



• NEXUS INMOBILIARIA

DOSSIER DEL TERRENO · DUE DILIGENCE

San Juan *Alto*

3,394.84 m² con vista al valle · San José, Cumbayá —
Quito

3,394 m²
SUPERFICIE

105.4 m
FRENTE

0
AFECTACIONES

100%
UN SOLO DUEÑO

Solidez y limpieza legal

nexusinmobiliaria.net

+593 96 909 4014

rocioleon@nexusinmobiliaria.net



Un terreno con *ficha impecable.*

Predio #3639495, en el sector San José de Cumbayá — la zona de mayor plusvalía del área metropolitana de Quito. Datos oficiales del Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

3,394m² ÁREA (ESCRITURA=CATASTRO)	105.4m FRENTE TOTAL	2,376m² CONSTRUIBLE (COS 70%)	\$593K AVALÚO CATASTRAL
---	---	--	---

CAMPO (IRM #3639495)	VALOR
Propietario	Barzallo Cáceres Miguel Fabián · C.C. 1706377692 · 100% dominio
Ubicación	S11B Río Santiago, Barrio San José, Parroquia Cumbayá
Administración zonal	Tumbaco · Coordenadas SIRES 505080.50 / 9976206.90
Clasificación del suelo	Suelo Urbano (SU) — No Consolidado
Uso específico / zonificación	RUB-2 · Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 2
Edificabilidad	COS PB 35% · COS Total 70% · 2 pisos · 8 m · aislada · retiros 5/3/3
Lote mínimo / frente mínimo	1,000 m ² (cumple 3.4×) · 25 m (cumple 4.2×)
Construcción existente (1990)	1,051.98 m ² — a demoler / rehabilitar
Avalúo del terreno	\$453,079.42 (\$133.47/m ²)

Un título tan limpio que *vende solo.*

Los seis puntos que un comprador —o su abogado— revisa antes de ofertar. Los seis, en verde, verificados contra el IRM oficial.



Sin afectaciones

Tabla oficial vacía — ninguna protección ni restricción



Sin deudas

Cero obligaciones pendientes



Dominio 100%

Uni-propiedad — un solo titular



Área regularizada

Escritura = levantamiento = catastro = 3,394.84 m²



Linderos sin disputa

Excedente y diferencia de área: 0.00 m²



Servicios factibles

Agua, alcantarillado y básicos

Ventaja competitiva: la mayoría de terrenos en Cumbayá arrastran restricciones (quebradas, laderas, canales de riego). Este está **limpio**. Nota de transparencia: el IRM tiene fecha 05-sep-2024 — se recomienda actualizarlo a 2026 antes de escriturar.

Suelo firme, *riesgo cero registrado.*

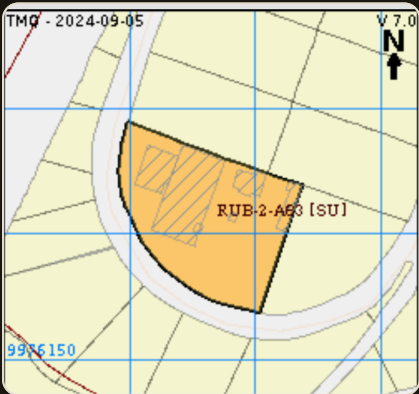
La cartografía municipal de amenazas del IRM. En ninguna capa el predio figura con afectación registrada.

Movimientos en
masa
Sin afectación

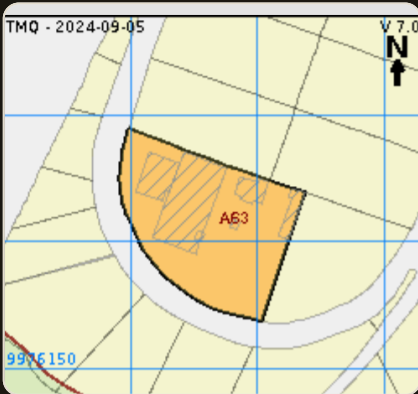
Flujos
volcánicos
Sin afectación

Subsidencia
Sin afectación

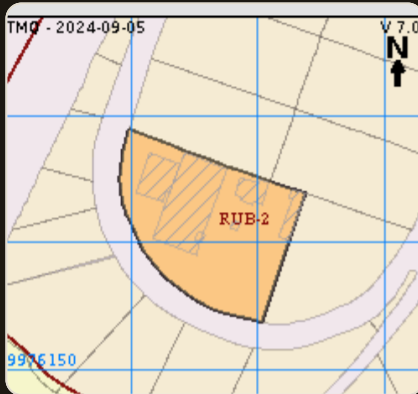
Accidentes
geog.
Sin afectación



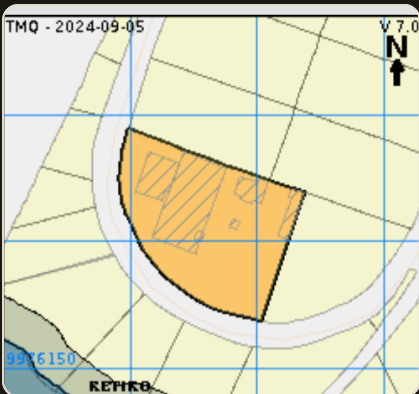
IRM · LÁMINA 01



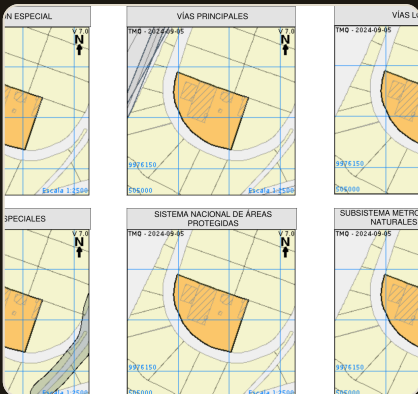
IRM · LÁMINA 02



IRM · LÁMINA 03



IRM · LÁMINA 04



IRM · LÁMINA 05

Cumbayá: el *valle* donde Quito quiere vivir.

- ✓ **Colegios elite** — Terranova, British School, Colegio Americano, Einstein · 5 min
- ✓ **Salud y comercio** — Hospital de los Valles, Paseo San Francisco, Scala, USFQ
- ✓ **Seguridad** — las tasas de criminalidad más bajas del DMQ
- ✓ **Clima** — 2,200 msnm, 18°C, primavera eterna
- ✓ **Acceso** — vía Río Santiago (S11B), 10 min a Tababela



\$1,500 —2,200 VIVIENDA PREMIUM / M²	+17.8% VENTAS Q1 2026	2028 PREVENTAS AGOTADAS	4–6% PLUSVALÍA ANUAL
---	---	---	--

Cumbayá es el epicentro residencial premium de Quito. La oferta de suelo escasea por su zonificación de baja densidad; la demanda supera lo disponible. Referencias de mercado 2025–2026 (estudio Nexus).

Comprar la *materia prima* de la mejor zona.

Con vista al valle, terreno urbano en Cumbayá se cotiza en la parte alta del mercado. Este predio limpio, plano y con 105 m de frente es difícil de encontrar.

CONCEPTO	VALOR
Costo del terreno por m ² de suelo	≈ \$295 / m ²
Costo por m ² construible (COS 70%)	≈ \$421 / m ²
Precio de vivienda terminada en la zona	\$1,500 – 2,200 / m ²
Plusvalía anual del sector	4 – 6 %
Terrenos con vista comparables	Escasos — atributo de precio premium

Conclusión: es un activo sólido, líquido y de alta plusvalía. Sea para conservar (plusvalía del suelo 4–6% anual) o para desarrollar (ver dossier del proyecto), la base legal y física es inmejorable.



CONVERSEMOS

El terreno que *no* volverás a encontrar.

Visita bajo cita, con acompañamiento profesional. Documentación disponible para due diligence.

WHATSAPP / TELÉFONO

+593 96 909 4014

EMAIL

rocioleon@nexusinmobiliaria.net

WEB

nexusinmobiliaria.net

REFERENCIA

Pedio #3639495 · 3,394.84 m²