

Ubicación

El Hotel se encuentra cerca de vías vehiculares principales de la urbe metropolitana, lo que le permite un rápido acceso de diferentes sectores de la ciudad, tales Como Vía España, Calle 50 (Ave. Nicolás de Obarrio). En su entorno encontramos centros comerciales tales como Centro Comercial Plaza Obarrio y Plaza Brostella, asimismo como Edificios para oficinas entre los que se encuentran Torre AFRA, Torre Plaza 54 y la Torre Globos





PLANTA BAJA

se localiza el lobby – recepción con una pequeña oficina y una sección de restaurante (salón ejecutivo), la que dispone de una terraza frontal





El edificio esta provisto de un elevador de siete estaciones marca LG con capacidad de 750 kgs, así como del sistema de alarma contra incendio, detectores de humo, mangueras, extintores y una planta eléctrica para plantas comunes.



El área de estacionamiento tiene capacidad para treinta y dos (32) el que esta construido de piso de concreto, columnas y vigas de concreto y techo de losa.

Adicional se cuenta con un área abierta pavimentada para uso de estacionamiento o circulación vehicular.

Primera Planta

Este nivel dispone de un área de pasillo donde se encuentra un cuarto eléctrico, cuarto del equipo de aire acondicionado y de limpieza que distribuye a dos oficinas de administración, siete habitaciones identificadas como seis tipos ejecutivas, una gran suites y cinco Jr. Suites y una área de uso social donde se localiza una terraza, piscina



Plantas comunes

Se cuenta con cinco niveles superiores de igual distribución y acabados, la que se conforma de un pasillo o corredor interno que comunica a las 10 habitaciones en cada nivel identificadas en cada nivel de seis habitaciones Jr. Suites tres habitaciones tipo ejecutivas y un habitación gran suite.



Estimado de valores Terreno

Área de lote 1,642.49 m²
 VALOR DEL TERRENO 1,642.49 m² x B/. 1,300.00 = B/. 2,135,237.00

EDIFICACION

Planta Baja

Área cerrada

Lobby, Recepción,

Restaurante

193.38 m² x B/. 1,000.00 = B/. 193,380.00

Lavandería

46.00 m² x B/. 300.00 = B/. 13,800.00

Área Semiabierta

Terraza – Restaurante

45.00 m² x B/. 425.00 = B/. 19,125.00

Estacionamiento

931.24 m² x B/. 225.00 = B/. 209,529.00

Área Abierta

Pavimento

391.04 m² x B/. 40.00 = B/. 15,641.60
 B/. 451,475.60

Primer Alto

Área Cerrada

746.68 m² x B/. 875.00 = B/. 653,345.00

Área semiabierta

Terraza

413.10 m² x B/. 350.00 = B/. 144,585.00

Piscina

85.65 m² x B/. 500.00 = B/. 42,825.00
 B/. 797,930.00

Plantas Típicas (5)

Área Cerrada

746.68 m² x 5 B/. 875.00 = B/. 3,266,725.00

Séptimo Nivel

Área Semiabierta

746.68 m² x B/. 250.00 = B/. 186,670.00



Otras Mejoras

Un elevador de marca LG Capacidad de 750 kg	1.00	Global = B/. 70,000.00
Sistema de Aire Acondicionado Central De 125 ton	1.00	Global= B/. 120,000.00
Sistema de Reserva de Agua de 1000 gls con Su bomba y tanque de Presión	1.00	Global = B/. 2,000.00
Planta Eléctrica marca Kohler de 100 Kw/125Kva.	1.00	Global = B/. 30,000.00
VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN		B/. 222,000.00 B/. 4,738,130.00



DEPRECIACIÓN

La edificación fue construida originalmente en el año 1969, con la finalidad de tener un edificio habitacional, posteriormente en el año 1998, el edificio fue objeto de una extensa remodelación

El Valor Residual del edificio esperado del edificio es de un 15% que representa

B/. 710, 719 .59

Valor de Reposición B/.4,738,130.00

Valor Residual B/. 710,719.00

Valor Sujeto de Depreciación B/. 4, 027,411.01

Vida Efectiva x Factor de mejoras

Vida Útil

41 años x 35% = **19.13%**

B/. 4, 027, 411.01 x 19.13% = **B/. 770,443.73**

VALOR FISICO ACTUAL

Terreno B/.2,135,237.00

Valor de Reposición B/. 4, 738,130.60

Depreciación B/. 770,443.73

B/. 6, 102,923.87





VALOR POR CAPITALIZACIÓN POR RENTA

Entrada Bruta Mensual	<u>B/. 183,600.00</u>
Entrada Bruta Anual	<u>B/. 2, 203,200.00</u>
Menos Gastos Aproximados	<u>B/. 1, 321,920.00 60%</u>
Renta Neta Anual	<u>B/. 881,280.00</u>
Calculada al <u>13%</u> neto sobre la inversión	
<u>VALOR DE CAPITALIZACIÓN POR RENTA</u>	<u>B/. 6,779, 076.92</u>

VENTA DEL HOTEL POR:
50 HABITACIONES

B/. 7,000,000.00



Grupo Gestiones
Real Estate