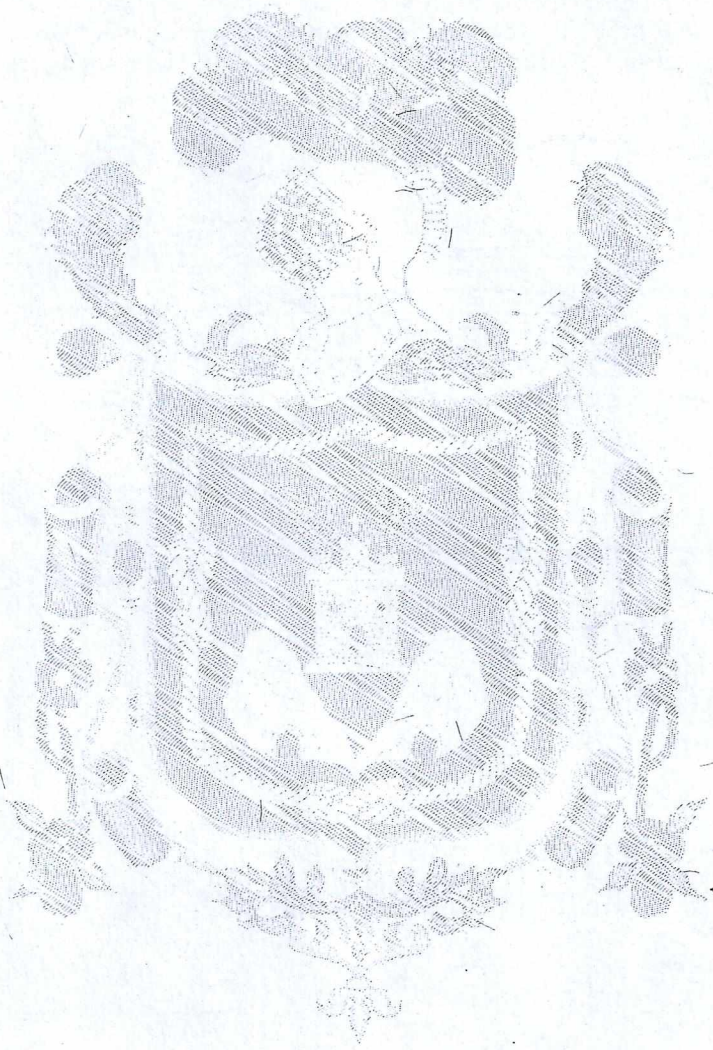
Depurador.- JORGE RE

Amanuense.- DANILO HIDALGO

TT-0015646







# 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: 180047  
 Geo clave: 170101080496011000  
 Clave catastral anterior: 31810 12 010 000 000 000  
 En derechos y acciones: NO

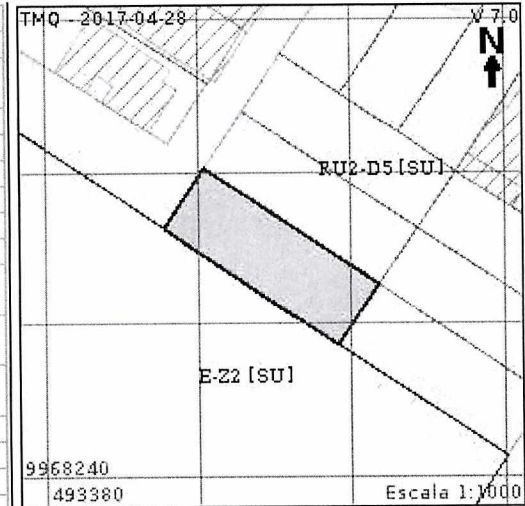
#### ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 0.00 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción abierta: 0.00 m<sup>2</sup>  
 Área bruta total de construcción: **0.00 m<sup>2</sup>**

#### DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 263.80 m<sup>2</sup>  
 Área gráfica: 263.80 m<sup>2</sup>  
 Área total: 9.40 m  
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 26.38 m<sup>2</sup> [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
IRM	CALLE A (9E7E)	6	3 m del eje	

### REGULACIONES

ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: D5 (D304-80)	Altura: 16 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m <sup>2</sup>	Número de pisos: 4	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		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 de suelo: (RU2) Residencial urbano 2		Factibilidad de servicios básicos: SI

### AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación

### OBSERVACIONES

PREDIO COLINDA CON AREA VERDE MUNICIPAL EN EL LINDERO SUR./ PREDIO NO TIENE ACCESO POR ESTE LINDERO; NI PEATONAL. NI VEHICULAR, NI DE VISTA./  
 SECCION DE CALLE "A" (OE7E) DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 31810./

### NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.