

5.5 Reporte del Estado del Inmueble y Recomendaciones										REPORTE				
										Bloque	1/1	Hoja Nº 8		
Elemento Arquitectónico	5.5.1 Estado de la edificación		5.5.2 Alteraciones			5.5.3 Elementos a Proteger	5.5.4 Recomendaciones de intervención			5.5.5 Resumen General de la propuesta de intervención				
	Estado	Resumen x Elemento Arquitectónico	AM	AT	TC		Letra: M,Medias, A,Altas.	Conservación	Recuperación	Reestructuración	Mantenimiento	Preservación	Prevenición	
Estructura	Cimentación	Bueno												
	Muros / Paredes / Tabiques	Bueno												
	Columnas / Pilares	Bueno												
	Vigas	Bueno												
	Losas / Entrepisos	Bueno												
Cubiertas	Arcos	Bueno												
	Techos / Bóvedas / Cupulas	Bueno												
Fachadas	Revestimientos	Bueno												
	Puertas	Bueno												
	Ventanas	Bueno												
	Balcones	Bueno												
	Portadas	Bueno												
	Portales	Bueno												
	Zócalos	Bueno												
	Herrajes	Bueno												
	Decoración	Bueno												
	Remates	Bueno												
Acabados en Interiores	Pisos	Bueno												
	Cielo Bajas	Bueno												
	Puertas / Ventanas / mamparas	Bueno												
	Barandandilla	Bueno												
	Revestimientos verticales	Bueno												
Otros Espacios y Elementos	Decoración	Bueno												
	Mobiliario	Bueno												
	Patos/Caminería	Bueno												
	Terrazas/Azoteas	Bueno												
	Ceramicos	Bueno												
Escaleras	Galerías/Corredores	Bueno												
	Zaguán	Bueno												
Instalaciones	Jardines/Hueros/Otros	Bueno												
	Interiores	Bueno												
Instalaciones	Exteriores	Bueno												
	Eléctricas	Bueno												
	Sanitarias	Bueno												
Especiales	Bueno													
5.6 Uso del Suelo para Inmuebles										Comercio y Servicios				
Uso Actual														
Usos compatibles propuestos														
5.7 Historial de Trámites Municipales														
Observaciones										Protección Absoluta: Al momento de realizar el levantamiento se están realizando trabajos de rehabilitación de la cubierta de madera, se está incorporando planchas de asbesto para luego colocar el revestimiento que es la teja artesanal.				
Bibliografía:														

Anexo C. Ficha de Inventario Bienes Patrimoniales (Protección Total)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

1.1 Localización e identificación

Registro N°: 000266

Código Bienes Inmuebles: BI-17-01-03-000266

Código Inventario Patrimonial: 001-026-001-01

Barrio: GONZALEZ SUAREZ

Calle Principal: GARCIA MORENO

Intersección: ROCAFUERTE

Coordenadas WGS84 Z17S: 51 X NO

Distinciones del Inmueble: BIEN INVENTARIADO

Datos del Propietario: CONSEJO GUBERNATIVO DE BIENES ARQUIDIOCESANOS DE QUITO

1.2 Origen de la Edificación

1.2.1 Período

1.2.2 Fecha: 1565

1.2.3 Autor

1.3 Tipología y Uso

1.3.1 Arquitectónico

1.3.2 Usos

1.3.3 Regimen de Propiedad

1.4 Regimen de Propiedad

1.4.1 Propietario del Inmueble

1.4.2 Inmueble ocupado por

1.5 Estados de Conservación

1.5.1 Evaluación de la edificación

1.5.2 Estado General

1.6 Ubicación

Bloque

1/5

Hoja N° 1

2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

2.1 Trama Urbana

2.2 Caracterización de la Edificación

2.2.1 Emplazamiento MZ

2.2.2 Predio en Trama

2.2.3 Relación Espacio

2.2.4 Amenazas (A) y Vulnerabilidades (V)

2.2.5 Galerías

2.2.6 Jardín / Verdezú

2.2.7 Escaleras

2.2.8 Jardín / Verdezú

2.2.9 Altura edificio

2.3 Descripción Volumétrica

2.3.1 Estilo Dominante

2.3.2 Composición formal de Fachada

2.3.3 Fachada Ornamentación

2.3.4 Fachada Ornamentación

2.3.5 Fachada Ornamentación

2.3.6 Fachada Ornamentación

2.3.7 Fachada Ornamentación

2.3.8 Fachada Ornamentación

2.3.9 Fachada Ornamentación

2.3.10 Fachada Ornamentación

2.3.11 Fachada Ornamentación

2.3.12 Fachada Ornamentación

2.3.13 Fachada Ornamentación

2.3.14 Fachada Ornamentación

2.3.15 Fachada Ornamentación

2.3.16 Fachada Ornamentación

2.3.17 Fachada Ornamentación

2.3.18 Fachada Ornamentación

2.3.19 Fachada Ornamentación

2.3.20 Fachada Ornamentación

2.3.21 Fachada Ornamentación

2.3.22 Fachada Ornamentación

2.3.23 Fachada Ornamentación

2.3.24 Fachada Ornamentación

2.3.25 Fachada Ornamentación

2.3.26 Fachada Ornamentación

2.3.27 Fachada Ornamentación

2.3.28 Fachada Ornamentación

2.3.29 Fachada Ornamentación

2.3.30 Fachada Ornamentación

2.3.31 Fachada Ornamentación

2.3.32 Fachada Ornamentación

2.3.33 Fachada Ornamentación

2.3.34 Fachada Ornamentación

2.3.35 Fachada Ornamentación

2.3.36 Fachada Ornamentación

2.3.37 Fachada Ornamentación

2.3.38 Fachada Ornamentación

2.3.39 Fachada Ornamentación

2.3.40 Fachada Ornamentación

2.3.41 Fachada Ornamentación

2.3.42 Fachada Ornamentación

2.3.43 Fachada Ornamentación

2.3.44 Fachada Ornamentación

2.3.45 Fachada Ornamentación

2.3.46 Fachada Ornamentación

2.3.47 Fachada Ornamentación

2.3.48 Fachada Ornamentación

2.3.49 Fachada Ornamentación

2.3.50 Fachada Ornamentación

2.3.51 Fachada Ornamentación

2.3.52 Fachada Ornamentación

2.3.53 Fachada Ornamentación

2.3.54 Fachada Ornamentación

2.3.55 Fachada Ornamentación

2.3.56 Fachada Ornamentación

2.3.57 Fachada Ornamentación

2.3.58 Fachada Ornamentación

2.3.59 Fachada Ornamentación

2.3.60 Fachada Ornamentación

2.3.61 Fachada Ornamentación

2.3.62 Fachada Ornamentación

2.3.63 Fachada Ornamentación

2.3.64 Fachada Ornamentación

2.3.65 Fachada Ornamentación

2.3.66 Fachada Ornamentación

2.3.67 Fachada Ornamentación

2.3.68 Fachada Ornamentación

2.3.69 Fachada Ornamentación

2.3.70 Fachada Ornamentación

2.3.71 Fachada Ornamentación

2.3.72 Fachada Ornamentación

2.3.73 Fachada Ornamentación

2.3.74 Fachada Ornamentación

2.3.75 Fachada Ornamentación

2.3.76 Fachada Ornamentación

2.3.77 Fachada Ornamentación

2.3.78 Fachada Ornamentación

2.3.79 Fachada Ornamentación

2.3.80 Fachada Ornamentación

2.3.81 Fachada Ornamentación

2.3.82 Fachada Ornamentación

2.3.83 Fachada Ornamentación

2.3.84 Fachada Ornamentación

2.3.85 Fachada Ornamentación

2.3.86 Fachada Ornamentación

2.3.87 Fachada Ornamentación

2.3.88 Fachada Ornamentación

2.3.89 Fachada Ornamentación

2.3.90 Fachada Ornamentación

2.3.91 Fachada Ornamentación

2.3.92 Fachada Ornamentación

2.3.93 Fachada Ornamentación

2.3.94 Fachada Ornamentación

2.3.95 Fachada Ornamentación

2.3.96 Fachada Ornamentación

2.3.97 Fachada Ornamentación

2.3.98 Fachada Ornamentación

2.3.99 Fachada Ornamentación

2.3.100 Fachada Ornamentación

RESPONSABLE INVENTARIO

Entidad Ejecutora: DIRECCIÓN DE INVENTARIO IMP

Ejecutor: SANTIAGO PEREZ

Fecha: 28/09/2012

Revisó: 29/09/2012

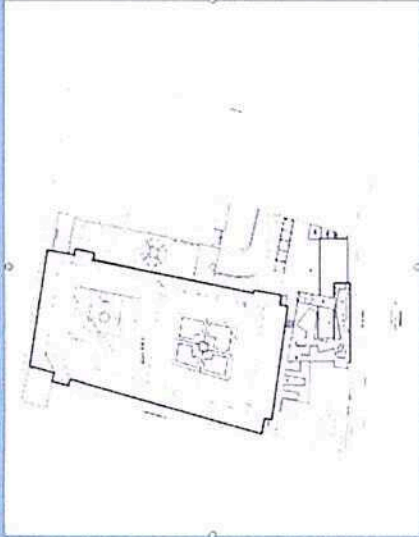
METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

2.5 Descripción Física General del Inmueble		Bloque		1/5		Hoja Nº		2	
2.5.1 Evaluación Física del Inmueble		Formal		Informal		Quien intervino		Estado	
2.5.1.1 Materiales		2.5.1.2 Patologías		2.5.1.3 Elementos Colapsados		2.5.2 Intervenciones en el Inmueble		2.5.2.1 Intervenciones Anteriores	
2.5.1.1.1 Materiales		2.5.1.2.1 Patologías		2.5.1.3.1 Elementos Colapsados		2.5.2.1.1 Intervenciones Anteriores		2.5.2.1.2 Intervenciones Anteriores	
Elementos		L: Leves; M: Medias y A: Altas		L: Leves; M: Medias y A: Altas		L: Leves; M: Medias y A: Altas		L: Leves; M: Medias y A: Altas	
Estructura		A B C Otros		A B C Otros		A B C Otros		A B C Otros	
Cimentación	Muros / Paredes / Tabiques	1	1	1	1	1	1	1	1
Columnas / Pilares	Columnas / Pilares	1	1	1	1	1	1	1	1
Vigas	Vigas	1	1	1	1	1	1	1	1
Losas / Entrepisos	Losas / Entrepisos	1	1	1	1	1	1	1	1
Arcos	Arcos	1	1	1	1	1	1	1	1
Cubiertas	Techos/Bovedas/Cúpulas	1	1	1	1	1	1	1	1
Puertas	Puertas	1	1	1	1	1	1	1	1
Ventanas	Ventanas	1	1	1	1	1	1	1	1
Balcones	Balcones	1	1	1	1	1	1	1	1
Portadas	Portadas	1	1	1	1	1	1	1	1
Portales	Portales	1	1	1	1	1	1	1	1
Zócalos	Zócalos	1	1	1	1	1	1	1	1
Herrajes	Herrajes	1	1	1	1	1	1	1	1
Decoración	Decoración	1	1	1	1	1	1	1	1
Remates	Remates	1	1	1	1	1	1	1	1
Pisos	Pisos	1	1	1	1	1	1	1	1
Cielo Baxos	Cielo Baxos	1	1	1	1	1	1	1	1
Puertas/Ventanas/Mamparas	Puertas/Ventanas/Mamparas	1	1	1	1	1	1	1	1
Barandilla	Barandilla	1	1	1	1	1	1	1	1
Revestimientos verticales	Revestimientos verticales	1	1	1	1	1	1	1	1
Decoración	Decoración	1	1	1	1	1	1	1	1
Mobiliario	Mobiliario	1	1	1	1	1	1	1	1
Pisos/Camiería	Pisos/Camiería	1	1	1	1	1	1	1	1
Terrazas/Azoteas	Terrazas/Azoteas	1	1	1	1	1	1	1	1
Cerramientos	Cerramientos	1	1	1	1	1	1	1	1
Galerías/Corredores	Galerías/Corredores	1	1	1	1	1	1	1	1
Zaguán	Zaguán	1	1	1	1	1	1	1	1
Jardines/Huertos/Otros	Jardines/Huertos/Otros	1	1	1	1	1	1	1	1
Interiores	Interiores	1	1	1	1	1	1	1	1
Exteriores	Exteriores	1	1	1	1	1	1	1	1
Escaleras	Escaleras	1	1	1	1	1	1	1	1
Instalaciones	Eléctricas	3	3	3	3	3	3	3	3
	Sanitarias								
	Especales (gas / otros)								

Bloque	1/5	Hoja N°	3	
--------	-----	---------	---	--

4. LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE


4.1 Implantación General: código




4.2 Datos del Inmueble:

Datos Generales:	
Área del lote:	2554
Frente:	192,5
Área Construida	
Área Total:	8848,64
Subsuelo:	0
Planta Baja:	5422,01
Otros Pisos:	3426,63
Espacios Abiertos	
Área no construida total:	412,06
Estacionamientos No:	0
Pisos/ Terrazas:	824
Jardines/ Huertos:	0
SERVICIOS	
SS HHT Particular No:	0
SS HHT Comunal No:	0
Lavanderías particulares No:	0
Lavanderías comunales No:	0
INSTALACIONES	
Agua potable:	X
Alcantarillado:	X
Energía Eléctrica:	X
Teléfono:	X
Otros:	Internet: X


4.3 Levantamiento Fotográfico del Inmueble: Código




001-026-001-01-E-01



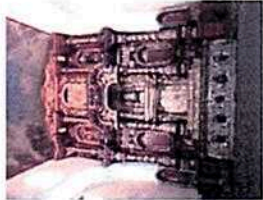
001-026-001-01-E-02



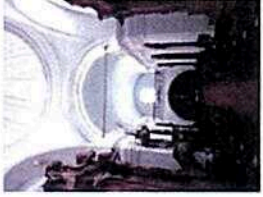
001-026-001-01-D-01



001-026-001-01-I-03

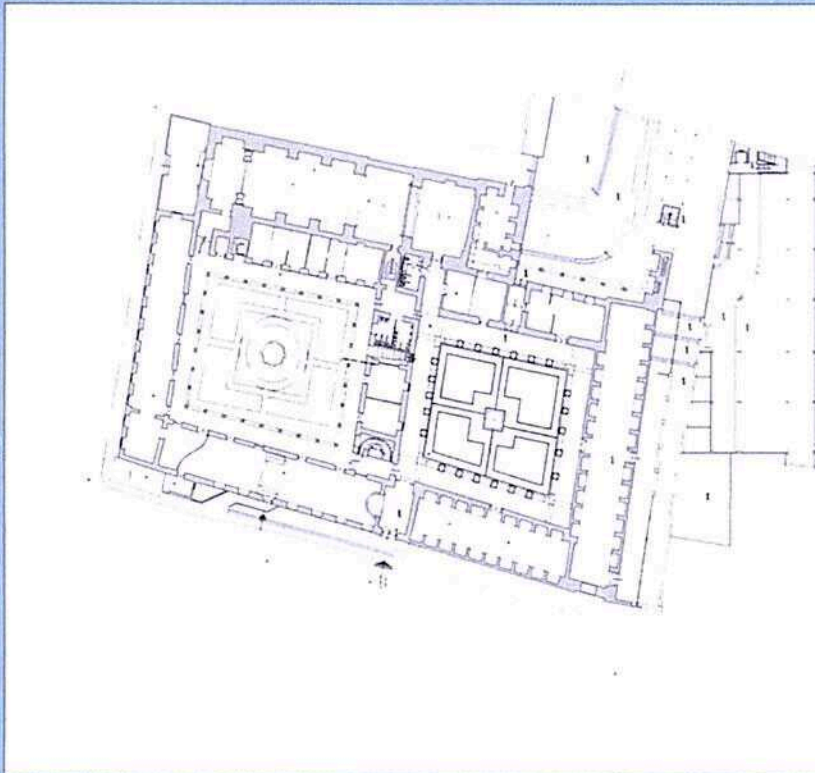


001-026-001-01-I-01

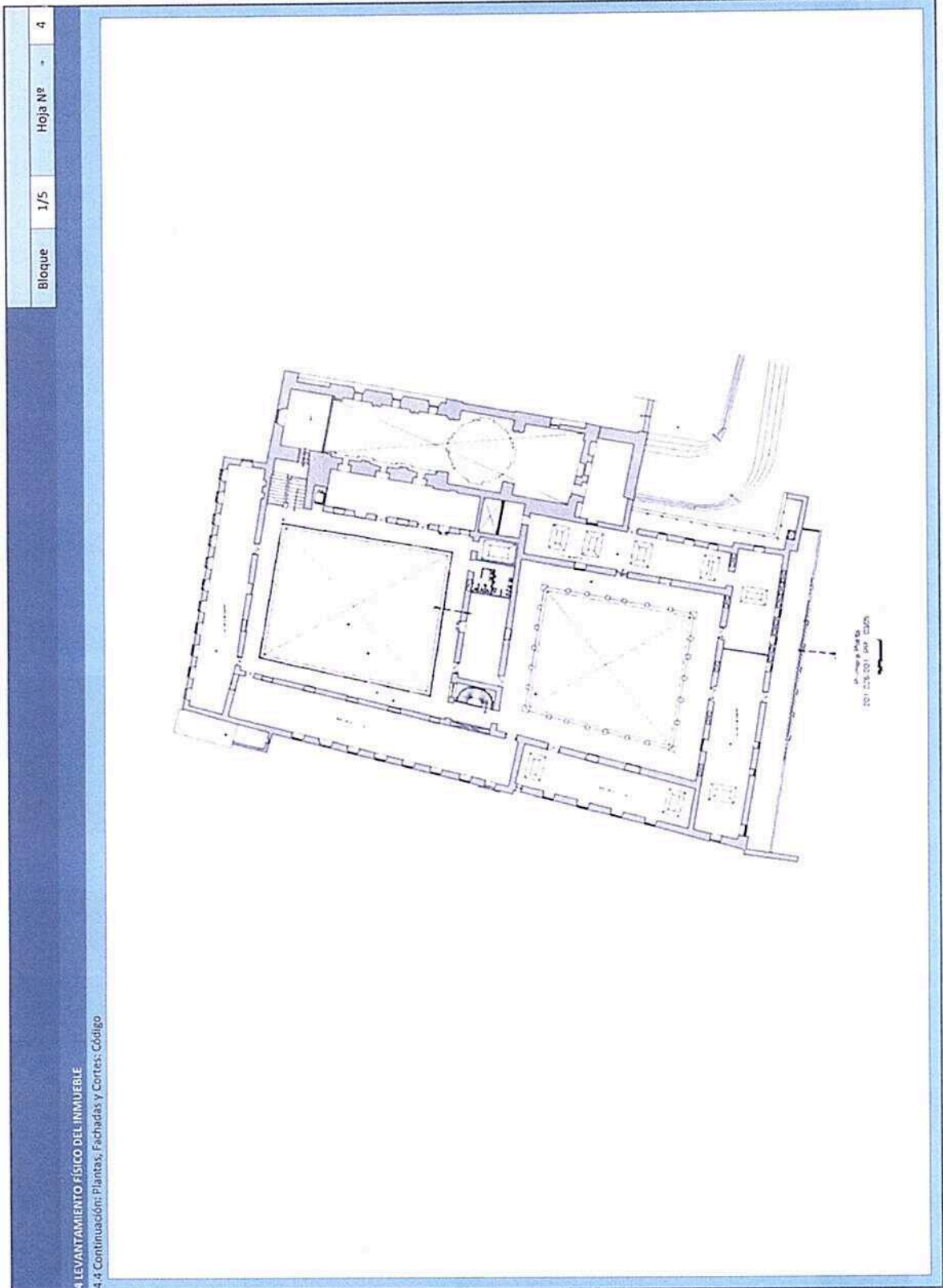


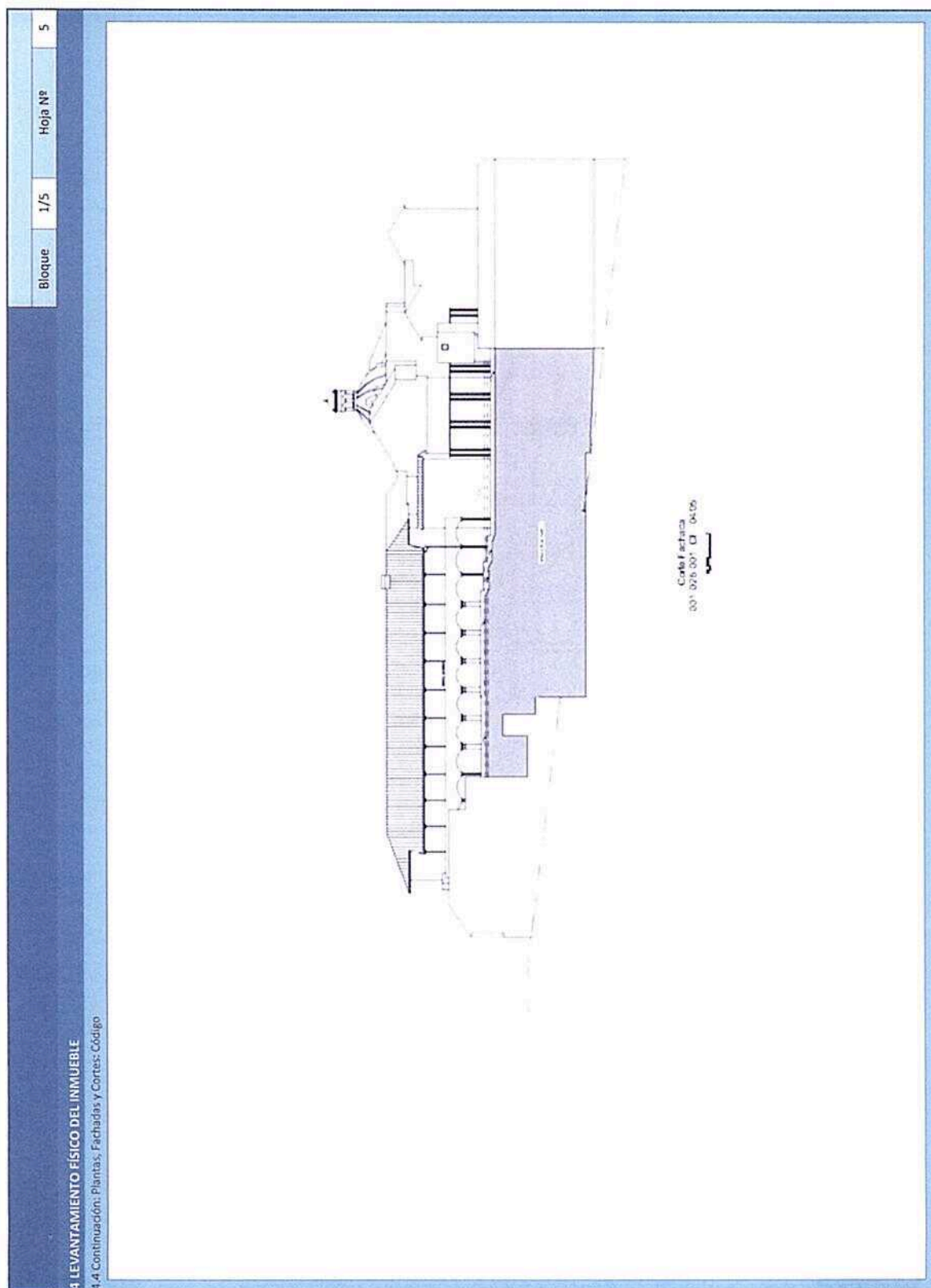
001-026-001-01-I-11

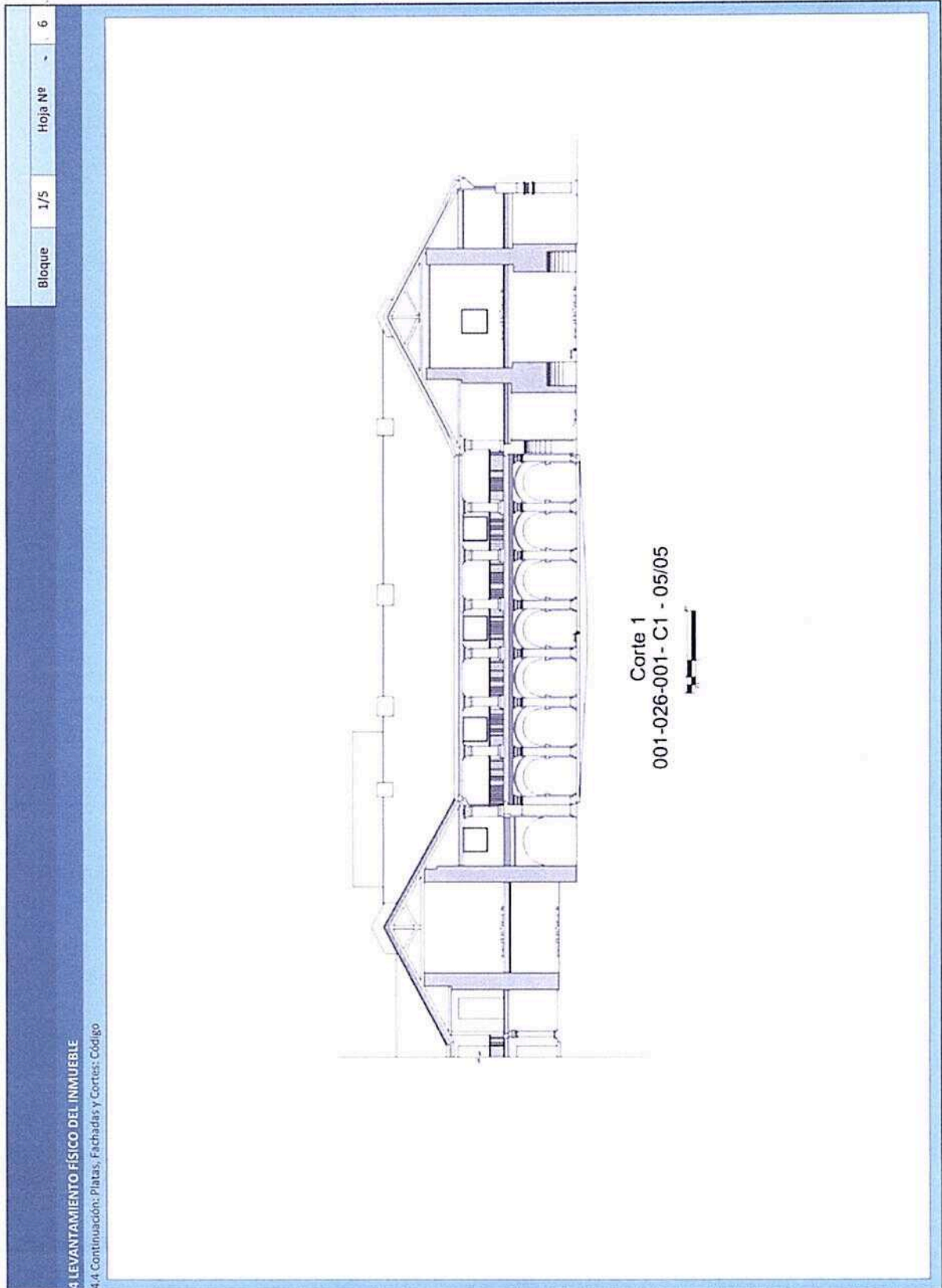
4.4 Esquemáticas de: Plantas, Fachadas y Cortes: código



Incluir escala gráfica en cada plano







VALORACIÓN

Bloque

1/5

Hoja Nº

7

5. VALORACIÓN

5.1. Valoración del Inmueble: BAREMO

5.2. Grado de Protección

5.3. Gráfico de Valoración: Diagrama de barras

5.1.1. Antigüedad

	(15) AN	Puntuación
Prehispánica Hasta 1534	PH 15	15
Colonial Siglo XVI - XIX (1534 - 1822)	CO 15	15
Republicana 1 - Siglo XIX (1822-1830) - 1900)	RP1 12	12
Republicana 2 - Siglo XX (1901 - 1950)	RP2 6	6
Republicana 3 - Siglo XX-XXI (1951 - en adelante)	RP3 3	3
SUBTOTAL		15

5.1.2. Significado Histórico y Socio Cultural

	(12) SHSC	Puntuación
Valor Histórico y Socio Cultural (Identidad)	VHSC 12	12
Valor Simbólico Socio Cultural (Identidad)	VSSC 10	10
Hito Urbano	HU 6	6
Innovación Tecnológica Significativa	ITS 4	4
Autor Representativo	AR 6	6
Distinciones del Inmueble	DI 4	4
SUBTOTAL		12

5.1.3. Estético Formal

	(8) EF	Puntuación
Identificación y Composición Estilística	ICE 8	8
Alteraciones Leves	AL -1	-1
Alteraciones Medias	AM -3	-3
Alteraciones Altas	AA -5	-5
SUBTOTAL		7

5.1.4. Tipológico Funcional

	(5) TF	Puntuación
Identificación Tipológica Original	ITO 4	4
Conserva Uso Original	CUD 1	1
Nuevo Uso Compatible	UN -1	-1
Alteraciones Leves	TUNC -2	-2
Alteraciones Medias	AM -1	-1
Alteraciones Altas	AA -3	-3
SUBTOTAL		3

5.1.5. Técnico Constructivo

	(5) TC	Puntuación
Tecnología y Materiales Tradicionales	TMT 5	5
Tecnología y Materiales Contemporáneos	TMC 3	3
Tecnología y Materiales Mixtos	TMX 2	2
Estado de Conservación Regular	ECR -1	-1
Estado de Conservación Malo	ECM -2	-2
Sustitución Materiales y Tecnología Alto	SMTA -4	-4
Sustitución Materiales y Tecnología Medio	SMTM -2	-2
SUBTOTAL		5

5.2. Tipo de Protección

Grupo	Tipo de Protección	Puntaje
A Absoluta	33 - 50	45
B Parcial	19 - 32	
C Negativa	01 - 18	

5.4. Criterios de Valoración

5.4.1. Antigüedad
Fue fundado en 1565 por disposición de las leyes de indias, siendo uno de los más antiguos de Sudamérica. Este Hospital de la Santa Misericordia de Nuestro Señor Jesucristo tenía la misión de "curar pobres y enfermos y ejercitar la caridad cristiana".

5.4.2. Significado Histórico y Socio Cultural
Es uno de los edificios con mayor tradición de Quito. Desde 1565 hasta 1974 funcionó el Hospital San Juan de Dios, que se llamó en su origen Hospital de la Misericordia de Nuestro Señor Jesucristo. Entre los siglos XVI y XVII, fue administrado del Cabildo.

5.4.3. Estético Formal
Siendo este un edificio de 400 años, se han realizado varias intervenciones siendo la primera en 1977 la misma que quedó inconclusa, finalmente adquiere su estado actual en 1998, en el interior entre ambos claustros que fueron reconstruidos.

5.4.4. Tipológico Funcional
Desde el 23 de julio de 1998, las instalaciones sirven como el Museo de la Ciudad contando con cinco salas que recrean los acontecimientos que precedieron a la formación de Quito actual, allí se puede apreciar la evolución que ha vivido la ciudad.

5.4.5. Técnico Constructivo
Edificada en adobe y ladrillo la construcción existente es el resultado de transformaciones, reparaciones, ampliaciones y demoliciones sucesivas a lo largo de cuatro siglos, este contaba con tres áreas bien edificadas dos grandes claustros y una capilla.

5.4.6. Entorno Urbano o Natural
En el corazón mismo del Quito Colonial, se encuentra la más grande muestra histórica que habla de los orígenes y evolución de la capital ecuatoriana. Ocupa la edificación civil más antigua de la ciudad, ubicada en el extremo sur de la calle real.

5.1.6. Entorno Urbano o Natural

	(5) EUN	Puntuación
Integrada Tramo Homogéneo con Valor	ITHOV 5	5
Integrada Tramo Homogéneo	ITHO 3	3
Tramo Homogéneo	THO 2	2
Destaca en Tramo	THE 1	1
No Integrada al Tramo	INT -1	-1
Integrada Entorno Natural (rural)	IEN 5	5
Conserva el Ambiente Utiliza Materiales Locales	CAUMT 4	4
SUBTOTAL		3

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE-DMQ

Nombre del Inmueble: MUSEO DE LA CIUDAD
 CONSEJO GUBERNATIVO DE BIE
 Clave Catastral: 3000103001
 N° del Predio: 213407
 Parroquia: CENTRO HISTÓRICO
 Barrio: GONZÁLEZ SUÁREZ
 Coordenadas WGS84: 175
 X(Este) 0 Y(Norte) 0 Z(Altitud) 0

RESPONSABLE INVENTARIO



Entidad Ejecutora: RAMIRO MEJIA
 Encuestador: SANTIAGO PEREZ
 Revisó: Esperanza Fonseca Alvarez
 Fecha: 28/09/2012
 Fecha: 29/09/2012

Fecha de Inventario IMP: Dirección de Inventario IMP
 Aprobó: Esperanza Fonseca Alvarez
 Fecha: 28/09/2012
 Fecha: 29/09/2012

5.5 Reporte del Estado del Inmueble y Recomendaciones		5.5.1 Estado de la edificación			5.5.2 Alteraciones			5.5.3 Elementos a Proteger	5.5.4 Recomendaciones de Intervención	5.5.5 Resumen General de la propuesta de intervención							
		Estado	Resumen x Elemento Arquitectónico	Estado General	AM	AT	TC			Conservación	Recuperación	Reestructuración	Bloque	1/5	Hoja N°	8	
Estructura	Cimentación	Bueno															
	Muros / Paredes / Tabiques	Bueno															
	Columnas / Pilares	Bueno															
	Vigas	Bueno		Bueno													
	Losas / Entrepisos	Bueno															
	Arcos	Bueno															
	Techos / Bóvedas / Cúpulas	Bueno		Bueno													
	Revestimientos	Bueno															
	Puertas	Bueno															
	Ventanas	Bueno															
	Balcones	Bueno															
Fachadas	Portadas	Bueno															
	Portales	Bueno															
	Zócalos	Bueno															
	Herrajes	Bueno															
	Decoración	Bueno															
	Remates	Bueno															
	Pisos	Bueno															
	Cielo Rasos	Bueno															
	Puertas / Ventanas / mamparas	Bueno															
	Barandilla	Bueno															
	Revestimientos verticales	Bueno															
Acabados en Interiores	Decoración	Bueno															
	Mobiliario	Bueno															
	Pisos/Camineria	Bueno															
	Terrazas/Azoteas	Bueno															
	Cerramientos	Bueno															
	Galerías/Corredores	Bueno															
	Zaguán	Bueno															
	Jardines/Hueros/Otros	Bueno															
	Interiores	Bueno															
	Exteriores	Bueno															
	Eléctricas	Bueno															
Instalaciones	Sanitarias	Bueno															
	Especiales	Bueno															
				Bueno						5.6 Uso del Suelo para Inmuebles							
				Bueno						5.7 Historial de Trámites Municipales							
				Bueno						Observaciones							
				Bueno						Bibliografía:							

Anexo D. Matrices de Calculo Vida útil

Predio No. 34523

MATRIZ DE CALCULO VIDA UTIL PREDIO No.34523									
									
MATRIZ DE CALCULO VIDA UTIL PREDIO No.34523									
MATRIZ DE CALCULO VIDA UTIL: ENSAYO CON 30 - 100 - 150 AÑOS									
TERRENO USD SIREC	CONSTRUCCIÓN MANUAL USD	OBRAS COMP. USD	SUBTOTAL USD	FACTOR PATRIMONIAL	VALOR PATRIM. USD	AVALÚO TOTAL USD	REFORMA	VIDA UTIL AÑOS	RESIDUAL
159423,03	251.656,72	0,00	411.079,75	1,18	45298,2096	456.377,96	MINIMA	30	50
159423,03	251.656,72	0,00	411.079,75	1,18	45298,2096	456.377,96	MEDIA		
159423,03	251.656,72	0,00	411.079,75	1,18	45298,2096	456.377,96	TOTAL		
159423,03	409.644,90	0,00	569.067,93	1,18	73736,082	642.804,01	INTEGRAL		
TERRENO USD SIREC	CONSTRUCCIÓN MANUAL USD	OBRAS COMP. USD	SUBTOTAL USD	FACTOR	VALOR PATRIM. USD	AVALÚO TOTAL USD	REFORMA	VIDA UTIL AÑOS	RESIDUAL
159423,03	251.656,72	0,00	411.079,75	1,18	45298,2096	456.377,96	MINIMA	100	50
159423,03	251.656,72	0,00	411.079,75	1,18	45298,2096	456.377,96	MEDIA		
159423,03	280.674,52	0,00	440.097,55	1,18	50521,4136	490.618,96	TOTAL		
159423,03	423.845,10	0,00	583.268,13	1,18	76292,118	659.560,25	INTEGRAL		
TERRENO USD SIREC	CONSTRUCCIÓN MANUAL USD	OBRAS COMP. USD	SUBTOTAL USD	FACTOR	VALOR PATRIM. USD	AVALÚO TOTAL USD	REFORMA	VIDA UTIL AÑOS	RESIDUAL
159423,03	251.656,72	0,00	411.079,75	1,18	45298,2096	456.377,96	MINIMA	150	50
159423,03	251.656,72	0,00	411.079,75	1,18	45298,2096	456.377,96	MEDIA		
159423,03	343.825,72	0,00	503.248,75	1,18	61888,6296	565.137,38	TOTAL		
159423,03	429.798,60	0,00	589.221,63	1,18	77363,748	666.585,38	INTEGRAL		
NOVIEMBRE DEL 2018									

Fuente: Realizado por Arq. Wilson Castro

Predio No. 88558

MATRIZ DE CALCULO VIDA UTIL PREDIO No.88558									
									
MATRIZ DE CALCULO VIDA UTIL PREDIO No.88558									
MATRIZ DE CALCULO VIDA UTIL: ENSAYO CON 30 - 100 - 150 AÑOS									
TERRENO USD SIREC	CONSTRUCCIÓN MANUAL USD	OBRAS COMP. USD	SUBTOTAL USD	FACTOR PATRIMONIAL	VALOR PATRIM. USD	AVALÚO TOTAL USD	REFORMA	VIDA UTIL AÑOS	RESIDUAL
49153,75	140.208,74	0,00	189.362,49	1,15	21031,311	210.393,80	MINIMA	30	50
49153,75	140.208,74	0,00	189.362,49	1,15	21031,311	210.393,80	MEDIA		
49153,75	140.208,74	0,00	189.362,49	1,15	21031,311	210.393,80	TOTAL		
49153,75	236.019,42	0,00	285.173,17	1,15	35402,913	320.576,08	INTEGRAL		
TERRENO USD SIREC	CONSTRUCCIÓN MANUAL USD	OBRAS COMP. USD	SUBTOTAL USD	FACTOR	VALOR PATRIM. USD	AVALÚO TOTAL USD	REFORMA	VIDA UTIL AÑOS	RESIDUAL
49153,75	140.208,74	0,00	189.362,49	1,15	21031,311	210.393,80	MINIMA	100	50
49153,75	148.451,94	0,00	197.605,69	1,15	22267,791	219.873,48	MEDIA		
49153,75	203.537,88	0,00	252.691,63	1,15	30530,682	283.222,31	TOTAL		
49153,75	239.459,22	0,00	288.612,97	1,15	35918,883	324.531,85	INTEGRAL		
TERRENO USD SIREC	CONSTRUCCIÓN MANUAL USD	OBRAS COMP. USD	SUBTOTAL USD	FACTOR	VALOR PATRIM. USD	AVALÚO TOTAL USD	REFORMA	VIDA UTIL AÑOS	RESIDUAL
49153,75	148.451,94	0,00	197.605,69	1,15	22267,791	219.873,48	MINIMA	150	50
49153,75	185.110,38	0,00	234.264,13	1,15	27766,557	262.030,69	MEDIA		
49153,75	214.311,86	0,00	263.465,61	1,15	32146,779	295.612,39	TOTAL		
49153,75	239.459,22	0,00	288.612,97	1,15	35918,883	324.531,85	INTEGRAL		
NOVIEMBRE DEL 2018									

Fuente: Realizado por Arq. Wilson Castro

Predio No. 86691

MATRIZ DE CALCULO VIDA UTIL PREDIO No.86691									
									
MATRIZ DE CALCULO VIDA UTIL PREDIO No.86691									
MATRIZ DE CALCULO VIDA UTIL: ENSAYO CON 30 - 100 - 150 AÑOS									
TERRENO USD SIREC	CONSTRUCCIÓN MANUAL USD	OBRAS COMP. USD	SUBTOTAL USD	FACTOR PATRIMONIAL	VALOR PATRIM. USD	AVALÚO TOTAL USD	REFORMA	VIDA UTIL AÑOS	RESIDUAL
44675,78	119.708,66	0,00	164.384,44	1,2	23941,732	188.326,17	MINIMA	30	50
44675,78	119.708,66	0,00	164.384,44	1,2	23941,732	188.326,17	MEDIA		
44675,78	119.708,66	0,00	164.384,44	1,2	23941,732	188.326,17	TOTAL		
44675,78	119.708,66	0,00	164.384,44	1,2	23941,732	188.326,17	INTEGRAL		
TERRENO USD SIREC	CONSTRUCCIÓN MANUAL USD	OBRAS COMP. USD	SUBTOTAL USD	FACTOR	VALOR PATRIM. USD	AVALÚO TOTAL USD	REFORMA	VIDA UTIL AÑOS	RESIDUAL
44675,78	119.708,66	0,00	164.384,44	1,2	23941,732	188.326,17	MINIMA	100	50
44675,78	119.708,66	0,00	164.384,44	1,2	23941,732	188.326,17	MEDIA		
44675,78	125.732,64	0,00	170.408,42	1,2	25146,528	195.554,95	TOTAL		
44675,78	142.488,43	0,00	187.164,21	1,2	28497,686	215.661,90	INTEGRAL		
TERRENO USD SIREC	CONSTRUCCIÓN MANUAL USD	OBRAS COMP. USD	SUBTOTAL USD	FACTOR	VALOR PATRIM. USD	AVALÚO TOTAL USD	REFORMA	VIDA UTIL AÑOS	RESIDUAL
44675,78	147.634,98	0,00	192.310,76	1,2	29526,996	221.837,76	MINIMA	150	50
44675,78	152.567,58	0,00	197.243,36	1,2	30513,516	227.756,88	MEDIA		
44675,78	157.275,47	0,00	201.951,25	1,2	31455,094	233.406,34	TOTAL		
44675,78	162.197,35	0,00	206.873,13	1,2	32439,47	239.312,60	INTEGRAL		
NOVIEMBRE DEL 2018									

Fuente: Realizado por Arq. Wilson Castro

Anexo E. Registro Fotográfico Muestras Analizadas

MEMORIA FOTOGRAFICA MUESTRA 1 PREDIO No. 34523 CALLE LOJA Y VENEZUELA ESQUINA	
	
	
	
	
<p>https://www.plusvalia.com/propiedades/se-dueno-de-una-parte-de-la-historia-de-quito-1400-53210497.html</p>	

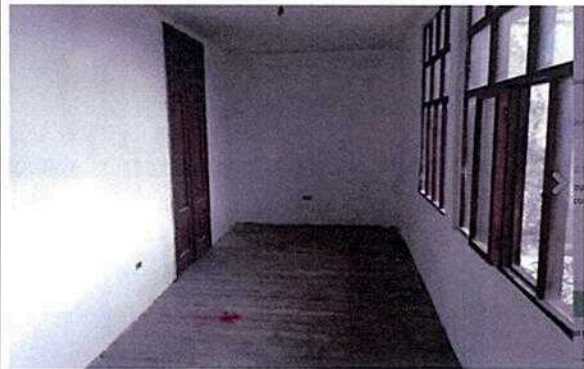
MEMORIA FOTOGRAFICA MUESTRA 2 PREDIO No.88558

CALLE GARCIA MORENO



MEMORIA FOTOGRAFICA MUESTRA 3 PREDIO No. 86691

CALLE ESMERALDAS



Anexo F. Repertorio "Proceso de valuación de bienes patrimoniales"



CURSO INTEGRAL DE AVALÚOS 2018 – DIPLOMADO -

MÓDULO 4

TEMA: PROCESO DE VALUACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES

Instructor: Arq. Gonzalo Estupiñán

Quito, 13 de octubre de 2018

CONTENIDO:

1. MOTIVACIÓN
2. ESCENARIO DE APLICACIÓN
3. MÉTODO DE VALORACIÓN
4. CASO DE APLICACIÓN
5. CONCLUSIONES

CURSO INTEGRAL DE AVALÚOS 2018 – DIPLOMADO -



La presente exposición parte de la motivación del tema, continúa con el medio urbano de su aplicación: el Centro Histórico de Quito con sus vivencias, sus problemas y su mercado inmobiliario; continúa con la explicación del método AHP, su práctica en la valoración de un inmueble patrimonial y finaliza con las conclusiones lógicas de esta proposición.

1. Motivación:

Enfrentar la valoración de un inmueble patrimonio edificado de una ciudad, de un país o de la humanidad toda, en la generalidad de los casos, obliga a compatibilizar la dicotomía que existe entre...

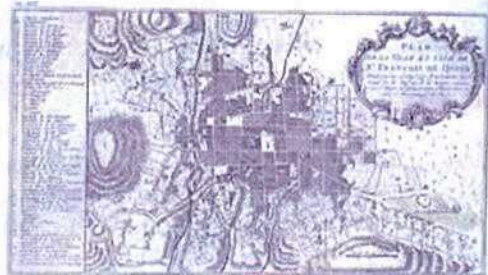
valor comercial

y

valor cultural

- el primero sujeto a las leyes de la economía de mercado, el segundo sujeto a las leyes de la historia de la humanidad,
- el primero valor material o tangible, el segundo valor espiritual o intangible,
- el primero otorga derecho de uso y cambio a su propietario, el segundo otorga el derecho de disfrutar su existencia a su comunidad.

2. Escenario de aplicación:



CURSO INTEGRAL DE AVALÚOS 2018 - DIPLOMADO -



Posee:

376 hectáreas de superficie bruta de protección edificada, 284 manzanas con 4.674 predios; de los cuales son:

85 monumentos catalogados: 27 edificaciones religiosas, 37 edificaciones civiles, 15 plazas tradicionales y 6 rincones callejeros;

el resto repartido entre.....

- amplia mayoría de edificaciones calificadas de objetos propios (por la identidad con el entorno urbano destacadas por sus características arquitectónicas, artísticas y culturales); y,
- una minoría de edificaciones calificadas de objetos impropios cuyo apareamiento tuvo la virtud de originar el sentimiento de defensa de una estructura calificada como.....
- "la obra mayor del urbanismo sudamericano" (páginas 72 - 77 Revista Summa 77 junio de 1974, Argentina), y
- "El centro histórico mejor conservado y menos modificado de toda Latinoamérica" (página 32 del libro El Patrimonio de la Humanidad Ediciones UNESCO – Blume).

Sus vivencias y problemas

- La magnánima declaración obligó a las autoridades a asumir la responsabilidad de enfrentar los problemas que impedían la conservación y "puesta en valor".
- Para empezar, resolver la disfunción producto de las presiones que sobre aquél ejercen los sectores sociales que dependen de este hábitat.
- El Municipio en abril de 2003 expide el Plan Especial del Centro Histórico de Quito, con directrices espaciales y materiales para la ejecución de nuevas construcciones y conservación de los inmuebles existentes.
- Y un objetivo fundamental: *"alcanzar un centro histórico que armonice su habitabilidad, la recuperación y protección de sus valores e identidades con el equilibrio funcional, la diversidad social y el desarrollo económico"*.



El mercado inmobiliario en el CHQ:

- En la *década de los 1970*, la mayoría de las antiguas casas solariegas fueron "*abandonadas*" por sus propietarios a la suerte de inquilinos.
- Entre 1980 y 1995 la tarea se centra en la liberación del espacio público de la excesiva presencia de *vendedores informales o ambulantes* y de los *nuevos propietarios de sus inmuebles: los comerciantes*.
- A partir del año 2003, la institución oficial irrumpe en el mercado inmobiliario como único comprador de inmuebles, el monopsonio no consigue resultados.
- Desde 2012, el Gobierno Central interviene en la "revitalización del CHQ" sobre la base de tres programas:
 - a. recuperación de espacios públicos que pongan en valor a monumentos tradicionales,
 - b. intervención de grandes edificaciones abandonadas y
 - c. rehabilitación/restauración de casas patrimoniales acordadas para sedes de organismos internacionales.

Así es como aparecen ofertas de casas patrimoniales, cuyos propietarios buscan el reconocimiento de "buen precio" por parte de la institución oficial o de personas particulares que presienten "buena inversión".

Entonces el mercado de bienes raíces patrimoniales del CHQ espera métodos de valoración técnica que involucren aspectos referidos a la trascendencia histórica de estas edificaciones.



3. Método de valoración:

AHP (Analytic Hierarchy Process) o proceso analítico jerárquico.

Herramienta matemática (mediante aplicación de matrices o sistema de ecuaciones) propuesta en 1980 por Tomás Saaty (Profesor de la Universidad de Pittsburgh) para tomar la mejor decisión entre varias alternativas "jerarquizadas o ponderadas" en función de criterios de selección previamente establecidos.



Formula matrices cuadradas (con filas y columnas iguales), cuyos elementos (números o funciones) son quebrados que se forman con numerador correspondiente al valor de la fila y denominador correspondiente al valor de la columna), uno de estos dos términos será siempre = 1

El otro término será uno de los valores de la escala numérica del cuadro inferior (9 posibilidades con las intermedias) resultado de comparaciones pareadas entre criterios y entre las alternativas en función de cada criterio.

ESCALA NUMÉRICA	ESCALA VERBAL	EXPLICACIÓN
1	Igual importancia	Los dos elementos contribuyen igualmente a la propiedad o criterio
3	Moderadamente más importante un elemento que el otro	El juicio y la experiencia previa favorecen a un elemento frente al otro
5	Fuertemente más importante un elemento que el otro	El juicio y la experiencia previa favorecen fuertemente a un elemento frente al otro
7	Mucho más fuerte la importancia de un elemento que la del otro	Un elemento domina fuertemente. Su dominación está probada en la práctica
9	Importancia extrema de un elemento frente al otro	Un elemento domina al otro con el mayor orden de magnitud posible

	A	B	C	D	VECTOR PROPIO
A	1/1	1/3	1/1	1/2	0,1436
B	3	1/1	3	2	0,4588
C	1	1/3	1/1	1/1	0,1716
D	2	1/2	1	1/1	0,2260
CR	1,72%	< 9%			1,0000

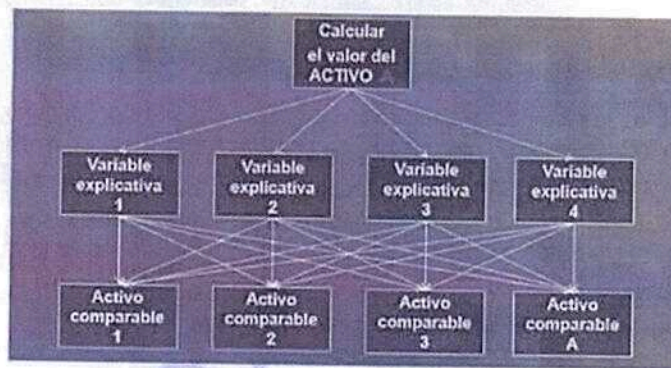
CURSO INTEGRAL DE AVALÚOS 2018 – DIPLOMADO -



Saaty sintetiza las operaciones matemáticas de las matrices con un programa en Excel, cuyos vectores propios expresan los pesos, ponderaciones o valores jerarquizados de los elementos comparados.

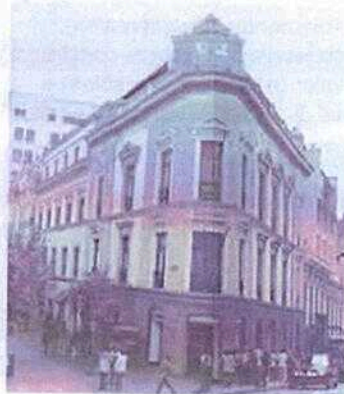
Se calcula mediante la "normalización" de la columna formada con las sumas efectuadas en cada fila (de los "valores normalizados en cada columna").

Este método es aplicado por la Universitat Politècnica de Valencia a la valoración, en el que las alternativas son los comparables del mercado más el sujeto valorado y los criterios de selección son las características de valor que poseen los objetos.



4. Caso de aplicación

Ahora, aplicamos el método para encontrar el valor comercial o de mercado de un inmueble patrimonial perteneciente al CHQ: Agencia Plaza Grande del Banco Pichincha, edificio emblemático de la arquitectura bancaria de principios del siglo XX localizado en una de las esquinas de la plaza principal del CHQ y de la ciudad toda.



CURSO INTEGRAL DE AVALÚOS 2018 – DIPLOMADO -



UBICACIÓN: intersección de las calles Venezuela y Espejo (esquina sureste).

SUPERFICIES: terreno, integración de tres lotes que suman 1,586 m²

ESPACIOS CONSTRUIDOS: cubiertos que suman 4.378,00 m²., entre los que no constan estacionamientos vehiculares.

USO DOMINANTE: comercial y equipamiento de servicios (*favorecido por flujo peatonal de la calle Espejo*)

USO PROPUESTO EN PLAN MAESTRO DEL CHQ: residencial con vivienda de baja densidad.

Para la aplicación del método se sigue el siguiente proceso:

1. Expresar las características que le dan valor comercial a los inmuebles patrimoniales (*criterios*), en forma de VARIABLES EXPLICATIVAS PRINCIPALES y SECUNDARIAS.

Definidas mediante participación consensuada de profesionales expertos en cada especialidad inmobiliaria específica del Centro Histórico de Quito.

- a. URBANÍSTICAS:
 - calidad de usos y ocupación dominantes,
 - relación con foco monumental y
 - afinidad con perfil urbano
- b. ARQUITECTÓNICAS:
 - proporción y conformación de fachada,
 - calidad de espacios interiores (zaguán-patio-galerías) y
 - posibilidad de ampliación (parqueos)
- c. MATERIALES:
 - la fachada (elementos ornamentales),
 - estado de conservación (rubros construcción),
 - puesta en valor (rubros recuperables) e
 - instalaciones especiales (visibles y ocultas)
- d. HISTÓRICAS:
 - importancia de vivencias y acontecimientos



MATRIZ DE VARIABLES PRINCIPALES O METAVARIABLES					
	URBANÍSTICAS	ARQUITECTÓNICAS	MATERIALES	HISTÓRICA	VECTOR PROPIO
URBANÍSTICAS	1/1	2	1/2	5	0,28737
ARQUITECTÓNICAS		1/1	1/4	5	0,16250
MATERIALES			1/1	9	0,52322
HISTÓRICA				1/1	0,04692
CR					2,71% < 9,00%

La localización (variable urbanística) es casi igual o moderadamente más importante que el aspecto espacial (variable arquitectónica) (2/1); es casi igual o moderadamente menos importante que los rubros de construcción existentes (variable material) (1/2) y fuertemente más importante que los acontecimientos históricos sucedidos en el inmueble (5/1) variable histórica.

El aspecto material es más que moderadamente más importante que el aspecto espacial (4/1) y extremadamente más importante que los acontecimientos históricos (9/1).

El aspecto espacial es fuertemente más importante que los acontecimientos históricos (5/1).

METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



MATRICES DE VARIABLES SECUNDARIAS					
URBANÍSTICAS	CALIDAD DE USOS Y OCUPACIÓN	RELACION CON FOCO MONUMENTAL	AFIRIDAD CON PERFIL URBANO	VECTOR PROMIO	
CALIDAD DE USOS Y OCUPACIÓN	1/1	3	5	0,6483	
RELACION CON FOCO MONUMENTAL		1/1	2	0,2297	
AFIRIDAD CON PERFIL URBANO			1/1	0,1220	
CR	0,16% < 5,00%				
ARQUITECTÓNICAS	PROPORCIÓN Y CONFORMACIÓN DE FACHADA	CALIDAD DE ESPACIOS INTERIORES ZAGUAN-PATIO-GALERÍAS	POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN (PARQUEADEROS)	VECTOR PROMIO	
PROPORCIÓN Y CONFORMACIÓN DE FACHADA	1/1	1/3	1/5	0,1095	
CALIDAD DE ESPACIOS INTERIORES ZAGUAN-PATIO-GALERÍAS		1/1	1/2	0,3090	
POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN (PARQUEADEROS)			1/1	0,5816	
CR	0,30% < 5,00%				
MATERIALES	LA FACHADA (ELEMENTOS ORNAMENTALES)	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS MUEBLES DE CONSTRUCCIÓN	PUESTA EN VALOR DE MUEBLES RECUPERABLES	INSTALACIONES ESPECIALES (COCINAS Y VESTIBU)	VECTOR PROMIO
LA FACHADA (ELEMENTOS ORNAMENTALES)	1/1	1/3	1	1/2	0,1436
ESTADO DE CONSERVACIÓN MUEBLES DE		1/1	1	2	0,4588
PUESTA EN VALOR DE MUEBLES RECUPERABLES			1/1	1	0,1716
INSTALACIONES ESPECIALES (COCINAS Y VESTIBU)				1/1	0,2260
CR	1,77% < 5,00%				

PONDERACIÓN DEFINITIVA DE VARIABLES SECUNDARIAS			
VARIABLES SECUNDARIAS	PESO PARCIAL DE VARIABLES SECUNDARIAS	PESO DE VARIABLES PRINCIPALES	PESO DEFINITIVO DE VARIABLES
USOS Y OCUPACION DOMINANTES	0,6483	0,2674	0,1733
RELACION CON FOCO MONUMENTAL	0,2297		0,0614
AFIRIDAD CON PERFIL URBANO	0,1220		0,0326
PROPORCIÓN Y CONFORMACIÓN DE FACHADA	0,1095	0,1625	0,0178
ESPACIOS INTERIORES ZAGUAN-PATIO-GALERÍAS	0,3090		0,0502
POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN (PARQUEADEROS)	0,5816		0,0945
LA FACHADA (ELEMENTOS ORNAMENTALES)	0,1436	0,2232	0,0751
ESTADO DE MUEBLES DE CONSTRUCCIÓN	0,4588		0,2403
PUESTA EN VALOR DE MUEBLES RECUPERABLES	0,1716		0,0898
INSTALACIONES ESPECIALES (COCINAS Y VESTIBU)	0,2260		0,1182
TOTAL	1,0000	0,9469	0,0169
		SUMAR	1,0000

CURSO INTEGRAL DE AVALÚOS 2015 – DIPLOMADO -



2. Seleccionar alternativas de valor, ejemplos comparables del mercado inmobiliario del sector (*con sus características de valor*), los cuales conjuntamente con el inmueble valorado serán ponderados o jerarquizados por *comparaciones pareadas (seis)* y por *cuantificaciones directas (cinco)* para cada una de las variables explicativas.





DESCRIPCIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE VALOR DE COMPARABLES

CASA 1

UBICACIÓN : límite sureste de la Plaza de San Francisco (foco monumental de primer orden), posición frente a portón principal de la Iglesia.

SUPERFICIE TERRENO : 835,37 m²

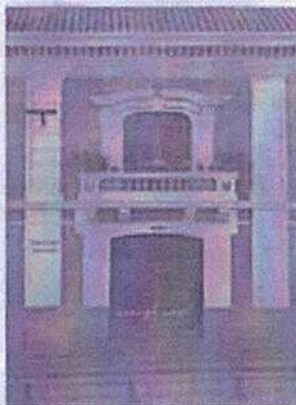
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN :
cubierta 1.580,00 m² descubierta 0,00 m²

COMPOSICIÓN : proyecto remodelado hace 16 años para funcionamiento de sucursal bancaria; actuales planta baja (3 locales comerciales con medio baño) y planta alta (salones con baterías sanitarias).

NO posee estacionamientos vehiculares.

USO DOMINANTE: comercial tradicional favorecido por su pertenencia a circuito turístico.

USO PROPUESTO EN PLAN MAESTRO DEL CHQ: residencial con vivienda de baja densidad.



CASA 2

UBICACIÓN : calle Chile (tramo peatonal), conexión de flujo peatonal de zona comercial del centro histórico y La Marín (la mayor estación de transporte público).

SUPERFICIE TERRENO : 930,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN :
cubierta 897,00 m² descubierta 470,00 m²

COMPOSICIÓN : casa original de 75 años de edad con sinnúmero de intervenciones y adaptaciones informales, especial la última para adecuación a establecimiento educativo privado regentado por arrendatarios.

NO posee estacionamientos vehiculares.

USO DOMINANTE: comercial tradicional favorecido por el flujo peatonal.

USO PROPUESTO EN PLAN MAESTRO DEL CHQ: residencial con vivienda de baja densidad.





CASA 3

UBICACIÓN: calle Benalcázar entre calles Mejía y Olmedo, conexión de flujo peatonal de zona comercial del centro histórico y Plaza Grande (de La Independencia).

SUPERFICIE TERRENO: 652,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN: cubierta 926,00 m² descubierta 200,00 m² (aproximada)

COMPOSICIÓN: casa original de 70 años de edad, con varias intervenciones y adaptaciones a locales comerciales hacia la calle, oficinas en plantas altas de crujía frontal y unidades de vivienda hacia parte posterior.

Tiene estacionamientos vehiculares (2 vehículos pequeños en zaguán y patio central).

USO DOMINANTE: comercial tradicional favorecido por flujo peatonal.

USO PROPUESTO EN PLAN MAESTRO DEL CHQ: residencial con vivienda de baja densidad.



CASA 4

UBICACIÓN: calle Guayaquil entre calles Sucre y Espejo, eje comercial tradicional del centro histórico que une las plazas de El Teatro y Santo Domingo.

SUPERFICIE TERRENO: 450,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN: cubierta 760,00 m² + ático de 440,00 m² (bodegas). Descubierta 9,00 m²

COMPOSICIÓN: casa original de 90 años de edad, remodelación integral para funcionamiento de gran almacén: planta alta (mezzanine) y ático (oficinas administrativas y bodegas).

NO tiene estacionamientos vehiculares.

USO DOMINANTE: comercial tradicional del Centro Histórico.

USO PROPUESTO EN PLAN MAESTRO DEL CHQ: Múltiple (comercial, residencial y servicios).



CASA 5

UBICACIÓN: esquina de las calles Flores y Espejo (frente a la Iglesia - Convento Santa Catalina), conexión de flujo peatonal con zona residencial de calle Espejo - Plaza Grande (La Independencia).

SUPERFICIE TERRENO: 780,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN: cubierta 1.678,00 m² descubierta 148,80 m².

COMPOSICIÓN: casa original de 70 años de edad, con varias intervenciones y adaptaciones a locales comerciales hacia la calle, oficinas en plantas altas de crujías frontales y unidades de vivienda hacia la parte posterior.

NO tiene estacionamientos vehiculares.

USO DOMINANTE: centro múltiple (comercial tradicional) con presencia de prostíbulos.

USO PROPUESTO EN PLAN MAESTRO DEL CHQ: residencial con vivienda de baja densidad.





APLICACIÓN DE VARIABLES EXPLICATIVAS A COMPARABLES Y VALORADO

PRIMER NIVEL JERÁRQUICO	SEGUNDO NIVEL JERÁRQUICO
a. Urbanísticas	a.1 Calidad de uso y ocupación dominantes
	a.2 Relación con foco monumental
	a.3 Afinidad con perfil urbano

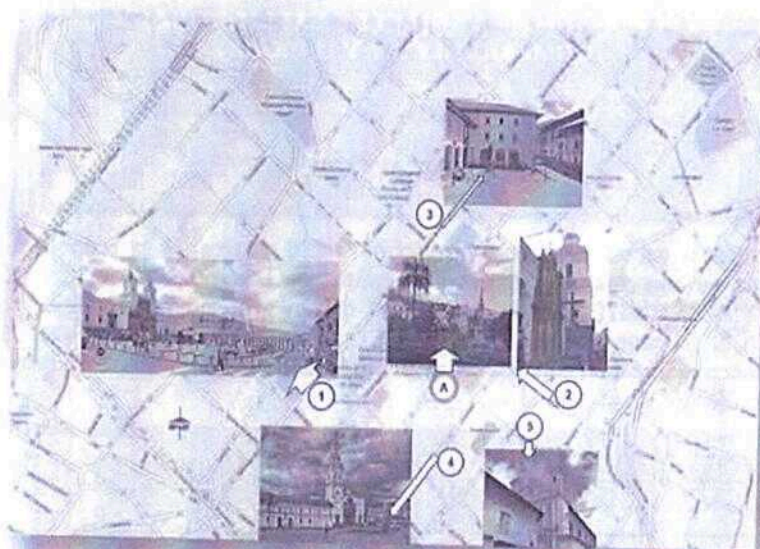
a.1 El medio de su localización (radio de TRES cuadras a la redonda), la medición se enmarca en determinar la calidad de USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DOMINANTES, del estado en el que se encuentra este lugar con relación al proceso trazado en el Plan Especial del CHQ entre la situación diagnosticada (*realidad a inicios del siglo XXI*) y la meta propuesta (fijada para el año 2010).

PLANOS DE DIAGNÓSTICO (2000-2002) y DE PROPUESTA (A 2010):
USO DE SUELO, ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y DENSIDAD POBLACIONAL

MATRIZ DE COMPARACIONES PAREADAS Y VECTOR PROPIO
EN FUNCIÓN DE CALIDAD DE USO Y OCUPACIÓN DOMINANTES

	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA A	VECTOR PROPIO
CASA 1	1/1	3	3	2	5	1/2	0,2471
CASA 2		1/1	2	1/2	2	1/3	0,1032
CASA 3			1/1	1/3	3	1/3	0,0838
CASA 4				1/1	4	1/3	0,1672
CASA 5					1/1	1/7	0,0426
CASA A						1/1	0,3562
CR	3,34% < 10,00%						

a.2 Relación directa o indirecta (*visual, de vecindad o de paso obligado*) del bien con foco monumental; variable (*inversa*) cuantificable = a la diferencia de 200 metros (*máxima considerada*) y la distancia real entre los dos puntos por la calificación o categoría del monumento (determinada por el analista urbano).



**CUADRO DE CÁLCULO DE LAS PROPORCIONES Y VECTOR PROPIO
EN FUNCIÓN DE RELACIÓN CON FOCO MONUMENTAL**

	VALOR DE DISTANCIA	CATEGORÍA DE MONUMENTO	PUNTAJE DE CALIFICACIÓN	PONDERACIÓN
CA SA 1	200	1,00	200,00	0,2719
CA SA 2	100	0,90	90,00	0,1224
CA SA 3	142	0,75	106,50	0,1448
CA SA 4	46	0,80	36,80	0,0500
CA SA 5	160	0,85	136,00	0,1849
CA SA A	175	0,95	166,25	0,2260
SUMAN :			735,55	1,0000

a.3 Afinidad espacial de la fachada (perfil urbano del inmueble valorado) con relación a las fachadas de las edificaciones vecinas, expresadas por la altura y la alineación del conjunto urbano (generalmente 7 unidades); variable cuantificable mediante la simple proporción de la afinidad, para la obtención del vector unitario mediante su ponderación.



CUADRO DE CÁLCULO DE LAS PROPORCIONES Y VECTOR PROPIO EN FUNCIÓN DE RELACIÓN CON AFINIDAD CON PERFIL URBANO

	NÚMERO DE CASAS VECINAS	NÚMERO DE AFINES (ALTURA Y LÍNEA DE FÁBRICA)	PUNTAJE DE CALIFICACIÓN	PONDERACIÓN
CASA 1	6	5	0,8333	0,1913
CASA 2	7	4	0,5714	0,1311
CASA 3	7	7	1,0000	0,2295
CASA 4	7	4	0,5714	0,1311
CASA 5	7	5	0,7143	0,1639
CASA A	6	4	0,6667	0,1530
SUMAN :			4,3571	1,0000



PRIMER NIVEL JERÁRQUICO	SEGUNDO NIVEL JERÁRQUICO
b. Arquitectónicas	b.1 Proporción y conformación de la fachada
	b.2 Calidad de espacios interiores (zaguán-patio-galerías)
	b.3 Posibilidad de ampliación (parqueaderos)

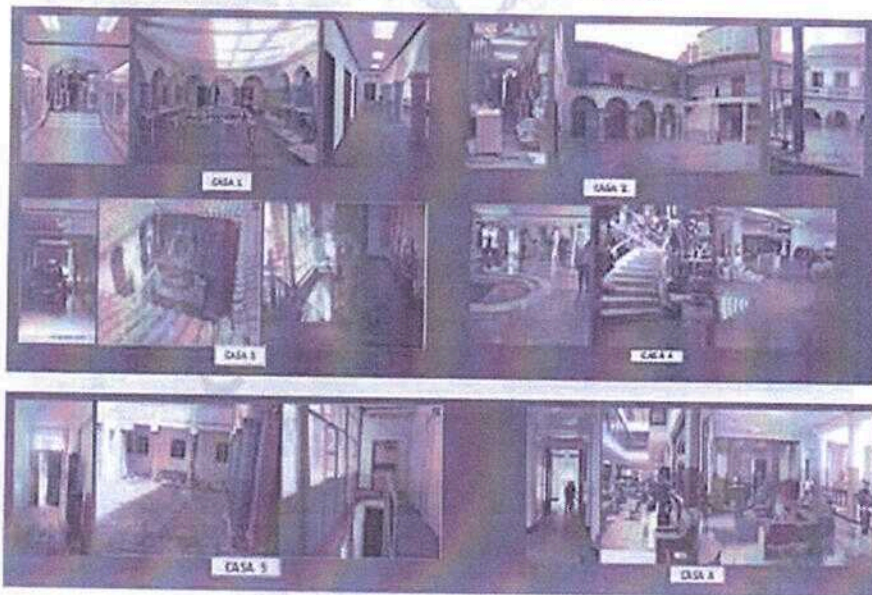
b.1 Valor formal de la fachada: proporción con notable supremacía de los llenos sobre los vanos (mínima utilización de vidrio) y conformación de la fachada (muros "pipones" y/o simetría), características de la arquitectura propia desarrollada en la centralidad tradicional de la ciudad hasta mediados del siglo XX.





MATRIZ DE COMPARACIONES PAREADAS Y VECTOR PROPIO EN FUNCIÓN DE PROPORCIÓN Y CONFORMACIÓN DE FACHADA							
	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA A	VECTOR PROPIO
CASA 1	1/1	4	3	2	3	1	0,2809
CASA 2		1/1	1/3	1/2	1	1/4	0,0622
CASA 3			1/1	2	3	1/3	0,1558
CASA 4				1/1	3	1/3	0,1212
CASA 5					1/1	1/5	0,0601
CASA A						1/1	0,3198
CR	3,12% < 10,00%						

b.2 Solución general de los espacios interiores sobre la base de la secuencia: zaguán (*espacio de conexión de puerta de calle con circulación interior*) > patio central (*elemento imprescindibles de funcionalidad de edificaciones levantadas sobre línea de fábrica y adosadas entre sí*) > galería y corredor superior (*espacios de circulación cubierta perimetrales a patio central*).





MATRIZ DE COMPARACIONES PAREADAS Y VECTOR PROPIO EN FUNCIÓN DE CALIDAD DE ESPACIOS INTERIORES ZAGUÁN-PATIO-GALERÍAS							
	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA A	VECTOR PROPIO
CASA 1	1/1	2	4	3	4	5	0,3687
CASA 2		1/1	3	2	4	6	0,2647
CASA 3			1/1	1/2	2	3	0,1055
CASA 4				1/1	2	2	0,1378
CASA 5					1/1	2	0,0734
CASA A						1/1	0,0500
CR	3,12% < 10,00%						

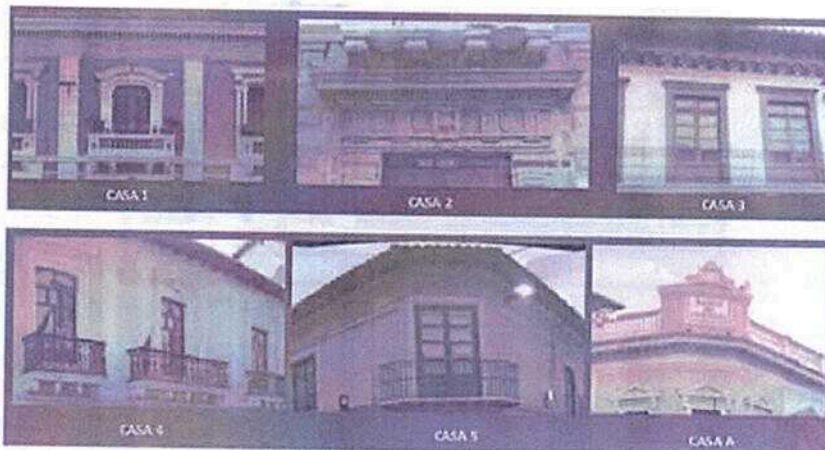
b.3 Existencia de espacios necesarios para contemporizar un inmueble construido con tecnología y requerimientos funcionales de antaño a la solución espacial con exigencias utilitarias actuales; la posibilidad de incluir parqueaderos vehiculares constituye una variable secundaria de valoración obligatoria.

MATRIZ DE COMPARACIONES PAREADAS Y VECTOR PROPIO EN FUNCIÓN DE POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN (PARQUEADEROS)							
	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA A	VECTOR PROPIO
CASA 1	1/1	1/4	1/2	1	1/3	1	0,0811
CASA 2		1/1	3	4	1	4	0,3331
CASA 3			1/1	2	1/2	2	0,1453
CASA 4				1/1	1/3	1	0,0811
CASA 5					1/1	4	0,2821
CASA A						1/1	0,0773
CR	0,52% < 10,00%						



PRIMER NIVEL JERÁRQUICO	SEGUNDO NIVEL JERÁRQUICO
c. Materiales	c.1 La fachada (elementos ornamentales)
	c.2 Estado de conservación (rubros de construcción)
	c.3 Puesta en valor de rubros recuperables
	c.4 Instalaciones especiales (ocultas y visibles)

c.1 Calidad material de la fachada, considerada el elemento de mayor preocupación estética de la arquitectura original, con inclusión de elementos salientes (aleros y balcones), molduras en ventanas y puertas (principal y secundarias), frisos y ornamentos en alto y bajo relieves.



	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA A	VECTOR PROPIO	
CASA 1	1/1	1/3	3	2	4	1/2	0,1655	
CASA 2		1/1	4	3	5	2	0,3566	
CASA 3			1/1	1/2	2	1/4	0,0692	
CASA 4				1/1	2	1/3	0,1015	
CASA 5					1/1	1/5	0,0485	
CASA A						1/1	0,2587	
CR	2,46% < 10,00%							

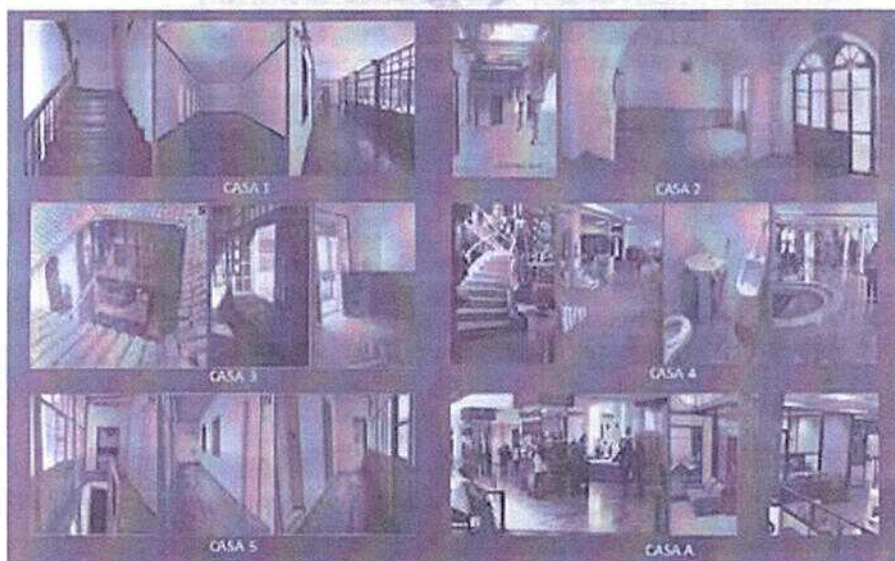
c.2 Aspecto físico o estado de conservación del inmueble, cuantificada mediante sumatoria de los productos de la calificación asignada a la recuperación de cada uno de los 14 rubros (en que se divide una construcción típica del CHQ) por la proporción teórica de su valor económico de ejecución nueva (obtenidas de presupuestos reales de obras que se han realizado en los últimos dos años).

conservación o recuperación del rubro	calificación
la totalidad	1,00
la casi totalidad	0,90
las tres cuartas partes	0,75
poco más de la mitad	0,60
la mitad	0,50
poco menos de la mitad	0,40
una cuarta parte	0,25
una mínima parte	0,10
nada	0,00

METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



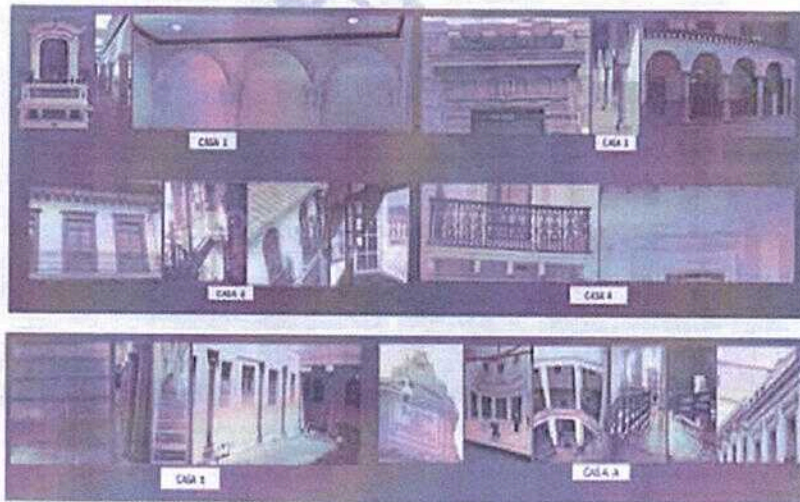
CONCEPTO	PROPORCIÓN TEÓRICA
estructura	13,25
base de pisos	1,28
cubierta	11,28
mampostería	13,35
instalaciones ocultas	9,58
revestimientos de pisos	15,41
revestimientos de paredes	8,01
cielo rasos (tumbados)	5,17
escaleras	3,52
puertas y cerraduras	6,10
ventanas y mamparas (vidrios)	1,90
muebles empotrados	6,95
piezas sanitarias y grifería	2,96
luminarias y placas eléctricas	1,24
COSTO UNITARIO CONSTRUCCIÓN :	100,00





CUADRO DE CÁLCULO DE LAS PROPORCIONES Y VECTOR PROPIO EN FUNCIÓN DE ESTADO DE CONSERVACIÓN DE RUBROS DE CONSTRUCCIÓN							
rubros de construcción	PROPORCIÓN TEÓRICA	CALIFICACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN					
		CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA A
estructura	13,25	0,90	0,45	0,70	0,80	0,75	0,95
base de pisos	1,28	0,90	0,40	0,70	0,80	0,75	0,95
cubierta	11,28	0,90	0,50	0,75	0,85	0,80	0,95
mampostería	13,35	0,85	0,45	0,65	0,70	0,75	0,90
instalaciones ocultas	9,58	0,85	0,35	0,70	0,80	0,70	0,95
revestimientos de pisos	15,41	0,80	0,20	0,65	0,75	0,60	0,95
revestimientos de	8,00	0,80	0,45	0,65	0,75	0,60	0,85
cielo rasos (tumbados)	5,17	0,75	0,55	0,50	0,80	0,45	0,85
escaleras	3,52	0,70	0,25	0,65	0,75	0,50	0,95
puertas y cerraduras	6,10	0,85	0,30	0,70	0,80	0,60	0,85
ventanas y mamparas	1,90	0,85	0,30	0,75	0,85	0,65	0,90
muebles empotrados	6,65			0,70		0,65	0,95
piezas sanitarias y	2,95	0,75	0,45	0,55	0,60	0,45	0,80
luminarias y placas	1,24	0,70	0,40	0,55	0,60	0,45	0,80
TOTAL (sobre 100 puntos)	100,00	77,677	36,209	66,974	71,570	66,075	99,571
PONDERACIÓN :		0,1894	0,08805	0,1633	0,1745	0,1611	0,2235

c.3 Conservación o recuperación de elementos pertenecientes a rubros tradicionales, *puestos en valor* por su condición testimonial de la época de su construcción original, la medición de su presencia se realiza en la cuantificación y exposición de estos elementos en relación proporcional a la superficie de construcción de cada inmueble.





CUADRO DE CÁLCULO DE LAS PROPORCIONES Y VECTOR PROPIO EN FUNCIÓN DE PUESTA EN VALOR DE RUBROS ORIGINALES (ADOBES, PIEDRA, MADERA Y CERÁMICA)							
INMUEBLES	SUPERFICIE construcción m ²	MATERIALES REUTILIZADOS O RECUPERADOS				PUNTAJE	PONDERACIÓN
		adobe	pedra	madera	cerámica		
CASA 1	1.668,00	0,50	0,25			625,50	0,1399
CASA 2	897,00	0,75	0,50	0,50	0,25	897,00	0,2006
CASA 3	926,00	0,50	0,25	0,75	0,50	926,00	0,2071
CASA 4	763,00	0,25				95,38	0,0213
CASA 5	1.678,00	0,25	0,50	0,25	0,25	975,58	0,2182
CASA A	4.378,00	0,10	0,25		0,25	951,74	0,2129
SUMAR :						4.471,20	1,0000

c.4 Disponibilidad de instalaciones especiales para contemporizar espacios tradicionales con requerimientos tecnológicos de funcionamiento actualizado (circulación, comunicación, seguridad, acondicionamientos climáticos, etc.); comparaciones pareadas en las cuales es notoria la diferencia de intervención habida en cada inmueble.



MATRIZ DE COMPARACIONES PAREADAS Y VECTOR PROPIO EN FUNCIÓN DE INSTALACIONES ESPECIALES (OCULTAS Y VISIBLES)								
	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA A	VECTOR PROPIO	
CASA 1	1/1	4	3	2	3	1/5	0,1692	
CASA 2		1/1	1/3	1/4	1/3	1/9	0,0340	
CASA 3			1/1	1/2	1	1/7	0,0692	
CASA 4				1/1	2	1/6	0,1124	
CASA 5					1/1	1/7	0,0676	
CASA A						1/1	0,5476	
CR								3,32% < 10,00%

PRIMER NIVEL JERÁRQUICO	SEGUNDO NIVEL JERÁRQUICO
d. Históricas	d.1 Importancia de vivencias y acontecimientos



d.1 Vivencia o testimonio calificado según el ámbito de trascendencia: local, si constituye escenario del anecdotario o leyenda de la ciudad, sitio de reunión o encuentro de gentes que han forjado la historia de la misma, nacional, si el suceso destaca nacimiento, acto importante o muerte de personaje reconocido en la historia del país (presidentes, héroes, artistas, deportistas) o internacional, si el suceso rebasa los límites del país y su reconocimiento consta en los anales testimoniales de otros países.

Para su aplicación, se cuenta con extensa bibliografía compuesta de nombres de habitantes y sucesos importantes de las CALLES, CASAS Y GENTE DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO (11 tomos), de donde se han obtenido testimonios que han servido para comparar su importancia y conformar la matriz con su correspondiente vector propio.

MATRIZ DE COMPARACIONES PAREADAS Y VECTOR PROPIO EN FUNCIÓN DE VARIABLE SECUNDARIA (HISTÓRICA): IMPORTANCIA DE VIVENCIAS							
	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA A	VECTOR PROPIO
CASA 1	1/1	1/2	1	1	1	1/4	0,1024
CASA 2		1/1	2	2	2	1/2	0,2047
CASA 3			1/1	1	1	1/4	0,1024
CASA 4				1/1	1	1/4	0,1024
CASA 5					1/1	1/2	0,1177
CASA A						1/1	0,3706
CR	0,87% < 10,00%						

3. Cálculo final mediante la obtención del vector producto de las dos matrices: la primera *matriz parcela* conformada por los vectores propios de cada una de las aplicaciones de los comparables y el valorado en función de cada una de las variables y la segunda *matriz columna* formada por la ponderación de las variables secundarias.

El vector producto indica la ponderación del valor de los comparables y del sujeto avaluado; por lo que el cálculo del ratio ($\sum \text{precios} / \sum \text{ponderaciones}$) permitirá conocer los valores unitario y total del inmueble.

METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



MATRIZ PARCELAS EN FUNCIÓN DE CADA VARIABLE SECUNDARIA											
INMUEBLE	URBANÍSTICAS			ARQUITECTÓNICAS				MATERIALES			HISTÓRICA
	GRUPO DE USOS Y DISTRIBUCIÓN DOMINIOS	RESERVA CON USOS MONUMENTAL	ÁREAS CON REPERTE	PROPORCIÓN Y COORDINACIÓN DE FACHADA	GRUPO DE ESPACIOS INTERIORES (P+4)	POSIBILIDAD DE ADAPTACIÓN (P+4)	LAJAS DE MURALLAS (M+4)	ESPESO DE COBERTURA DE MUR DE CONSTRUCCIÓN	PUNTA EN VALOR DE MUR DE REPERTE	INDICACIONES ESPECIALES (D+4) Y (V+4)	
CASA 1	0,2471	0,2719	0,1913	0,2404	0,2687	0,0811	0,1603	0,1904	0,1195	0,1692	0,1029
CASA 2	0,1021	0,1221	0,1811	0,2422	0,2647	0,2241	0,2365	0,2481	0,2790	0,0130	0,2047
CASA 3	0,0838	0,1448	0,2291	0,1158	0,1073	0,1433	0,0892	0,1433	0,1319	0,0602	0,1014
CASA 4	0,1672	0,0550	0,1811	0,1222	0,2378	0,0821	0,1851	0,1727	0,1596	0,1131	0,1024
CASA 5	0,2426	0,1823	0,1514	0,0901	0,0704	0,1421	0,0465	0,1111	0,1546	0,0676	0,1177
CASA A	0,3502	0,2750	0,1726	0,1238	0,0500	0,2771	0,2387	0,2116	0,0214	0,0476	0,1706

PONDERACIÓN DEFINITIVA DE VARIABLES SECUNDARIAS				VECTOR DE VARIABLES SECUNDARIAS	VECTOR PRODUCTO
VARIABLE SECUNDARIA	VALOR DE LA VARIABLE (P+4)	VALOR DE LA VARIABLE (M+4)	PRECIO DEFINITIVO DE LAS VARIABLES		
RESERVA CON USOS MONUMENTAL	0,2719	0,1874	0,1733	0,1733 0,0614 0,0326 0,0178 0,0502 0,0945 0,0751 0,2401 0,0898 0,1182 0,0469	0,19039 0,17114 0,12374 0,13448 0,12702 0,25328
ÁREAS CON REPERTE	0,2687		0,0614		
PROPORCIÓN Y COORDINACIÓN DE FACHADA	0,2422		0,0326		
GRUPO DE ESPACIOS INTERIORES (P+4)	0,1073		0,0178		
POSIBILIDAD DE ADAPTACIÓN (P+4)	0,1433	0,050	0,0502		
LAJAS DE MURALLAS (M+4)	0,0892		0,0945		
ESPESO DE COBERTURA DE MUR DE CONSTRUCCIÓN	0,1433		0,0751		
PUNTA EN VALOR DE MUR DE REPERTE	0,1319	0,021	0,2401		
INDICACIONES ESPECIALES (D+4) Y (V+4)	0,0602		0,0898		
INDICACIONES VENTAS	0,1014		0,1182		
MEAN	1,000	0,0469	0,0469		
MEAN			1,0000		

INMUEBLE	SUPERFICIE DE TERRENO (m ²)	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	PRECIO \$ USO OFERTA (propuesta)	PRECIO \$ USO OFERTA (negociada)	PRECIO \$ USO /m ²	PONDERACIÓN
CASA 1	864,00	1.580,00	950.000,00	831.250,00	526,11	0,1904
CASA 2	930,00	897,00	550.000,00	481.250,00	536,51	0,1711
CASA 3	652,00	926,00	520.000,00	455.000,00	491,36	0,1237
CASA 4	439,00	1.200,00	1.150.000,00	1.006.250,00	838,54	0,1345
CASA 5	780,00	1.678,00	1.000.000,00	875.000,00	521,45	0,1270
CASA A	1.586,00	4.378,00				0,2533

CÁLCULO FINAL : RATIO DE VALORACIÓN		\$ USD
Ratio \sum precios / \sum ponderación =	$\frac{526,11 + 536,51 + 491,36 + 838,54 + 521,45}{0,1904 + 0,1711 + 0,1237 + 0,1345 + 0,1270}$	3.902,08
VALOR m ² CASA A	= 3.902,08 * 0,25328	988,33
VALOR CASA A	= 988,33 * 4.378,00	4.326.927,43



5. CONCLUSIONES

Valorar un inmueble patrimonial perteneciente a una comunidad nacional conlleva el compromiso de compatibilizar valores económicos con valores culturales, tarea que en el Centro Histórico de Quito enfrenta la oposición de un mercado débil que se caracteriza porque sus potenciales compradores no poseen la cultura ancestral imprescindible para identificar valores intangibles en estos inmuebles, ni incluye "el precio de la historia" en el excedente de que disponen para adquirirlos.

En este panorama, el valorador no puede abstraer aspectos intrínsecos del valor real de un bien patrimonial, los cuales si se toman en cuenta con suma importancia en mercados inmobiliarios de países con mayor desarrollo económico; circunstancia que ha motivado al autor del trabajo a la persistente búsqueda de una posición metodológica aplicable a las dos situaciones.

Agradecimientos:

- A la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores por darme la oportunidad de presentarme en este curso,
- A ustedes por escucharme y
- Desde aquí a todos los que colaboraron de una u otra forma en la elaboración de este trabajo.

Quito, 13 de octubre de 2018

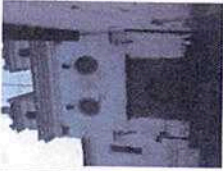
Anexo G. Repertorio "Historia de Predios Patrimoniales"

FECHA	EDIFICIO	ESTILO	AUTOR
1694 - 1697/305	El Belén		
S- XVII -118 1870	Casas de Mejía Casa de Eugenio Espejo Casa de García Moreno Casa de Santa Elena Casa de Benalcázar, Casa de La Virgen	Topología casa Colonial Tipología casa colonial Fachadas republicana- Neoclásico Tipología tradicional- Neoclásico Tipología tradicional- Neoclásico-Portada Bramantesca- Tipología tradicional- Neocolonial- Portada es de la casa de la Inquisición.	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Arquitectos: T. Reed, Juan pablo Sanz y F. Schmidt.
1710 -186	Capilla Hospital S.J.de Dios		







METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO





FECHA	EDIFICIO	ESTILO	AUTOR
1754 -236	Iglesia de El Tejar		
S XVIII 240	Casa de la Peña	Tipología tradicional	
SXVIII 241	Casa Museo Camilo Egas	Tipología tradicional	
SXVIII – XIX 73	Casa parroquial de El Sagrario	Tipología tradicional – Fachada neoclásica Historicismo	



METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

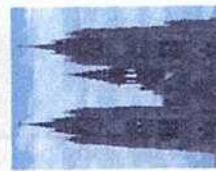
FECHA	EDIFICIO	ESTILO	AUTOR
S XVIII- 130	Casa de El Toro	Tipología tradicional – Fachada Ecléctica- Historicismo	
S XVIII- 152	Academia de La Lengua	Tipología tradicional – Fachada Ecléctica- Historicismo	
S XVIII	Conservatorio de la música	Tipología tradicional – Fachada neoclásica Historicismo	
S XIX	Casa León Larrea	Tipología tradicional – Fachada ecléctica- Historicismo	

METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FECHA	EDIFICIO	ESTILO	AUTOR
1826-87	Casa de Sucre	Tipología tradicional – Fachada ecléctica- Historicismo	
1868 – 1872-230	Cementerio de San Diego	Neoclásico	Arquitectos: Juan Pablo Sanz y T. Reed 
1868-234	El Panóptico	Tipología panóptico- Historicista - neogótico	Arquitectos: T. Reed y F. Schmidt 
1870-1893 1950 272	Seminario Mayor S. José	Se conserva la capilla neo-gótica	Arq. F. Schmidt 

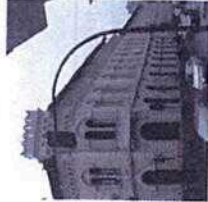
METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FECHA	EDIFICIO	ESTILO	AUTOR
1872 - 304	Observatorio Astronómico	Tipología especial-Uso del hierro – Historicismo románico.	Arquitectos: T. Reed y F. Schmidt.
1880-1862 162	Teatro Nacional Sucre	Estilo Neoclásico	Arq. F. Schmidt
1880 190	Casa de las 3 Manúelias	Tipología tradicional – Fachada Ecléctica- Historicismo	
1892 -1992 296	Basilica	Estilo Neogótico.	



METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FECHA	EDIFICIO	ESTILO	AUTOR
1893- 1908353	La Circepsiana	Tipología de casa-quinta (villa)- Recuerda a las villas renacentistas italianas. Lenguaje neoclásico.	Arq. F. Schmidt
1894 - 242	Regimiento Quito	Fue cuartel de caballería y actual regimiento. Quito. Estilo ecléctico.	
S XIX	Casas: Calisto, de los Alcaldes, museo Manuela Sáenz, Museo de la Arquitectura, Museo María Augusta Urrutia, Hotel Patio Andaluz		
1895 -164	Casa de Los Presidentes	Tipología tradicional – Fachada neoclásica Historicismo	Arq. Pedro Sanz y Pedro Aulestia.
1868	Cementerio de S. Diego. La capilla es del padre Brunig 1913	Neoclásico	Juan Pablo Sana Tomás REED



METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FECHA	EDIFICIO	ESTILO	AUTOR
1871	Escuela de Artes y Oficios	Románico y gótico.	Francisco Shimidt
1905-1908	Estación Chimbacalle	Ecléctico	Pedro Aulestia
1907	Ministerio de Defensa	Ecléctico-Neoclásico	Raúl María Pereira
1900-1906 1907-1913 - 432	Hospital Militar. Antiguo	Neoclásico.	Arq. Francisco Schmidt (Tra. Etapa) Arq. Francisco y Lorenzo Durmi (2da. Etapa)
1916 1929	Centro cultural metropolitano Antigua U. central	Estilo neoclásico	Ing. Francisco Espinoza Acevedo, Arq. Luis Felipe Donoso barba



METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FECHA	EDIFICIO	ESTILO	AUTOR
1944 -374	Residencia Galo Plaza Lasso	Neo colonial Casa de Galo Plaza	Ing. Arq. Alfonso Calderón
1942-1948 – 274	Universidad Central Ecuador	Estilo moderno tendencia organicista.	Arquitectos: Jones Odnozola y Galo Sobral
1948 -418	Estadio Olímpico	Arquitectura moderna Se destaca la estructura de hormigón armado especialmente de la cubierta en volado de la tribuna, con bóvedas tipo cascara.	Arq. Oscar Etwanick.
1950-1955 , 376	Casa Kohn	Racionalista, aunque se nota influencia de la arquitectura europea de principios del siglo XX	Arq. Carlos Kohn
1951- 1954 -61	Edificio Guerrero Mora	Estilo racionalista. Edificio pionero arquitectura moderna	Arq. Sixto Durán Ballén



METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FECHA	EDIFICIO	ESTILO	AUTOR
1914-1920 -100	Casa Gangotena	Estilo neoclásico, periodo historicista	Arquitectos Paolo y Antonio Russo
1922-300	Instituto Nacional Mejía	Estilo neoclásico	Arq. Wilhem Spahr y Pedro Aulestia Saá.
1917-1936 -140	Círculo Militar	Estilo ecléctico	Arq. Francisco Durini
1902 1914-1917-314	Hospital Eugenio Espejo	Estilo neoclásico	Arq. Francisco Schmidt (planos) Augusto Rödder (planos definitivos)
1807-1925-198	Iglesia de San Roque	Estilo ecléctico	Padre Pedro Bruning



METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FECHA	EDIFICIO	ESTILO	AUTOR
1944 -374	Residencia Galo Plaza Lasso	Neo colonial Casa de Galo Plaza	Ing. Arq. Alfonso Calderón
1942-1948 - 274	Universidad Central Ecuador	Estilo moderno tendencia organicista.	Arquitectos: Jones Odiozola y Galo Sobral
1948 -418	Estadio Olímpico	Arquitectura moderna Se destaca la estructura de hormigón armado especialmente de la cubierta en volado de la tribuna, con bóvedas tipo cáscara.	Arq. Oscar Etwanick.
1950-1955 -376	Casa Kohn	Racionalista, aunque se nota influencia de la arquitectura europea de principios del siglo XX	Arq. Carlos Kohn
1951- 1954 -61	Edificio Guerrero Mora	Estilo racionalista. Edificio pionero arquitectura moderna	Arq. Sixto Durán Ballén



METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO


FECHA	EDIFICIO	ESTILO	AUTOR
1952-1954 .83	Edificio Sud América (M.M. Jaramillo Arteaga)	Estilo racionalista Premio Ornato 1954	Arq. Eduardo Geisboughler
1956-1960-316	Palacio Legislativo	Estilo internacional Premio Ornato 1960	Arq. Alfredo León y asociados- Grupo ARQUIN
1956-400	Hotel Quito	Arquitectura internacional, influencia brasileña. Se destaca el parabolode hiperbólico del acceso(diseñado por el Ing. Andrés Segovia)	Arq. Charles Mac Hirañan



Anexo H Oficios

SE DESPACHA CON OFC. 12508-DMC, RELACIONADO ALA PROPUESTA DE LA METODOLIGIA DE VALORACION.

impreso por Angelica Patricia Arias Benavides (angelica.arias@quito.gov.ec), 08/11/2018 - 11:44:13

Estado	abierto	Antigüedad	37 d 0 h
Prioridad	3 normal	Creado	02/10/2018 - 11:13:42
Cola	DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO	Creado por	Espinosa Paredes Marco Vinicio
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	direccionmetropolitanadecatastro@hotmail.sc	<i>Arg. PARCO ESPINOSA</i> <i>Se conocia el auto</i> <i>12/11/2018</i> 	
Propietario	gchavez (Geovanna Alexandra (DIRECTORA) Chavez Cangas)		

Información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPOLITANA
Apellido: CATASTRO
Identificador de usuario: direccionmetropolitanadecatastro@hotmail.sc
Correo: direccionmetropolitanadecatastro@hotmail.sc

Artículo #2

De: "Angelica Patricia Arias Benavides" <angelica.arias@quito.gov.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 08/11/2018 - 11:44:10 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto (MAX 8MB): 3665_DC.PDF (257.9 KBytes)
 ADJUNTO OFICIO N 3665


 15 NOV 2018

Arg Wilson, Cast
12-12-2018
Actualizar información
y archivar -12-12-18

Arg. Pilar Tejada


11

11

11

11

11

11

11

11

11

Anexo I Manual para la realización del Inventario IMP

PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DE VALORACIÓN PARA PREDIOS PATRIMONIALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

1. ANTECEDENTES

De acuerdo a la Disposición Transitoria Novena de la Ordenanza Metropolitana No. 196, sancionada el 20 de diciembre del 2017 que dispone, que en el plazo de un año a partir de la sanción de la Ordenanza, la Dirección Metropolitana de Catastro desarrollara un mecanismo para la valoración diferenciada de los predios ubicados dentro de los límites del Centro Histórico y a fin de aplicar la Metodología para la valoración de bienes inmuebles patrimoniales se realiza el siguiente procedimiento.

2. OBJETIVO GENERAL

Elaborar un procedimiento para la valoración de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito.

3. OBJETIVOS ESPECIFICOS

Determinar el procedimiento de la Valoración del suelo, construcción, adicionales constructivos, de los predios patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito.

4. REQUISITOS

- 4.1. Documento que certifique que el predio es patrimonial.
- 4.2. Solicitud de avalúo con requisitos según catálogo de trámite.
- 4.3. Catastro actualizado.
- 4.4. La ficha de Inventario de Bienes Patrimoniales u oficio en donde conste el grado de protección con su respectivo puntaje emitido por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o entidades competentes.

5. PROCEDIMIENTO

- 5.1. El proceso inicia con la actualización de la información catastral del predio patrimonial.
- 5.2. La valoración debe estar de acuerdo a la Norma Técnica de Valoración vigente.
- 5.3. Obtención del puntaje y grado de protección emitido por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o entidades competentes.
- 5.4. Ingresar en el sistema catastral el grado de protección y el puntaje el mismo que estará relacionado con el factor patrimonial determinado en la Metodología y previamente cargado en el sistema.

6. UNIDADES RESPONSABLES DEL PROCESO

- Dirección Metropolitana de Catastro y Unidades de Catastro de las Administraciones Zonales.

7. FORMATO DE SALIDA

- Cedula catastral