

PREDIO 642190 / HOTEL

Nueva pestaña x MDMQ - Fichas Catastrales x MDMQ - Fichas Catastrales x +

172.22.8.29/MDMQ_WEB_CATASTRO_GIS/frmPrincipal.aspx 90%

29/12/2019 / 3:22:05 PM Salir Ayuda migracion

QUITO MUNICIPIO DE QUITO

Home CONSULTAS -> Unipropiedad

Datos Alfanuméricos

Tipo de Solicitud: Predio 642190
 GeoClave: 170104270102027
 Clave Catastral Anterior: 1120310010

Lote Predio Unidades Constructivas Adicionales Constructivos

Predio
 Condición de Dominio / Posesionarios

Valoración

Área Construcción	247.21	Valoración Construcción	74.272,62
Valoración Terreno	117.000,00	Valoración Instalaciones Especiales	0,00
Valoraciones Adicionales	6.088,78	Valoración Total	197.369,40
Valoración Terreno / Área Terreno			
Valoración Construcción / Área de Construcción			
Descripción del Aíva	EJE AV. AMERICA		

Aívas

	AÍVA	Área	Valor
1	04040023 EJE AV. AMERICA - URBANO	300,00	325,00

Creación / Actualización

Propietario Instalaciones Especiales Gráficos Valor Declarado Valoración Especial Actualización Aíva Ficha Modificada por Ejecutor Refrescar

Aceptar Cancelar

Listado de Ficha Predial Unipropiedad

Buscar: Predio Estado ACTIVO

Predio Número	Acceso Principal	Destino Económico del Predio	Estado	Usuario Actualización	Tipo Solicitud
642190	MAÑOSCA	COMERCIAL	ACTIVO	TECSULT	

Anteriores Siguietes

Visor Geográfico

Buscar en la página Resultar todo Coincidencia de mayúsculas/minúsculas Palabras completas

15:22 29/12/2019

Sim_UNI_urb 2020 P 642190 - Excel

Archivo Inicio Insertar Diseño de página Fórmulas Datos Revisar Vista Foxit Reader PDF ¿Qué desea hacer?

Silvia Soria Diaz Compartir

AA81 =BUSCARV(Z81;Tablas1EstadoConservAbiertas!\$A\$1:\$B\$6;2;0)

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATÁSTRO
COORDINACIÓN CATÁSTRO-VALORACIÓN - PROCESO VALORACIÓN

SIMULACIÓN AVALÚO PREDIO UNIPROPIEDAD URBANO

AVALÚO DEL SUELO					UBICACIÓN	FOTOGRAFÍA
Predio:		642190	Clave Catastral:		1120310010	
DATOS DEL LOTE TIPO						
Código del AIVA	Valor AIVA	Fronte Lote Tipo (Ft)	Fondo Lote Tipo (Fot)	Tamaño Lote Tipo (St)		
04040023	325.00	12.00	33.00	400.00		
DATOS DEL LOTE A AVALUAR						
Fronte Total (Fa)	Fondo relativo	Tamaño del lote (Sa)	Perímetro del lote:		CAT_LOTE_ID	
36.28	8.2690	300.00	73.8800			
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO URBANO						
Factor Fronte (Ff)		1,1900	1,1900	1,1900		
Factor Fondo (Fb)		1,9977	1,9977	1,2000		
Factor Tamaño (Fta)				1,0000		
Factor localización en la manzana (FLM):	Equilibrado		1,0800	1,0800	no está con el límite que sea 1 y no más de 1	
Factor forma (FFM):	Regular		1,0200	1,0000		
Factor acceso al lote (FAC):	Calle			1,0000		
Factores masivos de acceso a servicios básicos e infraestructura						
Factor acceso a obras sanitarias (San):	Red Pública			1,0000		
Factor acceso a energía eléctrica (Ee):	Red Pública			1,0000		
Factor acceso al agua (Agu):	Red Pública			1,0000		
Factor acceso a infraestructura urbana (AId):	Aceras con bordillos			1,0000		
Factor de acceso a servicios básicos e infraestructura				1,5422	1,2000	
Factor total de corrección masiva del valor				390.0000	USD/m2	
VALOR/m2 DE SUELO SIN AFECTACIÓN					USD	
Factor protección					-	
Área afectada por protección					300.00	
Área SIN afectación por protección					USD	
Avalúo suelo afectado protección					117.000.000	
Avalúo suelo SIN afectación protección					USD	
Diferencia de coti					m	
Distancia Horizont					m	
Pendiente referen					%	
Topografía (a partir de los 15% de pendiente referencial D)					1,0000	
Diferencia de coti					m	
Distancia Horizont					m	
Pendiente referen					%	
Pendiente Descen					1,0000	
AVALÚO DEL SUELO DEL LOTE TOTAL					117.000,00 USD	
AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN USADA						

OK

Google Earth

Simulación Urbana_UP Depreciación Tabla4_UsosCubiertos Tabla7_EstadoConserv Tabla9_AvanceObra_2 Tablas10_12_13

Listo

15:24 29/12/2019

Sim_UNI_urb 2020 P 642190 - Excel

Archivo Inicio Insertar Diseño de página Fórmulas Datos Revisar Vista Foxit Reader PDF ¿Qué desea hacer? Silvia Soria Diaz Compartir

Cortar Copiar Copiar formato Portapapeles Fuente Alineación Número Formato condicional Dar formato como tabla Estilos Celdas Autosuma Rellenar Borrar Ordenar y filtrar Buscar y seleccionar

AF23

NACIÓN CATASTRO-VALORACIÓN - PROCESO VALORACIÓN

CIÓN AVALÚO PREDIO UNIPROPIEDAD URBANO

UBICACIÓN FOTOGRAFÍA RESUMEN DEL AVALÚO

Predio: 642190 Clave Catastral: 1120310010

Detalle		Áreas (m2)	
Terreno =			300,00
Construcción =			124,48
Uso abierto, especial y adicional =			76,18
Detalle del avalúo		Avalúo total del predio	
Terreno =		117.000,00	197.359,40
Construcción =		74.272,62	
Uso abierto, especial y adicional =		6.086,78	

ok ok

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN USADA

Simulación Urbana UP Depreciación Tabla4_UsosCubiertos Tabla7_EstadoConserv Tabla9_AvanceObra_2 Tablas10_12_13

15:25 29/12/2019

PREDIO 70225 / HOTEL

Windows Taskbar: Nueva pestaña, MDMQ - Fichas Catastrales, MDMQ - Fichas Catastrales, 172.22.8.29/MDMQ_WEB_CATASTRO_GIS/frmPrincipal.aspx, 29/12/2019 / 3:32:37 PM, Salir, Ayuda, migracion

Logo: QUITO MUNICIPIO DE QUITO

Navigation: Home, CONSULTAS -> Unipropiedad

Section: Datos Alfanuméricos

Tipo de Solicitud: Predio
 GeoClave: 170103300085006
 Predio: 70225
 Clave Catastral Anterior: 1020203008

Navigation: Lote, Predio, Unidades Constructivas, Adicionales Constructivos

Section: Valoración

Área Construcción	1,099,33	Valoración Construcción	184,001,46
Valoración Terreno	160,800,00	Valoración Instalaciones Especiales	0,00
Valoraciones Adicionales	0,00	Valoración Total	344,801,46

Valoración Terreno / Área Terreno: [Empty]
 Valoración Construcción / Área de Construcción: [Empty]
 Descripción del Aiva: LARREA

Section: Aivas

	AIVA	Área	Valor
1	03050001 LARREA - URBANO	536,00	250,00

Buttons: Creación / Actualización, Propietario, Instalaciones Especiales, Gráficos, Valor Declarado, Valoración Especial, Actualización Aiva, Ficha Modificada por Ejecutor, Refrescar, Aceptar, Cancelar

Section: Listado de Ficha Predial Unipropiedad

Buscar: Predio, Estado [Dropdown], Buscar, Cancelar, Limpiar, Exportar

Predio Número	Acceso Principal	Destino Económico del Predio	Estado	Usuario Actualización	Tipo Solicitud
70225	JUAN LARREA	HOTEL	ACTIVO	TECSULT	[Dropdown]

Buttons: Anteriores, Siguyentes

Section: Visor Geográfico

Footer: Buscar en la página, Resaltar todo, Coincidencia de mayúsculas/minúsculas, Palabras completas, Windows Taskbar: 15:32, 29/12/2019

Sim_UNI_urb 2020 P 70225 - Excel

Archivo Inicio Insertar Diseño de página Fórmulas Datos Revisar Vista Foxit Reader PDF ¿Qué desea hacer? Silvia Soria Diaz Compartir

Cortar Copiar Copiar formato Portapapeles Fuente Alineación Número Formato condicional Dar formato como tabla Estilos Celdas Autosuma Rellenar Borrar Ordenar y filtrar Buscar y seleccionar Modificar

A36

COORDINACIÓN CATASTRO-VALORACIÓN - PROCESO VALORACIÓN

SIMULACIÓN AVALÚO PREDIO UNIPROPIEDAD URBANO

AVALÚO DEL SUELO UBICACIÓN FOTOGRAFÍA

Predio:	70225	Clave Catastral:	1020203008
DATOS DEL LOTE TIPO			
Código del AIVA	Valor AIVA	Fronte Lote Tipo (Ft)	Fondo Lote Tipo (Fot)
03050001	250,00	12,00	30,00
Tamaño Lote Tipo (St)	360,00		
DATOS DEL LOTE A AVALUAR			
Fronte Total (Fa)	Fondo relativo	Tamaño del lote (Sa)	Perímetro del lote:
46,14	11,6168	536,00	93,1660
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO URBANO			
Factor Fronte (Ff)	-	1,900	1,900
Factor Fondo (Fp)	-	1,8070	1,2000
Factor Tamaño (Fta)	-	0,8700	0,8700
Factor localización en la manzana (fLM):	Esquinero	1,0800	1,0800
Factor forma (fFM):	Regular	1,0000	1,0000
Factor acceso al lote (fAC):	Calle	1,0000	1,0000
Factores masivos de acceso a servicios básicos e infraestructura			
Factor acceso a obras sanitarias (San):	Red Pública	-	1,0000
Factor acceso a energía eléctrica (Eel):	Red Pública	-	1,0000
Factor acceso al agua (Agu):	Red Pública	-	1,0000
Factor acceso a infraestructura urbana (ABd):	Aceras con bordillos	-	1,0000
Factor de acceso a servicios básicos e infraestructura			
Factor total de corrección masiva del valor	-	1,3417	1,2000
VALOR/m2 DE SUELO SIN AFECTACIÓN	-	300,0000	USD/m2
Factor protección	-	-	-
Área afectada por protección	-	-	536,00
Área SIN afectación por protección	-	-	160,800,00
Avalúo suelo afectado protección	-	-	USD
Avalúo suelo SIN afectación protección	-	160,800,0000	USD
Topografía (a partir de los 15% de pendiente referencial D)			
Diferencia de cot	-	-	m
Distancia Horizont	-	-	m
Pendiente referet	-	-	%
Pendiente Asceni	1,0000	-	%
Diferencia de cot	-	-	m
Distancia Horizont	-	-	m
Pendiente referet	-	-	%
Pendiente Desce	1,0000	-	%
AVALÚO DEL SUELO DEL LOTE TOTAL	-	160,800,00	USD

CAT_LOTE_ID

no está con el limite que sea 1 y no más de 1

OK

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN USADA

Simulación Urbana_UP Depreciación Tabla4_UsosCubiertos Tabla7_EstadoConserv Tabla9_AvanceObra_2 Tablas10_12_13

Listo

15:33 29/12/2019

Sim_UNI_urb 2020 P 70225 - Excel

Archivo Inicio Insertar Diseño de página Fórmulas Datos Revisar Vista Foxit Reader PDF ¿Qué desea hacer?

Silvia Soria Diaz Compartir

Cortar Copiar Formato Portapapeles Fuente Alineación Número Estilos Celdas Modificar

Personalizada Formato condicional Dar formato como tabla Milares 2 Milares 2 2 Milares 3 Moneda 2 Normal 2 Normal 2 2 Normal 2 3 Normal 2 3 Normal 2 4

170 =BUSCARV(H70;Tipo_reforma;\$A\$1:\$B\$5;2;0)

Fronte Total (Fs)	Fondo relativo (Fr)	Tamaño del lote (St)	Perímetro del lote	CAT_LOTE_ID
45,00	10,00	358,00	95,660	
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO URBANO				
Factor Frente (Ff)	1,5000	1,9000	1,9000	
Factor Fondo (Fb)	1,5000	1,0000	1,0000	
Factor Tamaño (Fta)	1,5000	1,0000	0,8000	
Factor localización en la manzana (LM)	Edificio	1,0000	1,0000	no está con el límite que sea 1 y no más
Factor forma (Ffm)	Regular	1,0000	1,0000	
Factor acceso al lote (FAC)	Calle	1,0000	1,0000	
Factores relativos de acceso a servicios básicos e infraestructura				
Factor acceso a obras cuarentas (Lw)	Red Pública	1,0000	1,0000	
Factor acceso a energía eléctrica (Ee)	Red Pública	1,0000	1,0000	
Factor acceso al agua (Ag)	Red Pública	1,0000	1,0000	
Factor acceso a infraestructura urbana (Abu)	Acceso con bordillo	1,0000	1,0000	
Factor de acceso a servicios básicos e infraestructura				
Factor total de corrección máxima del valor		1,3417	1,0000	
VALOR/m² DE SUELO SIN		300,0000	USD/m ²	
Factor protección				
Área afectada por protección				
Área SIN afectación por protección		596,00	USD	160.800,00
Avalúo suelo afectado por protección				
Avalúo suelo SIN afectación		160,800,0000	USD	OK
Topografía (a partir de los 1% de pendientes referencial D)	Diferencia de cota (Distancia Horizontal)		m	
	Pendiente referencial		%	
	Pendiente Accesibilidad	10000		
	Diferencia de cota (Distancia Horizontal)		m	
	Pendiente referencial		%	
	Pendiente Descenso	10000		
AVALÚO DEL VALOR DEL LOTE LOCAL		160,800,00	USD	

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN USADA																									
AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN USADA DE LA MUESTRA																									
Bloque N°:	Bloque/Piso o Unidad	Área de la construcción cubierta (Ac) (m2)	Año del avalúo	Año de construcción	Año de Reforma	Tipo de Reforma	Índice de reforma	Fecha de asignación	Edad de la construcción (EC) (años)	Categoría acabados exteriores	Tipo de estructura	Uso constructivo cubierto	Altura	Factor estado construcción (Tabla 7)	Avance de obra	Valor unitario m ² de construcción (Tabla 3)	Factor uso constructivo (Tabla 4)	Valor como nuevo (Va)	Vida útil (Va) (Tabla 5)	Porcentaje e residual (R) (Tabla 6)	Porcentaje residual (R) (Tabla 6)	Coefficiente Fitto-Coraini (Tabla 5)	Avalúo Unidades constructivas		
1	001-001-001	323,02	2020	1950		Tipo reformas	Índice	-	70	CATEGORIA C	ADOBETAPIAL	HOTEL	1-3 PISOS	BUENO	2,00	Terminada	1,00	317,00	1,16	557,92	30,00	233,33	2,00	15,97	154491
2	001-001-002	116,31	2020	1950		Tipo reformas	Índice	-	70	CATEGORIA C	ADOBETAPIAL	HOTEL	1-3 PISOS	BUENO	2,00	Terminada	1,00	317,00	1,16	557,92	30,00	233,33	2,00	15,97	29510,94
3	2020					Tipo reformas	Índice	-	2020	CATEGORIA C	H. ARMADO	OPORINA / EQUIPO DE COCINA / MUEBLERIA / BAÑO / COCINA / TUBERIA / GUARDIANIA	1-3 PISOS	BUENO	2,00	Terminada		1,12	-	55,00	3.672,73	8,00	-	-	23510
4	2020					Tipo reformas	Índice	-	2020	CATEGORIA B	LADRILLO/BOQUE	BORNERIA / COMERCIAL / GUARDIANIA	1-3 PISOS	MUY BUENO	1,00	Terminada		0,79	-	40,00	5.050,00	5,00	-	-	-
5	2020					Tipo reformas	Índice	-	2020	CATEGORIA C	ACERO/METALICO	GARITA / GUARDIANIA	1-3 PISOS	MUY BUENO	1,00	Terminada		0,83	-	55,00	3.672,73	9,00	-	-	-
6	2020					Tipo reformas	Índice	-	2020	CATEGORIA C	ACERO/METALICO	GARITA / GUARDIANIA	1-3 PISOS	MUY BUENO	1,00	Terminada		0,83	-	55,00	3.672,73	9,00	-	-	-
7	2020					Tipo reformas	Índice	-	2020	CATEGORIA C	H. ARMADO	BODEGA	1-3 PISOS	MUY BUENO	1,00	Terminada		0,71	-	55,00	3.672,73	8,00	-	-	-
8	2020					Tipo reformas	Índice	-	2020	CATEGORIA C	H. ARMADO	BODEGA	1-3 PISOS	MUY BUENO	1,00	Terminada		0,71	-	55,00	3.672,73	8,00	-	-	-
9	2020					Tipo reformas	Índice	-	2020	CATEGORIA C	USURNA	USURNA	1-3 PISOS	MUY BUENO	1,00	Terminada		1,95	-	20,00	10.900,00	6,00	-	-	-
10	2020					Tipo reformas	Índice	-	2020	CATEGORIA C	PORTICADA	COMERCIAL/BODEGA	1-3 PISOS	MUY BUENO	1,00	Terminada		1,95	-	20,00	10.900,00	6,00	-	-	-
10	2020					Tipo reformas	Índice	-	2020	CATEGORIA C	LADRILLO/BLOQUE	CUARTO DE MAQUINAS	1-3 PISOS	MUY BUENO	1,00	Terminada		1,46	-	40,00	5.050,00	5,00	-	-	184.001,46

AVALÚO ADICIONAL CONSTRUCTIVO - USO CONSTRUCTIVO ABIERTO Y ESPECIAL							AVALÚO ADICIONAL CONSTRUCTIVO - USO CONSTRUCTIVO ABIERTO Y ESPECIAL						
N°	Área de la construcción cubierta	Tipo de adicional	Valor m ² (Tabla 10,12,13)	Estado de conservación		Avalúo del adicional	N°	Área de la construcción	Tipo de adicional	Valor m ² (Tabla 10,12,13)	Estado de conservación		Avalúo del adicional
				Nombre	Coefficiente						Nombre	Coefficiente	
1	TABLA No. 10	-	-	ESTADO	COEFICIENTE	-	6	TABLA No. 10	-	-	ESTADO	COEFICIENTE	-
2	TABLA No. 10	-	-	ESTADO	COEFICIENTE	-	7	TABLA No. 10	-	-	ESTADO	COEFICIENTE	-
3	TABLA No. 10	-	-	ESTADO	COEFICIENTE	-	8	TABLA No. 10	-	-	ESTADO	COEFICIENTE	-
4	TABLA No. 10	-	-	ESTADO	COEFICIENTE	-	9	TABLA No. 10	-	-	ESTADO	COEFICIENTE	-
5	TABLA No. 10	-	-	ESTADO	COEFICIENTE	-	10	TABLA No. 10	-	-	ESTADO	COEFICIENTE	-

Simulación Urbana UP Depreciación Tabla4_UsosCubiertos Tabla7_estadoConserv Tabla9_AvanceObra_2 Tablas10_12_13

Listo

15:33 29/12/2019

Sim_UNI_urb 2020 P 70225 - Excel

Archivo Inicio Insertar Diseño de página Fórmulas Datos Revisar Vista Foxit Reader PDF ¿Qué desea hacer?

Portapapeles Fuente Alineación Número Estilos Celdas Modificar

AF19

COORDINACIÓN CATASTRO-VALORACIÓN - PROCESO VALORACIÓN

SIMULACIÓN AVALÚO PREDIO UNIPROPIEDAD URBANO

UBICACIÓN FOTOGRAFÍA RESUMEN DEL AVALÚO

Predio:	70225	Clave Catastral:	1020203008
Detalle		Áreas (m2)	
Terreno =			536.00
Construcción =			923.02
Uso abierto, especial y adicional =			-
Detalle del avalúo			avalúo total del pred
Terreno =	160.800,00		344.801,46 ok
Construcción =	184.001,46		
Uso abierto, especial y adicional =			

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN USADA

Simulación Urbana UP Depreciación Tabla4_UsosCubiertos Tabla7_EstadoConserv Tabla9_AvanceObra_2 Tablas10_12_13

15:34 29/12/2019

PREDIO 78653

Nueva pestaña MDMQ - Fichas Catastrales MDMQ - Fichas Catastrales +

172.22.8.29/MDMQ_WEB_CATASTRO_GIS/frmPrincipal.aspx
29/12/2019 / 4:03:05 PM
Salir
Ayuda
migracion

QUITO MUNICIPIO DE QUITO

SIREC-Q Home **CONSULTAS -> Unipropiedad**

Datos Alfanuméricos

Tipo de Solicitud: **170104120276001**
Predio **78653**
Clave Catastral Anterior: **1090412001**

Lote **Predio** Unidades Constructivas Adicionales Constructivos

Valoración

Área Construcción	880,09	Valoración Construcción	401.014,25
Valoración Terreno	278.256,00	Valoración Instalaciones Especiales	5.702,00
Valoraciones Adicionales	5.987,27	Valoración Total	685.257,52
Valoración Terreno / Área Terreno			
Valoración Construcción / Área de Construcción			
Descripción del Aiva: SECTOR MARIANA DE JESUS			

Aivas

	AIVA	Área	Valor
1	04030044 SECTOR MARIANA DE JESUS - URBANO	527,00	440,00

Creación / Actualización

Propietario | Instalaciones Especiales | Gráficos | Valor Declarado | Valoración Especial | Actualización Aiva | Ficha Modificada por Ejecutor | **Actualizar**

Listado de Ficha Predial Unipropiedad

Buscar: **Predio** Estado Buscar Cancelar Limpiar Exportar

Predio Número	Acceso Principal	Destino Económico del Predio	Estado	Usuario Actualización	Tipo Solicitud
78653	ALEMANIA	HOTEL	ACTIVO	TECSULT	

Anteriores Siguientes

Visor Geográfico

Buscar en la página Resaltar todo Coincidencia de mayúsculas/minúsculas Palabras completas

Windows Taskbar: 16:03 29/12/2019

Sim_UNI_urb_2020 P 78653 - Excel

Archivo Inicio Insertar Diseño de página Fórmulas Datos Revisar Vista Foxit Reader PDF ¿Qué desea hacer? Silvia Soria Diaz Compartir

Cortar Copiar Copiar formato Portapapeles Fuente Alineación Número Formato condicional Dar formato como tabla Estilos Celdas Autosuma Rellenar Borrar Ordenar y filtrar Buscar y seleccionar Modificar

A53

COORDINACIÓN CATASTRO-VALORACIÓN - PROCESO VALORACIÓN

SIMULACIÓN AVALÚO PREDIO UNIPROPIEDAD URBANO

AVALÚO DEL SUELO					UBICACIÓN	FOTO
Predio:	78653	Clave Catastral:	1090412001			
DATOS DEL LOTE TIPO					OK	278.256.00
Código del AIVA	Valor AIVA	Fronte Lote Tipo (Ft)	Fondo Lote Tipo (Fot)	Tamaño Lote Tipo (St)		
04030044	440,00	15,00	33,00	500,00		
DATOS DEL LOTE A AVALUAR						
Fronte Total (Fa)	Fondo relativo (Ff)	Tamaño del lote (Sa)	Perímetro del lote:			
60,99	8,6408	527,00	90,4300			
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO URBANO						
Factor Fronte (Ff)		1,1900	1,1900	1,1900		
Factor Fondo (Fp)		1,9542		1,2000		
Factor Tamaño (Fta)				0,8700		
Factor localización en la manzana (fLM):	Equinero	1,0800	1,0800	no está con el límite que sea 1 y no más de 1		
Factor forma (FFM):	Regular	1,0000		1,0000		
Factor acceso al lote (FAC):	Calle			1,0000		
Factores masivos de acceso a servicios básicos e infraestructura						
Factor acceso a obras sanitarias (San):	Red Pública			1,0000		
Factor acceso a energía eléctrica (Eel):	Red Pública			1,0000		
Factor acceso al agua (Agu):	Red Pública			1,0000		
Factor acceso a infraestructura urbana (ABd):	Aceras con bordillos			1,0000		
Factor de acceso a servicios básicos e infraestructura				1,0000		
Factor total de corrección masiva del valor				1,3417	1,2000	
VALOR/m2 DE SUELO SIN AFECTACIÓN				528,0000	USD/m2	
Factor protección				-	-	
Área afectada por protección				-	-	
Área SIN afectación por protección				-	527,00	
Avalúo suelo afectado protección				-	USD	
Avalúo suelo SIN afectación protección				278,256,0000	USD	
Topografía (a partir de los 15% de pendiente referencial D)	Diferencia de cota			m		
	Distancia Horizontal			m		
	Pendiente referencial			%		
	Pendiente Ascendi	1,0000		m		
	Diferencia de cota			m		
	Distancia Horizontal			m		
Pendiente referencial			%			
Pendiente Descendi	1,0000			m		
AVALÚO DEL SUELO DEL LOTE TOTAL				278,256,00	USD	

Simulación Urbana_UP Depreciación Tabla4_UsosCubiertos Tabla7_EstadoConserv Tabla9_AvanceObra_2 Tablas10_12_13

Listo 93%

16:03 29/12/2019

22	Factor Frente (Ff)			1,900		1,900		
23	Factor Fondo (Fg)			0,9542		0,9542		
24	Factor Fondo (Fg)			1,0000		1,0000		
25	Factor localización en la manzana (LM)		Esquinero		1,0000	1,0000		no está con el límite que es 1 y no más
26	Factor forma (FM)		Regular		1,0000	1,0000		
27	Factor acceso a lotes (FAC)		Calle		1,0000	1,0000		
28	Factores relativos de acceso a servicios básicos e infraestructura							
29	Factor acceso a obras públicas (O)		Red Pública		1,0000			
30	Factor acceso a energía eléctrica (E)		Red Pública		1,0000			
31	Factor acceso al agua (Ag)		Red Pública		1,0000			
32	Factor acceso a infraestructura urbana (ABU)		Acceso con bordillo		1,0000			
33	Factor de acceso a servicios básicos e infraestructura							
34	Factor total de corrección masiva del valor							
35	VALOR/m2 DE SUELO SIN			528,0000	1,5417	1,2000		
36	Factor protección							
37	Área afectada por protección							
38	Área SIN afectación por protección							
39	Avalúo suelo afectado por protección							
40	Avalúo suelo SIN afectación			278.256,00		USD		OK
41	Diferencia de cota (D)					m		
42	Diferencia Horizontal					m		
43	Pendientes referenci					%		
44	Pendientes Ascender					%		
45	Topografía a partir de los 1% de pendiente referencial (D)				1,0000			
46	Diferencia de cota (D)					m		
47	Diferencia Horizontal					m		
48	Pendientes referenci					%		
49	Pendientes Descender					%		
50	VALOR DE SUELO DEL TOTAL			278.256,00		USD		

Detalle del avalúo		Valor total del p
Terrazo *	278.256,00	ok
Construcción *	401014,25	
Uso abierto, especial y adicional *	5.987,27	

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN USADA

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN USADA DE LA MUESTRA

Bloque N°	Bloque/Foto/Usualidad	Área de la construcción cubierta (Ac) (m2)	Año del avalúo	Año de construcción	Año de Reforma	Tipo de Reforma	Índice de reforma	Fecha de antigüedad	Edad de la construcción (años)	Categoría acabados anteriores	Tipo de estructura	Uso constructivo	Altero	Factor estado conservación (Tabla 7)	Avance de obra	Valor unitario m2 de construcción (Tabla 3)	Factor uso constructivo (Tabla 4)	Valor como nuevo (Va)	Vida útil (Vu) (Tabla 6)	Porcentaje de la edad (D)	Porcentaje residual (Pr)	Coefficiente Fitto-Corrali (Tabla 5)	Avalúo Unidades constructivas							
1	001-001-001	455,28	2.020	1.989		Tipo reforma	Índice	-	31	CATEGORIA C	H. ARMADO	HOTEL	4-5 PISOS	BUENO	2,00	Terminado	1,00	462,00	613,12	65,00	41,63	10,00	39,07	827,2024	827,2024	##			240,024	
2	001-001-002	214,74	2.020	1.989		Tipo reforma	Índice	-	31	CATEGORIA C	H. ARMADO	HOTEL	1-3 PISOS	BUENO	2,00	Terminado	1,00	420,00	1,76	733,20	55,00	56,36	8,00	49,32	403,7924	403,7924	##			86,710,38
3	001-001-003	45,56	2.020	1.989		Tipo reforma	Índice	-	31	CATEGORIA C	H. ARMADO	HOTEL	1-3 PISOS	BUENO	2,00	Terminado	1,00	420,00	1,76	733,20	55,00	56,36	8,00	49,32	403,7924	403,7924	##			10,336,70
4	001-001-004	415,4	2.020	1.989		Tipo reforma	Índice	-	31	CATEGORIA C	H. ARMADO	HOTEL	1-3 PISOS	BUENO	2,00	Terminado	1,00	420,00	1,76	733,20	55,00	56,36	8,00	49,32	403,7924	403,7924	##			16,773,54
5	001-001-005	814,4	2.020	1.989		Tipo reforma	Índice	-	31	CATEGORIA C	H. ARMADO	HOTEL	1-3 PISOS	BUENO	2,00	Terminado	1,00	420,00	1,76	733,20	55,00	56,36	8,00	49,32	403,7924	403,7924	##			32,664,45
6	001-001-006	430	2.020	1.989		Tipo reforma	Índice	-	31	CATEGORIA C	H. ARMADO	HOTEL	1-3 PISOS	BUENO	2,00	Terminado	1,00	420,00	1,76	733,20	55,00	56,36	8,00	49,32	403,7924	403,7924	##			1,699,37
7	002-001-001	23,07	2.020	1.989		Tipo reforma	Índice	-	31	CATEGORIA B	H. ARMADO	PARQUEADERO	1-3 PISOS	BUENO	2,00	Terminado	1,00	200,00	0,75	246,00	55,00	56,36	8,00	49,32	175,9932	175,9932	##			3,429,81
8	003-001-001	7,80	2.020	1.990		Tipo reforma	Índice	-	30	CATEGORIA B	H. ARMADO	USO	1-3 PISOS	BUENO	2,00	Terminado	1,00	200,00	0,70	201,60	55,00	54,55	8,00	44,07	198,2628	198,2628	##			644,82
9			2.020			Tipo reforma	Índice	-	2020	CATEGORIA A	TIPO	USO	1-3 PISOS	ESTADADO	PTTA	Terminado		FACTO	AVVALORI	20,00	10,100,00	6,00		AVVALORI	AVVALORI	###				
10			2.020			Tipo reforma	Índice	-	2020	CATEGORIA A	TIPO	USO	1-3 PISOS	ESTADADO	PTTA	Terminado		FACTO	AVVALORI	20,00	10,100,00	6,00		AVVALORI	AVVALORI	###				

N°	Área de la construcción adicional	Tipo de adicional	Valor m2 (Tabla 10,12,13)	Estado de conservación	Nombre	Coefficiente	Avalúo del adicional
1				BUENO		0,85	
2	328,07	CERRAMIENTO FRONTAL LADRILLO / BLOQUE ENLUCIDO Y PINTADO		BUENO		0,85	5.987,27
3				ESTADO			
4				ESTADO			
5				ESTADO			

N°	Área de la construcción	Tipo de adicional	Valor m2 (Tabla 10,12,13)	Estado de conservación	Nombre	Coefficiente	Año del adicional
6				ESTADO			
7				ESTADO			
8				ESTADO			
9				ESTADO			
10				ESTADO			

Sim_UNI_urb_2020 P 78653 - Excel

Archivo Inicio Insertar Diseño de página Fórmulas Datos Revisar Vista Foxit Reader PDF ¿Qué desea hacer? Silvia Soria Diaz Compartir

Cortar Copiar Copiar formato Portapapeles Fuente Alineación Número Formato condicional Dar formato como tabla Estilos Celdas Modificar

Century Gothic 10 A A Ajustar texto General Normal 3 Normal 3 2 Normal 4 Normal 4 2 Normal 5 Normal 5 2 Normal 6 Porcentual 2 Normal Bueno Insertar Eliminar Formato Rellenar Ordenar y filtrar Buscar y seleccionar

AF38

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO
COORDINACIÓN CATASTRO-VALORACIÓN PROCESO VALORACIÓN

QUITO ALCALDIA

SIMULACIÓN AVALÚO PREDIO UNIPROPIEDAD URBANO

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍA	RESUMEN DEL AVALÚO																																		
		<table border="1"> <tr> <td>Predio:</td> <td>78653</td> <td>Clave Catastral:</td> <td>1090412001</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Detalle</td> <td colspan="2">Áreas (m2)</td> </tr> <tr> <td>Terreno =</td> <td></td> <td></td> <td>527,00</td> </tr> <tr> <td>Construcción =</td> <td></td> <td></td> <td>455,28</td> </tr> <tr> <td>Uso abierto, especial y adicional =</td> <td></td> <td></td> <td>128,07</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Detalle del avalúo</td> <td>Avalúo total del predio</td> </tr> <tr> <td>Terreno =</td> <td>278.256,00</td> <td></td> <td rowspan="3">685.257,52</td> </tr> <tr> <td>Construcción =</td> <td>401.014,25</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Uso abierto, especial y adicional =</td> <td>5.987,27</td> <td></td> </tr> </table>	Predio:	78653	Clave Catastral:	1090412001	Detalle		Áreas (m2)		Terreno =			527,00	Construcción =			455,28	Uso abierto, especial y adicional =			128,07	Detalle del avalúo			Avalúo total del predio	Terreno =	278.256,00		685.257,52	Construcción =	401.014,25		Uso abierto, especial y adicional =	5.987,27	
Predio:	78653	Clave Catastral:	1090412001																																	
Detalle		Áreas (m2)																																		
Terreno =			527,00																																	
Construcción =			455,28																																	
Uso abierto, especial y adicional =			128,07																																	
Detalle del avalúo			Avalúo total del predio																																	
Terreno =	278.256,00		685.257,52																																	
Construcción =	401.014,25																																			
Uso abierto, especial y adicional =	5.987,27																																			
AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN USADA																																				

685.257,52 OK

Simulación Urbana_UP Depreciación Tabla4_UsosCubiertos Tabla7_EstadoConserv Tabla9_AvanceObra_2 Tablas10_12_13

16:05 29/12/2019

