

TERRENO EN VENTA

MIRAFLORES

CUENCA - ECUADOR

Predio con uso restringido segun IPRUS. Ideal para conservacion, integracion con colindantes o inversion patrimonial.

USD 25.000

NEGOCIABLE

No se promociona como lote edificable para vivienda.

Documentacion tecnica disponible para compradores interesados.

GRUPO TESEO Division Inmobiliaria | ACBRP-226



grupoteseo_ec

Terreno en Miraflores

Precio de salida con enfoque patrimonial

Activo con restricciones normativas claras. Ideal para conservacion, tenencia patrimonial o integracion con predios vecinos.

PRECIO DE SALIDA

USD 25.000

AREA LEVANTAMIENTO

384,47 m2

AREA ESCRITURA

380 m2

CLAVE CATASTRAL

1409129049000

Datos principales

Sector:

Miraflores - via a Sinincay, Cuenca

Frente aprox.:

25,52 m hacia via publica

Uso comercial recomendado:

Conservacion, colindantes o inversion patrimonial

Estado tecnico:

Uso restringido segun IPRUS vigente

Nota comercial: informacion sujeta a revision documental, municipal y registral.





Ubicacion estrategica

El predio se ubica en el sector Miraflores, con relacion directa hacia la via a Sinincay y cercania al tejido urbano consolidado de Cuenca.

Perfil de comprador recomendado

- Propietarios colindantes.
- Inversionistas patrimoniales.
- Compradores con vision de largo plazo.
- Personas que no busquen construir vivienda.

Enfoque correcto

Vender con transparencia: no como lote residencial edificable, sino como terreno con valor de ubicacion y posible utilidad para colindantes.

USD 25.000 **NEGOCIABLES**



Medidas del predio

Norte / via publica 25,52 m

Sur / Efrain Sanmartin 26,38 m

Este / camino privado 14,95 m

Oeste / Lauro Guillermo 14,75 m

Areas registradas

Levantamiento 384,47 m2

Escritura 380 m2

Catastro 344,8 m2

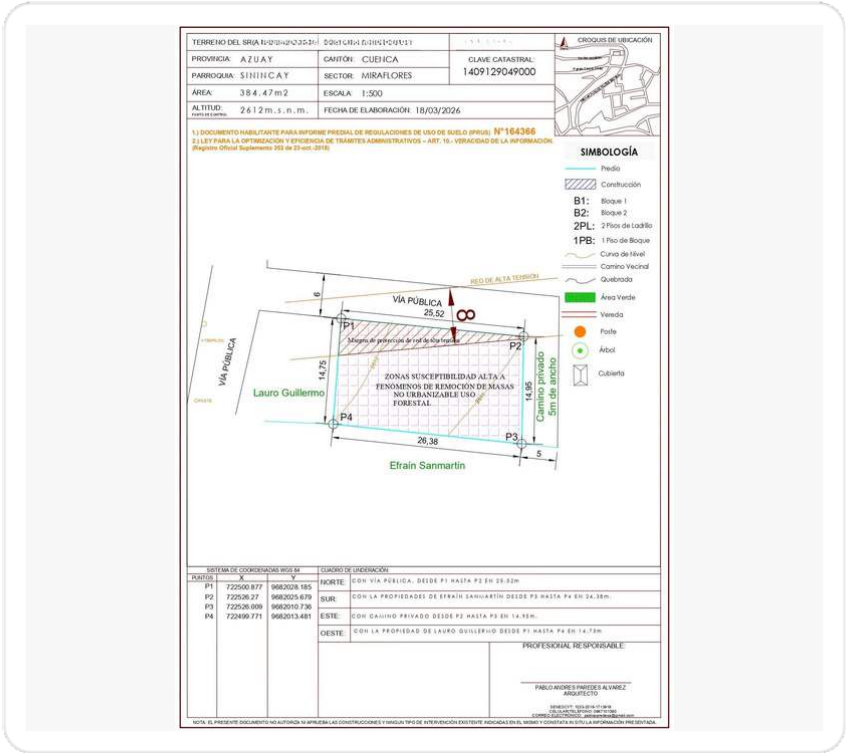
Areas sujetas a verificacion documental.

Transparencia tecnica para compradores

El valor comercial se ajusta porque el IPRUS vigente determina restricciones severas. La estrategia correcta es filtrar compradores desde el inicio y entregar la informacion tecnica antes de cualquier oferta.

Resumen del IPRUS

Area no edificable	384,47 m2
Area edificable	0,00 m2
Riesgo/afectacion	Susceptibilidad alta a remocion de masas
Uso/condicion	No urbanizable / forestal segun observaciones
Construccion	No se autoriza obra ni planificacion
Cerramiento	No se autoriza construccion de cerramiento
Servicios basicos	No registra agua, alcantarillado ni red electrica
Alta tension	Margen de proteccion de 8 m



Dictamen comercial: No vender como lote edificable. Enfocar en colindantes, conservacion o inversion patrimonial de largo plazo.

Terreno Miraflores - USD 25.000 negociables

Una oportunidad de bajo ticket para compradores que entienden la restricción normativa y buscan ubicación, tenencia patrimonial o posible integración con predios colindantes.

Solicita IPRUS, levantamiento y visita técnica

Grupo Teseo Division Inmobiliaria

robert.penafiel@teamteseo.com | www.teamteseo.com



Aviso: Este documento es comercial e informativo. No sustituye certificados municipales, registrales, catastrales ni asesoría legal. La información normativa debe verificarse antes de ofertar.