

GRUPO TESEO
DIVISIÓN INMOBILIARIA

Terreno residencial en Miraflores

Calle del Pase del Niño - Cuenca, Ecuador
Uso residencial | Proyecto de baja altura |
Área aprox. 791,43 m2

13,89M

38,18M

38,79M

26,24M

USD 125.000

Precio de venta

791,43 m2 aprox. | Frente principal 26,24 m aprox. | 2 pisos



GRUPO TESEO
DIVISIÓN - INMOBILIARIA

Resumen ejecutivo

Terreno residencial ubicado en el sector Miraflores, sobre la Calle del Pase del Niño, una zona consolidada de Cuenca con vocación habitacional. La propiedad se presenta como una alternativa sólida para vivienda familiar, casas pareadas, desarrollo residencial de baja altura o inversión patrimonial.

791,43 m²

Área según levantamiento

26,24 m

Frente principal aprox.

695,49 m²

Área edificable aprox.

2 pisos

Altura permitida

Valor comercial

El principal atractivo del predio está en la combinación de ubicación residencial, área útil importante, frente principal funcional y normativa clara para proyectos de baja altura. El precio de venta de USD 125.000 lo posiciona como una alternativa competitiva para construir con visión patrimonial en Cuenca.

Uso recomendado

Vivienda familiar amplia	Casas pareadas o proyecto familiar	Desarrollo residencial de baja altura
Inversión patrimonial	Diseño con áreas verdes	Producto para usuario final residencial

Implantación y medidas referenciales

La imagen aérea permite visualizar la forma general del predio y sus principales dimensiones referenciales. El frente principal hacia la Calle del Pase del Niño es de aproximadamente 26,24 m. Los laterales referenciales son de 38,18 m y 38,79 m; el lindero posterior referencial es de 13,89 m.



Nota: las medidas son referenciales para análisis comercial y deben verificarse con documentos municipales, levantamiento y certificaciones vigentes antes de una decisión de compra.

Ficha técnica del predio

La siguiente ficha consolida los datos comerciales y técnicos relevantes del predio, con base en la información de levantamiento, IPRUS y material gráfico disponible.

Campo	Detalle
Tipo de inmueble	Terreno residencial
Ubicación	Sector Miraflores, Calle del Pase del Niño, Cuenca - Azuay
Precio de venta	USD 125.000
Área según levantamiento	791,43 m2 aprox.
Área según avalúos y catastros	751,30 m2 aprox.
Área según escritura	757,71 m2 aprox.
Frente principal	26,24 m aprox. hacia Calle del Pase del Niño
Linderos referenciales	Posterior 13,89 m; laterales 38,18 m y 38,79 m aprox.
Uso comercial recomendado	Vivienda, casas pareadas, proyecto familiar o desarrollo residencial de baja altura
Servicios básicos indicados	Agua potable en el predio, alcantarillado, recolección municipal de basura y red eléctrica aérea

Diferencias de área

El documento muestra diferencias entre área de catastro, escritura y levantamiento. Para una compraventa o proceso administrativo puede requerirse actualización de superficie según corresponda. Esta observación no invalida el valor comercial, pero debe manejarse con transparencia en etapa de negociación y cierre.

Resumen técnico IPRUS

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo establece los principales determinantes para el aprovechamiento urbano del predio. El enfoque correcto de promoción debe ser residencial y de baja altura.

Parámetro	Dato técnico
Uso del suelo	Residencial / compatible con proyecto habitacional de baja altura
FRM / código	RM_40_4
Altura de edificación	2 pisos
Lote mínimo	350 m ²
Frente mínimo	10 m
COS máximo	40%
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral	3 m
Retiro posterior	3 m
Tipo de implantación	Pareada / unifamiliar según determinantes mostradas
Determinantes adicionales	Urbanizable. Realizar estudio de mecánica de suelos según Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

Lectura comercial

Por normativa, el predio no debe promocionarse como proyecto vertical. Su mejor posicionamiento es como terreno residencial con área suficiente para una vivienda amplia, casas pareadas o una propuesta habitacional de baja altura bien planificada.

Afectaciones y consideraciones técnicas

Para una promoción profesional, las restricciones no deben ocultarse. Deben presentarse como información técnica para que el comprador tome una decisión clara y documentada.

Concepto	Detalle
Área total del predio	791,43 m2
Afectación por obra pública	3,35 m2
Área no edificable por servidumbre eléctrica	92,59 m2
Área edificable aproximada	695,49 m2
Red de alta tensión	Se debe respetar margen de protección / franja de servidumbre según IPRUS y normativa aplicable.
Condición geotécnica	Zona de susceptibilidad baja a fenómenos de remoción de masas; se recomienda estudio de mecánica de suelos antes de planificar obra.
Validez IPRUS	Documento con vigencia de dos años desde la fecha de despacho indicada.

Recomendación para comprador

Antes de diseñar o construir, se recomienda validar la línea de fábrica, retiros, servidumbres, estudio de suelo y actualización de superficie si aplica. Este proceso permite comprar con seguridad y desarrollar un proyecto alineado a la normativa municipal.

Entorno y potencial residencial



El terreno se ubica en un entorno residencial con construcciones consolidadas, acceso vial y servicios básicos. Su escala permite plantear un proyecto sobrio, funcional y enfocado en vivienda, evitando sobreprometer usos que no corresponden a la regulación vigente.

Mensaje comercial sugerido

Terreno residencial en Miraflores, ideal para construir una vivienda familiar o desarrollar una propuesta habitacional de baja altura en una zona consolidada de Cuenca.

Conclusión comercial

Este terreno representa una oportunidad para compradores que buscan construir con visión patrimonial en un sector residencial de Cuenca. Su valor está en la ubicación, la superficie disponible, el frente principal funcional y la claridad normativa para un proyecto de baja altura.

Por qué destaca

1	Ubicación residencial consolidada: Miraflores mantiene vocación habitacional y conexión urbana.
2	Área atractiva: aproximadamente 791,43 m2 según levantamiento.
3	Normativa clara: uso residencial, altura 2 pisos y COS máximo 40%.
4	Precio competitivo: USD 125.000 para inversión o desarrollo residencial.

Contacto comercial

Ing. Robert Peñafiel - Grupo Teseo División Inmobiliaria
Licencia ACBRP 226
Instagram: @grupoteseo_ec
Precio de venta: **USD 125.000**

Aviso: Este brochure es informativo y comercial. Las áreas, linderos, restricciones, edificabilidad y uso de suelo deben confirmarse con documentos oficiales, certificados municipales, Registro de la Propiedad, levantamiento actualizado y asesoría técnica/legal previo a cualquier compra o desarrollo.