

RESUMEN DE LA TASACIÓN

Fachada principal



Tipo de inmueble:	Local comercial				
Institución Financiera:	CLIENTE PARTICULAR				
Propietario:	FUNDACION DE AYUDA MICROEMPRESARIAL FUNDAMIC				
Solicitante:	CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS				
RUC:	1768168480001				
Dirección:	Av. 12 de Octubre S/N y Queseras del Medio. Edificio GUIMISSA, Local - 1.				
Dirección segun escrituras:	LOCAL-1 que forma parte del Edificio GUIMISSA, construido en el Inmueble signado con el número quinientos noventa y cuatro - quinientos noventa y ocho, de la avenida Doce de Octubre, N dieciocho - cuarenta y dos y Queseras del Medio, de la Parroquia La Floresta				
Manzana:	S/N	Lote:	S/N	Número de predio:	3648170
Objeto del avalúo:	Valor Justo de Mercado				
Propósito del avalúo:	Avalúo				
Fecha de inspección:	10-06-2026				
Edad del inmueble:	46 Años				
Material de construcción:	Hormigón armado				
Estado de conservación:	Muy bueno				
Coordenadas UTM					
Este:	778898.28 m	Norte:	9976648.61 m	Zona:	17M

RESÚMEN DE VALORACIÓN

Área de terreno	27,49 m²	Área construida	92,40 m²	
MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN		ÁREA	VALOR UNITARIO	PRECIO TOTAL
Terreno		27,49 m²	\$660,00	\$18.143,40
Edificaciones		92,40 m²	\$414,00	\$38.253,60
Obras complementarias		0,00 m²	\$0,00	\$0,00
Valor de COSTOS (o Reposición)				\$56.397,00
MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO		ÁREA	VALOR UNITARIO	PRECIO TOTAL
Terreno		27,49 m²	\$0,00	\$0,00
Edificaciones		92,40 m²	\$870,00	\$80.388,00
Obras complementarias		0,00 m²	\$0,00	\$0,00
Valor de COMPARACIÓN (o de Mercado)				\$80.388,00
Valor / m² construccion				\$870,00
Valor catastral				\$51.919,56

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:

\$80.388,00

OCHENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES CON 00/100.

El VALOR DE REALIZACIÓN para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:

\$72.349,20

SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES CON 20/100.

Documento firmado por

TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
Joana Patricia Segarra Velez
Registro S.B.S: PA-2009-1109
15/06/2026 09:57:32

Ing. Diego Giancarlo Reyes Pinos
Perito Valuador
Registro S.B.S: PVQ-2019-1979
Cédula: 1722045893
15/06/2026 10:18:09

Arq. Denisse Amelia Pinanjota Pacheco
Visador
Cédula: 1724551070
15/06/2026 09:24:24

1) MEMORIA DESCRIPTIVA

Institución Financiera:	CLIENTE PARTICULAR
Solicitante:	CORPORACION NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS
RUC:	1768168480001
Teléfono:	0992432939
Tipo persona:	Jurídica
Representante legal:	Mosquera Alcocer Hector Vinicio
Propietario:	FUNDACION DE AYUDA MICROEMPRESARIAL FUNDAMIC
Fecha de asignación:	12-05-2026
Fecha de inspección:	10-06-2026
Fecha de entrega del informe:	15-06-2026
Fecha de avalúo anterior:	N/A
Tipo de inmueble:	Local comercial
Propósito del avalúo:	Avalúo
Objeto del avalúo:	Valor Justo de Mercado
Tipo de crédito:	Credito hipotecario /
Tipo de propiedad:	Privada
Número de solicitud:	S/D

2) LOCALIZACIÓN

País:	ECUADOR
Dirección:	Av. 12 de Octubre S/N y Queseras del Medio. Edificio GUIMISSA, Local - 1.
# de inmueble / Nomenclatura:	S/N
Manzana:	S/N
Lote:	S/N
Número de predio:	3648170
Provincia:	Pichincha
Cantón:	Distrito Metropolitano De Quito
Ciudad:	QUITO
Ciudadela:	-
Parroquia:	Itchimbia
Sector:	La Floresta
Barrio:	Julio Moreno
Zona municipal:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)
Metodología empleada:	Método de Costos (Reposición) y Método Comparativo (de Mercado)

2.1 Coordenadas UTM

Este:	778898.28 m	Norte:	9976648.61 m	Zona:	17M
-------	-------------	--------	--------------	-------	-----

1.1 Descripción general del inmueble

Se trata del Local - 1, ubicado en la planta baja del Edificio GUIMISSA, inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal y con una antigüedad aproximada de 46 años. Al momento de la inspección, el local comercial se encontraba desocupado y presentaba un estado de conservación y mantenimiento bueno. El edificio se ubica en el sector Julio Moreno, centro-norte de Quito.

3) DOCUMENTACIÓN LEGAL

3.1 Escritura

Escritura:	Escritura de compra venta
Fecha escritura:	28-03-2012
Notaría:	22

Fecha de inscripción:	02-05-2012
Número de registro de la propiedad:	10863
Número de clave catastral:	1020303038001002003

3.2 Situación legal

Otorgante: COMPAÑÍA GUIMISSA C.A
A favor de: FUNDACION DE AYUDA MICROEMPRESARIAL FUNDAMIC
Para la elaboración del informe se cuenta con el certificado de gravámenes y con el IRM del inmueble.

3.3 Documentación proporcionada

Certificado registro de la propiedad, Solicitud de Avalúo, Informe Anterior, Irm

4) REGULACIÓN URBANA Y ORDENANZAS VIGENTES

Zona:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)
Zonificación:	A111 (A610-50)
Cos:	500,00%
Cos Pb:	50,00%
Altura:	40,00 m
Uso de suelo:	(M) Múltiple
Número de pisos:	10

Lote mínimo:	600,00 m²
Frente mínimo:	15,00 m
Retiro frontal:	5,00 m
Retiro lateral:	3,00 m
Retiro posterior:	3,00 m
Actividad económica:	Comercial

5) CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR Y EL ENTORNO

5.1 Descripción general del entorno (tipo de comunicación vial, importancia de vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular)

Entorno urbano consolidado, rodeado por importantes vías del centro-norte de Quito, entre las que destacan las avenidas 12 de Octubre, 6 de Diciembre, Patria y 10 de Agosto, las cuales presentan alto flujo vehicular y comercial.

5.2 Calidad de las construcciones

Buenas

5.3 Características del sector y el entorno

Uso predominante:	Comercio
Desarrollo:	Alta
Nivel socioeconómico:	Media
Calificación de la plusvalía:	Media
Seguridad del sector:	Media
Densidad poblacional:	Alta
Demanda interés:	Media
Tipo de construcción predominante:	Edificaciones en altura

Nivel de consolidación:	95%
Altura edificación:	30 m
Velocidad de cambio:	Lenta
Estado de conservación:	Muy bueno
Población:	Densa
Intensidad de Cons. Per:	Media
Tipo de zona:	Urbano
Número de niveles en la zona:	10

5.4 Riesgos naturales

Existencia de riesgo en el ambiente:	No
Existencia de riesgo en la vía colindante:	No

Existencia de riesgo en el terreno:	No
Existencia de riesgo en el inmueble:	No

5.5 Notas de riesgos naturales

N/A

5.6 Equipamiento del entorno

EQUIPAMIENTO	DISPONE	DISTANCIA APROXIMADA
Comercial	Existe	0 m
Entidades bancarias	Existe	500 m
Cuerpo de bomberos	Existe	780 m
Estacionamiento	Existe	0 m
Áres verdes	Existe	50 m

EQUIPAMIENTO	DISPONE	DISTANCIA APROXIMADA
Transporte Público	Existe	0 m
Zonas recreativas	Existe	50 m
Centros educativos	Existe	120 m
Centros medicos	Existe	250 m
	S/D	S/D

5.7 Descripción de los servicios básicos del entorno

El inmueble cuenta con todos los servicios básicos y de infraestructura urbana.

5.8 Ventajas del inmueble

Rodeado por importantes vías del centro-norte de Quito.

5.9 Vulnerabilidades del inmueble

Local que carece de parqueadero propio.

5.10 Vías principales de comunicación

NOMBRE	MATERIAL
Av. 12 de Octubre	Asfaltada
Queseras del Medio	Adoquinada

5.11 Servicios

☐ Áreas verdes	☒ Ascensor	☐ Canchas	☐ Casa comunal	☐ Gimnasio
☐ Guardianía	☐ Parqueaderos de visita	☐ Piscina	☐ Pozo séptico	☐ Servicio de internet

5.12 Infraestructura de servicio urbano del entorno

INFRAESTRUCTURA	DISTANCIA	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
ALUMBRADO PUBLICO	0 m	Buena	Bueno
RECOLECCIÓN DE BASURA	0 m	Buena	Bueno
TV CABLE	0 m	Buena	Bueno
GAS CENTRALIZADO	0 m	N/A	N/A
Transporte Público	0 m	Buena	Bueno
REDES TELEFÓNICAS	0 m	Buena	Bueno
ACERAS	0 m	Buena	Bueno
BORDILLOS	0 m	Buena	Bueno
ALCANTARILLADO	0 m	Buena	Bueno
AGUA POTABLE	0 m	Buena	Bueno
VÍAS PÚBLICAS	0 m	Buena	Bueno
ENERGÍA ELÉCTRICA	0 m	Buena	Bueno

5.13 Características urbanas del entorno

El inmueble cuenta con todos los servicios básicos y de infraestructura urbana.

6) CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

6.1 Terreno

Forma:	Irregular	Estado de terreno:	Construido
Topografía:	Plana	Proporción terreno:	1 a 2
Ubicación:	Medianero		

6.2 Características panorámicas

Vista hacia el entorno del sector.

6.3 Consideraciones adicionales (calidad subsuelo, relación con uso del suelo, afectaciones, invasiones, nivel de aguas freáticas)

Suelos aptos para construir sin afectaciones visibles.

6.4 Edificación

Tipo de construcción:	Hormigón	Estado de mantenimiento:	Muy Bueno
Tipo de implantación:	Adosada	Estado de conservación:	Muy bueno
Características de la propiedad:	Terminada	¿Corresponde al primer uso?:	No
Uso actual:	Sin uso (Local Comercial)	Número de pisos:	1
Material de construcción:	Hormigón armado	Bien declarado como patrimonio cultural:	No
Año de construcción:	1980	Servidumbres:	No
Vida útil:	70 Años	Edad del inmueble:	46 Años
Vida útil remanente:	24 Años	Unidades susceptibles de renta:	1
Unidad de vivienda:	N/A		

6.5 Características del bien

Propiedad Horizontal:	Si	Planos aprobados:	Sin datos
Permisos de construcción:	Sin datos	Condición legal de la construcción:	S/D
Brinda condiciones de habitabilidad:	No	Porcentaje de avance de obra:	100%
Porcentaje de vivienda:	0%	Porcentaje de comercio:	100%

7) LINDEROS

7.1 Linderos - Local - 1

[Ver anexo >](#)

7.2 Linderos - Medidas del macrolote

ORIENTACIÓN	REFERENCIA	MEDIDA
Norte	Con propiedad del ingeniero Miguel Andrade Marín	30,20 m
Sur	Con el lote número cuatro de propiedad del doctor Guillermo Bossano	30,00 m
Este	Con lote número seis de propiedad del ingeniero Guillermo Muñoz	14,05 m
Oeste	Con frente a la Avenida Doce de Octubre	18,00 m
Área		482,70 m²

7.3 Nota sobre linderos y áreas

El área y los linderos levantados en sitio del inmueble son similares a los registrados en la documentación legal, sin presentar diferencias de consideración.

8) TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE MACROLOTE	ALICUOTA
Terreno proporcional por alícuota	27,49 m²	482,70 m²	5.696000%
TOTAL	27,49 m²		

9) EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA CUBIERTA	ÁREA TOMADA EN SITIO	ÁREA SEGÚN DOCUMENTACIÓN	ALICUOTA	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Local - 1	92,40 m²	92,40 m²	92,40 m²	5.696000%	Hormigón armado	46	Muy bueno
TOTAL	92,40 m²	92,40 m²	92,40 m²	5.696000%			

10) OBRAS COMPLEMENTARIAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ALICUOTA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	OBTENCIÓN DEL ÁREA
N/A						
TOTAL	0,00 m²					

11) OBRAS FIJAS ADICIONALES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	MATERIAL PREDOMINANTE	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	OBTENCIÓN DEL ÁREA
N/A						

12) OBSERVACIONES ADICIONALES SOBRE EL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES:

En general se observa un estado de conservación y mantenimiento muy bueno.

13) DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

13.1 Local - 1

Área en planta libre, bodega y baño.

14) CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

14.1 Estructura

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
ESTRUCTURA	Hormigón armado	Bueno
CIMENTACIÓN	Hormigón armado	Bueno
MAMPOSTERÍA / MUROS / PAREDES	Bloque enlucido y pintado	Bueno
PISOS / ENTREPISOS	Contrapiso de hormigón fundido	Bueno
CUBIERTA / TECHOS	Losa de hormigón armado	Bueno
ESCALERAS	Hormigón armado	Bueno
CERRAMIENTOS	-	N/A
AZOTEAS	-	N/A

14.3 Revestimientos, Acabados e Interiores

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PISOS	Cerámica	Bueno
APLANADOS	-	N/A
ESCALERAS	-	N/A
PINTURA	Si	Bueno
PAREDES INTERIORES	Bloque enlucido y pintado	Bueno
PAREDES EXTERIORES	Bloque enlucido y pintado	Bueno
TUMBADO	Enlucido y pintado	Bueno
PASAMANOS	-	N/A
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES	-	N/A

14.5 Carpintería

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PUERTA PRINCIPAL / INGRESO	Metálica - enrollable	Bueno
PUERTAS INTERIORES	Madera	Bueno
PUERTAS EXTERIORES	Madera	Bueno
CLOSETS / GUARDAROPA	-	N/A
MUEBLES COCINA	-	N/A
MUEBLES BAÑO	Madera	N/A
MESONES COCINA	-	N/A
MESONES BAÑO	-	N/A
CERRAJERÍA	Gama media	Bueno
VENTANAS	Aluminio y vidrio	Bueno
PUERTA PARQUEADERO	-	N/A
OTROS	-	N/A
PLAFONES	-	N/A

14.2 Instalaciones Eléctricas

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
INSTALACION	Baja tensión	Bueno
PIEZAS ELECTRICAS	Gama media	Bueno
CANALIZACIÓN	Empotrada	Bueno
LUMINARIAS	Gama media	Bueno
ACCESORIOS	Gama media	Bueno

14.4 Instalaciones Sanitarias e Hidráulicas

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
INSTALACIÓN	Expuesta y empotrada	Bueno
TUBERÍA	PVC	Bueno
PIEZAS SANITARIAS	Económicas	Bueno
SANITARIOS	Económicos	Bueno
GRIFERÍAS	Económica	Bueno
INSTALACIÓN PARA LAVADORA	No	N/A
LAVADEROS	-	N/A
AGUA POTABLE	Red pública	Bueno

14.6 Otros

	MATERIAL / TIPO	ESTADO
PINTURA INTERIOR	Gama media	Bueno
PINTURA EXTERIOR	Gama media	Bueno
REVESTIMIENTOS	Pintura	Bueno
TELEFONICAS / CABLE	Si	Bueno
GAS	No	N/A
REJAS / HERRERÍA	Gama media	Bueno
REVESTIMIENTOS EXTERIORES	Pintura	Bueno
INSTALACIONES ESPECIALES	-	N/A
OBRAS COMPLEMENTARIAS	-	N/A
ELEMENTOS ACCESORIOS	-	N/A
OTROS	-	N/A

15) MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valora.

Nota: ** Se ha considerado los respectivos porcentajes ubicados en el informe; puesto que los mismos han sido verificados al momento de la elaboración del informe; por tanto su periodo de exposición es a la fecha de la actual.

15.1 Investigación de terrenos

#	DIRECCIÓN	RELACIÓN	EDAD	PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	TELÉFONO	FECHA DE INGRESO	FUENTE INFORMACIÓN
1	Calle Clemente Ponce y 6 de Diciembre. Itchimbia, Distrito Metropolitano De Quito, Pichincha	Similar	0	S/D	N/A	0992696392	14-06-2026	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-excelente-terreno-de-venta-bien-ubicada-centro-norte-147705854.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=18
2	Calle Wilson y 12 de Octubre. Mariscal Sucre, Distrito Metropolitano De Quito, Pichincha	Similar	0	S/D	N/A	0963367152	14-06-2026	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-terreno-670-m-sup2--sector-12-de-octubre-a-\$750-150037550.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6
3	Calle Luis Cordero y 6 de Diciembre. Mariscal Sucre, Distrito Metropolitano De Quito, Pichincha	Similar	0	S/D	N/A	0999929819	14-06-2026	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecltein-en-venta-terreno-para-edificio-de-8-pisos-av-cordero-y-148933398.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=17

15.2 Método Residual

#	PRECIO DE INMUEBLE	TERRENO M ²	CONSTRUCCIÓN M ²	VALOR UNIT. REP. NUEVO (\$/M ²)	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR DE TERRENO
1	\$350.000,00	650,00	0.00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$350.000,00
2	\$502.500,00	670,00	0.00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$502.500,00
3	\$349.000,00	480,00	0.00	\$0,00	0	\$0,00	\$0,00	\$349.000,00

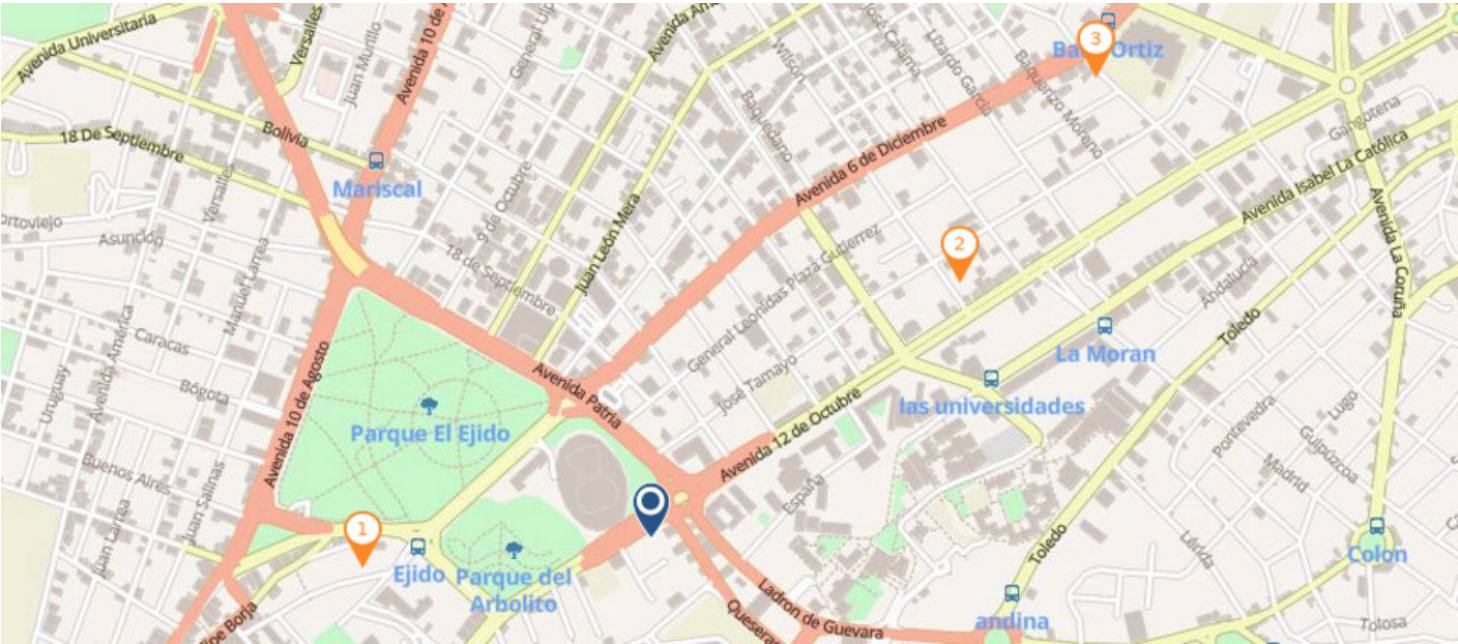
15.3 Homologación de los valores

Los factores usados son: Factor frente (FFr), Factor forma (FFo), Factor área (FAR), Factor topografía (FTo), Factor servicios básicos (FSe), Factor infraestructura (Fin), Factor ubicación (FUb), Negociación (Neg.) y Factor resultante (FRE).

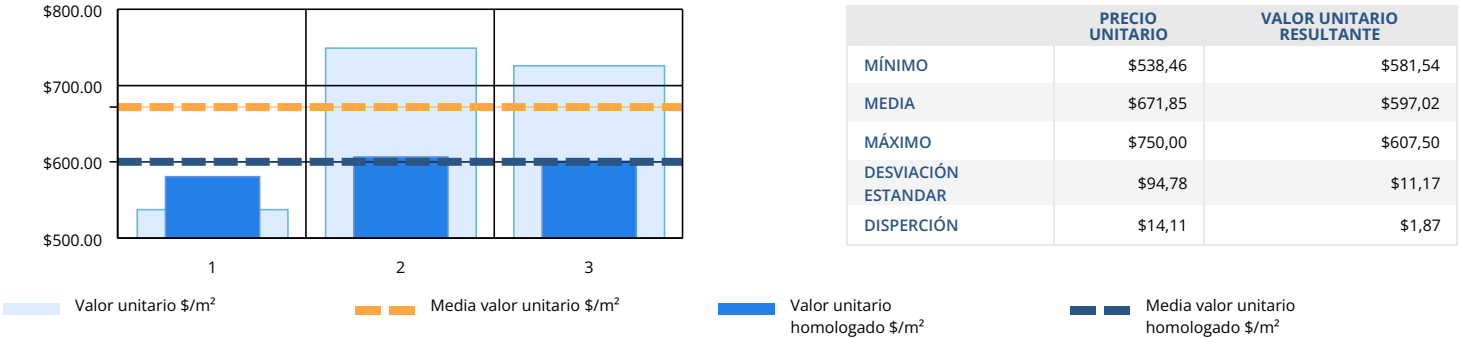
#	PRECIO DE TERRENO	ÁREA M ²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									PRECIO UNITARIO	VALOR UNITARIO RESULTANTE
			FFR	FFO	FAR	FTO	FSE	FIN	FUB	NEG.	FRE		
1	\$350.000,00	650,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	90%	1,08	\$538,46	\$581,54
2	\$502.500,00	670,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	90%	0,81	\$750,00	\$607,50
3	\$349.000,00	480,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	92%	0,83	\$727,08	\$602,03

SUJETO	27,49 m ²	PROMEDIO	\$671,85	\$600,00
--------	----------------------	----------	----------	----------

15.4 Plano de ubicación y comparables



15.5 Estadística



15.6 Cálculo del valor del terreno (VT)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FACTOR DE AJUSTE	MOTIVO DE FACTOR	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR TERRENO
Terreno proporcional por alícuota	27,49 m²	\$600,00	1,10	Propiedad horizontal	\$660,00	\$18.143,40
SUBTOTAL	27,49 m²				\$660,00	\$18.143,40

15.7 Cálculo del valor de las edificaciones (VE)

DESCRIPCIÓN	ÁREA CUBIERTA	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO (\$/M²)	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
Local - 1	92,40 m²	\$900,00	\$83.160,00	0,46	\$38.253,60
SUBTOTAL	92,40 m²	\$414,00			\$38.253,60

15.8 Obras complementarias (VOC)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO (\$/M²)	ALICUOTA	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
SUBTOTAL	0,00 m²			\$0,00		\$0,00

15.9 Obras fijas adicionales (VOA)

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO	ALICUOTA	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE EDIFICACIONES
SUBTOTAL					\$0,00		\$0,00

15.10 Valor total

VALOR SIMILAR A NUEVO DEL INMUEBLE TASADO (VSN)	\$101.303,40
VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP = VT+VE+VOC+VOA) MEDIANTE EL MÉTODO FÍSICO, COSTOS O REPOSICIÓN	\$56.397,00

15.11 Nota

16) MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Este enfoque supone que un comprador no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado, en el corto plazo, en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones.

Nota: ** Se ha considerado los respectivos porcentajes ubicados en el informe; puesto que los mismos han sido verificados al momento de la elaboración del informe; por tanto su periodo de exposición es a la fecha de la actual.

16.1 Investigación de comparables

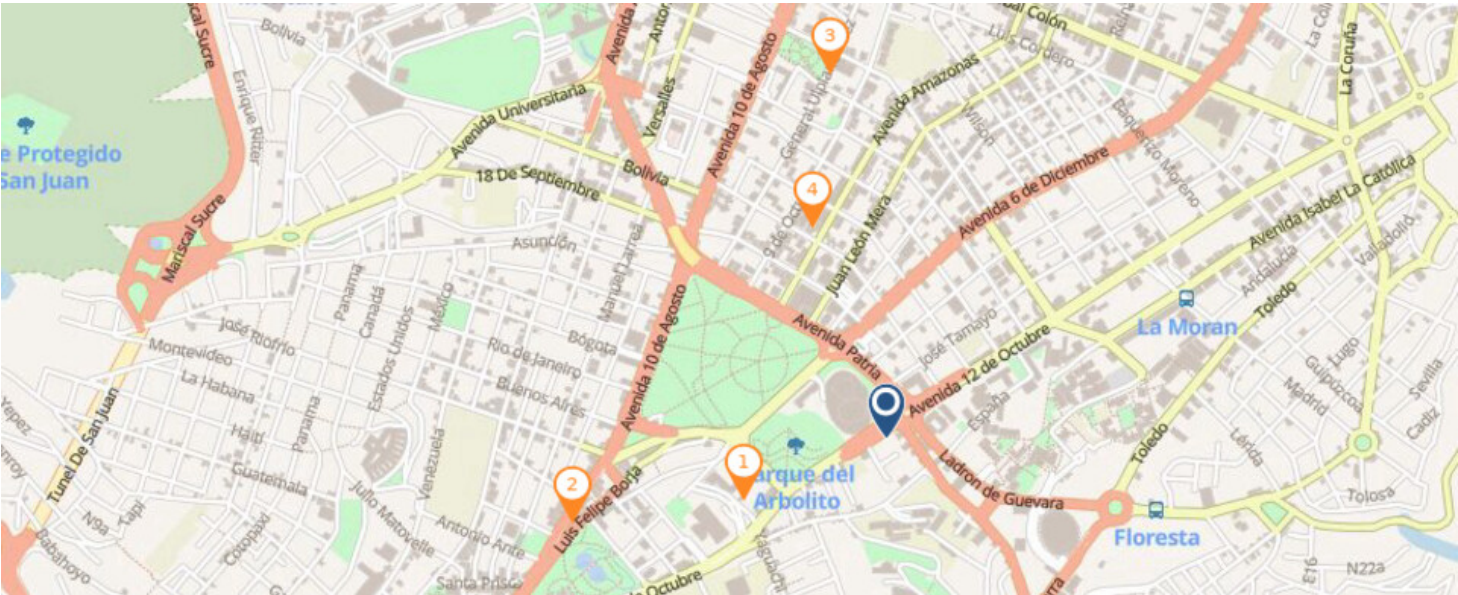
#	DIRECCIÓN	RELACIÓN	EDAD	PISOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	TELÉFONO	FECHA DE INGRESO	FUENTE INFORMACIÓN
1	Calle Juan Montalvo y Yaguachi. Itchimbia, Distrito Metropolitano De Quito, Pichincha	Similar	35 Años	S/D	Bueno	0981204839	14-06-2026	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecllcin-vendo-local-frente-a-la-asamblea-y-junto-a-la-148964170.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3
2	Calle Felipe Borja y Luis Sodiro. Itchimbia, Distrito Metropolitano De Quito, Pichincha	Similar	35 Años	S/D	Bueno	0994377268	14-06-2026	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecllcin-vendo-local-comercial-centro-de-quito-90785887.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1
3	Calle Ulpiano Páez y Dávalos. Mariscal Sucre, Distrito Metropolitano De Quito, Pichincha	Similar	20 Años	S/D	Bueno	0999698940	14-06-2026	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecllcin-jd-de-arriendo-la-mariscal-58-m-\$400-jd-150118126.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=19
4	Calle Jorge Washington y Amazonas. Mariscal Sucre, Distrito Metropolitano De Quito, Pichincha	Similar	36 Años	S/D	Bueno	0982577753	14-06-2026	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/vecllcin-se-vende-local-comercial-oficina-duplex.-148315939.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=8

16.2 Homologación de los valores

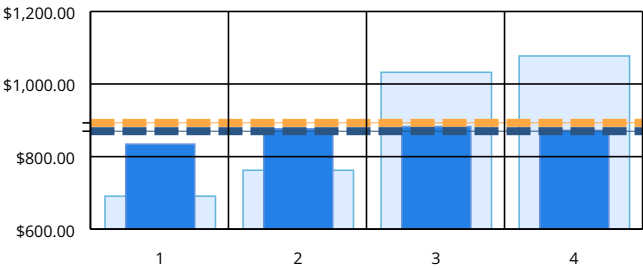
Los factores usados son: Factor frente (FFr), Factor acabados (FAC), Factor área (FAR), Factor servicios básicos (FSe), Factor infraestructura (FIn), Factor ubicación (FUb), Negociación (Neg.) y Factor resultante (FRE).

#	PRECIO DE INMUEBLE	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CUBIERTA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN									PRECIO UNITARIO	VALOR UNITARIO RESULTANTE
				FFR	FAC	FAR	FTO	FSE	FIN	FUB	NEG.	FRE		
1	\$79.000,00	0,00 m²	114,00 m²	1,00	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	95%	1,21	\$692,98	\$836,41
2	\$52.000,00	0,00 m²	68,00 m²	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	95%	1,15	\$764,71	\$879,03
3	\$60.000,00	0,00 m²	58,00 m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	90%	0,86	\$1.034,48	\$884,48
4	\$79.900,00	0,00 m²	74,00 m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	90%	0,81	\$1.079,73	\$874,58
SUJETO		27,49 m²	92,40 m²	PROMEDIO									\$892,98	\$870,00

16.3 Plano de ubicación y comparables



16.4 Estadística



	PRECIO UNITARIO	VALOR UNITARIO RESULTANTE
MÍNIMO	\$692,98	\$836,41
MEDIA	\$892,98	\$868,63
MÁXIMO	\$1.079,73	\$884,48
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$166,85	\$18,93
DISPERCIÓN	\$18,68	\$2,18

Valor unitario \$/m² Media valor unitario \$/m² Valor unitario homologado \$/m² Media valor unitario homologado \$/m²

16.5 Cálculo del valor del terreno (VT)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR DE MERCADO
Terreno proporcional por alícuota	27,49 m²	\$0,00	0,00	\$0,00	\$0,00
SUBTOTAL	27,49 m²				\$0,00

16.6 Cálculo del valor de las edificaciones, obras complementarias y obras fijas adicionales

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO DE EDIFICACIÓN NUEVO (\$/M²)	FACTOR DE AJUSTE / AVANCE DE OBRA	VALOR UNITARIO AJUSTADO	VALOR DE MERCADO
Local - 1	92,40 m²	\$870,00	1,00	\$870,00	\$80.388,00
SUBTOTAL	92,40 m²	\$870,00			\$80.388,00

16.7 Valor total

VALOR TOTAL DEL PREDIO MEDIANTE EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO	\$80.388,00
--	-------------

16.8 Nota

17) RESUMEN GENERAL TASACIÓN

Mediante los Métodos aplicados en el Capítulo de la presente Tasación, encontramos los siguientes resultados

17.1 Resultados de los métodos

MÉTODO	PORCENTAJE PARA PROMEDIO	VALOR TOTAL PREDIO [\$ USD]	VALOR UNITARIO
A. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS			
A1. Valor de costos (o Reposición)	0%	\$56.397,00	\$610,36
A2. Valor de comparación (o de Mercado)	100%	\$80.388,00	\$870,00
B. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS INDIRECTOS			
B1. Ingresos o capitalización (Indirecto)	N/A	N/A	N/A

Para determinar la conclusión del Valor Comercial del inmueble motivo de la presente tasación, consideramos las siguientes observaciones:

Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante: **Método de Costos (Reposición) y Método Comparativo (de Mercado)**.

17.2 Valor catastral municipal

Avalúo catastral:	\$51.919,56	Año:	2026
-------------------	-------------	------	------

17.3 Desglose del valor comercial

DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE	ÁREA	PRECIO TOTAL	VALOR UNITARIO
Terreno	0%	27,49 m²	\$0,00	\$0,00
Edificación	100%	92,40 m²	\$80.388,00	\$870,00
Vivienda de Interés Público o Social	100%	92,40 m²	\$80.388,00	\$870,00

En Dólares Americanos (USD)

El VALOR COMERCIAL ESTIMADO para el inmueble motivo del presente avalúo, es de:	\$80.388,00
OCHENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES CON 00/100.	

18) VALOR DE REALIZACIÓN DEL INMUEBLE

NIVEL DE COMERCIALIZACIÓN	% DE LA DEDUCCIÓN	IMPORTE	VALOR DE REALIZACIÓN
Bajo	10%	\$8.038,80	\$72.349,20

19) CONCLUSIONES

La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se puede determinar posible inconvenientes en elementos ocultos o no especificados por la persona a cargo de indicar el inmueble

Esta Tasación fue ejecutada y certificada por TASACIONESTINSA ECUADOR S.A. y el Profesional Responsable:

TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.
Joana Patricia Segarra Velez
Registro S.B.S: PA-2009-1109
15/06/2026 09:57:32

Ing. Diego Giancarlo Reyes Pinos
Perito Valuador
Registro S.B.S: PVQ-2019-1979
Cédula: 1722045893
15/06/2026 10:18:09

Arq. Denisse Amelia Pinanjota Pacheco
Visador
Cédula: 1724551070
15/06/2026 09:24:24

Notas: El presente avalúo no tendrá validez si no cuenta con las firmas del Perito Valuador autorizado por TASACIONESTINSA ECUADOR S.A. Este documento no podrá ser utilizado para fines distintos al **Propósito del avalúo: Avalúo y Objeto del avalúo: Valor Justo de Mercado**

■ 20) OPINIÓN INTEGRAL DE Tinsa Y EL TASADOR

La valuación se ha efectuado con total independencia de criterio, aplicando las normas vigentes de valuación y tasación de acuerdo a las Normas Generales para la aplicación del Código Orgánico Monetario y Financiero; y normas pertinentes de la Ley de Compañías y de más normas que regulan el sector.

Tanto Tinsa como el Tasador NO asumen responsabilidad por la veracidad de la información y de los documentos proporcionados por el cliente, ni por los vicios ocultos que pueda tener el predio materia de la tasación.

El presente avalúo constituye un dictamen de valor para uso exclusivo del propósito expresado en la carátula del mismo, por lo tanto carece de validez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.

Los nombres de solicitante, propietario así como los números prediales o clave catastral, la ubicación del inmueble se señalan según la información proporcionada por el cliente al momento de solicitar el avalúo. Por lo tanto no se asume responsabilidad por errores, omisiones o diferencias con respecto a los datos registrados por autoridades oficiales, como lo puede ser el registro la propiedad, avalúos y catastros, u otros.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas de las fuentes indicadas en el mismo. Cuando se indica según medidas, corresponde a una medición física para efectos de avalúo, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente se destina para fines de cálculo del avalúo.

La edad del inmueble se considera en base a la información documental existente como: Permisos de construcción, Escritura de propiedad, Certificado del Registro de la propiedad, Comprobante del impuesto predial, IRM (Informe de Regulación Metropolitana), etc. y en su caso se estima en base a lo apreciado físicamente.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente Avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el Capítulo I, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la Autoridad competente ó los factores externos que influyen en el Valor Comercial.

La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

El factor de demérito aplicado para las construcciones en el Enfoque de Costos, incluye tanto la depreciación por Edad como por el Estado de Conservación.

Vigencia del avalúo: El valor comercial indicado en este Estudio de Tasación es el valor razonable de mercado, siempre y cuando las condiciones del mercado y uso de la propiedad sean similares a las establecidas en este informe de tasación. Este certificado tiene una validez de 180 días a partir de la fecha de realización del estudio de tasación.

Nota:

■ 21) REPORTE FOTOGRÁFICO

Entorno - Av. 12 de Octubre



Entorno - Av. 12 de Octubre



Fachada - Edificio GUIMISSA



Fachada - Local - 1



Otro - Ambiente 1



Otro - Ambiente 2



■ 21) REPORTE FOTOGRÁFICO

Otro - Ambiente 3



Otro - Ambiente 3



Otro - Baño



Otro - Baño



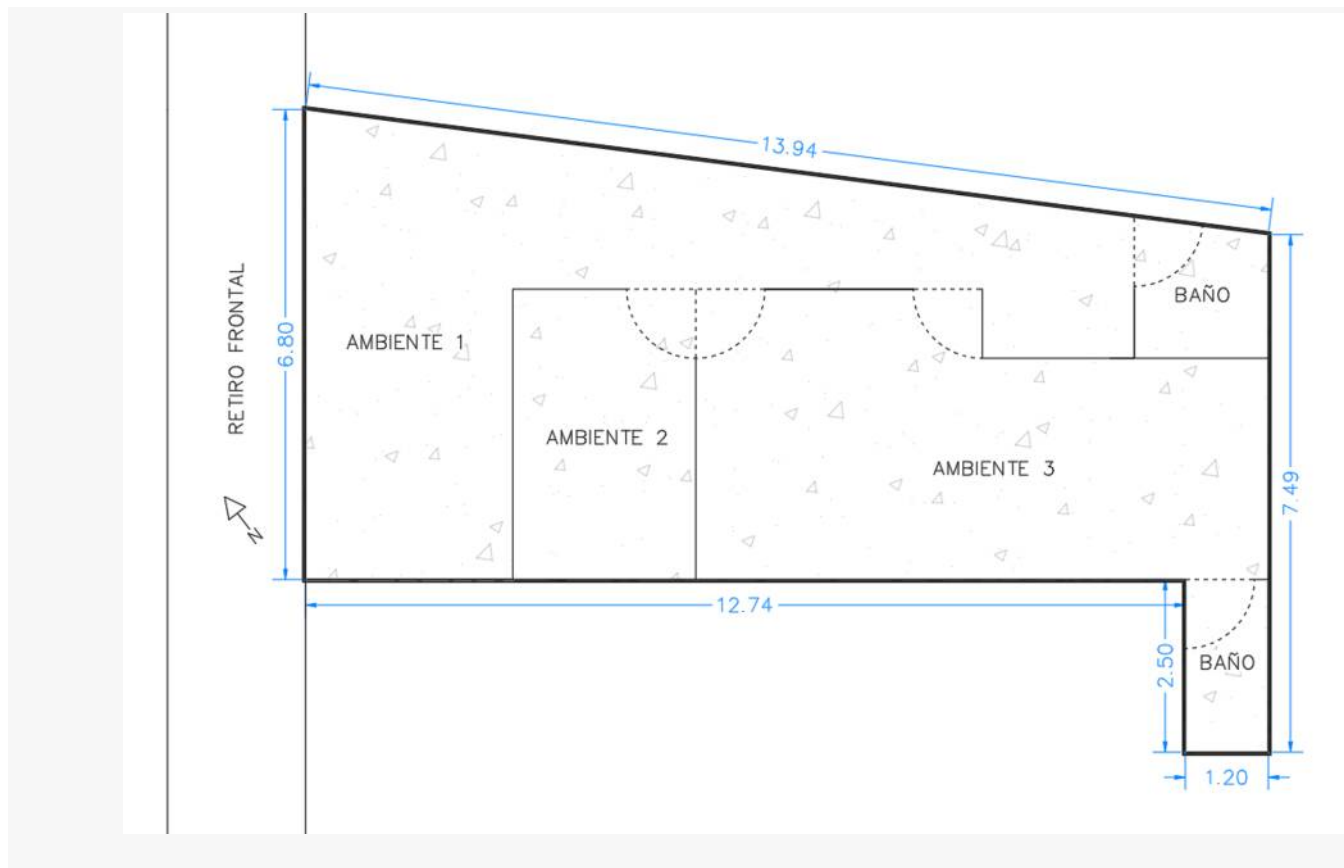
■ 22) PLANO DE UBICACIÓN



■ 23) UBICACIÓN DE REFERENCIAS



24) PLANO DEL INMUEBLE



25) DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

Certificado registro de la propiedad

Registro de la Propiedad

Número de Trámite: 3853995
Número de Petición: 4031911
Fecha de Petición: 23 de marzo de 2026 a las 12:51
Número de Certificado: 4830970
Fecha emisión: 8 de abril de 2026 a las 14:36

CERTIFICADO DE GRAVAMEN DEL INMUEBLE

El infrascripto Director de Certificaciones, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 11 de la Ley de Registro y con base en la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Resolución N° RPD/MQ-2019-0010 de 22 de marzo del 2019 y considerando que:

* Hasta antes del año 1995, fecha en la que entró en vigencia la Ley de Registro, no existía la obligación legal de marginar las ventas y gravámenes en los documentos registrales.

Una vez revisados los índices y libros que reposan en esta institución hasta la fecha de solicitud, en cuanto al bien inmueble:

Referencias:

Fecha de Inscripción: 02/05/2012
Nro. Inscripción: 19863
Fecha de Repertorio: N/A
Nro. Repertorio: 29904
Libro: PROPIEDAD

1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

Bien:

N°	DENOMINACION USO	NIVEL	AREA M² CUBIERTAS	AREA M² ABIERTA	ALICUOTA Parcial %	ALICUOTA TOTAL %
12	Local - 1	+0,54	92,40		5,6960	5,6960

Parroquia: La FLORESTA
Cantón: QUITO

Límites:

2. PROPIETARIOS:

La FUNDACIÓN DE AYUDA MICROEMPRESARIAL FUNDAMIC

3. FORMA DE ADQUISICIÓN:

Certificado registro de la propiedad

Registro de la Propiedad

Número de Trámite: 3853995
Número de Petición: 4031911
Fecha de Petición: 23 de marzo de 2026 a las 12:51
Número de Certificado: 4830970
Fecha emisión: 8 de abril de 2026 a las 14:36

CERTIFICADO

Que de la revisión efectuada respecto del bien inmueble detallado en líneas anteriores, en los índices, libros y bases de datos del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para determinar la existencia de gravámenes, limitaciones, consta lo siguiente:

GRAVAMENES

SI

HIPOTECAS

NO

PROHIBICIONES (REALES - PERSONALES)

SI:

Fecha de Inscripción: 15 de Abril de 2019 a las 09:27 Nro. Inscripción: 4236 Fecha de Repertorio: 11 de Abril de 2019 a las 13:04 Nro. Repertorio: 201902020 Nro. Trámite: 55395 Nro. Petición: 55237 Libro: PROHIBICIONES PERSONALES Entidad: JUZGADO - Tipo de Contrato: PROHIBICIÓN PERSONAL Parroquia: GENERAL EN QUITO, a 11 de Abril del 2019, se presentó la Solicitud N° CONAFIPS-2019-182, de 09 de Abril del 2019, cuyo archivo digital se adjunta a la presente acta, remitida por el SISTEMA DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS (SINE), quien notifica con el auto, de 08 de Abril del 2019, emitido por la CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS "CONAFIPS" DIRECCIÓN DE GESTIÓN COACTIVA, dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. 574-CONAFIPS-2019 que sigue en trámite en contra de la FUNDACIÓN DE AYUDA MICROEMPRESARIAL FUNDAMIC, con R.U.C. No. 179100238001, se dispone la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR de los bienes de la coactivada. - EL REGISTRADOR -

Fecha de Inscripción: 15 de Abril de 2019 a las 09:27 Nro. Inscripción: 4236 Fecha de Repertorio: 11 de Abril de 2019 a las 13:04 Nro. Repertorio: 201902021 Nro. Trámite: 55310 Nro. Petición: 55257 Libro: PROHIBICIONES PERSONALES Entidad: JUZGADO - Tipo de Contrato: PROHIBICIÓN PERSONAL Parroquia: GENERAL EN QUITO, a 11 de Abril del 2019, se presentó la Solicitud N° CONAFIPS-2019-183, de 09 de Abril del 2019, cuyo archivo digital se adjunta a la presente acta, remitida por el SISTEMA DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS (SINE), quien notifica con el auto, de 08 de Abril del 2019, emitido por la CORPORACIÓN NACIONAL DE FINANZAS POPULARES Y SOLIDARIAS "CONAFIPS" DIRECCIÓN DE GESTIÓN COACTIVA, dentro del Procedimiento de Ejecución Coactiva No. 574-CONAFIPS-2019 que sigue en trámite en contra de la FUNDACIÓN DE AYUDA MICROEMPRESARIAL FUNDAMIC,

■ ANEXO - CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

Actividades realizadas en la propiedad

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Actividades industriales o comerciales:	X		
Actividades industriales o comerciales en el pasado:	X		
Actividades industriales o comerciales cercanas ahora, o en el pasado:	X		
Actividades cercanas que puedan causar contaminación:			X

Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Descargas o flujos residuales sin contar flujos sanitarios de las viviendas:		X	
Descargas o flujos residuales vertidos directamente al suelo:		X	
Descargas o flujos residuales vertidos en aguas superficiales:		X	
Tanques de almacenamiento subterráneo de productos químicos:		X	

Otros posibles problemas ambientales

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Contaminación potencial como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores:			X
Indicación de asbesto o pintura con plomo:		X	
Indicación de agua contaminada:		X	
Cuenta con códigos y reglamentos para prevenir desastres naturales:			X
Altos niveles de ruido intermitente o continuo:		X	
Se evidencia riesgo de incendio:		X	

Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Existe acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales:		X	
Existen estudios que indican la presencia de contaminación:		X	
Existen cerca tierras contaminadas:		X	
Existen cerca áreas protegidas:		X	
La actividad de esta empresa puede afectar a la flora y fauna del lugar:		X	

Tomas de agua

DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Usa agua de pozo sin permiso oficial:		X	
Usa agua de vertiente sin permiso oficial:		X	
Usa agua entubada sin permiso oficial:		X	

Riesgo ambiental

DESCRIPCIÓN	ALTO	MEDIO	BAJO
Nivel de riesgo ambiental:			X

■ ANEXO - CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL

Seguridad en caso de incendios

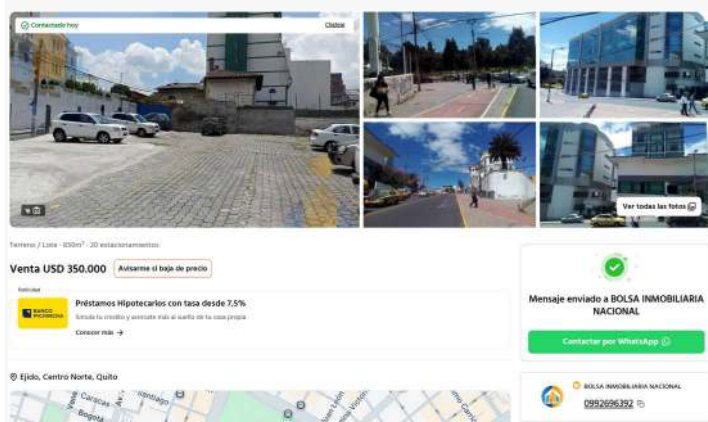
DESCRIPCIÓN	SI	NO	S/D
Existe en la propiedad hidrante, siamesa, boca de fuego, etc:		X	
Cuenta con detectores de humo:		X	
En edificios, existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización, o en conjuntos habitacionales, existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización:		X	
Cuenta con aprobaciones del Cuerpo de Bomberos:			X

■ ANEXO - LINDEROS Y ÁREAS

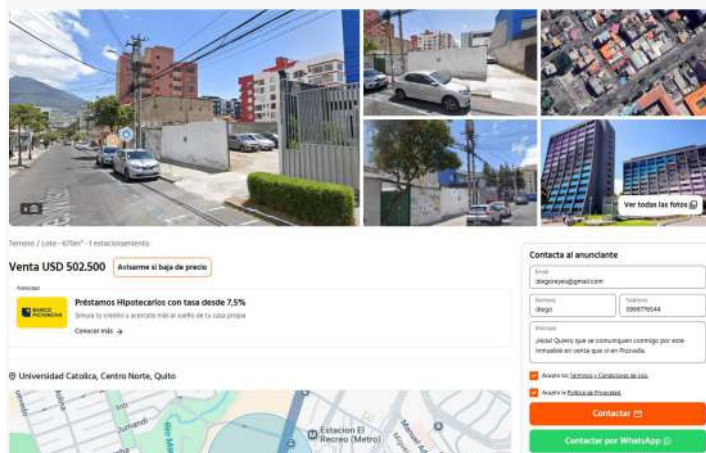
7.1 Linderos - Local - 1

ORIENTACIÓN	TOMADA EN SITIO		SEGÚN DOCUMENTACIÓN	
	REFERENCIA	MEDIDA	REFERENCIA	MEDIDA
Norte	Con propiedad particular	13,94 m	Con propiedad particular	13,94 m
Sur	Con local - 2, con caja de gradas	12,74. 1,20 m	Con local - 2, con caja de gradas	13,94. 1,20 m
Este	Con oficinas PB	7,49 m	Con oficinas PB	7,49 m
Oeste	Con retiro frontal, con local - 2	6,80. 2,50 m	Con retiro frontal, con local - 2	7,23. 2,50 m
Superior	Con ofc. 101	92,40 m²	Con ofc. 101	92,40 m²
Inferior	Con parqueos	92,40 m²	Con parqueos	92,40 m²
Área		92,40 m²		92,40 m²
Alicuota		-		5,6960 %

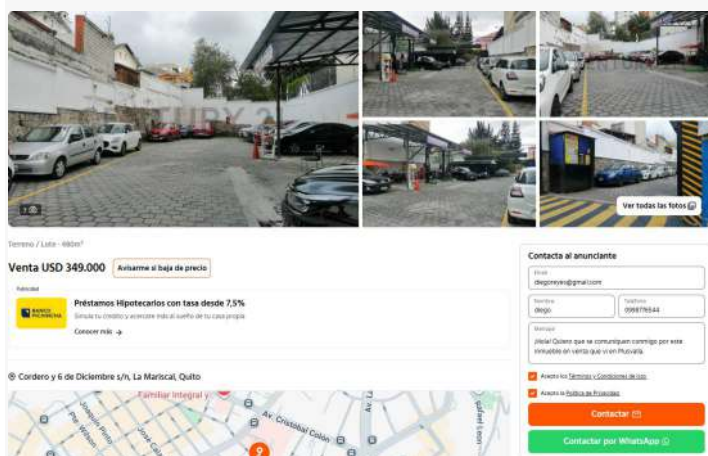
1



2

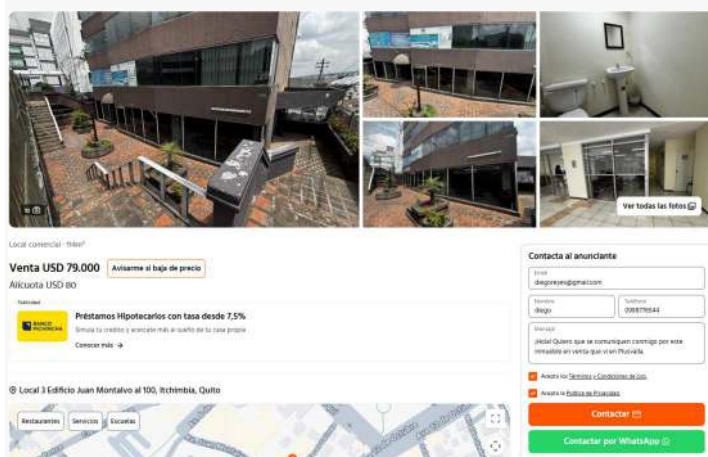


3

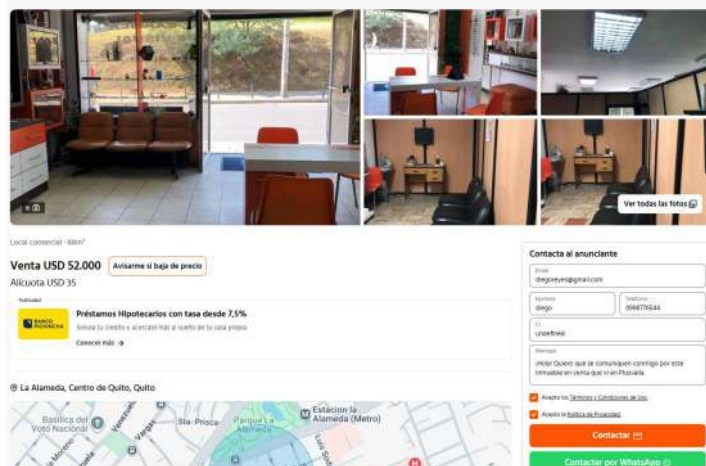


Investigación de comparables

#1



2



3

4

Local comercial - 18m²





Venta USD 60,000
Alquiler USD 400

Financiar

Préstamos hipotecarios con tasa desde 7.5%
Solicita tu crédito y accede más al sueldo de tu casa propia
[Conocer más](#)

General Ulpiano Páez & Gr R. Ováles, La Mariscal, Quito



Restaurantes Servicios Escuelas

Contacta al anunciante

Correo: diego@remax.com

Nombre:

Apellido:

Nombre:

Apellido:

Nota: Quien que se comuniquen conmigo por este mensaje en venta que si es posible.

☒ Acepto los Términos y Condiciones de UAG

☒ Acepto la Deposición de Fianza

[Contactar por WhatsApp](#)

[Contactar por WhatsApp](#)

Local comercial - 14m² - 2 habitaciones - 2 estacionamientos





Venta USD 79,900 [Avísame si baja de precio](#)
Alquiler USD 40

Financiar

Préstamos hipotecarios con tasa desde 7.5%
Solicita tu crédito y accede más al sueldo de tu casa propia
[Conocer más](#)

Avi Amazonas y Jorge Washington, La Mariscal, Quito



Restaurantes Servicios Escuelas

Mensaje enviado a Remax Supremo

[Contactar por WhatsApp](#)

Remax Supremo: 982577753

■ GLOSARIO

Alícuota: Es un porcentaje que representa la cantidad proporcional de terreno que le corresponde al área de uso exclusivo.

Avalúo: Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada; a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

Bien mueble / inmueble: Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Principales características de un inmueble: inmovilidad y su tangibilidad.

Catastro: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Conservación: Estado de mantenimiento o cuidado de un bien.

COS.: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS PB.: Coeficiente de Ocupación de Suelo Planta Baja)

Depreciación: Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa).

Equipamiento: Bien público o privado, de utilidad pública, destinado a la prestación de servicios necesarios para la ciudad.

Habitabilidad: Capacidad de una vivienda, edificio, sector o lugar de ser de ser habitable de acuerdo a ciertas condiciones básicas y legales.

Homologación: Proceso por el cual se ajustan los valores de los referentes en función del comparable.

Infraestructura urbana: Obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, etc.

Metodología: Conjunto de procedimientos para la valoración de bienes inmuebles.

Notario: Funcionario público autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a la ley.

Obras complementarias: Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios adicionales al inmueble, jardines, balcones, terrazas, etc.

Ordenanza: Conjunto de normas para el sector urbano.

Bien Patrimonial: Corresponde a un tipo específico dentro de los llamados bienes culturales. Este se caracterizan por estar compuestos tanto por un valor simbólico como por un valor funcional o utilitario.

Plusvalía: Incremento de valor de un bien por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas.

Predio: Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

Uso Predominante: Uso característico de una zona, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento.

Primer uso: Vivienda nueva o que no ha sido habitada por más de un propietario.

Propiedad Horizontal: Derecho que se ejerce sobre uno o más pisos, viviendas o locales de un edificio, que han sido adquiridos por distintos propietarios en forma separada pero que tienen ciertos derechos y obligaciones en común.

Proporción del terreno: Disposición o correspondencia de las partes con el todo o entre cosas relacionadas entre sí.

Retiro: Distancia establecida de acuerdo a la zonificación; puede ser frontal, lateral o posterior.

Riesgo: Contingencia o proximidad de un daño.

Rural: Es una extensión de tierra que limita su uso a explotaciones agropecuarias, en la que no se contempla el uso urbano a corto plazo.

Servidumbres de paso: Es el derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

Socioeconómico: Capacidad económica y social del sector en el que se encuentra emplazado el bien.

Tasación de inmuebles: Estimar y aproximar oficialmente el valor justo de un inmueble, dirigido a un mercado determinado, bajo parámetros establecidos por organismos de control.

Topografía: La existencia o no de pendientes y su porcentaje de inclinación en caso de existir.

Unidad susceptible de renta: Área / Espacio dentro de una propiedad que genera ingresos

Urbano: Son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos / infraestructura urbana, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar.

Valor Comercial: Precio probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición.

Valor de Capitalización de Renta: Monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo.

Valor de Mercado: El valor de un bien, producto o servicio, determinado por la oferta y demanda del mercado en un momento determinado.

Valor de Realización: Es el valor neto de recuperación o venta esperada, en caso de una eventual venta del bien de manera inmediata; es decir de manera rápida en plazo no mayor de 6 meses

Valor de Reposición: Es la cuantía de lo que costaría la sustitución o remplazo de un bien por uno igual o similar.

Vida útil: Es el período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deban ser desechado o reconstruido.

Zonificación: Se entiende por Zonificación al grupo de normas técnicas arquitectónicas y urbanísticas que se deberán aplicar obligatoriamente en un terreno al momento de edificar sobre él.