

## UNA INVERSIÓN INTELIGENTE

Habiéndose ideado para funcionar como un inmueble comercial o rentero, el Edificio Cobo se construyó con diseño del muy prestigioso Arq. Luis Oleas Castillo (+), un referente de la nueva arquitectura de Quito de los últimos tiempos.

El inmueble siempre fue objeto de constantes mejoras y actualizaciones. Adecuación de vivienda propia en planta baja; cambio de puertas de acceso principal y de los dos locales comerciales que dan a la calle; diseño alternativo de las ventanas; pisos nuevos en corredores; cambio de instalaciones de tubería de agua y equipo de succión desde la cisterna; red de Internet Wi Fi por fibra óptica; una moderna construcción para lavandería y cocina-comedor en una porción de la terraza, con el fin de completar el servicio de hospedaje implementado; modernización de las cubiertas; pintura periódica de interiores y exteriores con materiales de primera calidad, entre otras, dan cuenta de una permanente preocupación por mantener la propiedad en las más óptimas condiciones.

Cambiando un poco la intención original de uso del edificio, y como parte de su propia evolución, en 2017 se implementó el servicio de hospedaje para estudiantes universitarios que funciona actualmente. Tiene una capacidad actual de 12 huéspedes, pudiendo extenderse por lo menos al doble, dada la disponibilidad de las 5 oficinas del primer piso alto y el espacio libre con que cuenta la terraza (110 m<sup>2</sup>), si fuera el caso.

Una interesante suma de áreas de vivienda no relacionadas al servicio de hospedaje establecido, son la del apartamento actual ubicado en la planta baja, **y de pent-house en la terraza**, sea para uso y disfrute propio, o para arrendamiento o venta. El área de terraza, en principio pensada para la construcción del pent-house de uso del propietario, podría, desde luego, servir para otros propósitos comerciales, compatibles con la actividad de hospedaje, por ejemplo, u otros, partiendo del diseño de los planos aprobados existentes, que son modificables.

Otra proyección posible, aunque más ambiciosa, sería llevar a cabo adecuaciones para viviendas tipo suite, apart-estudios, u otros similares –así mismo para arrendamiento o venta-, dada la amigable distribución y comodidad de sus áreas, y la resistente cimentación de la construcción, de hormigón armado.

Complementariamente, el edificio cuenta con el ducto de ascensor, lo que permitirá ampliar las diferentes opciones de ajustes económicos, indistintamente de que el objeto de la inversión sea el alquiler o venta de todas las áreas en su conjunto, o de manera parcial. Los presupuestos para instalación de ascensores, son en la actualidad considerablemente inferiores a los que regían en tiempos anteriores, y los ofrecen con la posibilidad de ajustarse a cada necesidad particular.

Sobre la propiedad no pesan gravámenes ni impedimentos de ningún tipo. Su único dueño cuenta con la documentación original pertinente y la Declaratoria a modificatoria de la Propiedad Horizontal (año 2016). El pago de impuestos está siempre al día.

## UNA NOCIÓN MÁS AMPLIA

### UBICACIÓN

Zona comercial y administrativa donde termina el Centro Histórico con íconos arquitectónicos religiosos tales como la Iglesia de San Blas, la Basílica del Voto Nacional, la Iglesia El Belén... y empieza el Quito moderno hacia el norte, a corta distancia de la avenida 10 de Agosto, principal eje vial de la ciudad.

### Algunas Entidades Públicas asentadas en las inmediaciones:

- Banco Central del Ecuador
- Consejo Provincial de Pichincha
- Ministerio de Trabajo
- Asamblea Nacional
- Contraloría General de la Nación
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
- Hospital Carlos Andrade Marín / Hospital Militar

### Líneas de Transporte Urbano que pasan por el sector:

- Parada del *Metro de Quito* a 120 metros
- *Trolebús*, atraviesa el casco colonial (hacia el norte y sur de la ciudad)
- *Ecovía*, inicia en la estación central de buses La Marín, y continúa a lo largo de la avenida 6 de Diciembre, hacia el norte
- *Metrobus*, desde La Marín, recorre las avenidas América y La Prensa hacia el Norte

### CARACTERÍSTICAS

En la aprobación de planos, otorgada por la Dirección de Obras Públicas Municipales, el Edificio Cobo consta de subsuelo, planta baja, tres plantas altas y un *pent-house*, sobre una superficie de terreno de 231,81 m<sup>2</sup>. **Actualmente el inmueble se halla construido en su mayor parte, faltando únicamente el *pent-house*, cuyo diseño fue modernizado, con aprobación de planos municipales mediante modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal original. El área total de construcción actual es de 1028,57 m<sup>2</sup>, y el área proyectada aproximada, de 1140 m<sup>2</sup>.**

Gracias a un meticuloso diseño, se obtuvo un óptimo aprovechamiento del área disponible para la distribución de espacios, por lo que la planta baja y el subsuelo cuentan con dos almacenes al pie de la calle, un apartamento para vivienda del propietario, cuarto de máquinas y pequeño patio sobre la cisterna de 18 m<sup>3</sup>. Los tres pisos altos tienen cinco oficinas cada uno. El diseño incluye ducto para instalación de ascensor. La edificación es de hormigón armado.

Si bien la actividad comercial primordial del edificio ha sido el arrendamiento de locales y oficinas, desde el año 2017 se implementó el Servicio de Hospedaje Para Estudiantes en el tercer piso, para luego ampliarlo hacia el segundo. De más reciente data, es la construcción en la terraza o cuarto piso, de las áreas de lavandería y cocina/comedor en beneficio del hospedaje, quedando la mayor parte de espacio de la terraza para la construcción del pent-house.

La capacidad actual de hospedaje es de 12 personas, en habitaciones equipadas con muebles de primera línea, que incluyen cortinas *black out*; camas de plaza y media con cobertor de colchón, almohada, sábana y duvet con plumón; closets de gran tamaño; veladores y escritorios. A esta nueva actividad se destinó diez de las quince oficinas originales, más una parte de la terraza.

Las actividades de arrendamiento de oficinas y hospedaje funcionan paralelamente en la actualidad.

De manera permanente a lo largo del tiempo, se ha llevado a cabo **adecuaciones, cambios y mejoras integrales importantes**, como las que siguen, entre otras:

- Adecuación de vivienda propia en planta baja
- Reemplazo de tanque hidroneumático y bomba de succión, igual que instalaciones de agua, con columnas de tubería de mayor diámetro, en PVC
- Renovación total de cableado de red eléctrica; cambio de iluminación con lámparas led; instalación de sensores de movimiento en corredores para ahorro de energía
- Modernización de acceso único, con la instalación de una reja exterior de seguridad y amplia puerta de vidrio; cambio de capa de concreto en vereda
- Rediseño del acceso a Almacén 1 y cambio de puerta de acceso a Almacén 2
- Rediseño de ventanas de todas las oficinas (aluminio y vidrio)
- Renovación total de baños (lavabo, inodoro, accesorios y cerámica)
- Renovación de pisos de corredores (porcelanato por parquet)
- Nueva construcción para lavandería y cocina-comedor en área de hospedaje (terrace)
- Cambio de cubiertas sobre pozo de luz y ducto de ascensor, así como de cajón de gradas, con estructura metálica y planchas de vidrio (mayor ingreso de luz natural)
- Mantenimiento permanente de pintura interior y exterior, con materiales de calidad superior
- Cristalización de pisos de mármol en Almacén 2 y en área de zaguán y recepción

**Instalaciones generales / otros:**

- Internet Wi-Fi por fibra óptica en todo el edificio (excepto en Almacenes)
- 2 líneas telefónicas

- Cisterna de 18 m<sup>3</sup> con tanque hidroneumático y bomba de agua nuevos
- 1 medidor de agua
- 20 medidores de luz individuales para Servicios Generales (2) Vivienda PB (1), almacenes (2), oficinas (5), y hospedaje (10)
- Generador de energía para luz provisional en zaguán y corredores

Como hemos podido ver, el bien en venta es susceptible de ajustes que permitan imprimirle un sello personal a una importante variedad de opciones, y una renovada administración.

Si el objetivo de la inversión fuera mejorar lo ya logrado, y se quisiera impulsar otro tipo de bien raíz de atractivo comercial cada vez más apetecido, siempre habrá la posibilidad de optar por la adecuación y venta de suites y/o apart-estudios, conforme a las tendencias urbanas del momento, por ejemplo. La instalación de un ascensor en el ducto original existente, sería complemento ideal.

### **MODO DE ADQUISICIÓN E HISTORIAL**

El propietario mantiene archivada y completa la documentación que avala todas las etapas, desde la adquisición del terreno; la construcción como tal, incluyendo permisos municipales y demás; y finalmente la Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que determina el estado legal definitivo de la edificación, en la forma de escrituras públicas, autorizaciones y aprobaciones municipales pertinentes. Existe, así mismo, la evidencia de pagos de impuestos y tasas municipales al día.

**Sobre el inmueble no pesan impedimentos de ninguna clase.**

1. Por escrituras públicas celebradas en la ciudad de Ambato ante el Notario Quinto del Cantón, señor Segundo José Villalba Garzón, el 8 de febrero de 1973, e inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, los esposos, señor Víctor Manuel Cobo Núñez y señora Zoila Violeta Peralvo Albán, donan a favor de sus hijos el lote de terreno de 231,81m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Santa Prisca.
2. En el lote descrito, con autorización municipal del 11 de marzo de 1974, se construye el Edificio Cobo.
3. Por escrituras públicas del 10 de febrero de 1987, celebradas ante el Notario Duodécimo de Quito, Dr. Jaime Patricio Nolvos Maldonado, e inscritas en el registro de Reglamentos y Declaratorias de Propiedad Horizontal, se establece la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio Cobo.
4. Por escrituras públicas del 6 de Noviembre de 1990, celebradas ante el Notario Duodécimo del Quito, Dr. Jaime Nolvos Maldonado, se efectúa la partición de bienes entre los señores Juan Rodrigo Marcelo Cobo Peralvo y Mario Patricio Cobo Peralvo, producto de lo cual se adjudica el Edificio Cobo al actual propietario, señor Mario Patricio Cobo Peralvo.

**Documentación existente**

- Planos originales de construcción
- Modificatoria de Declaratoria de Propiedad Horizontal
- Planos actuales para construcción de *pent-house*
- Escrituras de propiedad única del inmueble.

**PRECIO DE OPORTUNIDAD INCLUYE MENAJE DE HOSPEDAJE.  
COMPRADOR PAGA ALCABALAS Y ESCRITURAS ÚNICAMENTE.**