

2. PROCEDIMIENTO TECNICO PARA VALORAR LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

La valoración del m² de suelo, construcción, adicionales constructivos, áreas cubiertas y abiertas comunales del predio se debe valorar según lo establecido en la Normativa Técnica para la Valoración de los bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito y Ordenanza de Valoración vigente.

3. PROCEDIMIENTO TECNICO PARA VALORAR LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO CON FINES DE ENAJENACIÓN

3.1.- ANTECEDENTES

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), publicado en el Registro Oficial No. 303 - Primer Suplemento del 19 de octubre de 2010, indica:

Artículo 435.- Uso de bienes de dominio privado. - Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.

Artículo 436.- Autorización de venta. - Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes.

Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado. Lo resaltado me pertenece

437.- Casos en los que procede la venta. - La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:

a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO VALORACIÓN

b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.

Artículo 496.- Actualización del avalúo y de los catastros. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio (...).

En el Art. 27 del Reglamento Administración y Control de Bienes del Sector Público. Los avalúos.- “El avalúo de los bienes muebles lo realizará quien posea en la entidad u organismo los conocimientos científicos, artísticos o técnicos y la experiencia necesaria para valorar los bienes designados por la máxima autoridad, quienes considerarán el valor comercial actual, el precio de adquisición, el estado actual, el valor de bienes similares en el mercado y, en general, todos los elementos que ilustren su criterio en cada caso, de manera que se asigne su valor razonable o valor realizable neto. De no existir quien posea los conocimientos científicos, artísticos o técnicos y la experiencia necesaria para valorar los bienes, se recurrirá a la contratación de un perito según la naturaleza y características de los bienes de que se trate. El avalúo de los bienes inmuebles lo realizarán las municipalidades y distritos metropolitanos respectivos considerando los precios comerciales actualizados de la zona. En las municipalidades que no cuenten con la Dirección de Avalúos y Catastros el avalúo lo efectuará la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.”

3.2.- JUSTIFICACIÓN

Considerando que la Institucional Municipal ha tomado la decisión de realizar la enajenación de los bienes inmuebles a través del proceso de remate de los bienes inmuebles municipales, se deberá tomar en cuenta que el avalúo comercial real considerando los precios del mercado será el valor base para el remate público, en concordancia con los artículos 435 y 436 del COOTAD.

En relación con el artículo 496 la Dirección Metropolitana de Catastro realiza la actualización, generales de los catastros y avalúos de los predios del DMQ cada dos años, con los procedimientos establecidos en la Ordenanza de Valoración y Norma Técnica de Valoración para el DMQ vigentes, y considerando que estas actualizaciones son masivas, es necesario realizar la metodología y procedimientos para determinar el avalúo comercial real de los bienes inmuebles a enajenar.

3.3- OBJETIVO GENERAL

Elaborar un procedimiento para determinar el avalúo comercial real considerando los precios de mercado de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con fines de enajenación.

3.1.- OBJETIVO ESPECIFICO

Determinar el procedimiento de la Valoración del suelo, construcción, adicionales constructivos, áreas cubiertas y abiertas comunales de los predios de propiedad Municipal a enajenar.

3.4.- REQUISITOS

Pedido

Documentación legal y técnica

Catastro Actualizado

Previo a realizar el Informe Técnico de Avalúo y de ser el caso se deberá realizar el proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de terreno.

3.5.- PROCEDIMIENTO

A fin de atender los requerimientos institucionales y cumplimiento a las disposiciones establecidas en los art. 436 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en el Reglamento Administración y Control de Bienes del Sector Público, Art. 27 (...) El avalúo de los bienes inmuebles lo realizarán las municipalidades y distritos metropolitanos respectivos considerando los precios comerciales actualizados de la zona se debe cumplir con el siguiente procedimiento:

1. Actualizar los datos del predio en el sistema catastral por parte del técnico responsable en la Coordinación de Gestión Catastral Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, quedando en estado activo.
2. Realizar el Informe Técnico de Avalúo con fines de enajenación de los predios de propiedad del Municipio de Quito, en la Unidad de Valoración, en coordinación con la Unidad Requirente, bajo formatos establecidos.
3. Revisar documentación y determinar el polígono de intervención valorativa (AIVA), conforme Norma Técnica Vigente.

**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO
VALORACIÓN**

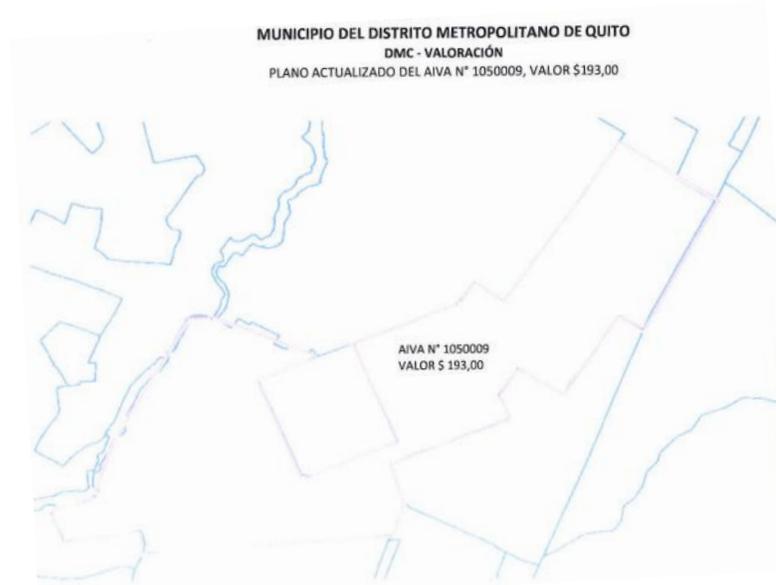


4. Realizar inspección al SITU para la toma de muestras valorativas.
5. Procesar Muestras de ventas recopiladas en campo para determinar el Valor del AIVA.

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO COORDINACIÓN PROCESO CATASTRO - VALORACIÓN SUBPROCESO VALORACIÓN													QUITO	
FECHA:		JULIO 2018							FARROQUIA:		CHILIGALLO			
RECORRIDO:		ARG. VOLTARE AZTEAGA MENA							CÓDIGO FARROQUIA:		0165			
SERVIDOR:		ARG. PILAR SUÑER SUÑER / ING. MARCO ESPINOSA												
RESUMEN DE VENTAS														
CÓDIGO POLÍGONO	DIRECTO	INDIRECTO	RESIDUAL UNIPROP	RESIDUAL PH	POTENCIAL	COMPONENTES VALORATIVOS	COMPARTIVO	PROMEDIO	MEDIANA	MODA	VALOR ANTERIOR (2017)	INDICE DE INFLACION (%)	VALOR FINAL	OBSERVACIONES
100000P		191.00 204.00 205.00	172.00 193.00					193.20	192.00	#N/A	193.00		193.00	

6. Determinar el valor del m² de terreno por AIVA mediante investigación del mercado inmobiliario al momento de requerir el Informe Técnico de Avalúo o ficha valorativa, para lo cual se considerará lo establecido en la Norma Técnica de Valoración Vigente.

**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO
VALORACIÓN**



- Realizar la valoración del m² de suelo, construcción, adicionales constructivos, áreas cubiertas y abiertas comunales del predio se debe valorar según lo establecido en la Normativa Técnica o ficha valorativa, para la Valoración de los bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito y Ordenanza de Valoración vigente.

				<p>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</p>  <p>COORDINACIÓN CATASTRO - VALORACIÓN SUBPROCESO VALORACIÓN</p>
<p>INFORME A.I.V.A. N° 1050009</p> <p>NOMBRE: CUADRAS GRÓN</p> <p>ACABADO CONSTRUCCIÓN: #N/A</p> <p>REF. CATASTRAL: 169847</p>	<p>INFORME A.I.V.A. N° 1050009</p> <p>NOMBRE: CUADRAS GRÓN</p> <p>ACABADO CONSTRUCCIÓN: #N/A</p> <p>REF. CATASTRAL: 169848</p>	<p>INFORME A.I.V.A. N° 1050009</p> <p>NOMBRE: CUADRAS GRÓN</p> <p>ACABADO CONSTRUCCIÓN: #N/A</p> <p>REF. CATASTRAL: 169846</p>	<p>MEMORIA FOTOGRÁFICA DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVAS DEL ÁREA SERRANA Y SERRA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</p>	
				<p>NOMBRE DE PARROQUIA: CHILCALLE</p> <p>CÓDIGO PARROQUIA: 0105</p> <p>FECHA: JULIO 2018</p>
<p>INFORME A.I.V.A. N° 1050009</p> <p>NOMBRE: CUADRAS GRÓN</p> <p>ACABADO CONSTRUCCIÓN: #N/A</p> <p>REF. CATASTRAL: 169848</p>	<p>INFORME A.I.V.A. N° 1050009</p> <p>NOMBRE: CUADRAS GRÓN</p> <p>ACABADO CONSTRUCCIÓN: #N/A</p> <p>REF. CATASTRAL: 169846</p>	<p>INFORME A.I.V.A. N° 1050009</p> <p>NOMBRE: CUADRAS GRÓN</p> <p>ACABADO CONSTRUCCIÓN: #N/A</p> <p>REF. CATASTRAL: 169847</p>	<p>RECORRIDOR: ARG. VÍCTOR ARTEAGA</p> <p>SEVIOR: ARG. PILAS TUPÍO - ING. MARCO ESPINOZA</p>	

- Determinar el factor de corrección por actualización del AIVA, este factor será el resultado de aplicar el valor del metro cuadrado de suelo del Área de Intervención

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO VALORACIÓN

Valorativa establecido en el estudios y análisis del Área de Intervención Valorativa a la fecha de la petición con el valor del AIVA vigente que le corresponda al predio a valorar, conforme la siguiente formula.

$$F_{pap} = \frac{V_{af}}{V_{av}}$$

Donde,

F_{pap}= Factor de potencialidad del AIVA al predio

V_{af}= Valor del m² del AIVA a la fecha de petición

V_{av}=Valor del m² del AIVA vigente

Este factor de actualización del AIVA no puede ser menor a 1.

9. Valorar por las características físicas del bien inmueble, si es necesario aplicar otros factores de corrección o realizar nuevos estudios de valoración, la Unidad de Valoración realizará los estudios técnicos necesarios, solicitará la autorización a la autoridad correspondiente, la aprobación previo ingreso a la Norma Técnica de Valoración y aplicación en el predio.
10. Coordinar con el técnico responsable del área catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) que esté facultado, quien a su vez procederá a ingresar los datos del informe técnico o ficha valorativa de suelo, valoración de la construcción y valoración de adicionales constructivos.
11. Validar los datos ingresados en el sistema catastral por el supervisor o el responsable del proceso de la Dirección Metropolitana de Catastro que esté realizando el estudio, mediante la Simulación de Valoración del terreno, del bien inmueble motivo de valoración a fin de confrontar con el valor registrado en el Sistema Catastral, el mismo que deberá coincidir, para lo que se aplicará la siguiente matriz.

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO VALORACIÓN

Predio:		169849
AVALÚO DEL SUELO		
DATOS DEL LOTE TIPO		
CODIGO DEL AIVA		01050009
FRENTE LOTE TIPO (Ff)		10.00
FONDO LOTE TIPO (Ffd)		28.00
AREA LOTE TIPO (Fsa)		280.00
VALOR AIVA		165.00
DATOS DEL LOTE A AVALUAR		
FRENTE TOTAL (Ft)		14.40
FONDO (Fd)		8.1451
AREA DE TERRENO (Fsa)		280.20
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO URBANO		
FACTOR FRENTE (Ff)		1.1100
FACTOR FONDO (Ffd)		1.2000
FACTOR TAMAÑO (Fsa)		0.9998
FACTOR DE CORRECCION Total (Fct)		1.2000
FACTOR DE CORRECCION LOTE INTERIOR	No es lote interior	
FACTOR TOPOGRAFIA	0.227199	1-20/3
VALOR/m ² DE SUELO		398.00
AVALUO DEL SUELO DEL LOTE		\$5,478.60

UBICACIÓN	
	

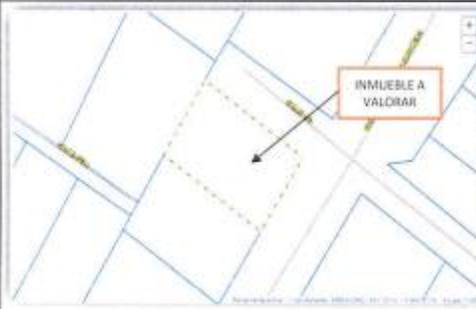
12. El Formato establecido debe contener mínimo la siguiente información: Caratula, Antecedentes, Ubicación, Ubicación General dentro de la ciudad, Identificación Jurídica, Características Urbanas de la Zona, Características de Valor, Características de Medio Ambiente, Características de la Propiedad.

12.1 Datos de la Caratula: En la caratula deberá indicar en No. de Informe Técnico de Avalúo formatos establecidos "Carátula", con fotografía actual, datos del lote a Valorar, propietario, dirección, áreas del inmueble y avalúo.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
COORDINACIÓN CATASTRO - VALORACIÓN PROCESO VALORACIÓN		
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO No. 10.1-2019		
		
INMUEBLE A VALORAR:	LOTE DE TERRENO N° 169849; LAS CUADRAS	
NOMBRE DEL PROPIETARIO:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
DIRECCIÓN:	LAS CUADRAS, PARROQUIA CHILLOGALLO	
DATOS DEL INMUEBLE		
DETALLE	ÁREA (M2)	AVALÚO TOTAL INMUEBLE (USD)
TERRENO	280.20	55.479,60
CONSTRUCCIÓN		
ADICIONALES CONSTRUCTIVOS		
FECHA: JULIO 2019 QUITO - ECUADOR		

**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO
VALORACIÓN**

12.2 Ficha No. 1, registrar los antecedentes, ubicación, mapa del predio a valorar.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
COORDINACIÓN CATASTRO - VALORACIÓN PROCESO VALORACIÓN		
INFORME DE AVALÚO	LOTE DE TERRENO N° 169849; LAS CUADRAS	
1.- ANTECEDENTES		FICHA N° 1
SOLICITADO POR:	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES / COORDINACIÓN DE GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL	
FECHA DE SOLICITUD:	17/6/2019	
PROPIETARIO:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
TIPO DE PREDIO A VALORAR:	TERRENO	
2.- UBICACIÓN		
CANTÓN:	QUITO	CLAVE CATASTRAL ANTERIOR:
PARROQUIA:	CHILLOGALLO	NÚMERO DEL PREDIO:
SECTOR:	LAS CUADRAS	COORDENADAS ESTE:
GEO CLAVE:		COORDENADAS NORTE:
PROPOSITO O DESTINO DEL AVALÚO:	COMERCIALIZACIÓN	
3.- UBICACIÓN GENERAL DENTRO DE LA CIUDAD		
MAPA UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL SECTOR	FOTOGRAFÍA DEL PREDIO	
		
	SIMBOLOGÍA:  INMUEBLE A VALORAR	
	MAPA UBICACIÓN DEL PREDIO	
		

**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO
VALORACIÓN**

12.3 Ficha No.2, registrar la identificación jurídica, linderos, características del entorno, del predio, infraestructura, reglamentación urbana y observación.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		QUITO grande otra vez	
COORDINACIÓN CATASTRO - VALORACIÓN PROCESO VALORACIÓN			
INFORME DE AVALÚO		LOTE DE TERRENO N° 169849; LAS CUADRAS	
4.- IDENTIFICACIÓN JURIDICA			FICHA N° 2
NÚMERO DE NOTARIA:	VIGESIMA DEL CANTON QUITO		
NOMBRE DEL NOTARIO:	DR. GUILLERMO BUENDÍA ENDARA		
TIPO DE ESCRITURA:	COMPRA - VENTA		
OTORGADO POR:	HACIENDA LAS CUADRAS		
FECHA DE CELEBRACIÓN:	03 DE ABRIL DE 1975		
A FAVOR DE:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
FECHA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	NO CONSTA		
DESTINO ACTUAL DEL BIEN:	SIN USO		
LINDEROS			
ORIENTACIÓN:	DIMENSIONES:	COLINDANTES:	
NORTE:	20.92	CALLE 533	
SUR:	20.59	PROPIEDAD MUNICIPAL	
ESTE:	13.48	CALLE HUGO DÍAZ ROMERO	
OESTE:	13.52	PROPIEDAD PRIVADA	
DIMENSION DEL PERIMETRO:	68.52		
NOTA:	LOTE ESQUINERO		
5.- CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA			
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO Y SECTORES PROXIMOS:			
EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL BARRIO LAS CUADRAS DE LA PARROQUIA CHILLOGALLO DEL DMQ, FRENTE AL COMPLEJO DEPORTIVO LAS CUADRAS DEL MUNICIPIO DE QUITO, EL SECTOR SE ENCUENTRA COMPLETAMENTE CONSOLIDADO, PUES DISPONE DE TODOS LOS SERVICIOS BÁSICOS DE INFRAESTRUCTURA, LA ACTIVIDAD QUE PRIMA ES LA RESIDENCIAL CON PEQUEÑOS NEGOCIOS BARRIALES			
ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL SECTOR:	RESIDENCIAL		
VÍAS DE ACCESO:	CALLE HUGO DÍAZ ROMERO		
NOMBRES DE VÍAS INFLUYENTES:	AVENIDA MARISSAL SUÑRE		
6.- CARACTERÍSTICAS DE VALOR		7.- CARACTERÍSTICAS DE MEDIO AMBIENTE	
RENOVACIÓN URBANA:	SI TIENE	NIVEL DE POLUCIÓN:	
ENTORNO HISTÓRICO:	NO TIENE	ES DE NIVEL BAJO, DEBIDO A LA POCA CIRCULACIÓN VEHICULAR EN EL BARRIO	
POTENCIAL DESARROLLO:	SI TIENE		
APROVECHAMIENTO EN ALTURA:	NO TIENE		
8.- CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD			
§.1.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:	LOTE DE ESQUINERO, DE FORMA RECTANGULAR, TOPOGRAFÍA PLANA, SE ENCUENTRA DENTRO DEL LÍMITE URBANO, CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS EL SECTOR, MAS NO AL INTERIOR DEL LOTE.		
§.1.1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO (DATOS SEGÚN FICHA PREDIAL DE RELEVAMIENTO)			
FRENTE:	34.49 m		
FONDO RELATIVO:	20.90		
ÁREA DEL TERRENO SEGÚN PLANO :	280.20 m ²		
ÁREA DEL TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO :	280.20 m ²		
FORMA:	RECTANGULAR		
TIPO DE LOTE:	ESQUINERO		
USO ACTUAL:	NINGUNO		
TOPOGRAFÍA:	PLANA		
AFECCIONES:	NINGUNA		
§.1.2.- INFRAESTRUCTURA			
DESCRIPCIÓN	EN EL SECTOR	AL INTERIOR DEL LOTE	TIPO EN SECTOR
AGUA POTABLE:	SI	NO	SUBTERRÁNEA
ALCANTARILLADO:	SI	NO	SUBTERRÁNEA
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI	NO	AÉREA
TELEFONÍA:	SI	NO	AÉREA
ALUMBRADO PÚBLICO:	SI	NO	AÉREA
ACCESIBILIDAD:	DISPONE DE UNA VÍA DE PRIMER ORDEN PARA ACCEDER AL SECTOR		
TIPO DE VÍA:	CALLE ASFALTADA Y LA OTRA DE TIERRA		
ACERAS Y BORDILLOS:	SI TIENE, EN REGULAR ESTADO		
§.1.3.- REGLAMENTACIÓN URBANA PRELIMINAR			
ZONIFICACIÓN:	D5 (D304-BD)		
LOTE MÍNIMO:	300		
FRENTE MÍNIMO:	10		
COS TOTAL:	320%		
COS EN PLANTA BAJA:	80%		
FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO:	D) SOBRE LINEA DE FÁBRICA		
USO DE SUELO:	RESIDENCIAL URBANO 2 (RU2)		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANO (SU)		
ALTURA DE PISOS (m):	16		
NÚMERO DE PISOS:	4		
RETIRDS:	FRONTAL:		0
	LATERAL:		0
	POSTERIOR:		3
	ENTRE BLOQUES:		6
OBSERVACIÓN:	EN PARTE DE ESTE LOTE HAN CONSTRUIDO UNA CANCHA DE VOLV PROVISIONAL, NO SE CONSIGNAN DATOS JURÍDICOS DE ESTE PREDIO.		

**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO
VALORACIÓN**

12.4 Ficha No. 3, describir el predio, detalle de la construcción e instalaciones especiales, de ser lote baldío no se incluirá esta ficha.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO			
COORDINACIÓN CATASTRO - VALORACIÓN PROCESO VALORACIÓN			
INFORME DE AVALÚO	PREDIO N° 801153; INAQUITO		
FICHA N° 3			
8.2.- DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:			
EL PREDIO SE ENCUENTRA EN LA PARROQUIA INAQUITO, EL MISMO QUE CUENTA CON CINCO UNIDADES CONSTRUCTIVAS DE MADERA Y HORMIGÓN ARMADO ENLUCIDO Y PINTADO CON VENTANAS DE HIERRO, VIDRIOS CLARO Y UNA PUERTA ENROLLABLE, CON EL ESTADO DE CONSERVACION DE BUENO.			
8.2.1.- DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN			
NÚMERO DE BLOQUES:	5		
NÚMERO DE PISOS:	2 PISOS		
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:	1995		
ESTRUCTURA:	MADERA		
ACABADOS:	NORMAL		
INSTALACIONES SANITARIAS:	SI DISPONE		
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	SI DISPONE		
8.2.2.- DETALLE DE ESTRUCTURA Y ACABADOS DEL PREDIO			
USO CONSTRUCTIVO:	RESTAURANTE	RESTAURANTE	BATERIA SANITARIA
ELEMENTOS	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3
COLUMNAS:	MADERA	MADERA	LADRILLO / BLOQUE
VIGAS:	MADERA	MADERA	LADRILLO / BLOQUE
CONTRAPISO/ENTREPISO:	SI TIENE	NO TIENE	NO TIENE
ESCALERAS:	SI TIENE		
ACABADOS EXTERIORES			
CUBIERTA:	TEJA COMÚN	STEEL PANEL/TEJA METALICA	ASBESTO CEMENTO
PAREDES:	LADRILLO/ BLOQUE ENLUCIDO Y PINTADO	LADRILLO/ BLOQUE ENLUCIDO Y PINTADO	LADRILLO/ BLOQUE ENLUCIDO Y PINTADO
PUERTAS:	ENROLLABLE	PUERTA ENROLLABLE	MADERA ORDINARIA MDF
VENTANAS:	MADERA TRATADA	HIERRO	NO TIENE
VIDRIOS:	BRONCE/COLOR	CLARO	NO TIENE
INSTALACIONES GENERALES - INSTALACIONES ESPECIALES - EQUIPAMIENTOS			
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	SI TIENE	SI TIENE	SI TIENE
INSTALACIONES SANITARIAS:	SI TIENE	SI TIENE	SI TIENE
INSTALACIONES ELECTRÓNICAS:	NO	NO	NO
SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN:	NO	NO	NO
SISTEMA DE MÚSICA AMBIENTAL:	NO	NO	NO
SISTEMA ILUMINACIÓN FOTOCÉLULA:	NO	NO	NO
NÚMERO DE ASCENSORES:	0	0	0
CARACTERÍSTICAS DE LOS BLOQUES			
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO	BUENO	BUENO
AÑO DE LA CONSTRUCCIÓN:	1995	1995	1995
AÑO DE REMODELACIÓN:	0	0	0
OBSERVACIÓN:	DATOS TOMADOS DEL SIREC-Q	DATOS TOMADOS DEL SIREC-Q	DATOS TOMADOS DEL SIREC-Q

**DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO
VALORACIÓN**

12.5 Ficha No. 4, describir la metodología y resumir el contenido del inmueble valorado, el Informe Técnico de Avalúo debe ser firmado por el técnico que elabora, el responsable del proceso que elabora el informe y aprobado por el Direct@r de la Dirección Metropolitana de Catastro o su delegado (Coordinador de Proceso Catastro y Valoración).

MUNICIPIO DEL D <small>ISTRICTO</small> METROPOLITANO DE QUITO								
COORDINACIÓN CATASTRO - VALORACIÓN PROCESO VALORACIÓN								
INFORME DE AVALÚO		LOTE DE TERRENO N° 169849; LAS CUADRAS						
FICHA N° 4								
9- METODOLOGÍA								
SE APLICA EL MÉTODO DE COMPARACIÓN Y HOMOGENIZACIÓN CON INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES PARA LA HOMOGENIZACIÓN SE ESTABLECE EL VALOR A UN POLÍGONO DE VALORACIÓN RELACIONADO A UN LOTE TIPO, Y DE ESTE VALOR SE LLEGA AL VALOR INDIVIDUAL DEL LOTE, CONSIDERANDO LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL PREDIO.								
10. AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE								
NÚMERO DE PREDIO	NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE	CLAVE CATASTRAL ANTERIOR	DETALLE	ÁREA ESCRITURA (m2)	VALOR (USD/m2)	AVALÚO COMERCIAL TOTAL (USD)	AVALÚO CÉDULA CATASTRAL (USD)	OBSERVACIONES
169849	TERRENO MUNICIPAL	31709-17-001	TERRENO	290,20	198,00	55.479,60	55.479,60	
TOTAL:						55.479,60	55.479,60	
				SON: CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON 69/100 DÓLARES AMERICANOS				
				NOTA: El plazo vigente del presente avalúo corresponde a la vigencia de la Ordenanza Metropolitana de Valoración No. 105, siempre y cuando el bien inmueble no sufra modificaciones que alteren el avalúo.				
				Se emite el presente avalúo en respuesta al memorando 258-CE-2019.				
				Se actualiza el informe técnico una vez que ha culminado el proceso de regularización de áreas por medio de la Ordenanza No. 126.				

REALIZADO
ING. BELLA ZERBA
FECHA: DE JULIO DEL 2019

REVISADO
ARG. PILAR TURINO
FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2019

APROBADO
ING. MARCO ESPINOSA
FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2019

12.6 Respaldo con anexos fotográfico, implantación, cédula catastral, IRM y de ser necesario todos aquellos documentos que respalden el presente Informe Técnico Valorativo.

MUNICIPIO DEL D <small>ISTRICTO</small> METROPOLITANO DE QUITO			
COORDINACIÓN CATASTRO - VALORACIÓN PROCESO VALORACIÓN			
INFORME DE AVALÚO		LOTE DE TERRENO N° 169849; LAS CUADRAS	
ANEXO N° 1			
11. ANEXO FOTOGRAFICO			
VISTA FRONTAL DEL TERRENO			
VISTA DE LA CALLE Y CONSTRUCCIONES ALEDAÑAS			

MUNICIPIO DEL D <small>ISTRICTO</small> METROPOLITANO DE QUITO			
COORDINACIÓN CATASTRO - VALORACIÓN PROCESO VALORACIÓN			
INFORME DE AVALÚO		LOTE DE TERRENO N° 169849; LAS CUADRAS	
ANEXO N° 2			
12. ANEXO ESQUEMA DE LA IMPLANTACIÓN			
ESQUEMA DE LA IMPLANTACIÓN			

