



CUARTO CONVERSATORIO VIRTUAL

UPAV

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y ENSEÑANZA



“VALORACIÓN DE INMUEBLES ESPECIALES: Patrimoniales”



Ma. Dos Anjos Ramos



Alexander Parrilla



Gonzalo Estupiñán

INMUEBLES ESPECIALES



- **ESPECIAL**

1. Singular o particular, que se diferencia de lo común o general.
2. Muy adecuado o propio para algún efecto.



INMUEBLES ESPECIALES



Diccionario panhispánico del español jurídico

dpej.rae.es

por lemas

Buscar

bien inmueble de características especiales

Sublema de bien inmueble, bien

“Conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble”

INMUEBLES ESPECIALES PATRIMONIALES



PATRIMONIO INMUEBLE

El patrimonio inmueble está compuesto por espacios, edificaciones, centros, conjuntos arquitectónicos o monumentos relevantes desde el punto de vista arquitectónico, arqueológico, etnológico, histórico, artístico o científico, según el [Instituto Andaluz del Patrimonio](#).

Para que un bien inmueble sea considerado patrimonio en España, debe ser inscrito como Bien de Interés Cultural.

PATRIMONIO

Bien único sin
sustitución
(Tangible o intangible)



Pérdida



Empobrecimiento
cultural





ANTECEDENTES

- Carta de Atenas (1931)
- Declaración de UNESCO(1952)
- Carta de Venecia (1962)
- Carta de Quito (1964)
- Coloquio ICOMOS (1968)

CONSERVACIÓN

- Declaratoria de Bien Patrimonial



CENTROS HISTORICOS



*Centro Histórico de Quito.
Patrimonio Mundial de la Humanidad*

- Asociados con eventos históricos o que han definido el patrón general de la historia.
- Espacio urbano de especial relevancia o significado por su localización, trama urbana, materiales de construcción, morfología característica.

VALOR CORAL

EDIFICACIONES, SITIOS O ESTRUCTURAS AISLADAS



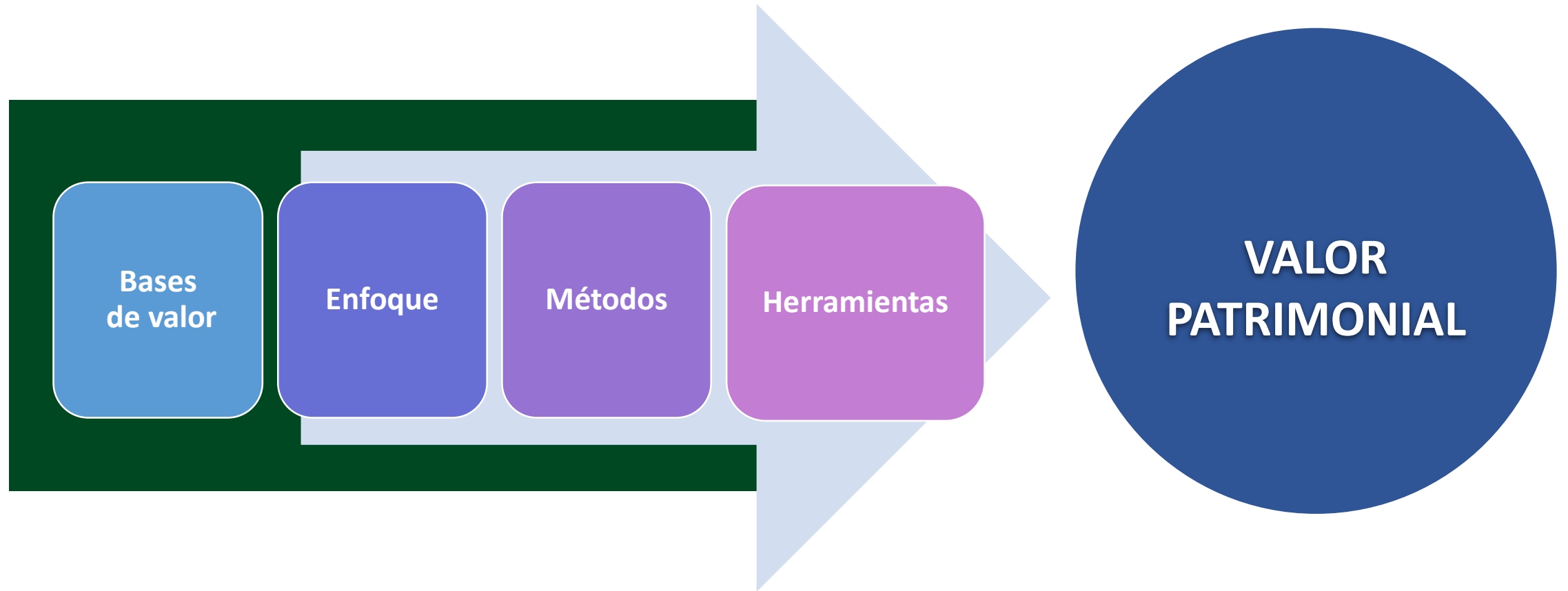
*Iglesia de la Sagrada Familia
(A. Gaudí). Barcelona*

- **Carácter, interés o valor para la herencia cultural del país**
 - Lugar de ocurrencia de hecho histórico
 - Identificación con persona significativa
 - Representación de estilo arquitectónico
- **Identificación con el trabajo de un creador**
 - Innovación en diseño, materiales
- **Localización única que lo convierte en hito**
 - Barclay Jones y Stephen Jacobs

PATRIMONIO EDIFICADO



Cómo valorar un inmueble patrimonial?



**VALOR DE
MERCADO
(IVSC)**

**Cantidad
estimada por la
que un activo
puede ser
intercambiado a
la fecha de la
valuación, entre
un comprador
dispuesto y un
vendedor
dispuesto ...**

**VALOR DE
USO
(Dictionary of
Real Estate
Appraisal)**

**El que tiene una
propiedad
específica
para un uso
específico y un
usuario
específico, y
por tanto
ajena al
mercado.**

**VALOR
ESPECIAL
NO-MERCADO
(IVSC)**

**Cuantía que
refleja ciertas
cualidades
particulares de un
activo que son
solamente de
valor para un
comprador
especial.**



IVS 2005 – BASES DE VALOR



INTRODUCCIÓN 29

en la página web del IVSC complementan a las Normas, Aplicaciones y Notas de Guía, pero no se consideran partes integrantes de las IVS.

Estructura del libro de las Normas Internacionales de Valuación

FUNDAMENTOS	HISTORIA, INTRODUCCIÓN, ESTATUTOS, ORGANIZACIÓN Y FORMATO DE LAS NORMAS, CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACIÓN				
	CÓDIGO DE CONDUCTA				
TIPOS DE BIENES	BIENES INMUEBLES	BIENES MUEBLES	EMPRESAS	ACTIVOS FINANCIEROS	
	VALOR DE MERCADO	VALOR DISTINTO AL DE MERCADO	COMUNICACIÓN DEL VALOR		
NORMAS	NORMA 1 EL VALOR DE MERCADO COMO BASE PARA LA VALUACIÓN	NORMA 2 BASES DE VALUACIÓN DISTINTAS AL VALOR DE MERCADO	VER TABLA DE VALOR DISTINTO AL DE MERCADO	NORMA 3 INFORMES DE VALUACIÓN	
APLICACIONES	VALUACIONES PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	VALUACIÓN PARA LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS			
NOTAS DE GUÍA	VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES	VALUACIÓN DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO	VALUACIÓN DE INSTALACIONES Y MAQUINARIA	VALUACIÓN DE BIENES MUEBLES	VALUACIÓN DE BIENES MUEBLES
	VALORACIÓN DE EMPRESAS	CONSIDERACIÓN DE SUSTANCIAS NOCIVAS Y PELIGROSAS EN LA VALUACIÓN	EL ENFOQUE DEL COSTO PARA LOS ESTADOS FINANCIEROS (DRC)	ANÁLISIS DE DESCUENTO DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA VALUACIONES BASADAS Y NO BASADAS EN EL MERCADO	VALUACIÓN DE PROPIEDADES AGRARIAS
	REVISIÓN DE VALUACIONES	VALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ACTIVIDAD COMERCIAL ESPECIALIZADA	TASACIÓN MASIVA PARA LA TRIBUTACIÓN INMOBILIARIA	VALUACIÓN DE BIENES EN LAS INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	
SECCIÓN ABIERTA	VALUACIÓN EN LOS MERCADOS EMERGENTES				
ANEXOS	GLOSARIO DE TÉRMINOS				

IVS 2005 – BASES DE VALOR



	VALOR DE MERCADO	VALOR DISTINTO AL DE MERCADO	COMUNICACIÓN DEL VALOR	
NORMAS	<i>NORMA 1</i> EL VALOR DE MERCADO COMO BASE PARA LA VALUACIÓN	<i>NORMA 2</i> BASES DE VALUACIÓN DISTINTAS AL VALOR DE MERCADO	VER TABLA DE VALOR DISTINTO AL DE MERCADO	<i>NORMA 3</i> INFORMES DE VALUACIÓN
TIPOS DE BIENES	BIENES INMUEBLES	BIENES MUEBLES	EMPRESAS	ACTIVOS FINANCIEROS
NORMAS	VALOR DE MERCADO	VALOR DISTINTO AL DE MERCADO	COMUNICACIÓN DEL VALOR	
APLICACIONES	VALUACIONES PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	VALUACIÓN PARA LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS		
NOTAS DE GUÍA	VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES	VALUACIÓN DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO	VALUACIÓN DE INSTALACIONES Y MAQUINARIA	VALUACIÓN DE BIENES MUEBLES
	VALORACIÓN DE EMPRESAS	CONSIDERACIÓN DE SUSTANCIAS NOCIVAS Y PELIGROSAS EN LA VALUACIÓN	EL ENFOQUE DEL COSTO PARA LOS ESTADOS FINANCIEROS (DRC)	VALUACIÓN DE PROPIEDADES AGRARIAS
	REVISIÓN DE VALUACIONES	VALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ACTIVIDAD COMERCIAL ESPECIALIZADA	TASACIÓN MASIVA PARA LA TRIBUTACIÓN INMOBILIARIA	VALUACIÓN DE BIENES EN LAS INDUSTRIAS EXTRACTIVAS
SECCIÓN ABIERTA	VALUACIÓN EN LOS MERCADOS EMERGENTES			
ANEXOS	GLOSARIO DE TÉRMINOS			

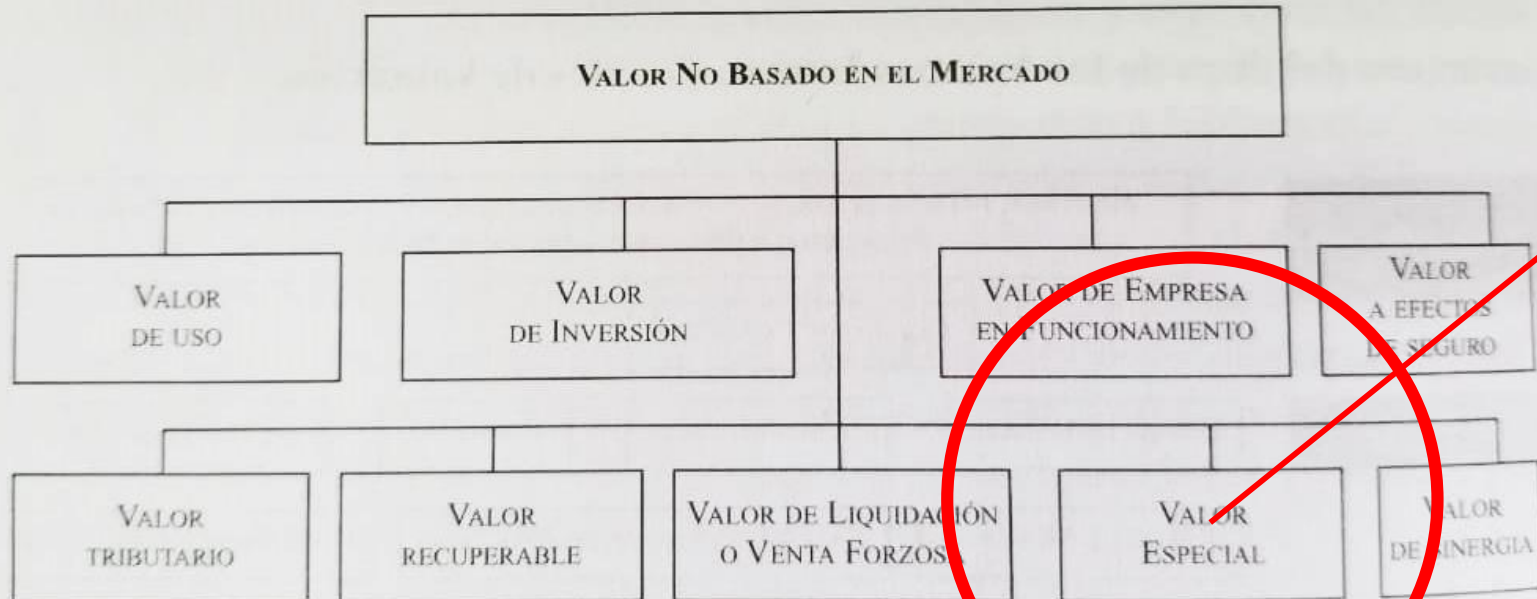
IVS 2005 – BASES DE VALOR



30

NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN

Elementos de Valuación no basados en el mercado



VALOR ESPECIAL



Cómo valorar un inmueble patrimonial?



SI ESTÁ EN EL MERCADO

- Ventas
- Ofertas
- Alquiler



COMPARACIÓN DIRECTA

COSTO DE REPOSICIÓN O DE REPRODUCCIÓN



SI PRODUCE RENTA

- Viviendas
- Teatros
- Hoteles
- Paradores
- Oficinas
- Comercios
- Clubes
- Clínicas



CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA



NO PRODUCE O ES MARGINAL

- Castillos
- Museos
- Puentes
- Iglesias
- Monumentos



**PRECIOS HEDÓNICOS
CONTINGENTE
COSTE DE VIAJE
SURVEY
AHP**





×

FVP



+

FVP



= Valor físico del inmueble

FVP = Factor de Valor Patrimonial

FACTOR DE VALOR PATRIMONIAL*



▪ ARQUITECTONICO

▪ TIPOLOGIA EXCEPCIONAL

▪ HISTORICO

▪ AMBIENTAL

▪ SIMBOLICO

▪ SOCIO-REFERENCIAL

▪ ANTIGÜEDAD

GRADO 1
Histórico-simbólico y
socio-referencial

GRADO 2
Arquitectónico y tipológico
excepcional

GRADO 3
Ambiental y antigüedad

* Reconocidos por el Instituto de Patrimonio Cultural. Venezuela

Urrutia, Oliver y Villanueva (1998).SOITAVE. Venezuela



OTROS MÉTODOS



VALORACIÓN CONTINGENTE



Consiste en averiguar los cambios en el bienestar de las personas, ante cambios hipotéticos (contingentes) de un bien o servicio ambiental.

DAP = Disposición a pagar

DAR= Disposición a recibir

Se aplica a la valoración económica de áreas naturales recreativas y también para la valoración de daños ambientales.

Se basa en cuestionarios y encuestas, por lo que algunos lo consideran un método directo.

Parque del Este. Caracas.

Arquitectos Burle Marx (Brasil) y Carlos Guinand (Vzla.)



COSTO DE VIAJE



Se basa en la premisa de cuánto está dispuesto a sacrificar alguien (costo de oportunidad) para disfrutar de un bien, ya sea por su valor de uso, valor de opción, de legado o de tradición.

- **Distancia recorrida**
- **Costos de pasajes, traslados, alojamiento, comidas, tickets de entrada**
- **Tiempo invertido**



PRECIOS HEDÓNICOS

(Ridkery Hennigen. 1967)

El conjunto de características que componen un bien heterogéneo, tiene un reflejo en su precio de mercado que puede ser descompuesto en función de sus diferentes atributos y, por tanto, asignarle un precio implícito a cada uno de dichos atributos una vez estimada la ecuación de precios hedónicos.

$$P = f (I, V, U, Z, S, E; w)$$

I = Características inherentes al inmueble

V = Características del vecindario

U = Características de ubicación y accesibilidad

Z = Zonificación urbana (planning)

S = Equipamiento exterior, servicios e infraestructura

E = Externalidades presentes en el entorno, positivas y negativas

w = Conjunto de parámetros que acompañan a cada atributo.

Constituyen los precios implícitos (sombra) de cada característica del inmueble.



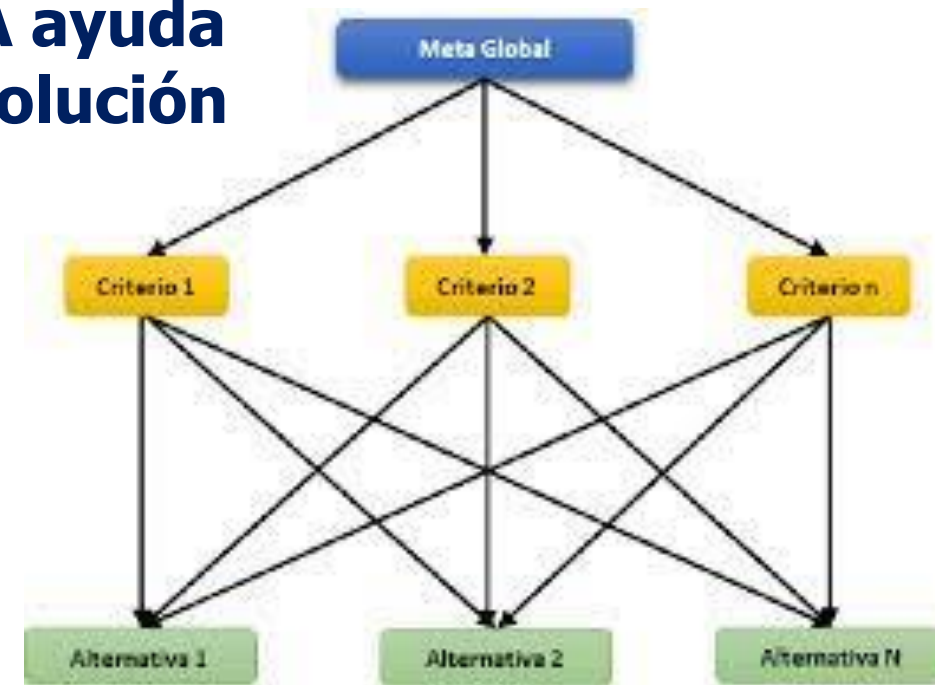
*Casa de la cascada.
Bear House. Frank Lloyd Wright.*

PROCESO DE ANÁLISIS JERÁRQUICO (AHP)



El Proceso de Jerarquía Analítica es una técnica estructurada para tratar con decisiones complejas. En vez de prescribir la decisión «correcta», el PJA ayuda a los tomadores de decisiones a encontrar la solución que mejor se ajusta a sus necesidades y a su comprensión del problema.

Desarrollado a finales de los 60 por Thomas Saaty, quien, a partir de sus investigaciones en el campo militar y su experiencia docente, formuló una herramienta sencilla para ayudar a las personas en la toma de decisiones.





CUARTO CONVERSATORIO VIRTUAL

UPAV

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y ENSEÑANZA



Ph.D. Ing^o M^a Dos Anjos Ramos
***“Valoración de patrimonio singular :
Edificios, Sitios y Paisajes”***

”



CUARTO CONVERSATORIO VIRTUAL
UPAV
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y ENSEÑANZA



M.I.V.C. Ing° Alexander Parrilla E.
"Valoración del Teatro Nacional de Panamá"



CUARTO CONVERSATORIO VIRTUAL

UPAV

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y ENSEÑANZA



E.V. Arqº Gonzalo Estupiñán N.

***"Valoración de inmueble
patrimonial en Centro Histórico
de Quito"***



CUARTO CONVERSATORIO VIRTUAL

UPAV

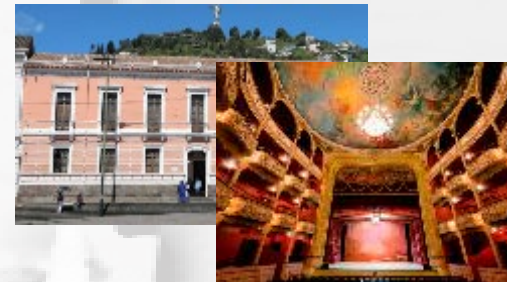
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y ENSEÑANZA



Ph.D. Ing° Mª Dos Anjos Ramos
**"Valoración de patrimonio singular :
Edificios, Sitios y Paisajes"**

LA VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: EDIFICIOS, SITIOS Y PAISAJES

- Factores influyentes en su valor económico y restauración, adecuación al uso y mantenimiento físico, dentro del respeto por las cuestiones energéticas.



VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes

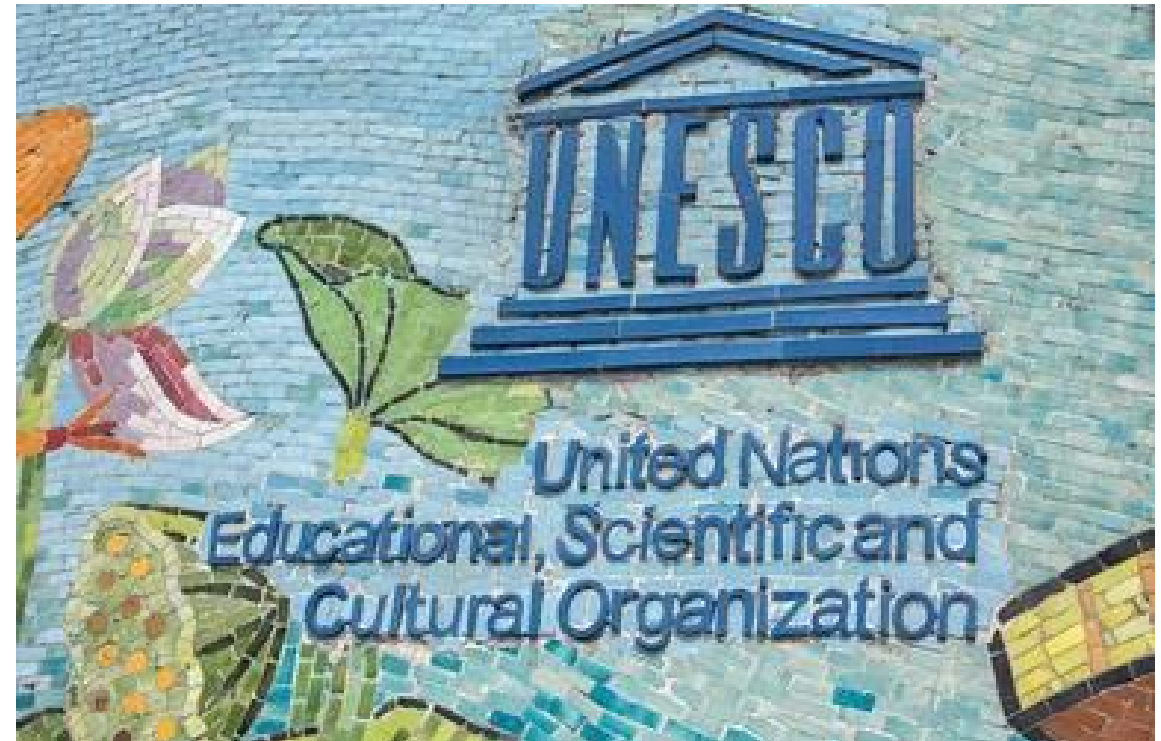
Los principales factores definidores de la importancia de un bien clasificado como de interés histórico o ambiental está descrito en la DOCUMENTACIÓN que le CLASIFICA y hay muchos niveles de clasificación.



Museo del Prado. Madrid.

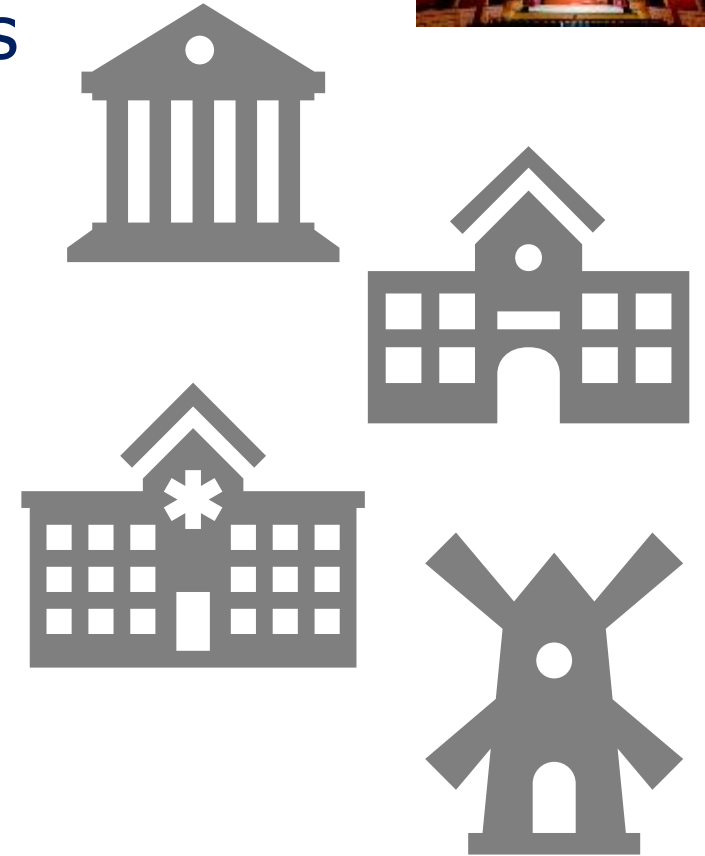
VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes

Puede ser clasificado por la UNESCO (aconsejamos leer las condiciones que son consideradas por esta organización), puede ser “monumento nacional” de un país o tan solo “monumento regional o municipal”.



VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes

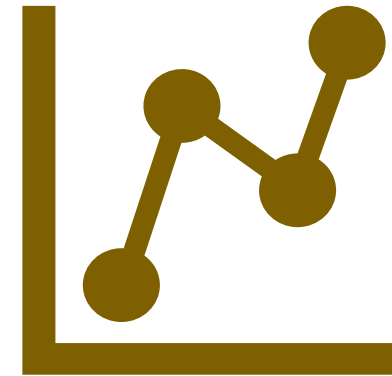
Cada caso tiene razones propias que definen los factores fundamentales para su clasificación y que, directa o indirectamente, influyen en el interés de la sociedad y su valor económico, aunque estos no son suficientes para definir las variables que completan las razones para la atribución de un VALOR ECONÓMICO EN UNA DETERMINADA FECHA.



VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes



El hecho de que los valores económicos están directamente relacionados con UNA FECHA, siempre fue un dato muy significativo en los cálculos, pues estos valores económicos dependen del comportamiento histórico, socio-económico y cultural del mundo.



VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes



Hoy día es visible que la pandemia cambió el comportamiento de la sociedad y el turismo ha sido un sector muy penalizado.

No se puede decir tan sencillamente que esta sea la causa principal de influencia, pero es seguramente una de las causas principales.

VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes



Los factores que no se pueden olvidar además de las razones funcionales o económicas, son los de orden técnico y las cuestiones ambientales.

La primera acción es hacer un cuidadoso análisis y producir un profundo **DIAGNÓSTICO DEL INMUEBLE** (sea unas ruinas o un paisaje) y sus **POTENCIALIDADES ECONÓMICAS**.



VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes



La Alhambra. Granada, Andalucía.

En el caso de un bien inmueble con valor histórico o ambiental, siendo necesario hacer una intervención en el restauro o rehabilitación de un espacio con el objetivo fundamental para su preservación u adecuación a las exigencias futuras garantizando los valores de su pasado en conjunto con la funcionalidad futura.

VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes

Las diferentes “ESCUELAS” que estudiamos, desde Violet-le-Duc a Ruskin, pasando por la escuela italiana, tienen que adaptarse al momento actual y a cuestiones como son la escasez de recursos y la necesidad de funcionalidad futura que, en algunas veces, son incompatibles entre ellos y exige soluciones especiales.



VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes

- De forma particular, en la preservación y adecuación a las exigencias futuras hay que considerar la protección medioambiental.
- En el cálculo del valor del inmueble estos factores son muy importantes pues condicionan la intervención financiera, sus costes de oportunidad, su interés social y ambiental.



VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes

No se puede pensar solamente pensar en la consolidación estructural, las instalaciones eléctricas y otras obras ya muy estudiadas en los procesos “histórico-crítico” y procesos “técnico-científicos”, son muy importantes en la definición de los “costes monetarios” del restauro y mantenimiento de un bien patrimonial.



VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes



Cuando hay recursos escasos y los ingenieros son limitados por los sistemas técnicos hay que tener en cuenta los siguientes puntos muy importantes:

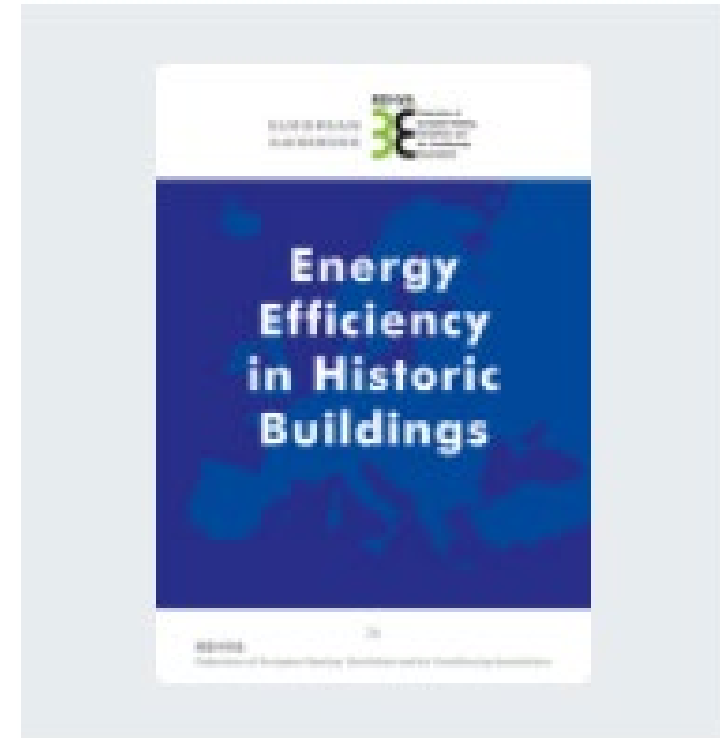
- INTERVENCIÓN MÍNIMA
- REVERSIBILIDAD
- COMPATIBILIDAD



VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes



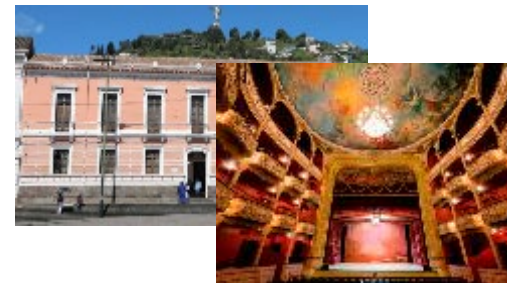
En lo que respecta a las condiciones ambientales, en Europa, la REHVA Federation of European Heating, Ventilation and Air Conditioning Associations ha contribuido con un EUROPEAN GUIDEBOOK (2018) sobre “EFICIENCIA ENERGETICA EN EDIFICIOS HISTÓRICOS”.



VALORACIÓN DE PATRIMONIO SINGULAR: Edificios, Sitios y Paisajes

Esta preocupación de entidades tan importantes obliga a que los valoradores al hacer el **DIAGNÓSTICO** de los INMUEBLES, no se preocupen solamente con los aspectos del exterior y sus bases de datos del momento, sino que avancen mas lejos en cuestiones de **ACCESIBILIDAD** a todos (minusválidos, pequeños y mayores) y en **EFICIENCIA ENERGETICA**.

En este Guidebook hay algunas novedades, proponiendo que los conceptos de “MEJORAS” sean cambiados por el concepto de “ADAPTACIÓN” y que los requisitos de seguridad y confort sean establecidos bajo el concepto de “CONSERVACIÓN INTEGRAL”.



CONCLUSIONES



Cuando se toman decisiones que resultan en medidas apropiadas, equilibradas y adecuadas a la integración arquitectónica o paisajística que no perturben la historia del inmueble o su belleza y resulten en la promoción económica y la protección ambiental de ese bien, su VALOR AUMENTA CONSIDERABLEMENTE. Muchas veces la intervención puede ser solamente parcial.

RECOMENDACIONES



Entonces se propone que los VALORADORES además de los tradicionales factores de caracterización de un bien singular, consideren también a la conformidad energética de los bienes históricos y jardines o paisajes culturales y su capacidad de ofrecer accesibilidades a todos.

**¡Es nuestra obligación respetar
el VALOR de la Historia y de la
NATURALEZA!!**





CUARTO CONVERSATORIO VIRTUAL
UPAV
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y ENSEÑANZA



M.I.V.C. Ing° Alexander Parrilla E.
"Valoración del Teatro Nacional de Panamá"

VALORACIÓN DE INMUEBLE PATRIMONIAL EN EL CASCO ANTIGUO - SAN FELIPE



TEATRO NACIONAL DE PANAMÁ

Método Multicriterio
Proceso Análítico Jerárquico - AHP

Alexander M. Parrilla E.
Ing. Civil, MBA y Master en Catastro Multipropósito y Valuación

Junio, 2021

Que es el Multicriterio?

Es un instrumento que se utiliza para evaluar diversas posibles soluciones a un determinado problema, considerando un número variable de criterios, que permite apoyar la toma de decisiones en la selección de la solución más conveniente.

Utilizado esta para empresas, organizaciones y cualquier otro campo desde lo más simple a lo más complejo.

Al momento de decidir ante cualquier situación de índole profesional, empresarial, familiar, nos encontramos expuestos a diversos rangos de incertidumbre.



APLICACIONES

Sectores Relevantes

Salud



Ambiental



Criterios



Valoración



Alternativas

Ciencia y Educación



R. Conflictos



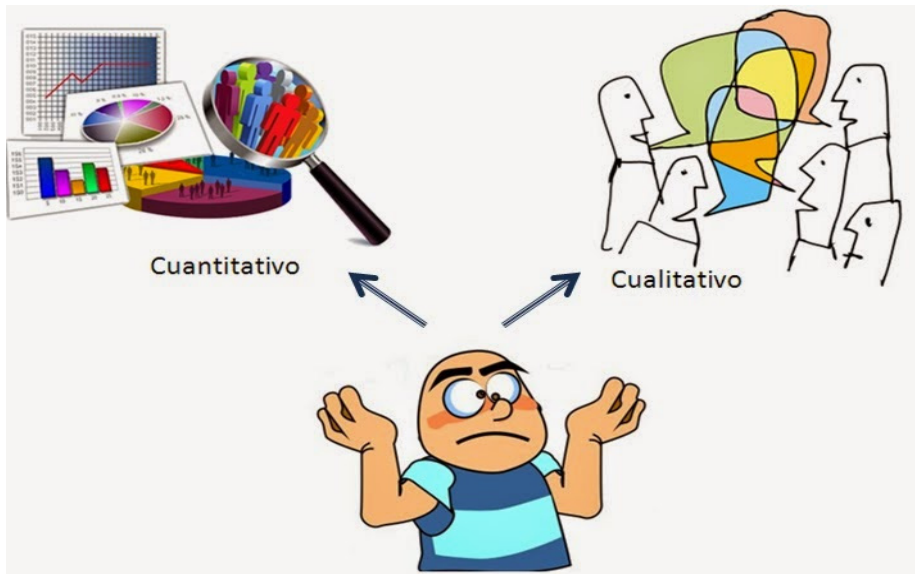
- Políticos / Planificación
- Agro
- Sector Público
- Económico
- Social y Otros

Valoración, la que conlleva esta presentación, podemos decir que se prioriza distintas opciones y ayuda a decidir cuál es la más conveniente. Tiene la bondad que evalúa aspectos tanto cualitativos como cuantitativos.



Información Cuantificada.

Información no Cuantificada (Cualitativa).



Métrica de Evaluación: La contribución que se genera y comparaciones a realizar.

Esta se basada en comparaciones pareadas, donde se determinó por estudios que el ser humano tiene mayor precisión en sus análisis si compara dos posibles alternativas entre sí, que en considerar de manera simultánea un número plural de alternativas o global.

Reciproco

$a_{ij} = x$, por lo tanto; $a_{ji} = 1/x$.

Homogeneidad

Si los elementos son iguales de importantes, entonces

$a_{ij} = a_{ji} = 1$.

Validez

Si $A > B$ y $B > C$, por lo tanto $A > C$.

Establecimientos de Prioridades - Escala de Saaty		
Intensidad	Definición	Explicación
1	Igual Importancia	2 criterios contribuyen de igual forma a la meta general
3	Moderada importancia	La experiencia y el juicio favorecen levemente un criterio sobre otro
5	Importancia fuerte	La experiencia y el juicio favorecen fuertemente un criterio sobre otro
7	Muy fuerte o demostrada	Se demostró en la práctica que un criterio predomina sobre otro
9	Extrema	La evidencia es absoluta y totalmente clara, un juicio domina al otro.
2, 4, 6, 8	Valores intermedios	

Consistencia

Se verifica estadísticamente.

Ratio de Consistencia CR	
Tamaño Matriz	% Mínimo CR
3	5%
4	9%
≥ 5	10%



Casco Antiguo - San Felipe

Es una pequeña península, rodeada de arrecifes. Fundada el 21 de enero de 1673.

Es la segunda ciudad creada después de la destrucción de la ciudad original y que quedo conocida estas ruinas como Panamá La Vieja.

Abarca una superficie 50 Has.

Se convirtió en el corazón de la ciudad sujeta a expansión con los años que fuera amurallada y donde se encontraban las familias elites de la región y se convivía con edificios de gobierno y comerciales.

En el último censo, del año 2010, disponía de una población residente de 3,262 habitantes. En la actualidad se estima por el orden de 4,500 personas.

La ciudad fue sujeta a tres (3) grandes incendios, lo que obligo al cambio de su estructura original, hasta tener la actual con una configuración prevaeciente del siglo XIX.

Dentro del Casco Antiguo, se localizan novecientos (900) edificios de valor histórico y arquitectónico.

Se conforma en 87% de propiedades privadas; 11% del Gobierno y 2% de la Iglesia Católica que se compone de Iglesias y monumentos históricos.

Es la zona del país que dispone de mayor cantidad de Iglesias por relación de ha.

Con siete (7) Iglesias, lo que Incluye la Catedral Basílica Santa María La Antigua

Se cuenta con cuatro (4) plazas. (Independencia, Bolívar, Herrera y Francia).

Dentro de las edificaciones oficiales se localiza el Palacio Presidencial, el Palacio de Gobierno, La Casa de la Municipalidad, el Museo del Canal Interoceánico, El Palacio Bolívar donde funge la Cancillería, Embajada de Francia y el Teatro Nacional.

Los edificios civiles de renombre e interés y valor por su historia y/o artístico se tienen diversos como Casa Góngora, la Casa Boyacá, La Casa Arillaga Arechua, Casa de los Monogramas, Casa de San Francisco, Casa Art Decó, Condominio Paseo de las Bóvedas, Mansión Obarrio y Museo Endara.

El Casco Antiguo forma parte del patrimonio de la humanidad, señalado por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) en 1997.



San Felipe, es muy reconocido por la presencia de restaurantes de calidad internacional, coctelerías, bares con terrazas, diversos hoteles, calles decoradas con murales elaborados, constantes bodas y presencia constantes de turistas de todas latitudes.



De manera reciente en los últimos tres (3) años la procesión del Viernes de Dolores con la Cofradía del Santísimo Cristo Redentor de la Buena Muerte, ha tenido su atracción con la presencia de más de 10 mil fieles entre nacionales y extranjeros en este acto religioso.





TEATRO NACIONAL

Se encuentra ubicado entre la Avenida B y las Calles 2da Este y 3era Este, frente a la Iglesia San Francisco de Asís, diagonal a la Plaza Bolívar y colindante en su parte posterior con el Ministerio de Gobierno.

Coordenadas. Latitud 8° 57' 10.75" N; Longitud 79° 31' 59.30" O.

El edificio presenta una estructura Neoclásica, compuesta por seis (6) arcadas coronadas. Su construcción inicia en 1898, y se da un reordenamiento en 1904. Es inaugurado el 1 de octubre de 1908 y su apertura oficial con una presentación de una Ópera Clásica el 19 de noviembre de 1908.

Arquitecto Italiano Genoro Ruggieri.

Tiene una capacidad de ochocientos cincuenta y tres (853) personas.



El Teatro Nacional tiene una superficie cerrada de 3,331.10 m².

El edificio dispone de cinco (5) niveles, uno de ellos sótano. Se compone de zona pública, zona escénica y terrazas. El teatro es de forma de herradura.

Número de Butacas: 746 (sin contar palcos extremos).

Tiene una arquitectura de teatro de opereta.

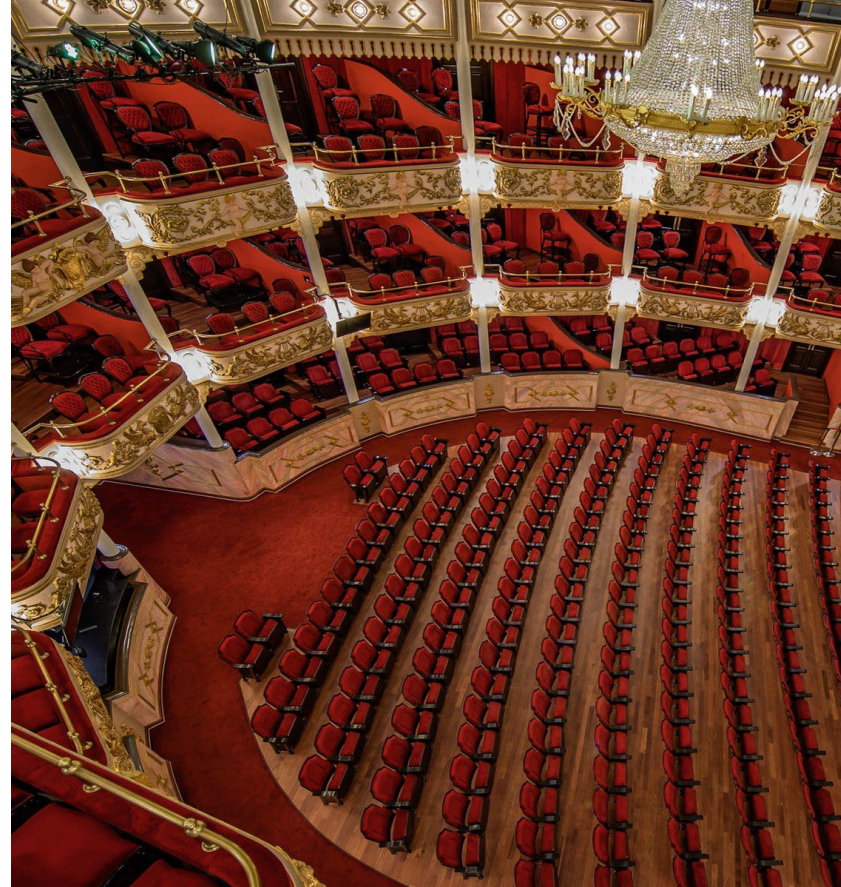
Dos esculturas frontales y 41 obras del maestro Roberto Lewis.

Dos esculturas exteriores y seis medallones

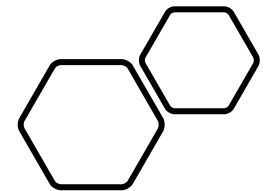
Restaurado entre 2015 @ 2019.

Costo Total \$13,794,498.93





Vistas internas del Teatro Nacional

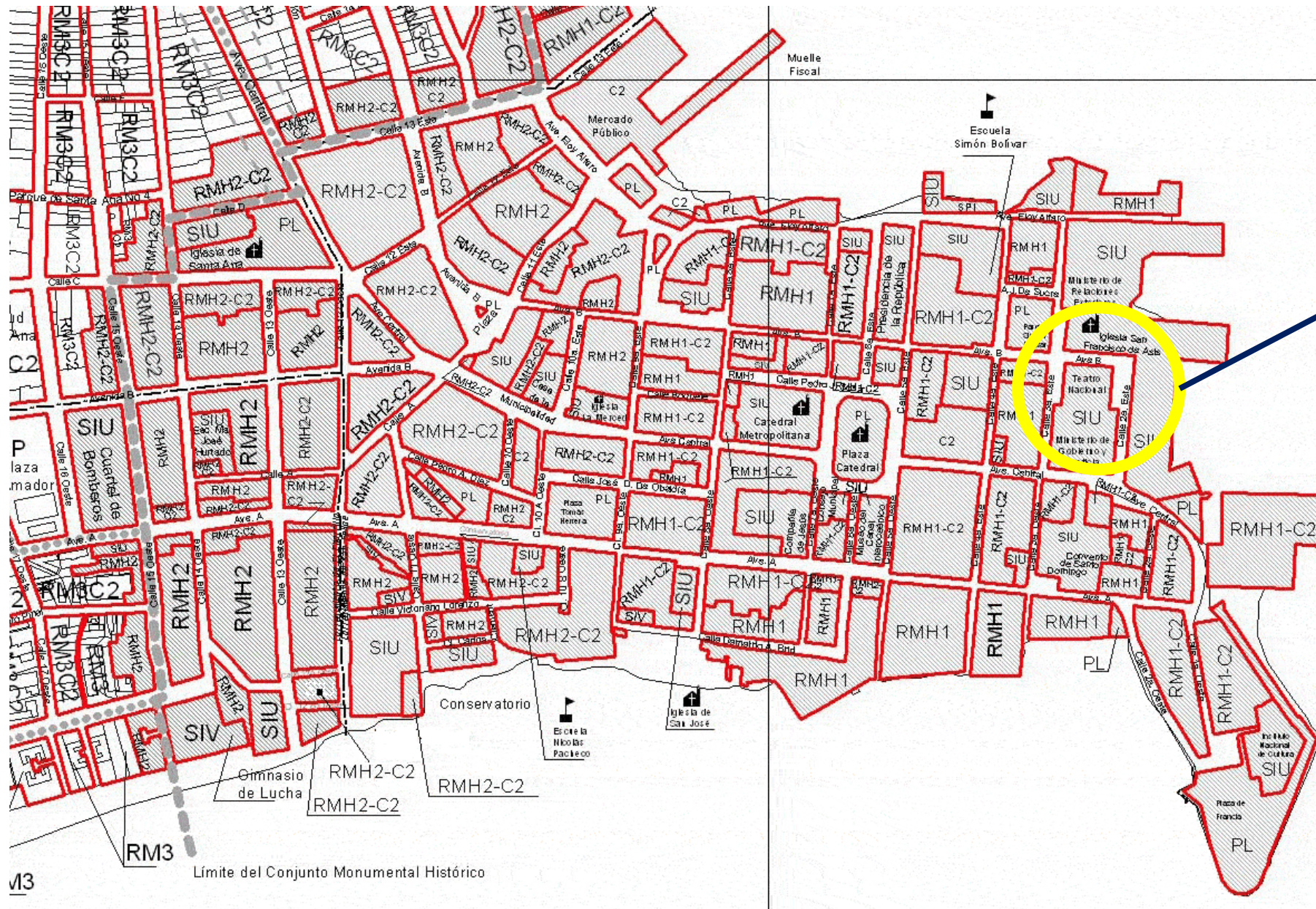




Entorno del Teatro Nacional

Zonificación Vigente - SIU =
Servicio Institucional Urbano.
Edificio de primer orden.

Zonificación del entorno - RmH1-C2 :
Residencial Multifamiliar
Histórico de Alta Densidad y
comercial.



METODOLOGÍA DE VALUACION



VARIABLES EXPLICATIVAS

PRIMER NIVEL JERÁRQUICO

SEGUNDO NIVEL JERÁRQUICO

Valor Inmobiliario

Superficie Construida
Superficie Total
Conservación
Funcionabilidad
Ubicación

Valor Artístico

Estilo Arquitectónico
Pinturas Artísticas
Calidad de los espacios

Valor Histórico

Edad del Inmueble
Acontecimientos Históricos
Reconocimiento Público



Propuesta de Desarrollo

La propuesta de desarrollo del solar, disponible resulta factible un cambio de zonificación a RM1- C2, una vez consultado a las autoridades actuales, quienes señalan que el diseño debe guardar relación con la arquitectura de la zona y altura permitida, y que es observada en la Plaza Bolívar colindante.



Con ello se propone un edificio mixto comercial y residencial, con la presencia de locales en su planta baja pudieran ser cuatro (4) unidades para alojar restaurantes, bar, galería de arte, teatro menor y desarrollar tres niveles superiores habitacionales de ocho (8) apartamentos por nivel.

Costo de Desarrollo Aproximado \$ 8,880,000.00

Valor de Mercado para Colocación Aprox. \$17,500,000.00

TERRENO	1,288.80	m ²	B/. 3,000.00	=	B/. 3,866,400.00
----------------	----------	----------------	--------------	---	-------------------------

EDIFICIO

Sótano	Área		V. Unitario		Valor	
Estacionamientos	600.00	m ²	B/. 1,500.00	=	B/. 900,000.00	
Planta Baja						
Área Cerrada	1,200.00	m ²	B/. 2,000.00	=	B/. 2,400,000.00	
Plantas Altas (3)						
Área Cerrada	3,600.00	m ²	B/. 1,550.00	=	B/. 5,580,000.00	Terreno + Edificio
VALOR DE CONSTRUCCIÓN					B/. 8,880,000.00	B/. 12,746,400.00



RENTA		Ing. Mensual	Ing. Anual	Gastos	Ing. Neto	V. Capitalización
Planta Baja	B/. 40.00	B/. 48,000.00	B/. 576,000.00	B/. 144,000.00	B/. 432,000.00	B/. 5,400,000.00
Planta Altas	B/. 13.50	B/. 48,600.00	B/. 583,200.00	B/. 145,800.00	B/. 437,400.00	B/. 6,248,571.43
						B/. 11,648,571.43

COMPARACIÓN

Planta Baja	B/. 4,850.00	B/. 5,820,000.00
Planta Alta	B/. 3,500.00	B/. 12,600,000.00
		B/. 18,420,000.00

VALOR DE MERCADO B/.17,500,000.00

VALOR DEL EDIFICIO HISTÓRICO

Experto No.1
Ministerio de la Cultura



	VALOR INMOBILIARIO	VALOR ARTÍSTICO	VALOR HISTORICO	Vector Propio
VALOR INMOBILIARIO	1	1/7	1/7	0.0667
VALOR ARTÍSTICO	7	1	1	0.4667
VALOR HISTORICO	7	1	1	0.4667
CR	0.00%	< 5%	Cumple	1.0001

VALOR INMOBILIARIO

	Superficie Construida	Superficie Total	Conservación	Funcionabilidad	Ubicación	Vector Propio
Superficie Construida	1	1	1/9	1/5	1/9	0.0394
Superficie Total	1	1	1/3	1/5	1/7	0.0489
Conservación	9	3	1	1/3	1/5	0.1567
Funcionabilidad	5	5	3	1	1/3	0.2471
Ubicación	9	7	5	3	1	0.5080
CR	8.71%	< 10%	Cumple			1.0001

VALOR ARTÍSTICO

	Estilo Arquitectónico	Pinturas Artísticas	Calidad de los espacios	Vector Propio
Estilo Arquitectónico	1	1/3	3	0.2426
Pinturas Artísticas	9	1	7	0.6694
Calidad de los espacios	1/3	1/7	1	0.0879
CR	0.68%	< 10%	Cumple	0.9999

	Valor Inmobiliario	Superficie Construida Superficie Total Funcionabilidad Conservación Ubicación
Valor del Edificio Histórico		
	Valor Artístico	Estilo Arquitectónico Pinturas Artísticas Calidad de Espacios
	Valor Histórico	Edad del Inmueble Acontecimientos Históricos Reconocimiento Público



PONDERACIÓN DEFINITIVA DE VARIABLES			
	Peso Variables	Pesos Secundarios	Peso Definitivo
	0.0667	0.0394	0.0026
		0.0489	0.0033
		0.1567	0.0105
		0.2471	0.0165
		0.5080	0.0339
Valor del Edificio Histórico			
	0.4667	0.2426	0.1132
		0.6694	0.3124
		0.0879	0.0410
	0.4667	0.4054	0.1892
		0.4806	0.2243
		0.1140	0.0532
		SUMA	1.0001

Magister
Ministerio de la Cultura

	PONDERACIÓN	VALOR
VALOR INMOBILIARIO	0.0667	17,500,000.00
VALOR ARTÍSTICO	0.4667	122,447,526.24
VALOR HISTÓRICO	0.4667	122,447,526.24
	1.0001	262,395,052.47

VALOR DEL INMUEBLE **\$262,395,052.47**



Experto No.2
Director de Oficina del Casco Antiguo

	VALOR INMOBILIARIO	VALOR ARTÍSTICO	VALOR HISTORICO	Vector Propio
VALOR INMOBILIARIO	1	1/5	1/3	0.1429
VALOR ARTÍSTICO	5	1	5	0.7143
VALOR HISTORICO	3	1/5	1	0.1429
CR	13.36%	> 5%	No Cumple	1.0001



VALOR INMOBILIARIO

	Superficie Construida	Superficie Total	Conservación	Funcionabilidad	Ubicación	Vector Propio
Superficie Construida	1	3	1/5	1/5	1/3	0.0824
Superficie Total	1/3	1	1/5	1/5	1/3	0.0523
Conservación	5	5	1	1/3	1	0.2341
Funcionabilidad	5	5	3	1	3	0.4479
Ubicación	3	3	1	1/3	1	0.1832
CR	6.99%	< 10%	Cumple			0.9999

VALOR ARTÍSTICO

	Estilo Arquitectónico	Pinturas Artísticas	Calidad de los espacios	Vector Propio
Estilo Arquitectónico	1	1/5	3	0.1782
Pinturas Artísticas	5	1	9	0.7514
Calidad de los espacios	1/5	1/7	1	0.0704
CR	2.82%	< 5%	Cumple	1.0000

VALOR HISTÓRICO

	Edad del Inmueble	Acontencimientos Históricos	Reconocimiento Público	Vector Propio
Edad del Inmueble	1	3	1	0.4054
Acontencimientos Históricos	1/3	1	1/5	0.1140
Reconocimiento Público	1	5	1	0.4806
CR	2.80%	< 5%	Cumple	1.0000

PONDERACIÓN DEFINITIVA DE VARIABLES				
	Peso Variables	Pesos Secundarios	Peso Definitivo	
Valor del Edificio Histórico	0.1429	0.0824	0.0118	
		0.0523	0.0075	
		0.2341	0.0335	
		0.4479	0.0640	
		0.1832	0.0262	
	0.7143	0.1782	0.1273	
		0.7514	0.5367	
		0.0704	0.0503	
	0.1429	0.4054	0.0579	
		0.1140	0.0163	
		0.4806	0.0687	
			SUMA	1.0001



	PONDERACIÓN	VALOR
VALOR INMOBILIARIO	0.1429	17,500,000.00
VALOR ARTÍSTICO	0.7143	87,475,507.35
VALOR HISTÓRICO	0.1429	17,500,000.00
	1.0001	122,475,507.35

VALOR DEL INMUEBLE

\$122,475,507.35

Arquitecto**Especialista en Restauraciones de Inmuebles Históricos (Incluyo el Teatro Nacional).**

	VALOR INMOBILIARIO	VALOR ARTÍSTICO	VALOR HISTORICO	Vector Propio
VALOR INMOBILIARIO	1	1/5	1/7	0.0778
VALOR ARTÍSTICO	5	1	1	0.4353
VALOR HISTORICO	7	1	1	0.4869
CR	1.21%	< 5%	Cumple	

**VALOR INMOBILIARIO**

	Superficie Construida	Superficie Total	Conservación	Funcionabilidad	Ubicación	Vector Propio
Superficie Construida	1	1	1/7	1/3	1/7	0.0532
Superficie Total	1	1	1/3	1	1/5	0.0831
Conservación	7	3	1	7	1	0.3884
Funcionabilidad	3	1	1/7	1	1/5	0.0893
Ubicación	7	5	1	5	1	0.3860
CR	4.64%	< 10%	Cumple			1.0000

VALOR ARTÍSTICO

	Estilo Arquitectónico	Pinturas Artísticas	Calidad de los espacios	Vector Propio
Estilo Arquitectónico	1	1	1	0.3333
Pinturas Artísticas	1	1	1	0.3333
Calidad de los espacios	1	1	1	0.3333
CR	0.00%	< 5%	Cumple	0.9999

VALOR HISTÓRICO

	Edad del Inmueble	Acontencimientos Históricos	Reconocimiento Público	Vector Propio
Edad del Inmueble	1	1	1	0.3333
Acontencimientos Históricos	1	1	1	0.3333
Reconocimiento Público	1	1	1	0.3333
CR	0.00%	< 5%	Cumple	0.9999

PONDERACIÓN DEFINITIVA DE VARIABLES			
	Peso Variables	Pesos Secundarios	Peso Definitivo
Valor del Edificio Histórico	0.0778	0.0532	0.0041
		0.0831	0.0065
		0.3884	0.0302
		0.0893	0.0069
		0.3860	0.0300
	0.4353	0.3333	0.1451
		0.3333	0.1451
		0.3333	0.1451
	0.4869	0.3333	0.1623
		0.3333	0.1623
		0.3333	0.1623
			SUMA



	PONDERACIÓN	VALOR
VALOR INMOBILIARIO	0.0778	17,500,000.00
VALOR ARTÍSTICO	0.4353	97,914,524.42
VALOR HISTÓRICO	0.4869	109,521,208.23
		224,935,732.65

VALOR DEL INMUEBLE \$224,935,732.65

Doctor

Ministerio de Cultura

	VALOR INMOBILIARIO	VALOR ARTÍSTICO	VALOR HISTORICO	Vector Propio
VALOR INMOBILIARIO	1	1/9	1/5	0.0691
VALOR ARTÍSTICO	9	1	1	0.5109
VALOR HISTORICO	9	9	1	0.4200
CR	3.72%	< 5%	1	



VALOR INMOBILIARIO

	Superficie Construida	Superficie Total	Conservación	Funcionabilidad	Ubicación	Vector Propio
Superficie Construida	1	3	1/7	3	1/3	0.1270
Superficie Total	1/3	1	1/7	1/3	1/5	0.0447
Conservación	7	7	1	5	1	0.4438
Funcionabilidad	1/3	3	1/5	1	1/3	0.0843
Ubicación	3	5	1	3	1	0.3002
CR	7.81%	< 10%	Cumple			1.0000

VALOR ARTÍSTICO

	Estilo Arquitectónico	Pinturas Artísticas	Calidad de los espacios	Vector Propio
Estilo Arquitectónico	1	1	7	0.4667
Pinturas Artísticas	1	1	7	0.4667
Calidad de los espacios	1/7	1/7	1	0.0667
CR	0.00%	< 5%	Cumple	1.0001

VALOR HISTÓRICO

	Edad del Inmueble	Acontencimientos Históricos	Reconocimiento Público	Vector Propio
Edad del Inmueble	1	3	8	0.6612
Acontencimientos Históricos	1/7	1	5	0.2718
Reconocimiento Público	1/5	1/5	1	0.0670
CR	4.27%	< 5%	Cumple	1.0000

PONDERACIÓN DEFINITIVA DE VARIABLES			
	Peso Variables	Pesos Secundarios	Peso Definitivo
Valor del Edificio Histórico	0.0691	0.1270	0.0088
		0.0447	0.0031
		0.4438	0.0307
		0.0843	0.0058
		0.3002	0.0207
	0.5109	0.4667	0.2384
		0.4667	0.2384
		0.0667	0.0341
	0.4200	0.6612	0.2777
		0.2718	0.1142
		0.0670	0.0281
		SUMA	1.0001



	PONDERACIÓN	VALOR
VALOR INMOBILIARIO	0.0691	17,500,000.00
VALOR ARTÍSTICO	0.5109	129,388,567.29
VALOR HISTÓRICO	0.4200	106,367,583.21
		253,256,150.51

VALOR DEL INMUEBLE \$253,256,150.51

Arquitecto

Ministerio de la Vivienda y Ordenamiento Territorial

Maestría de Planificación Urbana - Normativas del Casco Antiguo

	VALOR INMOBILIARIO	VALOR ARTÍSTICO	VALOR HISTORICO	Vector Propio
VALOR INMOBILIARIO	1	1/3	1/9	0.0704
VALOR ARTÍSTICO	3	1	1/5	0.1782
VALOR HISTORICO	9	5	1	0.7514
CR	2.82%	< 5%	Cumple	1.0000



VALOR INMOBILIARIO

	Superficie Construida	Superficie Total	Conservación	Funcionabilidad	Ubicación	Vector Propio
Superficie Construida	1	1	1	1/5	1	0.1360
Superficie Total	1	1	1	1/3	1	0.1446
Conservación	1	1	1	1	1	0.1877
Funcionabilidad	5	3	1	1	1	0.3440
Ubicación	1	1	1	1	1	0.1877
CR	7.34%	< 10%	Cumple			1.0000

VALOR ARTÍSTICO

	Estilo Arquitectónico	Pinturas Artísticas	Calidad de los espacios	Vector Propio
Estilo Arquitectónico	1	3	7	0.6694
Pinturas Artísticas	1/3	1	3	0.2426
Calidad de los espacios	1/7	1/3	1	0.0879
CR	0.68%	< 5%	Cumple	0.9999

VALOR HISTÓRICO

	Edad del Inmueble	Acontencimientos Históricos	Reconocimiento Público	Vector Propio
Edad del Inmueble	1	1	1	0.3330
Acontencimientos Históricos	1	1	1	0.3330
Reconocimiento Público	1	1	1	0.3330
CR	0.00%	< 5%	Cumple	0.9990

PONDERACIÓN DEFINITIVA DE VARIABLES			
	Peso Variables	Pesos Secundarios	Peso Definitivo
Valor del Edificio Histórico	0.0704	0.1360	0.0096
		0.1446	0.0102
		0.1877	0.0132
		0.3440	0.0242
		0.1877	0.0132
	0.1782	0.6694	0.1193
		0.2426	0.0432
		0.0879	0.0157
	0.7514	0.3330	0.2502
		0.3330	0.0000
		0.3330	0.0000
			SUMA



	PONDERACIÓN	VALOR
VALOR INMOBILIARIO	0.0704	17,500,000.00
VALOR ARTÍSTICO	0.1782	44,296,875.00
VALOR HISTÓRICO	0.7514	186,782,670.45
		248,579,545.45

VALOR DEL INMUEBLE \$248,579,545.45

Arquitecto

Ex Director de Planificación Urbana

Ex Asesor Técnico de la Dirección de Patrimonio Histórico

	VALOR INMOBILIARIO	VALOR ARTÍSTICO	VALOR HISTORICO	Vector Propio
VALOR INMOBILIARIO	1	1/4	1/9	0.0629
VALOR ARTÍSTICO	4	1	1/4	0.2654
VALOR HISTORICO	9	3	1	0.6716
CR	2.81%	< 5%	Cumple	0.9999

**VALOR INMOBILIARIO**

	Superficie Construida	Superficie Total	Conservación	Funcionabilidad	Ubicación	Vector Propio
Superficie Construida	1	1	1/9	1/5	1/5	0.0286
Superficie Total	1	1	1/9	1/5	1/5	0.0286
Conservación	9	9	1	4	6	0.6078
Funcionabilidad	5	5	1/4	1	4	0.2354
Ubicación	5	5	1/6	1/4	1	0.0997
CR	8.81%	< 10%	Cumple			1.0001

VALOR ARTÍSTICO

	Estilo Arquitectónico	Pinturas Artísticas	Calidad de los espacios	Vector Propio
Estilo Arquitectónico	1	9	1	0.5109
Pinturas Artísticas	1/9	1	1/5	0.0691
Calidad de los espacios	1	5	1	0.4200
CR	3.72%	< 5%	Cumple	1.0000

VALOR HISTÓRICO

	Edad del Inmueble	Acontencimientos Históricos	Reconocimiento Público	Vector Propio
Edad del Inmueble	1	1	1	0.3330
Acontencimientos Históricos	1	1	1	0.3330
Reconocimiento Público	1	1	1	0.3330
CR	0.00%	< 5%	Cumple	0.9990

PONDERACIÓN DEFINITIVA DE VARIABLES				
	Peso Variables	Pesos Secundarios	Peso Definitivo	
Valor del Edificio Histórico	0.0629	0.0286	0.0020	
		0.0286	0.0020	
		0.6078	0.0428	
		0.2354	0.0166	
		0.0997	0.0070	
	0.2654	0.5109	0.0910	
		0.0691	0.0123	
		0.4200	0.0748	
	0.6716	0.3330	0.2236	
		0.3330	0.0000	
		0.3330	0.0000	
	SUMA			0.4722



	PONDERACIÓN	VALOR
VALOR INMOBILIARIO	0.0629	17,500,000.00
VALOR ARTÍSTICO	0.2654	73,839,427.66
VALOR HISTÓRICO	0.6716	186,852,146.26
		278,191,573.93

VALOR DEL INMUEBLE \$278,191,573.93

Arquitecta

Maestría en Restauración y Conservación Histórica

Universidad Politécnica de Madrid. Diseño y Restauración del Casco Antiguo

	VALOR INMOBILIARIO	VALOR ARTÍSTICO	VALOR HISTORICO	Vector Propio
VALOR INMOBILIARIO	1	1/9	1/9	0.0526
VALOR ARTÍSTICO	9	1	1	0.4737
VALOR HISTORICO	9	1	1	0.4737
CR	0.00%	< 5%	Cumple	1.0000



VALOR INMOBILIARIO

	Superficie Construida	Superficie Total	Conservación	Funcionabilidad	Ubicación	Vector Propio
Superficie Construida	1	1	1/3	1/2	1/4	0.0767
Superficie Total	1	1	1/8	1/2	1/5	0.0541
Conservación	3	8	1	5	5	0.5311
Funcionabilidad	2	2	1/5	1	1/4	0.0966
Ubicación	4	5	1/5	4	1	0.2415
CR	9.68%	< 10%	Cumple			1.0000

VALOR ARTÍSTICO

	Estilo Arquitectónico	Pinturas Artísticas	Calidad de los espacios	Vector Propio
Estilo Arquitectónico	1	1	3	0.4286
Pinturas Artísticas	1	1	3	0.4286
Calidad de los espacios	1/3	1/3	1	0.1429
CR	2.80%	< 5%	Cumple	1.0001

VALOR HISTÓRICO

	Edad del Inmueble	Acontencimientos Históricos	Reconocimiento Público	Vector Propio
Edad del Inmueble	1	1	4	0.4232
Acontencimientos Históricos	1	1	6	0.4844
Reconocimiento Público	1/4	1/6	1	0.0924
CR	1.76%	< 5%	Cumple	1.0000

PONDERACIÓN DEFINITIVA DE VARIABLES			
	Peso Variables	Pesos Secundarios	Peso Definitivo
Valor del Edificio Histórico	0.0526	0.0767	0.0054
		0.0541	0.0038
		0.5311	0.0374
		0.0966	0.0068
		0.2415	0.0170
	0.4737	0.4286	0.0764
		0.4286	0.0764
		0.1429	0.0255
	0.4737	0.4232	0.2005
		0.4844	0.0000
		0.0924	0.0000
			SUMA



	PONDERACIÓN	VALOR
VALOR INMOBILIARIO	0.0526	17,500,000.00
VALOR ARTÍSTICO	0.4737	157,599,809.89
VALOR HISTÓRICO	0.4737	157,599,809.89
		332,699,619.77

VALOR DEL INMUEBLE \$332,699,619.77

CRITERIOS DE VALOR

	VALOR INMOBILIARIO	VALOR ARTÍSTICO	VALOR HISTÓRICO
	0.0667	0.4667	0.4667
	0.1429	0.7143	0.1429
	0.0778	0.4353	0.4869
	0.0691	0.5109	0.4200
	0.0704	0.1782	0.7514
	0.0629	0.2654	0.6716
	0.0526	0.4737	0.4737
Media Geometrica	0.0661	0.3640	0.5326
Normalizado	0.0687	0.3781	0.5532

VALOR COMPUESTO

	VALOR INMOBILIARIO	VALOR ARTÍSTICO	VALOR HISTÓRICO
	0.0687	0.3781	0.5532

	PONDERACIÓN	VALOR
VALOR INMOBILIARIO	0.0687	17,500,000.00
VALOR ARTÍSTICO	0.3781	96,342,598.67
VALOR HISTÓRICO	0.5532	140,963,924.54
		254,806,523.21

VALOR DEL INMUEBLE UNIFICADO \$254,806,523.21

Experto 1	\$262,395,052.47
Experto 2	\$122,475,507.35
Experto 3	\$224,935,732.65
Experto 4	\$253,256,150.51
Experto 5	\$248,579,545.45
Experto 6	\$278,191,573.93
Experto 7	\$332,699,619.77

CONCLUSIONES

- ▶ Se utilizaron expertos conocedores de patrimonios históricos, entrevistas de manera independiente. Tres de ellos, altos funcionarios del Ministerio de la Cultura.
- ▶ Uno de los resultados obtenidos marca un diferencial importante concerniente a los generados con los otros entrevistados, con un valor inferior, pero evidenciando inconsistencia.
- ▶ Hay que tener en cuenta que la propiedad es un inmueble singular, por lo tanto el Valor resultante no es un valor de mercado, la apreciación del Valor fue enfocado por lo expertos, en base a lo que representa su historia y arte que bajo sus conceptos que reflejan ser elevados.
- ▶ Este edificio entre otras cosas fue parte de la gestión insignia del primer Presidente de la República, que buscaba tener un símbolo de crecimiento e imagen para la República naciente.
- ▶ Existen otros expertos desarrolladores del sector del Casco Antiguo y especialistas en historia y arte, que pudieran aportar su estimaciones.



ESPERO QUE LA INFORMACIÓN LE HAYA SIDO Y SEA ÚTIL.

RECUERDEN: “UN VALUADOR ES UN PROFESIONAL QUE SE ENCUENTRA EN CONSTANTE PROCESO DE INVESTIGACIÓN Y OBSERVACIÓN”.



EL CONOCIMIENTO DE HOY, ES EL DESECHO DE MAÑANA





CUARTO CONVERSATORIO VIRTUAL
UPAV
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y ENSEÑANZA



E.V. Arqº Gonzalo Estupiñán N.

"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"

"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"

1. Motivación :

Enfrentar la dicotomía entre valor comercial y valor cultural:

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. El contexto EL CENTRO HITÓRICO DE QUITO

“Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito”

El área de aplicación, Centro Histórico de Quito (CHQ) primera ciudad en ser declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (septiembre de 1978), asiento físico del gobierno nacional y espacio simbólico por excelencia del estado ecuatoriano; posee:

superficie bruta de **376 hectáreas**
de protección edificada

- **284 manzanas** con un total de
- **4.674 predios**, de los cuales
- **85** son considerados **monumentos catalogados**

27 edificaciones religiosas,

37 edificaciones civiles,

15 plazas tradicionales y

6 rincones callejeros.



“Histórico de Valoración de inmueble patrimonial en Centro oQuit”

- 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” (Revista de Argentina Summa Nº 77 de junio de 1974, páginas 72 - 77), 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 gubernamentales a asumir la responsabilidad de enfrentar problemas que impedían la **conservación** y **“puesta en valor”**: empezando por 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

A partir del año 2003, la institución oficial irrumpe en el mercado inmobiliario como único comprador de inmuebles, el *monopsonio* se cumple con la esperanza de incentivar la ocupación del sector con unidades de vivienda nueva, el programa se cumple con resultados limitados.

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 los organismos internacionales que tienen su sede en la ciudad de Quito.

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 reclama métodos de valoración técnica que involucren aspectos referidos a la trascendencia histórica de estas edificaciones.



3. PROPUESTA DE VALORACIÓN CON UN EJEMPLO:

Desde entonces (2003) constituyó la mayor aspiración de la valuación para este sector de la ciudad encontrar los métodos que posibiliten conjugar como variables de valor los aspectos intrínsecos o inherentes de este tipo de inmuebles: el medio o entorno de su localización (**variables urbanas**), la concepción espacial de sus unidades inmuebles (**variables arquitectónicas**), la composición física que testifica la época de su realización (**variables materiales**) y la ocurrencia de vivencias trascendentes en su ocupación (**variables históricas**).

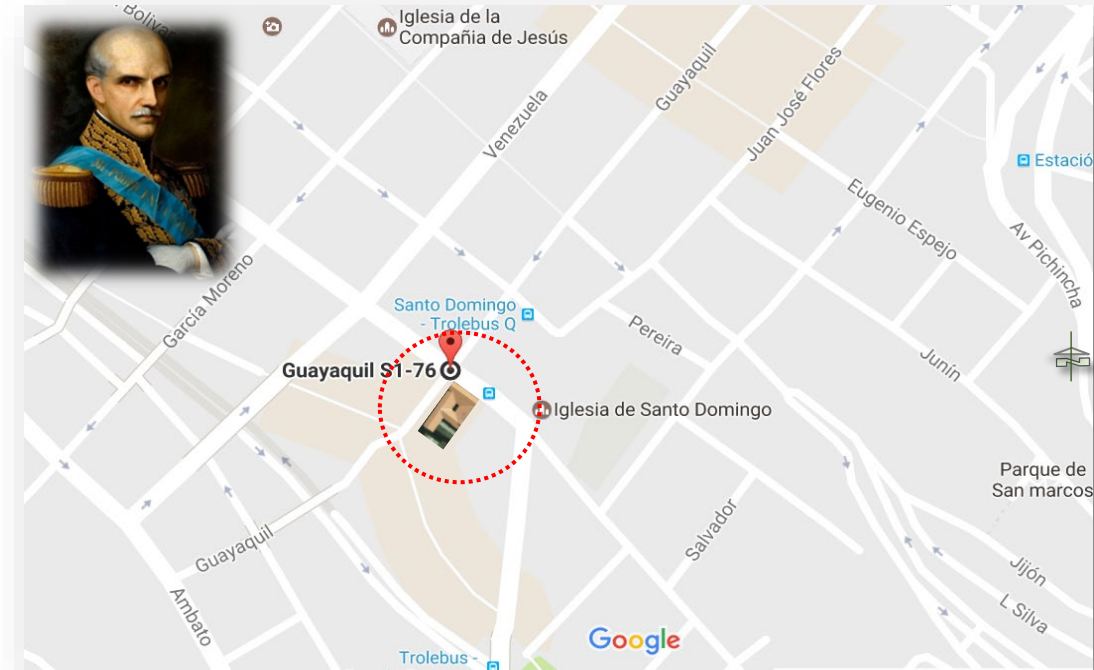
MULTICRITERIO (participación de otras disciplinas en los criterios de valor)

Para identificar, confrontar y calificar estas **variables de valor** se invitó a coparticipar a un grupo de expertos (*considerados los de mayor experticia en las temáticas que contiene el valor de mercado de los inmuebles del Centro Histórico de Quito*): un *promotor de proyectos* del mercado inmobiliario de este sector de la ciudad, un *diseñador constructor* especialista en la intervención para la conservación edilicia de este Patrimonio de la Humanidad y los *autores de la mayor producción bibliográfica en los campos del Urbanismo y de la Historia de las Calles, Plazas, Casas y Gentes de esta ciudad*), el valuador participó como **moderador o motivador** para arribar a la **determinación del peso de las variables** clasificadas en principales, primarias o meta variables y secundarias o explicativas (que se desprenden de las primeras):

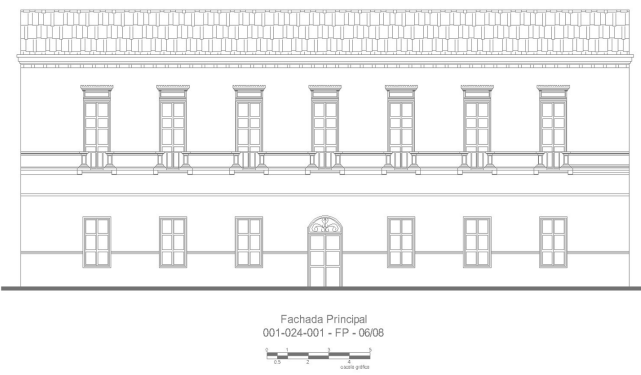
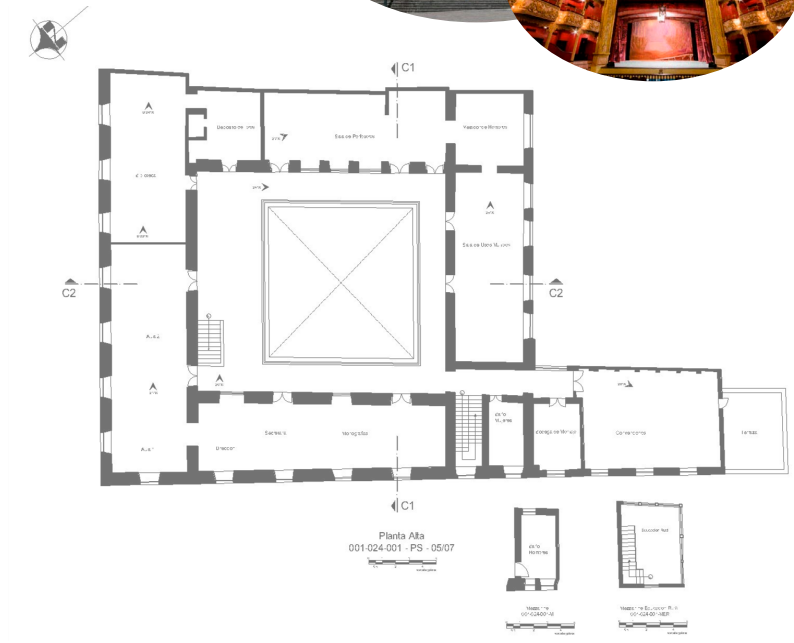
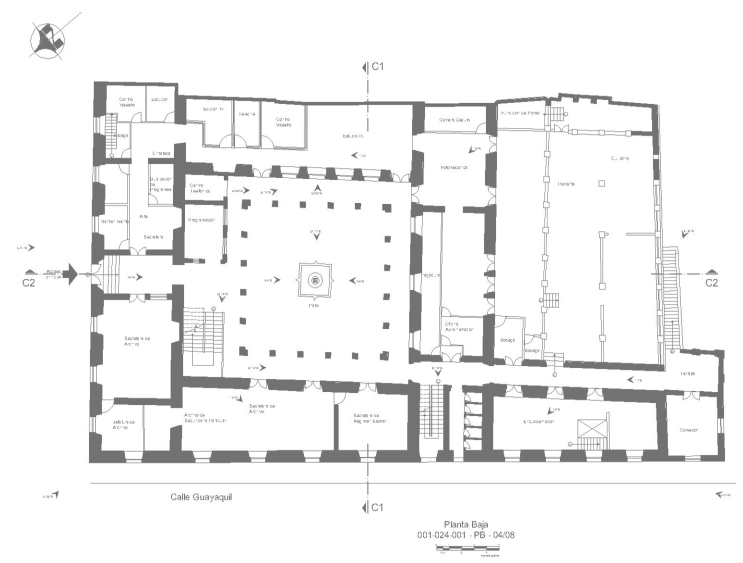
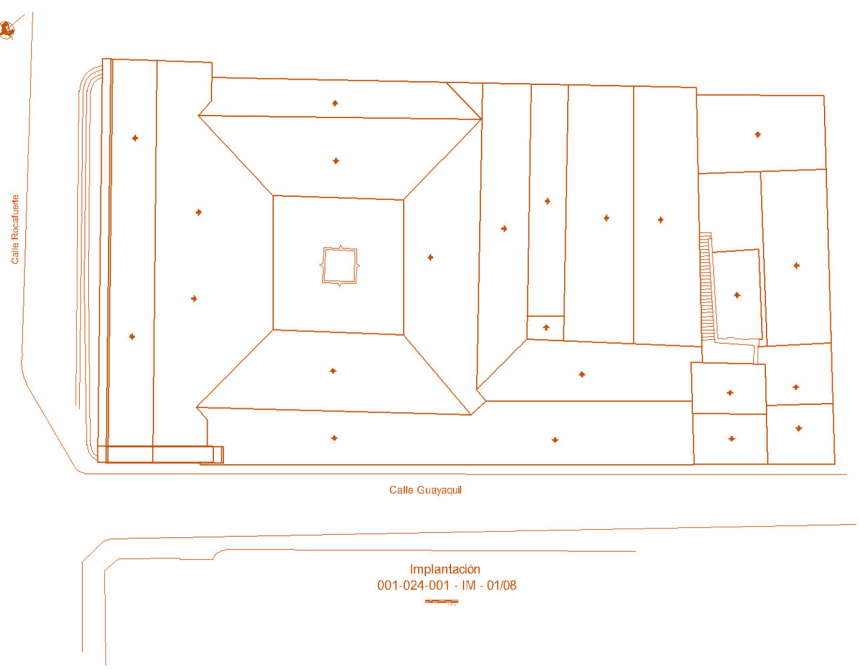
AVALÚO DE LA CASA GARCÍA MORENO

EDIFICIO SOLARIEGO, forma parte del INVENTARIO EDIFICADO DEL ÁREA HISTÓRICA DE QUITO, conformado por bloque principal (desarrollado en dos plantas y un bloque menor posterior (también de dos plantas), levantado en un lote esquinero del Centro Histórico frente a la Plaza de Santo Domingo.

El edificio solariego ha pasado por varios usos trascendentes: desde casa residencia del Presidente **Gabriel García Moreno** (hecho del cual toma su identificación) hasta sedes de los ministerios de **Obras Públicas y de Educación**). Actualmente, se aprecian vestigios de proceso inconcluso de intervención integral) hoy desocupado y en condiciones de adecuación a usos determinados por la **Reglamentación Metropolitana de Quito** para el sector de su implantación.



"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"



"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"



LINDEROS GENERALES DE LA PROPIEDAD terreno (según escritura)

Dimensiones		Límites, Descripción	
Norte :	24,30 m.	con la calle Rocafuerte (Plaza de Santo Domingo),	
Sur :	27,50 m.	con inmuebles de diversos propietarios,	
Occidente :	56,00 m.	con propiedad particular,	
Oriente :	56,00 m.	con la calle Guayaquil.	
Superficie total: 1.705,00 m².			

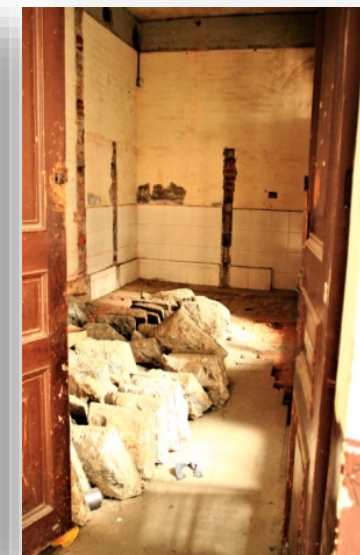
CUADRO DE ÁREAS DE LA CASA RESIDENCIA

	DENOMINACIÓN	NIVEL	ESPACIOS DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	
			CUBIERTOS	DESCUBIERTOS
BLOQUE PRINCIPAL	PLANTA BAJA	+ 1,045	457,99	
	PLANTA ALTA	+ 5,335	457,99	
	PLANTA BAJA POSTERIOR	+ 0,555	271,19	
	PATIO CENTRAL	+ 0,705		121,65
	TERRAZA (SOBRE SUBSUELO 1)	+ 0,865		24,15
BLOQUE POSTERIOR	SUBSUELO 1	- 4,84	299,88	54,20
T O T A L:			1.187,17	200,00

"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"



"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"



"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"



Instrumento para la valoración:

AHP (Analytic Hierarchy Process)
o PAJ 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.

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.

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 **variables de valor** que poseen los inmuebles.



"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"

MATRIZ DE VARIABLES PRINCIPALES, PRIMARIAS O METAVARIABLES

VARIABLES PRINCIPALES (metavARIABLES)	URBANÍSTICAS	ARQUITECTÓNICAS	MATERIALES	HISTÓRICA	VECTOR PROPIO
URBANÍSTICAS	1/1	2	1/2	5	0,26668
ARQUITECTÓNICAS		1/1	1/4	5	0,16459
MATERIALES			1/1	9	0,52085
HISTÓRICA				1/1	0,04788
CR: 2,71% < 9,00%					1,00000

MATRIZ DE VARIABLES SECUNDARIAS URBANÍSTICAS

VARIABLES URBANÍSTICAS	CALIDAD DE USO Y OCUPACIÓN DOMINANTES	RELACIÓN CON FOCO MONUMENTAL	AFINIDAD CON PERFIL URBANO	VECTOR PROPIO
CALIDAD DE USOS Y OCUPACIÓN DOMINANTES	1/1	3	5	0,64795
RELACIÓN CON FOCO MONUMENTAL		1/1	2	0,22987
AFINIDAD CON PERFIL URBANO			1/1	0,12218
CR : 0,36% < 5,00%				1,00000

MATRIZ DE VARIABLES SECUNDARIAS ARQUITECTÓNICAS

VARIABLES ARQUITECTÓNICAS	PROPORCIÓN Y CONFORMACIÓN DE FACHADA	CALIDAD ESPACIOS INTERIORES ZAGUÁN-PATIO-GALERÍAS	POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN (PARQUEADEROS)	VECTOR PROPIO
PROPORCIÓN Y CONFORMACIÓN DE FACHADA	1/1	1/3	1/5	0,10958
CALIDAD ESPACIOS INTERIORES ZAGUÁN-PATIO-GALERÍAS		1/1	1/2	0,30916
POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN (PARQUEADEROS)			1/1	0,58126
CR 0,36% < 5,00%				1,00000

MATRIZ DE VARIABLES SECUNDARIAS MATERIALES

VARIABLES MATERIALES	LA FACHADA (ELEMENTOS ORNAMENTALES)	ESTADO DE RUBROS DE CONSTRUCCIÓN	PUESTA EN VALOR RUBROS RECUPERABLES	INSTALACIONES ESPECIALES (OCULTAS Y VISIBLES)	VECTOR PROPIO
LA FACHADA (ELEMENTOS ORNAMENTALES)	1/1	1/3	1	1/2	0,14362
ESTADO DE RUBROS DE CONSTRUCCIÓN		1/1	3	2	0,45864
PUESTA EN VALOR RUBROS RECUPERABLES			1/1	1	0,17140
INSTALACIONES ESPECIALES (OCULTAS Y VISIBLES)				1/1	0,22634
CR 1,72% < 9,00%					1,00000

MATRIZ O VECTOR PROPIO DE LAS VARIABLES SECUNDARIAS

VARIABLES SECUNDARIAS	PESO PARCIAL DE VARIABLES SECUNDARIAS	PESO DE VARIABLES PRINCIPALES	VECTOR PROPIO PESO DEFINITIVO DE VARIABLES SECUNDARIAS
USOS Y OCUPACIÓN DOMINANTES	0,64795	0,26668	0,17280
RELACIÓN CON FOCO MONUMENTAL	0,22987		0,06130
AFINIDAD CON PERFIL URBANO	0,12218		0,03258
PROPORCIÓN Y CONFORMACIÓN DE FACHADA	0,10958	0,16459	0,01804
ESPACIOS INTERIORES ZAGUÁN-PATIO-GALERÍAS	0,30916		0,05089
POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN (PARQUEADEROS)	0,58126		0,09567
LA FACHADA (ELEMENTOS ORNAMENTALES)	0,14362	0,52085	0,07480
ESTADO DE RUBROS DE CONSTRUCCIÓN	0,45864		0,23888
PUESTA EN VALOR DE RUBROS RECUPERABLES	0,17140		0,08927
INSTALACIONES ESPECIALES (OCULTAS Y VISIBLES)	0,22634		0,11789
HISTÓRICAS	1,0000	0,04788	0,04788
SUMAN :		1,00000	1,00000



inmueble 1 :

UBICACIÓN : calle Sucre (pasaje peatonal) entre calles Venezuela y Guayaquil
SUPERFICIE TERRENO : 900,00 m²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN : cubierta 2.000,00 m² descubierta 14,00 m²
COMPOSICIÓN : tres locales comerciales hacia la calle Sucre, con acabados de lujo, oficinas, sala de reuniones, talleres y bodegas en primera planta alta y departamento de tres habitaciones y terraza en segunda planta alta.
NO tiene estacionamientos vehiculares.
USO DOMINANTE: centro múltiple (comercial tradicional).
USO PROPUESTO EN PLAN MAESTRO DEL CHQ: residencial con vivienda de baja densidad.
PROPIETARIA ACTUAL : herederos de Gonzalo Sánchez
VALOR DE MERCADO : \$ USD 1'320.000,00

INMUEBLE 5 :

UBICACIÓN : esquina de avenida 24 de Mayo, calle Loja Oe4-09 y calle Venezuela esquina
SUPERFICIE TERRENO : 670,00 m²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN : cubierta 1.400,00 m² descubierta 130,82 m².
COMPOSICIÓN : casa solariega construida en la década de los años 50 del siglo pasado, adecuada y remodelada (entre 2008 y 2012) para funcionamiento de hotel con 24 habitaciones y 8 baños.
PPSEE 1 estacionamiento vehicular.
USO DOMINANTE: Hotel sin funcionamiento
USO PROPUESTO EN PLAN MAESTRO DEL CHQ: residencial con vivienda de alta densidad.
PROPIETARIO ACTUAL: PARTICULAR
VALOR DE MERCADO: \$ USD 1'100.000,00

"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"



inmueble 4 :

UBICACIÓN : calle Rocafuerte (a una cuadra del Colegio Fernández Madrid) entre calles Venezuela y García Moreno.
SUPERFICIE TERRENO : 500,00 m²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN : cubierta 304,00 m² descubierta 348,00 m².
COMPOSICIÓN : diseñado y construido entre 1935 casa residencia para una sola unidad de vivienda exclusiva con jardines
NO posee estacionamientos vehiculares.
USO DOMINANTE: actual casa
USO PROPUESTO EN PLAN MAESTRO DEL CHQ: residencial con vivienda de baja densidad.
PROPIETARIO ACTUAL: PARTICULAR
VALOR DE MERCADO: \$ USD 334.750,00

inmueble 3 :

UBICACIÓN : calle Guayaquil entre calles Sucre y Espejo, eje comercial tradicional del centro histórico 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 0,00 m²
COMPOSICIÓN : casa original de 90 años de edad, remodelación integral para funcionamiento de gran almacén CHARLESTONG: planta alta (mezanine) 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).
VALOR DE MERCADO: \$ USD 1'300.000,00

inmueble 2 :

UBICACIÓN : esquina de las calles Flores y Sucre diagonal al convento de las Madres de los Sagrados Corazones.
SUPERFICIE TERRENO : 2.041,00 m²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN : cubierta 1.566,00 m² descubierta 1.008,80 m².
COMPOSICIÓN : Hotel de venta: 40 habitaciones, 4 locales comerciales. Restaurante (130 m², gerencia y recepción en planta baja.
Estacionamientos vehiculares cubiertos (100 m²).
USO DOMINANTE: centro múltiple (comercial tradicional) con vestigios de prostíbulos.
USO PROPUESTO EN PLAN MAESTRO DEL CHQ: residencial con vivienda de baja densidad.
VALOR DE MERCADO: \$ USD 1'480.000,00



APLICACIÓN DE VARIABLES CARACTERÍSTICAS DE VALOR DE LOS INMUEBLES

VARIABLES SECUNDARIAS URBANÍSTICAS

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	2	1	1/2	1	2	0,17237
CASA 2		1/1	1/3	1/4	1/2	1	0,08168
CASA 3			1/1	1/2	1	1	0,16536
CASA 4				1/1	2	2	0,30402
CASA 5					1/1	1	0,15201
CASA A						1/1	0,12456
CR : 1,86% < 10,00%							1,00000

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

	VALOR DE DISTANCIA (200 - distancia a foco)	ÍNDICE DE CATEGORÍA DE MONUMENTO	PUNTAJE DE CALIFICACIÓN	PONDE- RACIÓN
CASA 1	130	0,75	52,50	0,11811
CASA 2	55	0,75	108,75	0,24466
CASA 3	140	0,75	45,00	0,10124
CASA 4	200	0,75	0,75	0,00169
CASA 5	10	0,50	95,00	0,21372
CASA A	10	0,75	142,50	0,32058
SUMAN :			444,50	1,00000

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

	NÚMERO DE CASAS VECINAS	NÚMERO DE AFINES (ALTURA Y LÍNEA DE FÁBRICA)	PUNTAJE DE CALIFICACIÓN	PONDE- RACIÓN
CASA 1	7	4	0,5714	0,14184
CASA 2	5	3	0,6000	0,14894
CASA 3	7	6	0,8571	0,21277
CASA 4	5	3	0,6000	0,14894
CASA 5	5	4	0,8000	0,19858
CASA A	5	3	0,6000	0,14894
SUMAN :			4,0286	1,00000



VARIABLES SECUNDARIAS ARQUITECTÓNICAS

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	2	1	3	1	1/2	0,17655
CASA 2		1/1	1/2	2	1/3	1/3	0,09318
CASA 3			1/1	3	1	1/2	0,17655
CASA 4				1/1	1/2	1/3	0,06950
CASA 5					1/1	1/2	0,18042
CASA A						1/1	0,30380
CR : 1,91% < 10,00%							1,0000

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	3	4	1/2	1/3	0,16869
CASA 2		1/1	1	2	1/3	1/4	0,08604
CASA 3			1/1	2	1/3	1/4	0,08145
CASA 4				1/1	1/4	1/5	0,05085
CASA 5					1/1	1/2	0,24005
CASA A						1/1	0,37292
CR : 1,97% < 10,00%							1,00000

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	1/3	1	1/4	1/2	1/3	0,07511
CASA 2		1/1	4	2	3	2	0,32663
CASA 3			1/1	1/4	1/3	1/3	0,06166
CASA 4				1/1	1	1	0,20211
CASA 5					1/1	1/2	0,14347
CASA A						1/1	0,19102
CR : 2,73% < 10,00%							1,00000

"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"



VARIABLES SECUNDARIAS MATERIALES

CUADRO DE CÁLCULO DE LAS PROPORCIONES Y VECTOR PROPIO DE COMPARABLES Y VALORADA EN FUNCIÓN DE ESTADO DE CONSERVACIÓN DE RUBROS DE RUBROS DE CONSTRUCCIÓN

	PROPORCIÓN TEÓRICA	CALIFICACIONES DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN (sobre 100 puntos)					
		CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA A
estructura	13,25	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,60
base de pisos	1,28	0,90	0,90	0,75	0,90	0,90	0,40
cubierta	11,28	0,90	0,75	0,90	0,90	0,90	0,25
mampostería	13,35	0,90	0,75	0,90	0,90	0,90	0,25
instalaciones ocultas	9,58	0,90	0,60	0,75	0,75	0,90	0,25
revestimientos de pisos	15,41	0,90	0,75	0,75	0,90	0,90	0,25
revestimientos de paredes	8,00	0,75	0,75	0,75	0,90	0,90	
cielo rasos (tumbados)	5,17	0,90	0,40	0,60	0,90	0,90	0,40
escaleras	3,52	0,90	0,75	0,90	0,75	0,90	0,40
puertas y cerraduras	6,10	0,90	0,75	0,90	0,75	0,90	0,40
ventanas y mamparas (vidrios)	1,90	0,90	0,60	0,90	0,90	0,90	0,40
muebles empotrados	6,95			0,75	1,00	1,00	
piezas sanitarias y grifería	2,96	0,90	0,60	0,90	1,00	1,00	0,00
luminarias y placas eléctricas	1,24	0,90	0,40	0,90	1,00	1,00	
SUMA PRODUCTO :	100,00	83,8610	68,875	83,582	88,226	92,431	27,543
PONDERACIÓN O VECTOR PROPIO:		0,18866	0,15494	0,18803	0,19848	0,20794	0,06196

MATRIZ DE COMPARACIONES PAREADAS Y VECTOR PROPIO EN FUNCIÓN DE ELEMENTOS ORNAMENTALES (FACHADA)

	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA A	VECTOR PROPIO
CASA 1	1/1	1/2	1	4	2	2	0,20443
CASA 2		1/1	2	4	2	2	0,29555
CASA 3			1/1	4	2	2	0,20443
CASA 4				1/1	1/3	1/3	0,05047
CASA 5					1/1	1	0,12257
CASA A						1/1	0,12257
CR : 1,74% < 10,00%							1,00000

CUADRO DE CÁLCULO DE LAS PROPORCIONES Y VECTOR PROPIO EN FUNCIÓN DE PUESTA EN VALOR DE RUBROS ORIGINALES (ADOBE, PIEDRA, MADERA Y CERÁMICA)

INMUEBLES	SUPERFICIE construcción (m²)	MATERIALES TRADICIONALES REUTILIZADOS O RECUPERADOS				CALIFICACIÓN	VECTOR PROPIO O PONDERACIÓN
		adobe	pedra	madera	cerámica		
CASA 1	2.000,00	25,00	25,00	25,00		0,03750	0,05723
CASA 2	1.566,00	50,00	50,00	50,00	25,00	0,11175	0,17054
CASA 3	1.200,00	25,00		25,00		0,04167	0,06359
CASA 4	304,00			50,00		0,16447	0,25101
CASA 5	1.400,00	50,00	25,00	25,00	25,00	0,08929	0,13626
CASA A	1.187,17	50,00	75,00	75,00	50,00	0,21058	0,32138
SUMAN :						0,65526	1,00000

MATRIZ DE COMPARACIONES PAREADAS Y VECTOR PROPIO EN FUNCIÓN DE EXISTENCIA Y POSIBILIDAD DE INSTALACIONES ESPECIALES (OCULTAS Y VISIBLES)

INMUEBLES	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5	CASA A	VECTOR PROPIO
CASA 1	1/1	3	2	2	1	4	0,29190
CASA 2		1/1	1	1	1	3	0,15197
CASA 3			1/1	2	1	3	0,17918
CASA 4				1/1	1/2	2	0,11908
CASA 5					1/1	2	0,19221
CASA A						1/1	0,06565
CR : 2,62% < 10,00%							1,00000



VARIABLE SECUNDARIA HISTÓRICA

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	2	1/2	1/5	0,10758
CASA 2		1/1	2	3	1	1/4	0,13142
CASA 3			1/1	2	1/2	1/6	0,07343
CASA 4				1/1	1/2	1/7	0,05327
CASA 5					1/1	1/5	0,13622
CASA A						1/1	0,49808
CR 2,18% < 10,00%							1,00000

OPERACIÓN FINAL DE CÁLCULO (RATIO DE VALOR)

Obtención del vector producto (de las dos matrices: la una conformada por los vectores propios de los inmuebles comparables y el inmueble valorado y la otra (columna) formada por el vector o ponderación de las variables secundarias); se reitera que en Excel se aplica la función MMULT{desde la primera casilla de la primera fila y primera columna (0,17237): hasta la última casilla de la última fila y la última columna (0,49808); primera casilla del vector de variables secundarias (0,17280): hasta la última casilla del mismo vector (0,04788)}

"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"



MATRIZ PARCELAS EN FUNCIÓN DE CADA VARIABLE SECUNDARIA

VARIABLES PRIMARIAS	MATRIZ PARCELAS EN FUNCIÓN DE CADA VARIABLE SECUNDARIA											VECTOR DE VARIABLES SECUNDARIAS	VECTOR PRODUCTO
	URBANÍSTICAS			ARQUITECTÓNICAS			MATERIALES				HISTÓRICA		
VARIABLES SECUNDARIAS COMPARABLES Y VALORADO	CALIDAD DE USOS Y OCUPACIÓN DOMINANTES	RELACIÓN CON FOCO MONUMENTAL	AFINIDAD CON PERFIL URBANO	PROPORCIÓN Y CONFORMACIÓN DE FACHADA	CALIDAD DE ESPACIOS INTERIORES ZAGUÁN-PATIO-GALERÍAS	POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN (PARQUEADEROS)	LA FACHADA (ELEMENTOS ORNAMENTALES)	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS RUBROS DE CONSTRUCCIÓN	PUESTA EN VALOR DE RUBROS RECUPERABLES	INSTALACIONES ESPECIALES (OCULTAS Y VISIBLES)	IMPORTANCIA DE VIVENCIAS		
CASA 1	0,17237	0,11811	0,14184	0,17655	0,16869	0,07511	0,20443	0,18866	0,05723	0,29190	0,10758	0,17280	0,16563
CASA 2	0,08168	0,24466	0,14894	0,09318	0,08604	0,32663	0,29555	0,15494	0,17054	0,15197	0,13142	0,06130	0,16982
CASA 3	0,16536	0,10124	0,21277	0,17655	0,08145	0,06166	0,20443	0,18803	0,06359	0,17918	0,07343	0,03258	0,14547
CASA 4	0,30402	0,00169	0,14894	0,06950	0,05085	0,20211	0,05047	0,19848	0,25101	0,11908	0,05327	0,01804	0,17085
CASA 5	0,15201	0,21372	0,19858	0,18042	0,24005	0,14347	0,12257	0,20794	0,13626	0,19221	0,13622	0,05089	0,17522
CASA A	0,12456	0,32058	0,14894	0,30380	0,37292	0,19102	0,12257	0,06196	0,32138	0,06565	0,49808	0,09567	0,17301
												0,07480	
												0,23888	
												0,08927	
												0,11789	
												0,04788	

"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"

El vector producto indica la ponderación de valor de los comparables y del sujeto valorado; por lo que el cálculo del RATIO DE VALOR [\sum precio unitarios negociados de inmuebles comparables / \sum ponderaciones correspondientes a los inmuebles comparables] nos conducirá al cálculo de los valor unitario de la casa A valorada (RATIO DE VALOR * ponderación de valor de la casa A) y valor de mercado de casa A (valor unitario de la casa A * superficie de construcción de casa A).



INMUEBLE	SUPERFICIE DE TERRENO (m ²)	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	PRECIO \$ USD OFERTA	PRECIO \$ USD OFERTA NEGOCIADA	PRECIO UNITARIO US \$ /m ²	VECTOR PRODUCTO PONDERACIÓN
CASA 1	900,00	2.000,00	1.320.000,00	1.122.000,00	561,00	0,16563
CASA 2	2.041,00	1.566,00	1.480.000,00	1.184.000,00	756,07	0,16982
CASA 3	450,00	1.200,00	1.300.000,00	975.000,00	812,50	0,14547
CASA 4	500,00	304,00	334.750,00	251.062,50	825,86	0,17085
CASA 5	670,00	1.400,00	1.100.000,00	880.000,00	628,57	0,17522
CASA A	1.705,00	1.187,17				0,17301

$$\text{RATIO DE VALOR} = \frac{561,00 + 756,07 + 812,50 + 825,86 + 628,57}{0,16563 + 0,16982 + 0,14547 + 0,17085 + 0,17522} = 4.333,78$$

$$\text{VALOR UNITARIO DE CASA A} = 4.333,76 * 0,17301 = \text{US \$ 749,78}$$

$$\text{VALOR DE MERCADO DE CASA A} = \text{US \$ 749,78} * 1.187,17 \text{ m}^2 = \text{US \$ 890.116,32}$$

"Valoración de inmueble patrimonial en Centro Histórico de Quito"

