

# AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

RAD: 041/2011

INMUEBLE:

**HOTEL**

HOTEL "LAS PALMERAS"

Rodadero - Santa Marta (Magdalena)

PROPIETARIO:

**WILLIAN TAPIAS PICO**

SOLICITADO POR:

**WILLIAN TAPIAS PICO**

PERITO AVALUADOR:

Arq. JAVIER HENRIQUEZ ROMERO

FECHA DE INFORME:

Marzo 25 de 2011

## **Javier Henríquez Romero**

Arquitecto-Perito Avaluador Lonja SCA

### **1. MEMORIA DESCRIPTIVA:**

#### **1.1. SOLICITANTE:**

**WILLIAN TAPIAS PICO**

#### **1.2. UBICACION:**

En el Departamento del Magdalena, Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Corregimiento de Gaira, Balneario Turístico del Rodadero.

#### **1.3. DIRECCIÓN:**

Carrera 6 No 13 – 184 HOTEL LAS PALMERAS RODADERO

#### **1.4. USO DEL SUELO:**

Según el POT. De la ciudad de Santa Marta, se determina este sector como:

**Área Residencial Turística 1 ART-1** Esta conformada por sectores de desarrollo turístico de densidad poblacional alta, con poca oferta de espacios libres y deficiencias en las infraestructuras viales y de servicios públicos y sociales y proliferación de servicios turísticos de toda clase sin control de localización, como Rodadero, Rodadero Reservado, Rodadero Sur.

La normativa apunta a la disminución de intensidad de usos y de construcción y generación de espacio público, acorde a la estructura urbana del área.

#### **USOS DEL SUELO:**

Específico: Residencial

Complementarios: Servicios Turísticos y comerciales sobre borde de playa, Comercio suntuario

Restringidos: casinos, supermercados.

Prohibidos: Comercio Tipo 2 y 3, Industriales.

Nota: Tomado textualmente del POT de la Ciudad de Santa Marta, Componente Urbano.

## **Javier Henríquez Romero**

Arquitecto-Perito Avaluador Lonja SCA

### **1.5. NIVEL SOCIO ECONOMICO:**

Estrato No 5

## **2. SERVICIOS PUBLICOS, VIAS DE ACCESO Y OTROS:**




### **2.1. SERVICIOS PUBLICOS:**

Cuenta con los servicios públicos de: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, teléfono, Alumbrado público, Aseo.

### **2.2. VIAS DE ACCESO:**

Carrera 4 o también llamada carretera Turística del Rodadero, vía sobre la cual se encuentran diferentes hoteles de similares características y nivel, locales comerciales, supermercados etc.

## **3. ASPECTOS JURÍDICOS:**

-  Matricula Inmobiliaria: 080-5371 y 080-3001 otorgada por la oficina de Instrumentos Públicos de santa Marta.
-  Escritura Pública: Escritura No 1018 del 16/06/2009, Notaria Primera del circulo de Santa Marta y la escritura N° 2075 del 16/10/2008 Notaria primera de Santa Marta.
-  Inscripción Catastral: 01-07-0084-0018-000 y 01-07-0084-0019-000

\*Nota: este informe no constituye estudio de Títulos.

## **4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:**

### **4.1. DESCRIPCIÓN:**

El inmueble a avaluar es un hotel ubicado en el Balneario turístico del Rodadero, llamado Hotel "LAS PALMERAS", ubicado muy cerca de la carrera cuarta (4) o carretera Turística de acceso al Rodadero, pleno corredor comercial y de servicios del Balneario Turístico del Rodadero y de la Ciudad de Santa Marta. Su entorno inmediato son locales comerciales con muy buena actividad

## Javier Henríquez Romero

Arquitecto-Perito Avaluador Lonja SCA

comercial, con cercanía a supertiendas Olímpica, Supermercado Rapimerca, ferreterías, y viviendas.

En cuanto a la oferta inmobiliaria en el sector, es importante anotar que existe mayor demanda que oferta inmobiliaria en el caso de los locales comerciales, en la actualidad se presenta una consolidación del uso comercial y hotelero sobre este corredor vial.

El diseño del Hotel, lo identifica como una construcción contemporánea, con amplitud de áreas y posibilidades de ampliación y desarrollo, la construcción permite la implantación de casi cualquier tipo de actividad comercial y de servicios, teniendo en cuenta su ubicación, área y diseño interior.

- ⊕ Estructura: En concreto reforzado.
- ⊕ Cimentaciones: En estructuras de concreto reforzado.
- ⊕ Cubierta: Láminas onduladas de asbesto cemento.
- ⊕ Pisos: Baldosa de granito color beige.
- ⊕ Muros: Mampostería ladrillos debidamente pañetados, estucados y pintados
- ⊕ Carpintería Metálica: Ventanería aluminio.
- ⊕ Carpintería en Madera: Puertas interiores de alcobas, baños, mesón de recepción, cielo raso.
- ⊕ Baños: Enchape Pisos y muros (buen estado), aparatos completos.
- ⊕ Cocina: Gabinetes en madera, mesón en granito pulido, enchapes en muro.
- ⊕ Pisos exteriores: Granito pulido (área de Lobby)

### 4.2. DEPENDENCIAS ARQUITECTÓNICAS:

#### Dependencias:

Terraza, recepción, Lobby, oficina, hall de circulación, cocina, depósito, baño social, baño restaurante, restaurante, veinte habitaciones, veinte baños, labores, patio.

## Javier Henríquez Romero

Arquitecto-Perito Avaluador Lonja SCA

### 5. MEDIDAS Y LINDEROS:

#### 5.1. AREAS:

##### Lote N° 1

🚧 Área lote:	912.50 Mts <sup>2</sup>
🚧 Área de Construcción:	662.30 Mts <sup>2</sup>

##### Lote N° 2

🚧 Área lote:	550.00 Mts <sup>2</sup>
--------------	-------------------------

#### 5.2 LINDEROS LOTE N° 1 (080-5371):

- Norte:** 73.00 metros, en parte con predio de Magdalena Lopez de Navarro o Rafael Navarro y en parte con predios de Elvia Tovar de Mendez.
- Sur:** 73.00 metros con predios de Werner Mossiman.
- Este:** 12.50 metros carrera en medio con predios que es o fue de Luis Aya.
- Oeste:** Carrera en medio terrenos municipales antes hoy terrenos de José Gregorio Diazgranados y familia Pacheco.

#### 5.3 LINDEROS LOTE N° 2 (080-3001):

- Norte:** Terrenos del Capitán Téllez y terrenos del Municipio en 36.00 metros.
- Sur:** Terrenos que son o fueron de Nicolás Noriega Botto en 36.00 metros.
- Este:** Terrenos que son o fueron del Municipio en 12.50 metros.
- Oeste:** Calle proyectada en medio con predio de José María Pacheco en 12.50 metros.

#### 5.3. ENTORNO:

Su entorno inmediato son viviendas, conjuntos residenciales, locales comerciales y hoteles de similares características por encontrarse en un sector Turístico – residencial.

## **Javier Henríquez Romero**

Arquitecto-Perito Avaluador Lonja SCA









### **6. VETUSTEZ:**

La edad del inmueble es aproximadamente 14 años.

### **7. CONCLUSIONES:**

Para la determinación del valor de los metros cuadrados de área privada del Hotel Las Palmeras, se tuvo en cuenta la ubicación del inmueble en un sector de excelentes condiciones comerciales, de uso mixto, con cercanía a los mas importantes puntos de interés del Rodadero como Bancos, supertiendas, almacenes y en fin todo el comercio referente al balneario del Rodadero, como centro turístico, comercial y residencial por excelencia, además de tener en cuenta factores como la ubicación, cercanía con el Centro Histórico de la Ciudad, el aeropuerto, las Playas, estrato, calidad de los servicios públicos, situación del mercado inmobiliario para este tipo de inmuebles, ofertas y demandas presentadas en el sector, la consolidación de la ciudad como destino turístico importante a nivel nacional e internacional, entre otras.

### **8. FACTORES TENIDOS EN CUENTA:**

-  Ubicación
-  Área de lote (potencial de desarrollo)
-  Área de construcción
-  Facilidad de acceso
-  Versatilidad del edificio
-  Potencial Comercial
-  Estado de Conservación
-  Consolidación de uso Hotelero y comercial del sector.

### **9. METOLOGIA DEL AVALUO:**

Utilizando el método de Análisis de Mercadeo inmobiliario y Realizando una Investigación Económica basada en encuestas a personas idóneas, consulta con el banco de datos inmobiliarios pertenecientes a la Lonja Inmobiliaria de La Sociedad Colombiana de Arquitectos regional

## Javier Henríquez Romero

Arquitecto-Perito Avaluador Lonja SCA

Magdalena, peritos evaluadores y profesionales de la Construcción, respecto del bien en estudio, se obtuvieron los siguientes datos.

### 10. DATOS ESTADISTICOS:

Los datos aportados nos permiten calcular la media aritmética, desviación estándar y coeficiente de variación para al final hallar el valor más acertado al valor reflejado en el mercado inmobiliario actual o justiprecio que se ha de aplicar en el avalúo.

#### 10.1 CUADRO DE ENCUESTAS (Método de Mercadeo):

Encuestas	Lote de Terreno	Área Construcción
1	300.000	900.000
2	320.000	920.000
3	350.000	850.000
4	280.000	920.000
5	260.000	950.000
6	300.000	900.000

#### 10.2 CUADRO ESTADISTICO:

	Lote de Terreno	Área Construcción
<b>SUMATORIA</b>	1.810.000	5.440.000
<b>MEDIA</b>	301.667	906.667
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>	22.902,77	24.683.17
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	8%	3%
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 300.000</b>	<b>\$ 900.000</b>

**Javier Henríquez Romero**

Arquitecto-Perito Avaluador Lonja SCA

**11. RESULTADO DEL AVALUO:****TERRENO Lote Matricula Inmobiliaria N° 080-5371**

CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
912.50	M 2	\$ 300.000 <sup>00</sup>	\$ 273.750.000 <sup>00</sup>
		Valor Terreno	\$ 273.750.000 <sup>00</sup>

**TERRENO Lote Matricula Inmobiliaria N° 080-3001**

CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
550.00	M 2	\$ 300.000 <sup>00</sup>	\$ 165.000.000 <sup>00</sup>
		Valor Terreno	\$ 165.000.000 <sup>00</sup>

**CONSTRUCCION HOTEL:**

CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
662.30	M 2	\$ 900.000. <sup>00</sup>	\$ 596.070.000 <sup>00</sup>
		Valor Construcciones	\$ 596.070.000 <sup>00</sup>

<b>SUMA</b>	<b>\$ 1.034.820.000.<sup>00</sup></b>
-------------	---------------------------------------

AVALUO COMERCIAL APROXIMADO A MILES DE PESOS.-

**SON: UN MIL MILLONES TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS****VEINTE MIL PESOS M/L.-****AVALUO COMERCIAL \$ 1'034.820.000.<sup>00</sup>**

Cordialmente,

**Arq. Javier Henríquez Romero**

C.C. 85.477.835 de Santa Marta

Registro Nacional Avaluador SIC N° 03081368

División Lonja Inmobiliaria Sociedad Colombiana de Arquitectos

Perito Avaluador