

GRUPO TESEO

Corretaje inmobiliario profesional

TERRENO EN VENTA

Terreno residencial en El Valle

Sección Miraflores, Cantón El Valle, Ecuador

\$315.000

Área total: 4.453,85 m²

Referencia: Vía al Valle / Wayra Plaza

ÁREA TOTAL

4.453,85 m²

levantamiento

USO

R3 Resid.

PIT EXP-ELV-1

ALTURA

2 pisos

máximo



grupo



Resumen ejecutivo



Una oportunidad para vivir con amplitud, privacidad y naturaleza.

Terreno de 4.453,85 m² ubicado en El Valle, sector Mal Paso, con entorno natural, acceso por vía cercana y referencia visual hacia la Vía al Valle y Wayra Plaza. Su vocación comercial es residencial: ideal para una quinta, casa de campo o residencia privada de baja altura, siempre respetando las determinantes técnicas del IPRUS.

- Precio de venta: \$315.000
- Valor referencial: \$70,73/m² sobre área total
- Área edificable según IPRUS: 2.585,18 m²
- Uso de suelo general: R3 Residencial
- Altura máxima: 2 pisos

Indicadores comerciales

PRECIO

\$315.000

PRECIO/M² REF.

\$70,73/m²
sobre área total

COMPRADOR IDEAL

Patrimonial
familia / quinta

Lectura responsable

El terreno debe presentarse como una oportunidad residencial de baja altura. No se recomienda promocionarlo como proyecto vertical ni como desarrollo intensivo, porque el IPRUS establece límites de edificabilidad, áreas no edificables y restricciones técnicas.

Ubicación estratégica



Referencias visibles en el material fotográfico

- Vía al Valle como eje de conexión principal
- Wayra Plaza como referencia cercana de ubicación

Entorno

Zona residencial-rural con presencia de viviendas cercanas, áreas verdes y un ambiente de privacidad. Ideal para quien busca una propiedad de gran formato sin perder conexión hacia la ciudad.

Potencial

El valor del predio está en su amplitud, entorno natural y vocación residencial. Su mejor lectura comercial es una quinta, residencia familiar o casa de campo con diseño exclusivo.

Terreno de gran formato



Medidas visibles en imágenes aéreas

LADO REFERENCIAL

111,35 m

LADO REFERENCIAL

67,56 m

LADO REFERENCIAL

61,85 m

LADO REFERENCIAL

54,39 m

Dato clave para el comprador

El metraje total del terreno es de 4.453,85 m² según levantamiento. El IPRUS registra una longitud de frentes de 116,24 m. Las medidas rotuladas en las imágenes aéreas son referenciales y ayudan a entender la forma del predio y su amplitud visual.

Recomendación comercial: presentar el terreno como una oportunidad residencial de alta amplitud, no como desarrollo intensivo.

Regulaciones de uso del suelo

Dato	Información extraída del IPRUS
Trámite	156026
Oficina	GAD Parroquial Rural de El Valle
Clave catastral	700431326
Dirección	Valle, Mal Paso - No tiene
Área según avalúos y catastros	4.413,96 m ²
Área según levantamiento	4.453,85 m ²
Área según escritura	No registrada
Área edificable	2.585,18 m ²
Área no edificable	1.868,67 m ²
Fecha de despacho / caducidad	29/07/2025 - 29/07/2027

Uso y ocupación

PIT

EXP-ELV-1

USO GENERAL

R3 Residencial

USO CLAVE

Unifamiliar

IMPLANTACIÓN

Aislada

LOTE MÍNIMO

1.500 m²

FRENTE MÍNIMO

30 m

Importante: el IPRUS no autoriza obra ni otorga derechos de propiedad. Todo proyecto deberá validarse con la autoridad competente y normativa vigente.

Potencial constructivo permitido

Lectura técnica comercial

El predio tiene vocación residencial y permite una edificación de baja altura, ideal para una residencia privada o quinta. La normativa establece límites claros de ocupación y construcción.

ALTURA MÁXIMA

2 pisos

siguiendo perfil natural

COS MÁXIMO

30%

emplazamiento

CONSTRUCCIÓN

150 m²

máximo por piso

Retiros y determinantes

Retiro / determinante	Valor
Retiro frontal general	5 m
Retiro frontal específico	11 m medidos desde el eje de la vía sin nombre
Retiro lateral	3 m
Retiro posterior	3 m
Prohibición de adosamiento	Sí, retiro obligatorio desde planta baja
Área máxima referencial en 2 pisos	Hasta 300 m ² , respetando 150 m ² por piso

Estos datos permiten vender el terreno con seriedad: amplio y atractivo, pero con un enfoque correcto hacia vivienda unifamiliar de baja altura.

Aspectos técnicos a considerar

Áreas no edificables según IPRUS

PENDIENTES SIN APTITUD FÍSICA

1.671,77 m²

pendientes >30%

SUSCEPTIBILIDAD ALTA FRM

196,90 m²

código RM_58_2 / 58_2

Total área no edificable: 1.868,67 m²

Observaciones técnicas relevantes

- Se debe justificar la existencia de servicios básicos.
- Parte del predio tiene pendientes mayores al 30%.
- En el área con susceptibilidad alta no se pueden realizar asentamientos humanos.
- El predio está en zona no planificada; el GAD no se responsabiliza por futuras afectaciones.
- El predio está en zona de recarga hídrica; se prohíbe la explotación de minería metálica.
- Existe un galpón; el IPRUS no lo legaliza ni autoriza intervención alguna.

Mensaje comercial responsable

Este terreno tiene un valor atractivo por su metraje, entorno y vocación residencial. La presentación comercial debe ser clara: oportunidad para una residencia privada o quinta, con proyecto sujeto a validación técnica y normativa.

GRUPO TESEO

Terrenos | Casas | Inversión inmobiliaria



Agenda tu visita

Conoce este terreno en El Valle y evalúa el potencial de crear una residencia privada rodeada de naturaleza, amplitud y privacidad.

PRECIO

\$315.000

ÁREA

4.453,85 m²

USO

R3 Residencial

Grupo Teseo

Corretaje inmobiliario profesional

Ing. Robert Peñafiel

Corredor de bienes raíces | Licencia ACBRP 226

@grupoteseo_ec

Información comercial referencial. Datos técnicos sujetos a verificación documental, municipal y normativa vigente.