

Título:

Análisis Comparativo de los Resultados de las Valuaciones de las Construcciones Patrimoniales en el Municipio Habana Vieja.

INTRODUCCIÓN:

El presente trabajo constituye un resumen de las valuaciones efectuadas por el BANDEC a Construcciones Patrimoniales del Municipio Habana Vieja, en el caso que nos ocupa de carácter hotelero, utilizando para ello las herramientas que nos brinda la Metodología para la Valuación de Construcciones Patrimoniales elaborada por el Banco de Crédito y Comercio, aprobada por el Ministerio de Finanzas y Precios.

Las Construcciones Patrimoniales Culturales poseen características que la difieren del resto de las construcciones, radicando estas fundamentalmente en que contienen Valores Patrimoniales Arquitectónicos tanto Decorativos como Constructivos de Carácter Arquitectónico, que las distinguen de entre otras construcciones, además se tienen en consideración los estados de conservación de los elementos y su arquitectura en su conjunto; así como otros elementos (emplazamiento, visuales, usos).

Como veremos en el desarrollo del trabajo queda ejemplificado que el avalúo es una disciplina que requiere de investigación, así como de mucha información del mercado, de las técnicas y métodos conocidos para determinar su valor, de ahí que el mismo necesite de conocimientos interdisciplinarios (economía, estadística, asuntos legales, arquitectura, ingeniería, finanzas, contabilidad, sociología, historia); para ello se utilizan como fuentes de información: precios de ofertas, precios oficiales de la construcción, expedientes económicos de la construcción patrimonial y del proceso inversionista, análisis de la zona, área y dimensiones, planos, proyectos y toda la documentación técnica, histórica y arquitectónica que se logre recuperar. Con este trabajo perseguimos que los peritos valuadores tengan algunas referencias de valuaciones a Construcciones Patrimoniales, a través de gráficos y tablas efectuadas al respecto, puesto que estamos ante construcciones que difieren por su complejidad de otras y se posee escasa información y/o estadística al respecto.

Creemos necesario señalar que los datos aquí expresados son tomados de los avalúos efectuados por nuestros especialistas y certificados por el Ministerio de Finanzas y Precios, producto de la solicitud efectuada a nuestro organismo por la Oficina del Historiador de la Ciudad donde este último solicita avalúos a 16 inmuebles con características patrimoniales con el fin de la actualización de sus valores en los registros contables de su entidad.

OBJETIVOS:

En el presente trabajo ha tenido como objetivo esencial efectuar una recopilación de datos y/o resultados que puedan permitirle al perito valuador una estadística, una guía, una consulta , toma de decisiones, etc al ejercer la actividad de la valuación de las Construcciones Patrimoniales mediante la utilización de la Metodología confeccionada por el BANDEC y aprobada a tales efectos por la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Finanzas y Precios.

MATERIAL Y METODOS:

El trabajo es un resumen de los resultados de 14 avalúos efectuados a instalaciones de Carácter Patrimonial, administrados por la Compañía Turística Habaguanex S.A, estos son:

- ✓ Hostal Raquel
- ✓ Hostal Conde de Villanueva
- ✓ Hostal Los Frailes
- ✓ Hostal O'Farrill
- ✓ Hostal San Miguel
- ✓ Hotel Ambos Mundos
- ✓ Hotel Florida
- ✓ Hotel Santa Isabel
- ✓ Hotel Telégrafo
- ✓ Hotel Park View
- ✓ Hotel Armadores de Santander
- ✓ Hotel Tejadillo
- ✓ Hostal Beltrán de Santa Cruz
- ✓ Hostal Valencia

Todos ellos tienen en común que se encuentran ubicados en la zona del casco histórico de La Habana Vieja declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, siendo el uso del suelo centro urbano residencial, cultural, turístico y comercial, predominan los terrenos llanos y las construcciones de 2 y 3 plantas, con una alta densidad de las construcciones en el orden del 90 %. Existe en esta zona una alta contaminación ambiental procedente de los aerosoles marinos, emanación de vehículos automotores y en menor cuantía los gases de industrias. La zona cuenta en general con todos los servicios públicos de urbanización, telefonía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, facilidades de corrientes eléctricas, televisión por cable, etc.

Por todo lo anterior al efectuar la valuación de estas instalaciones de carácter hotelero, se consideró, además de las características constructivas, los elementos arquitectónicos decorativos y los elementos constructivos de carácter arquitectónico. Para ello se utilizó la Metodología para la Valuación de Construcciones Patrimoniales, elaborada por la Dirección de Negocios a Mediano y Largo Plazo del Banco de Crédito y Comercio y aprobado por el Ministerio de Finanzas y Precios en el año 2004.

Dicha Metodología fue posible aplicarla ya que todos los inmuebles poseen características que las difieren del resto de las construcciones. En estas, al igual que en las demás construcciones, han utilizado materiales que, por lo común, están a disposición de cualquier ejecutor y sus elementos constructivos han sido elaborados siguiendo técnicas constructivas conocidas (actuales o en desuso). La diferencia fundamental radica en que ellas contienen valores que la hacen distinguirse de entre otras construcciones. También, como diferencia fundamental, se encuentra que las construcciones patrimoniales culturales, no demeritan según los principios básicos del Método de Reposición Física (por el estado técnico o conservación y edad o Vida útil consumida); sino que, responden a otros criterios que deben tomarse en consideración con relación a los estados de conservación de los elementos y su arquitectura en conjunto; así como otros (emplazamiento, visuales, usos). Sumado a estos elementos, les asisten otras cualidades intangibles que posee este tipo de construcción excepcional, vinculadas con el aspecto histórico, ambiental, arquitectónico y anticuario, que deben valorarse y añadirse al valor físico estimado. Todas estas particularidades hacen necesario un método de valoración que brinde respuesta válida a la valuación de este tipo de construcciones.

Esta Metodología es de utilidad para fines de ajuste de la contabilidad, que es el caso que nos ocupa, valorar daños físicos ante acciones depredadoras, medio ambientales, expropiaciones en interés público y otras semejantes, y no se valoró sus valores intangibles, toda vez que las Normas de Contabilidad vigentes no permiten registrar estos valores.

También es de utilidad para los fines de negociaciones diversas como pueden ser: aportes de la parte cubana a la constitución de una entidad mixta, venta, garantías financieras, y otras de esta índole.

La metodología puede ser aplicada a cualquier Construcción Patrimonial Cultural de nuestro país, independientemente de su ubicación geográfica, caracterizada y/o declarada, por la entidad facultada y reconocida en la Republica de Cuba, con algún nivel de Valor Patrimonial de acuerdo a las caracterizaciones y catalogaciones de Construcciones con Declaración Patrimonial, Construcciones con Amparo Patrimonial, Construcciones sin Protección Patrimonial. En nuestro país contamos con Construcciones Patrimoniales que están catalogadas como:

- ❖ Patrimonio de la Humanidad
- ❖ Monumento Nacional
- ❖ Monumento Local
- ❖ Zona de Protección

Para calcular el Valor Patrimonial Arquitectónico de la Construcción (VPA) la construcción debe tener reconocido ese Valor Patrimonial Arquitectónico por las entidades autorizadas (UNESCO y/o la Comisión Nacional de Monumentos). Se puede cuantificar este valor, calculando de forma separada e independiente de la construcción el Valor de los Elementos Arquitectónicos Decorativos (Va-d) que puedan sustraerse de la misma sin que peligre la estabilidad de la construcción y el propio elemento y se valorarán de forma independiente aquellos otros, que son prácticamente inseparables de la estructura de la construcción y se denomina el Valor de Elementos Constructivos de Carácter Arquitectónico (Ve-c)

El Valor Patrimonial Arquitectónico será la suma del Valor de los Elementos Arquitectónicos Decorativos que pueden separarse de la construcción (Va-d) y el Valor de los Elementos Constructivos de Carácter Arquitectónico que son inseparables de la misma (Ve-c).

$$VPA = V a-d + Ve-c$$

Los elementos decorativos, no deben separarse de la construcción, pero suponiendo que esto se hiciera, pudieran ser vendidos independientemente en un mercado, podemos citar: las rejas, cancelas, artesonados, lucetas, vitrales, puertas y ventanas con características estéticas, elementos de los jardines como las fuentes, bancos, etc.

Estos elementos podrían ser valorados por los artesanos expertos del Fondo Cubano de Bienes Culturales, empresas constructoras especializadas, empresas de proyectos y grupos inversionistas especializados, se deben promediar las opiniones de los diferentes expertos al decidir los valores de los elementos decorativos.

Los elementos de carácter arquitectónico son inseparables de la construcción y son aquellos que han sido: tallados, grabados, pintados, decorados, como las portadas, columnas, arcos, frisos, cornisas, mosaicos, pavimentos artísticos, capiteles, frescos, embocaduras de puertas, balaustradas, piezas de yesos, bóvedas, cúpulas, chimeneas, remate de las torres, vigas talladas, enchapes artísticos, entre otros.

Otro elemento ha tener en cuenta es el Índice de Afectación Patrimonial que es un factor multiplicador. El IAP debe oscilar desde 0.05 hasta 1.266 como máximo Para llegar al mismo deben ser analizados y posteriormente promediados los siguientes aspectos.

$$IAP = (\text{estado de conservación} + \text{emplazamiento} + \text{uso actual}) / 3$$

El análisis y estimación del estado de conservación, influye con mayor relevancia en el IAP porque afecta directamente a la construcción, puede mantener o disminuir el valor de la misma. Se le otorga un coeficiente de hasta el 1.4 como máximo.

El perito valuator deberá otorgar a la construcción las siguientes clasificaciones por su estado de conservación, atendiendo a la estructura, instalaciones y la arquitectura (Se debe analizar cada aspecto anterior y después promediarlo).

El análisis y estimación del emplazamiento incide indirectamente sobre el valor de la construcción, ya que los parámetros considerados, están en función de su relación con su entorno y no en sí mismo. Se le otorga un coeficiente de hasta un 1.2 como máximo.

Se deberá tener en consideración tres variables principales: Accesibilidad, Relación con el Entorno y Percepción Visual, cada una se mide en por ciento y posteriormente se promedian.

El uso actual incide directamente en la construcción, dependiendo de la actividad que en ella se realice en el momento de la valoración. Se le otorga un coeficiente de

hasta un 1.2 como máximo. Comprende todas aquellas funciones del hombre, producto de una influencia socio-económica del momento. Deberán sumarse los valores que se desprendan del análisis de los elementos tipo de construcción (frecuencia, densidad y cobertura), compatibilización del uso actual y el original (Las características arquitectónicas (espacio-funciones); la estructura de la construcción (pérdida, amenaza o persistencia del factor de seguridad estructural); las redes e instalaciones de la construcción.; la influencia del uso en la conservación de la construcción.

Los aspectos anteriores se deben sumar, de acuerdo a los porcentos calculados en cada uno de ellos.

Como ya dijimos anteriormente recordemos que el Índice de Afectación Patrimonial (IAP) es el promedio de los porcentos otorgados al Estado de Conservación, Emplazamiento y Uso Actual, por lo que se procederá a la multiplicación del Índice de Afectación Patrimonial por el Valor Patrimonial Arquitectónico.

Por otra parte se calcula el Valor de Reposición a Nuevo, o sea el valor que tiene una construcción en la fecha de referencia y se basa en considerar el valor de la edificación igual al costo de la inversión necesaria para construir otra construcción semejante a la original que se valora con materiales nuevos y a los costos de la fecha en que se está realizando el avalúo. Para ello se cuenta con toda la información de la documentación del expediente de la construcción objeto de análisis que brinda la inversión. En los casos que nos ocupa se utilizaron los métodos físicos tales como: Caracterización Física, Presupuestos e Indicadores Volumétricos, no siendo posible los métodos económicos ya que en nuestro país no existe un mercado de Bienes Inmuebles, el cliente no cuenta con las informaciones necesarias para el uso de los métodos económicos y el objetivo del cliente ha sido la Actualización de sus Registros Contables.

Una vez calculado el Valor de Reposición a Nuevo o valor de sustitución (no se calcularán deméritos por el Estado Técnico de Conservación, ni por los años de Edad o Vida Útil Consumida), con el “Valor Patrimonial Arquitectónico” de la Construcción (VPA) y su Índice de Afectación Patrimonial (IAP), explicados anteriormente, se procede a determinar el Valor Neto de Reposición (VNR)

A continuación mostramos un resumen de las características generales de cada una de las Construcciones Patrimoniales valuadas y que son el resultado de los avalúos realizados.

HOTEL RAQUEL

Uso inicial: Establecimiento comercial (oficinas, almacén, gabinete lectura y biblioteca etc)

Año de fabricación: 1908

Restauración: 2001- 2003

Uso actual: Hotel de 25 habitaciones dobles, de ellas 4 junior suites

Estilo arquitectónico: códigos eclécticos con reminiscencia art nouveau, uso de piedra natural, yeso, mármol en interiores, lucernario, etc.

Categoría: 4 estrellas

de Plantas: 5 Niveles de ello 3 de Habitaciones, lobby y sótano

Área construida: 739.25 m²

Área Total construida: 3 322.30m²

Área no techada: 259.85 m²

Otros servicios: Restaurante, boutique, torre mirador.

Grado de protección: I

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Rejas de nicho, portones y su herraje, guardavecinos, glorietas artísticas.

Lucernario, vitrales en carpintería, murales, piezas decorativas en ascensores, marquesinas, tabiques de mármol, pinturas decorativas, conjunto escultórico, escalera de madera, escalera principal y enchape cúpula, herrería, molduras, escocías, escayola, capiteles, lucetas, art nouveau, glorieta, frisos, ménsulas, balaustradas.

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 5 182 281.71pesos

Descripción de los elementos fundamentales:

Estructura vertical de muros de carga de piedra de cantería y columnas de hierro fundido.

Estructura horizontal con vigas de acero de sección I y losas de hormigón.

En el último nivel existen cubiertas de viguetas de madera y tablazón.

Pared interior de ladrillo desde 0.45 m espesor.

Arcos de medio punto.

Piso de mármol de Carrara, granito integral y cerámica.

Carpintería de madera dura.

Carpintería de aluminio anodizado.

Enchapes de mármol de Carrara.

Cierres de puertas de cristal templado volado.

Rejas y barandas de hierro forjado.

Lucernario de vitrales de colores montado sobre estructura metálica, con ventanas de pivote.

Falsos techos decorativos con escocías y otros elementos de yeso

Pinturas decorativas artísticas.

Revestimientos de escayolas, mármol y azulejos

Molduras, escocías, capiteles y florones.

Sistema contra incendio.

Señalización.

Lucetas.

VRN según avalúo: 11 114 337.54

IAP: 1.18

VNR: 13 114 491.30

V adq. 3 672 699.87

HOSTAL CONDE DE VILLANUEVA

Uso inicial: Doméstico, con varios propietarios, luego género civil donde se efectuaron numerosos negocios.

Año de fabricación: 1714

Restauración: 1999

Uso actual: Hotel de 9 amplias habitaciones de ella una suite y dos mini suites

Estilo arquitectónico: No se sabe con exactitud predominando el estilo neoclásico y barroco del siglo XVIII. Típica casa colonial.

Categoría: 4 estrellas

de Plantas: 2 Niveles, el segundo destinado a las habitaciones y un mezanine donde se encuentra la Casa del Habano.

Área construida: 977.47 m²

Área Total construida: 2 249.62 m²

Área no techada: 175.24 m²

Otros servicios: Cafetería, Restaurante con capacidad 60 comensales, Tienda del Habano con bar y cuarto degustador, salón desayunador, salón de reuniones, patios interiores y galerías. Destinado al comercio del Tabaco y tiene trascendencia a nivel internacional

Grado de protección: I

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Señal ética, Portón y mirilla, ménsula de hierro forjado, aldaba

Vitrales, copas decorativas, arcos capialzados, de medio punto y carpaneles, escultura, ménsulas, balaustrada de madera, florones, molduras, guardapolvos, impostas, escocías, portada.

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 662 490.33 pesos

Descripción de los elementos fundamentales:

Estructura vertical de muros de piedra (mampuesto).

Estructura horizontal con vigas y tablas de madera dura.

Paredes interiores de ladrillos y piedra.

Arcos de medio punto, carpaneles y capialzados.

Piso de gres cerámico.

Carpintería de madera dura (colonial).

Carpintería de aluminio anodizado.

Enchapes azulejos y losas cerámicas.

Cierre de puerta de cristal templado.

Barandas de hierro forjado.

Falso techos decorativos con escocías y florones.

Vitrales en patio central, carpintería y baños.

Revestimientos con masilla.

Sistema contra incendio e intruso.

Señalización.

VRN según avalúo: 2 803 949.93

IAP: 1.24

VNR: 3 476 897.91

V adq. 2 619 114.77

HOSTAL LOS FRAILES

Uso inicial: Doméstico, luego la planta baja pasa a ser almacén

Año de fabricación: 1793

Restauración: 2002

Uso actual: Hotel de 22 habitaciones de ellas 18 estándar y 4 mini suites

Estilo arquitectónico: Neoclásico con reminiscencias del Barroco cubano

Categoría: 3 estrellas

de Plantas: 3 Niveles, de ellos, 2 de Habitaciones.

Área construida: 385.15 m²

Área Total construida: 1 228.60 m²

Área no techada: 30.40 m²

Otros servicios: Lobby bar y se destaca un patio interior con ambiente sosegado, enigmático e íntimo. Predomina el ambiente monástico y apacible

Grado de protección: II

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Rejas ornamentales en ventanas y óculo elíptico, señal ética, marquesina de entrada y mirilla.

Escocías, molduras, florones, vitrales, óculo elíptico y cuadrifoliado, fuente en patio interior, copas, arcos trilobulados, de medio punto, capialzado, bóveda en escalera, pinturas murales, vitrales, cornisa, revoques artísticos, hornacinas.

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 219 370.00 pesos.

Descripción de los elementos fundamentales:

La estructura es tradicional con muros de cargas de mampuestos y entrepisos

Los vanos a cerrar en la estructura antigua se ejecutaron con muros de ladrillos colocados a citara, en la zona posterior se levantaron de bloques de hormigón, los divisorios son mayormente de pladur.

En la cubierta los pretilos son de ladrillos.

El mayor porcentaje de la estructura horizontal del edificio se ejecutó con el sistema prefabricado de viguetas y bovedillas de poliespuma, excepto en la primera crujía que es de viga – losa de madera y una pequeña losa de hormigón de la cubierta del ascensor o sea en el cuarto de máquinas.

Impermeabilización con losa de azotea y manta transitable.

Posee varios arcos uno de ellos es trilobulado con adorno barroco en el lobby, lo que jerarquiza la entrada hacia el patio central, otros arcos lobulados son más sencillos y existen otros de medios puntos de diferentes dimensiones.

El techo de la escalera está formado por una bóveda compuesta, formada por la intersección de bóvedas sencillas y entre la planta baja y el primer nivel se conservó un óculo con vitral cuadrifoliado.

Los pisos son de hormigón, baldosas y cerámica la mayor parte.

La carpintería es de madera dura, puertas tropicales en closet y la carpintería exterior del segundo y tercer nivel posee lucetas y dobles las puertas, una que abre hacia el exterior y la otra hacia dentro del inmueble, la primera es una puerta de dos hojas paneladas, con persianas francesas y lucetas y la segunda es de dos hojas paneladas.

Existen dos hermosas puertas en el lobby una de dos hojas tipo vidriera, con cuerpo perimetral (arco) y la otra presenta el cuerpo fijo perimetral, tipo vidriera con mampara de dos hojas abatibles tipo vidriera (arco)

Los revestimientos son de azulejos en servicios sanitarios y local de camareras.

Los falsos techos de pladur son decorativos con escocias, molduras y florones

El edificio posee además:

Sistema contra incendio.

Sistema de audio.

Sistema contra intruso.

Señalización.

VRN según avalúo: 1 424 054.33

IAP: 1.20

VNR: 1 708 865.20

V adq. 2 268 728.65

HOSTAL O'FARRILL

Uso inicial: Doméstico

Año de fabricación: 1865

Restauración: 2001- 2003

Uso actual: Hotel de 38 habitaciones dobles de ellas 3 junior suites

Estilo arquitectónico: Neoclásico

Categoría: 4 estrellas

de Plantas: 4 Niveles con terraza mirador

Área construida: 1 144.00 m²

Área Total construida: 4 059.00 m²

Área no techada: --

Otros servicios: Restaurante con 32 plazas, tienda especializada, snack bar con 36 plazas, área expoventa de obras de arte.

Grado de protección: I

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Elementos arquitectónicos que lo componen como son: muros anchos de sillería, columnas circulares de doble y normal puntal, entresijos de vigas de madera dura y entablado, arcos de medio punto, carpintería atípica con grandes vitrales a color, herrería decorativa singular en rejas y barandas, lucernario artístico de cristal y metal en el patio central y escaleras majestuosas de gran amplitud.

Existe un alto grado en las terminaciones a partir de los materiales que se han utilizado, los cuales son originales y que fueron importados de Italia y España como son: mármoles de Carrara de diferentes colores para pisos y pared, carpintería en general, lámparas coloniales de bronce y cristal, así como revestimientos con imitación a piedra y pinturas decorativas y un gran número de elementos decorativos como florones, capiteles, escocias, y molduras, todo lo cual permite hacer realidad el eslogan del Hostal "Viva tres siglos en un instante"

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 954 300.00 pesos

Descripción de los elementos fundamentales

Estructura muros de carga con vigas de acero, metálica, hormigón
Pared exterior de sillería de 0.80 m espesor
Pared interior de ladrillo de 0.30, 0.50, 0.60, 0.70 y 0.80 m espesor
Cubierta de viga de madera y entablado, viga de acero y entablado, hormigón
Columnas circulares
Arcos de medio punto
Piso de mármol, cerámica y piedra
Carpintería de madera preciosa importada
Rejas y barandas coloniales
Lucernario especial en patio central
Falso techo de yeso y madera preciosa
Pintura decorativa
Revestimiento imitación piedra
Molduras, escocias, columnas corintias, capiteles y florones
Sistema contra incendio
Señalización
Imagen corporativa
Sistema de pararrayos
Sistema de seguridad
Sistema de automatización
Sistema de ahorro de agua y electricidad
Ascensores
Sistema centralizado de aire acondicionado

VRN según avalúo: 8 256 600.00

IAP: 1.17

VNR: 9 660 222.00

V adq. 7 400 521.45

HOSTAL SAN MIGUEL

Uso inicial: Doméstico y posteriormente Centro de Reunión de Intelectuales

Año de fabricación: 1916

Restauración: 2000

Uso actual: Hotel de 10 habitaciones distribuidos 3 habitaciones en el 1ro y 3er nivel y 4 en el 2do nivel.

Estilo arquitectónico: Ecléctico, con maravillosos vitrales, colocación de piezas de yeso que adornan la fachada y una majestuosa escalera revestida en mármol, así como la herrería.

Categoría: 4 estrellas

de Plantas: 4 Niveles, de ellos 3 Habitacionales.

Área construida: 305.70 m²

Área Total Construida: 962.65 m²

Área no techada: 148.18 m²

Otros servicios: Lobby bar, desayunador, terraza mirador.
Grado de protección: I

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Portalámparas, señalética, herrería, guardavecino.

Ménsulas, vitrales, molduras, escocias, escalera semihelicoidal de mármol, baranda de hierro forjado, pintura decorativa, almohadillo, balaustrada, frisos, pilastras, claves, capitel corintio, arquitrabe, sobre de mármol, revestimiento con escayola, base de columnas decoradas, arcos de medio punto, florones.

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 411 511.52 pesos

Descripción de los elementos fundamentales:

Estructura vertical de muros de carga de piedra de cantería.

Estructura horizontal de losas de hormigón.

Pared interior de ladrillos de 0.45 y 0.30 m espesor y de bloques de 0.15 y 0.10 m

Arcos de medio punto.

Piso de mármol y cerámica.

Carpintería de madera dura.

Carpintería de madera y cristal.

Enchapes de mármol de Carrara.

Cierres de puertas de cristal templado volado.

Rejas y barandas de hierro forjado.

Falsos techos decorativos con escocias y otros elementos de yeso

Pintura decorativa artística.

Revestimientos de escayolas, mármol, azulejos y gres

Molduras, escocias, capiteles y florones.

Sistema contra incendio.

Señalización.

Lucetas.

VRN según avalúo: 1 561 506.35

IAP: 1.16

VNR: 1 811 347.37

V adq. 2 388 197.41

HOTEL AMBOS MUNDO

Uso inicial: Hotel y planta baja establecimientos de comercio.

Año de fabricación: segunda década del siglo XX, 1923

Restauración: 1996

Uso actual: Hotel de 53 habitaciones de ellas una suite y una museo (habitación de Ernest Hemingway), 17 habitaciones en el 3er piso y 8 en el 4to y 5to respectivamente.

Estilo arquitectónico: Arquitectura ecléctica

Categoría: 4 estrellas

de Plantas: 7 Niveles, de ellos 3 de Habitaciones y dos mezanines uno en la 1ra planta y otro en la 2da planta.

Área construida: 631.00 m²

Área Total Construida: 3 697.00m²

Área no techada: --

Otros servicios: Restaurante para 24 comensales, sala polivalente con capacidad para 150 personas, salón de protocolo, bar parrillada, servi bar.

Grado de protección: III

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Guardavecinos, reja y baranda ornamental, fuente, marquesinas, señal ética

Pérgola, molduras, escocias, florones, balaustradas, medallones a relieve

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 267 276.00 pesos

Descripción de los elementos fundamentales:

Estructura vertical predominante Metálica (con perfiles de acero) .

Estructura horizontal predominante Metálica (vigas) y losas pequeñas de hormigón simple.

Paredes exteriores e interiores de ladrillos.

Piso de gres cerámico.

Carpintería de madera dura (en mayor porcentaje) .

Carpintería de aluminio anodizado (en menor porcentaje) .

Enchapes azulejos y losas cerámicas.

Cierre de puerta de cristal templado (Sala Polivalente).

Barandas de hierro forjado.

Falsos techos decorativos con escocias y florones.

Revestimientos con masilla.

Sistema contra incendio e intruso.

Señalización.

Lucernario fijo.

VRN según avalúo: 4 146 037.00

IAP: 1.25

VNR: 5 182 546.25

V adq. 5 480 560.03

HOTEL FLORIDA

Uso inicial: Doméstica y luego Hotel a los 49 años aproximadamente siendo una de las mejores instalaciones de su tipo en La Habana.

Año de fabricación: 1836

Restauración: 1999

Uso actual: Hotel de 25 habitaciones dobles de ellas 6 suites

Estilo arquitectónico: Portada neoclásica de mármol blanco de Carrara

Categoría: 4 estrellas

de Plantas: 3 Niveles, de ellos 2 de Habitaciones.

Área construida: 1 230.00 m²

Área Total Construida: 3 566.00 m²

Área no techada: 124.00 m²

Otros servicios: Tienda especializada, Restaurant para 70 comensales, bar de 40 plazas, área de piano bar, galerías y patio central con lucernario con novedosa técnica para abrirlo y cerrarlo de acuerdo al clima, forma de arco circular de 9.15 m de luz.

Grado de protección: I

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Dentro de los elementos arquitectónicos que lo componen podemos citar: columnas coloniales circulares, Arcos de medio punto y carpaneles, Rejas y barandas coloniales, herrajes como pestillos, picaporte, aldaba, agarradera, tiradores. Lucernario con mecanismo en patio central, Pinturas murales restauradas, Molduras, escocias, columnas corintias, capiteles y florones. Mamparas. Portón y fachada enchapada en mármol de Carraras. Elemento decoración en escudo, faroles artísticos, marquesina (toldo), guardavecinos, señal ética, revestimiento en escalera. El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 737 704.33 pesos

Descripción de los elementos fundamentales

Estructura muros de carga y estructura horizontal de madera y hormigón

Pared exterior de sillería de 0.80 m espesor

Pared interior de ladrillo desde 0.15 a 0.60 m espesor

Cubierta de vigueta y bovedilla.

Columnas coloniales circulares

Arcos de medio punto y carpaneles

Piso de mármol de Carrara fundamentalmente y cerámica

Carpintería de madera dura

Carpintería de aluminio anodizado

Enchapes de mármol de Carrara

Cierres de puertas de cristal templado volado

Rejas y barandas coloniales

Lucernario con mecanismo en patio central

Falsos techos decorativos con escocias y otros elementos de yeso

Pinturas murales restauradas

Revestimiento imitación piedra

Molduras, escocias, corintios, capiteles y florones

Sistema contra incendio

Señalización

Vitrales

VRN según avalúo: 6 380 449.00

IAP: 1.15

VNR: 7 337 517.00

V adq: 7 763 799.56

HOTEL SANTA ISABEL

Uso inicial: Residencial.

Año de fabricación: 1620

Restauración: 1997

Uso actual: Hotel de 27 habitaciones, de ellas 10 suites y 1 presidencial.

Estilo arquitectónico: influencia del estilo neoclásico en su variante más simple.

Categoría: 5 estrellas

de Plantas: 4 Niveles, de ellos 2do y 3ra planta con 13 y 14 habitaciones respectivamente.

Área construida: 1 281.13 m²

Área Total Construida: 4 487.00 m²

Área no techada: 226.13 m²

Otros servicios: tienda de souvenirs, restaurantes, bar cafetería, Bar Jaruco.

Grado de protección: II

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Vitrales y lucetas, emblema identificativo en mármol de Carrara, emblema identificativo en bronce, lámparas de lágrimas tipo araña, ubicadas en el lobby, y fuente del patio interior. Arcos de medio punto, arcos rebajados, base y capiteles de columnas, ménsulas, escalera principal enchapada con mármol de Carrara, remates ornamentales en pilastras, florones de salidas de techo, molduras de yeso, azulejos decorativos, restauración de paredes de cantería.

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 394 710.00 pesos

Descripción de los elementos fundamentales:

Estructura vertical de muros de cargas , estructura horizontal de vigueta y bovedilla y hormigón armado.

Pared exterior de sillería de 0.30 m a 0.6 espesor.

Pared interior de mampostería desde 0.15 a 0.60 m espesor y panelería ligera (pladur).

Cubierta de losas de hormigón armado y vigueta y bovedilla.

Impermeabilización con losas de barnul y losas de barro.

Arcos de medio punto, arcos rebajados, ménsulas.

Piso de baldosas de mármol de Carrara y losas cerámicas.

Escalera de hormigón armado.

Carpintería de madera dura y maderas preciosas. Techo simulación de madera.

Lucernario de aluminio y paños de cristal.

Enchapes de escalera de mármol de Carrara en la escalera principal.

Pilotes cilíndricos fundidos en el lugar y vigas conectantes, de hormigón armado.

Falsos techos de pladur con escocias sencillas y otros elementos de yeso.

Sistema contra incendio y contra intrusos.

Rejas y barandas metálicas.

Vitrales y lucetas de medio punto.

VRN según avalúo: 7 685 070.00

IAP: 1.18

VNR: 9 068 382.00

V adq: 7 548 207.50

HOTEL TELEGRAFO

Uso inicial: Viviendas en los altos y comercial en planta baja, posteriormente Hotel a partir de que en el actual Parque Central se construye la primera Estación Telegráfica del país.

Año de fabricación: 1860

Restauración: 1998-2001

Uso actual: Hotel de 63 habitaciones (21 habitaciones por nivel) con 48 con visuales al exterior y 15 con vista al patio interior.

Estilo arquitectónico: Neoclásico

Categoría: 4 estrellas

de Plantas: 5 Niveles de ellos 3 de Habitaciones, y un mezanine

Área construida: 1585.00 m²

Área Total Construida: 6 278.00 m²

Área no techada: ---

Otros servicios: Restaurante de 90 capacidades, snack bar de 40 capacidades, tiendas de souvenirs, salón comercial.

Grado de protección: III

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Lucernario especial, mural de gres cerámico, pintura decorativa, escaleras, barandas y pasamanos, molduras, escocias, capiteles, florones, arcos de medio punto.

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 1 157 683.00 pesos

Descripción de los elementos fundamentales:

Estructura vertical de muros de carga de piedra de cantería y columnas de acero.

Estructura horizontal con vigas de acero de sección I, losas de hormigón y galva-deck.

Pared interior de ladrillo de 0.70 m espesor y pladur de 0.15 y 0.40 m

Arcos de medio punto.

Piso de gres cerámico, cemento pulido y losas de terrazo.

Carpintería de madera dura.

Carpintería de aluminio anodizado.

Carpintería de cristal de 10 mm al temple.

Enchapes de azulejos de 20 x 20 cm y madera.

Cierres de puertas de cristal templado volado.

Rejas y barandas de hierro forjado.

Lucernario móvil de cristal sobre estructura metálica.

Falsos techos decorativos con escocias y otros elementos de yeso

Pintura decorativa artística.

Mural de gres cerámico

Molduras, escocias, capiteles y florones.

Señalización.

VRN según avalúo: 8 841 908.00

IAP: 1.09

VNR: 9 637 679.72

V adq: 10 410 585.30

HOTEL PARK VIEW

Uso inicial: Hotel

Año de fabricación: 1928

Restauración: 2002

Uso actual: Hotel de 55 habitaciones

Estilo arquitectónico: códigos eclécticos con rasgos neoclásicos

Categoría: 4 estrellas

de Plantas: 8 Niveles, de ellos 5 de Habitaciones

Área construida: 354.47 m²

Área Total Construida: 2 356.40 m²

Área no techada: 34.17 m²

Otros servicios: Lobby bar y Restaurante mirador.

Grado de protección: III

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Florones, escocias, molduras, columnas circulares y capiteles, ménsulas, fundición y montaje de jambas en vano de elevador y reloj central, arcos rebajados elípticos, claves, balaustradas en balcones, frontoncillos, copas, cornisas, otros adornos de yeso.

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 66 044,267 pesos.

Descripción de los elementos fundamentales:

Estructura metálica pesada con columnas reforzadas con estructura metálica y sobre este pórtico, descansa un bastidor y sobre este cubierta viga-losa de hormigón.

En el último nivel existe cubierta de viguetas y bovedillas.

Impermeabilización con losa de azotea y manta transitable.

Pared interior de pladur.

Pared exterior convencional.

Arcos exteriores rebajados elípticos.

Piso de granito integral en el portal exterior y cerámica en todo el interior.

Carpintería de madera en interiores de tipo lisas, tropicales en closet y en habitaciones con lucetas.

Carpintería de aluminio anodizada en exteriores y en algunas puertas interiores.

Enchapes de mármol en paredes, huellas y contrahuellas de la escalera principal.

Revestimiento de azulejos en servicios sanitarios y local de camareras.

Falsos techos de pladur decorativos con escocias, molduras y otros elementos de yeso fundamentalmente en restaurante y lobby.

Falsos techos plásticos de Grofilex y yeso en otras áreas.

Molduras, escocias, capiteles y florones.

Sistema contra incendio.

Sistema de audio.

Sistema contra intruso.

Señalización.

VRN según avalúo: 3 047 751.70

IAP: 1.014

VNR: 3 090 420.20

V adq: 4 428 327.00

HOTEL ARMADORES DE SANTANDER

Uso inicial: Comercial y Social (Asociación de Beneficencia y Auxilios mutuos de residentes españoles, dulcería, barbería, oficinas.etc.

Año de fabricación: 1908

Restauración: 2002

Uso actual: Hotel de 39 habitaciones elegantemente diseñadas, de ellas una suite, una mini suite y tres duplex. Constituido por la integración de tres inmuebles .

Estilo arquitectónico: Ecléctico con reminiscencia neoclásica.

Categoría: 4 estrellas

de Plantas: 6 Niveles ,de ellos 3 de Habitaciones, otro de lobby, el sótano y la azotea.

Área construida: 1 028.65 m²

Área Total Construida: 4 273.49 m²

Área no techada: 29.51 m²

Otros servicios: Lobby bar "La Marina", Restaurante, Sala de BillarTerraza-mirador .

Grado de protección: II

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Barandas ornamentales, Portón de acceso principal.

Arcadas, Almohadillado, dinteles en arcos, arcos de medio punto, frontón, balaustres, barandas, columnas, bases de columnas ornamentales, capiteles, ménsulas, florones, rosetones en cornisamento, claves, guardavecino, marquesina, cúpula, falso techo decorativo.

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 645 972.00 pesos.

Descripción de los elementos fundamentales:

Estructura vertical de muros de carga de piedra de cantería.

Estructura horizontal de viguetas y bovedillas y existen también viguetas de madera y tablazón.

Paredes interiores de bloques y ladrillos de 0.45 m espesor.

Arcos de medio punto.

Pisos de mármol, baldosas y losetas, cerámica y barro.

Carpintería de madera dura.

Carpintería de aluminio anodizado.

Barandas de hierro forjado.

Falso techo decorativo con escocias y otros elementos de yeso.

Revestimientos de mármol y azulejos.

Molduras, escocias, capiteles y florones.

Sistema contra incendio.

Señalización.

Lucetas.

VRN según avalúo: 4 428 321.84

IAP: 1.14

VNR: 5 048 286.90

V adq: 5 474 918.39

HOTEL TEJADILLO

Uso inicial: Doméstico, luego Colegio Religioso con fines educativos.

Año de fabricación: 1908

Restauración: 2000

Uso actual: Hotel de 32 habitaciones, de ellas 2 son mini suites

Estilo arquitectónico: Arquitectura colonial cubana

Categoría: 4 estrellas.

de Plantas: 3 Niveles

Area construida: 1 073.52 m²

Area Total construida: 2 571.48 m²

Area no techada: 251.88 m²

Otros servicios: Desayunador para 24 comensales, boutique, bar de 30 plazas

Grado de protección: III

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Rejas ornamentales, puerta con cancela de hierro , guarda vecinos, rejas de hierro forjados y señalización del hotel.

Escaleras de mármoles (incluyendo las tabicas, pasos, pasamanos, elementos decorativos de los pasamanos), escocias, molduras y florones del falso techo, molduras de carpintería, mirillas, vitrales, fuente, arcos, mural del patio, portones.

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 329 824.89 pesos

Descripción de los elementos fundamentales:

Estructura vertical de muros de carga , estructura horizontal de vigueta y bovedilla y vigas y tablas.

Pared exterior de sillería de 0.30 m a 0.6 espesor.

Pared interior de mampostería desde 0.15 a 0.60 m espesor y panelería ligera (pladur).

Cubierta de vigueta y bovedilla de polietileno expandido.

Arcos de medio punto, carpaneles y capialzados.

Piso cerámico fundamentalmente y baldosas de terrazo.

Carpintería de madera dura.

Enchapes de escalera de mármol de Carrara en las escaleras principales.

Rejas y barandas coloniales.

Falsos techos decorativos con escocias sencillas y otros elementos de yeso.

Sistema contra incendio y otros.

Señalización.

Vitrales de medio punto.

VRN según avalúo: 2 772 928.31

IAP: 1.04

VNR: 2 883 845.44

V adq: 3 300 314.62

HOSTAL BELTRAN DE SANTA CRUZ

Uso inicial: Doméstico

Año de fabricación: 1739

Restauración: 2002

Uso actual: Hotel de 11 habitaciones, de ellas una suite.

Estilo arquitectónico: Estilo hispano-mudejar, portada barroca. Típica casa colonial con ambiente íntimo doméstico y acogedor.

Categoría: 3 estrellas.

de Plantas: 3 Niveles, de ellos uno viene siendo un entresuelo

Área construida: 425.59 m²

Área Total Construida: 1 211.70m²

Área no techada: 67.40 m²

Otros servicios: Bar de 4 plazas, desayunador de 16 plazas, patio central, salón de exposiciones.

Grado de protección: II

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Portón y portada principal, pinturas murales, encimera de mármol, cancelas de madera, escalera de madera, herrería, herraje, molduras, escocias, falso techo ornamental, balaustrada de madera tallada. Ménsulas, columnas, base, capiteles, arco de medio punto.

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos ascienda a 690 657.60 pesos

Descripción de los elementos fundamentales:

Estructura vertical de muros de carga de piedra de cantería y columnas del mismo material y de madera en las galerías.

Estructura horizontal viguetas y bovedillas.

En el último nivel existe cubierta de tejas criollas sobre viguetas y tablazón de madera y placas de hormigón, además viguetas y bovedillas del mismo material.

Pared interior de ladrillo desde 0.60 m espesor.

Arcos de medio punto.

Piso de mármol de Carrara, lajas de piedras en el patio central y lobby, cerámica en las habitaciones.

Carpintería de madera dura.

Enchapes de losas de cerámica.

Rejas de hierro forjado.

Lucetas de medio punto de colores montado sobre estructura de madera.

Falsos techos decorativos con escocias y otros elementos de yeso.

Pinturas murales decorativas artísticas.

Revestimientos de escayolas, mármol y azulejos

Molduras, escocias, capiteles y florones.

Sistema contra incendio.

Señalización de cerámica artística.

Enchapes de madera en los sobres de la carpeta y barra del bar.

VRN según avalúo: 1 633 978.91

IAP: 1.029

VNR: 1 681 364.30

V adq: 2 460 389.90

HOSTAL VALENCIA

Uso inicial: Residencial.

Año de fabricación: siglo XVII

Restauración: 1989 y posteriormente en el 2002

Uso actual: Hotel de 14 habitaciones, de ellas 3 suites.

Estilo arquitectónico: pre-barroco

Categoría: 3 estrellas.

de Plantas: 3 Plantas y el mezanine. En el mezanine se encuentran 2 habitaciones, en la 2da planta se desarrollan 11 habitaciones de ellas dos suites y en la tercera 1 habitación

Área construida: 547.65 m²

Área Total Construida: 1446.90 m²

Área no techada: 84.05 m²

Otros servicios: Casa del Habano, bar / cafetería, restaurante, cocina, desayunador, servicios sanitarios públicos

Grado de protección: II

Elementos arquitectónicos decorativos y elementos constructivos de carácter arquitectónico evaluados:

Portada principal, pinturas murales, guardapolvos, encimera de mármol, impostas, herrería, balaustrada de madera torneada, enchapes de azulejos decorativos, balcones de madera con cajones y vigas.

Portón principal, cancelas de madera, faroles coloniales, pérgola.

El Valor de Reposición a Nuevo de estos elementos asciende a 85 313.30 pesos

Descripción de los elementos fundamentales:

Estructura de muros de carga de piedra de cantería

En el último nivel existen cubierta de tejas criollas sobre viguetas y tablazón de madera.

Los entresuelos son generalmente de losas y vigas de hormigón y una pequeña porción de madera.

Los balcones del primer nivel son de tablazón de madera con cajuelas y vigas de madera también.

Pared interior y exterior de ladrillos y piedras de más de 0.60 m espesor.

Arcos de medio punto.

Piso de mármol, lajas de piedras y chinas pelonas en el patio central y piedras en el lobby y desayunador, mármol en las habitaciones.

Carpintería de madera dura, ventanales y puertas españolas.

Presenta balaustradas y cancelas de madera torneadas

Enchapes de losas de cerámica.

Rejas de hierro forjado.

Pinturas murales decorativas artísticas.

Señalización de cerámica artística.

Enchapes de madera en los sobres de la carpeta y barra del bar.

VRN según avalúo: 1 351 546.02

IAP: 1.10

VNR: 1 486 700.62

V adq: 974 115.84

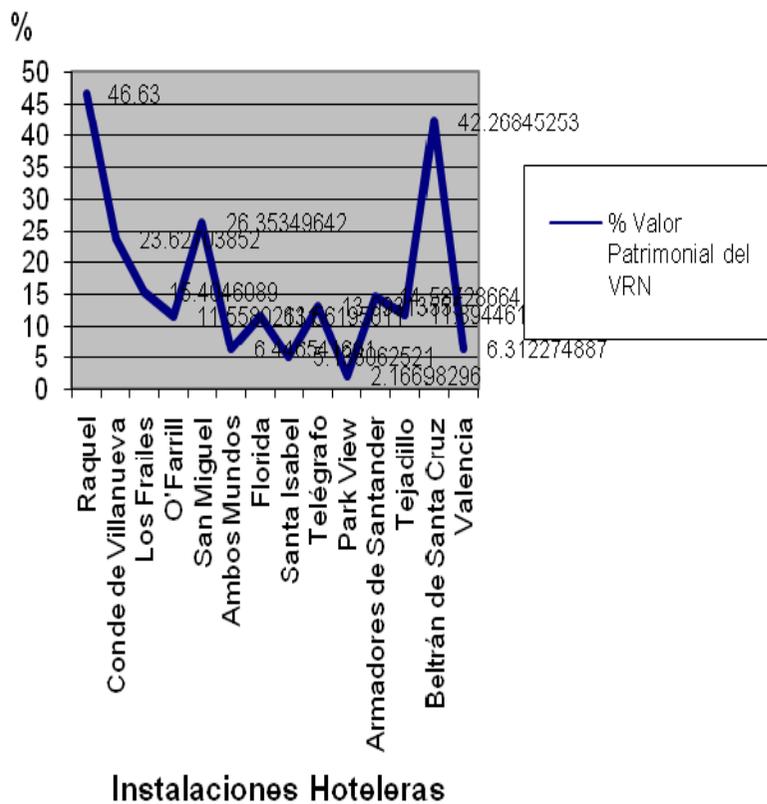
Con todos los indicadores que se derivan del trabajo y comparando estos; el resultado ha sido reflejado en la siguiente tabla y gráficos que mostramos a continuación.

RESULTADOS:

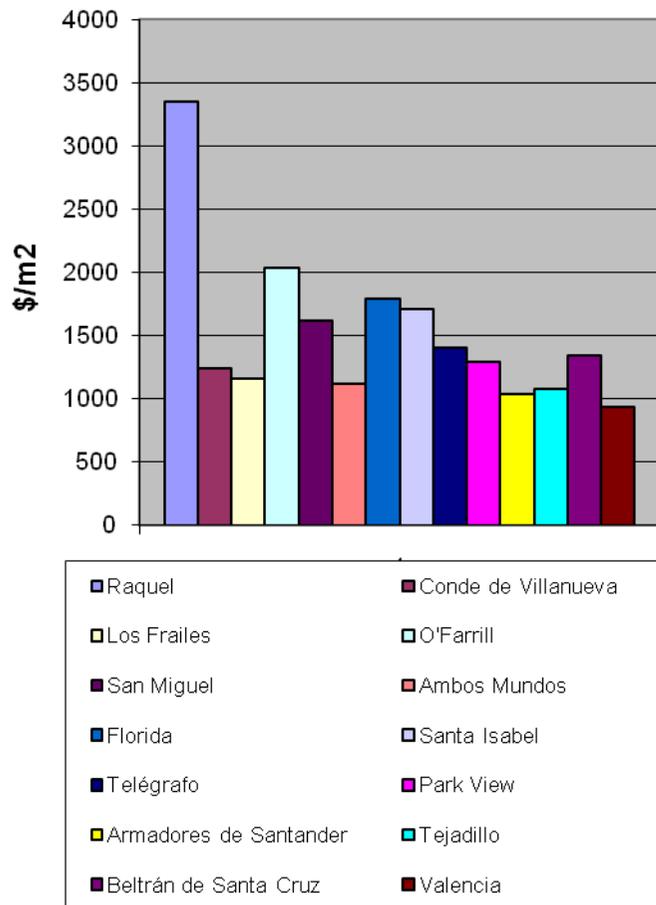
TABLA RESUMEN DE LOS ELEMENTOS FUNDAMENTALES

| Instalaciones Hoteleras | Area construida | | | Categoría | Valor Adq. mp. | VRN mp. | Valores Patrimoniales mp | % Valor Patrim./ VRN | IAP | VNR mp. | \$/m2 (VRN/AT) mp |
|----------------------------|-----------------|------------------|-----------|-----------|----------------------|------------|--------------------------------|----------------------------|-------|------------|-------------------------|
| | Total M2 | Construida m2 | Hab. u | | | | | | | | |
| Raquel | 3322.30 | 739.25 | 25 | 4 | 3,672.7 | 11,114.3 | 5,182.3 | 46.63 | 1.180 | 13,114.5 | 3.3 |
| Conde de Villanueva | 2249.62 | 977.47 | 9 | 4 | 2,619.1 | 2,803.9 | 662.5 | 23.63 | 1.240 | 3,476.9 | 1.2 |
| Los Frailes | 1228.60 | 385.15 | 22 | 3 | 2,268.7 | 1,424.1 | 219.4 | 15.40 | 1.200 | 1,708.9 | 1.2 |
| O'Farrill | 4059.00 | 1144.00 | 38 | 4 | 7,400.5 | 8,256.6 | 954.3 | 11.56 | 1.170 | 9,660.2 | 2.0 |
| San Miguel | 962.65 | 305.70 | 10 | 4 | 2,388.2 | 1,561.5 | 411.5 | 26.35 | 1.160 | 1,811.3 | 1.6 |
| Ambos Mundos | 3697.00 | 631.00 | 53 | 4 | 5,480.6 | 4,146.0 | 267.3 | 6.45 | 1.250 | 5,182.5 | 1.1 |
| Florida | 3566.00 | 1230.00 | 25 | 4 | 7,763.8 | 6,380.4 | 737.7 | 11.56 | 1.150 | 7,337.5 | 1.8 |
| Santa Isabel | 4487.00 | 1281.13 | 27 | 5 | 7,548.2 | 7,685.1 | 394.7 | 5.14 | 1.180 | 9,068.4 | 1.7 |
| Telégrafo | 6278.00 | 1585.00 | 63 | 4 | 10,410.6 | 8,841.9 | 1,157.7 | 13.09 | 1.090 | 9,637.7 | 1.4 |
| Park View | 2356.40 | 354.47 | 55 | 4 | 4,428.3 | 3,047.8 | 66.0 | 2.17 | 1.014 | 3,090.4 | 1.3 |
| Armadores de Santander | 4273.49 | 1028.65 | 39 | 4 | 5,474.9 | 4,428.3 | 646.0 | 14.59 | 1.140 | 5,048.3 | 1.0 |
| Tejadillo | 2571.48 | 1073.52 | 32 | 4 | 3,300.3 | 2,772.9 | 329.8 | 11.89 | 1.040 | 2,883.8 | 1.1 |
| Beltrán de Santa Cruz | 1211.70 | 425.59 | 11 | 3 | 2,460.4 | 1,634.0 | 690.7 | 42.27 | 1.029 | 1,684.4 | 1.3 |
| Valencia | 1446.90 | 547.65 | 14 | 3 | 974.1 | 1,351.5 | 85.3 | 6.31 | 1.100 | 1,486.7 | 0.9 |

% que representa el Valor Patrimonial del VRN por Instalaciones Hoteleras.



Relación entre el VRN y Area Total Construida



CONCLUSIONES:

1. Las informaciones reflejadas en los expedientes económicos, brindados por la Oficina del Historiador presentan las siguientes irregularidades:
 - No reflejan realmente la totalidad de los gastos incurridos por concepto de Construcción y Montaje apareciendo en algunos casos solo lo referente a la Restauración.
 - Dentro de las certificaciones de avance físico de obra se incluyen valores de actividades de obras inducidas tales como adoquinados, reparación de fachadas, pinturas, así como de otros inmuebles aledaños al objeto de análisis.
 - Sobrevaloraciones de cantidades en las actividades constructivas certificadas.

De ahí el comportamiento de los valores de adquisición con respecto a los resultados de los avalúos (VRN y VNR) y reflejados en tablas anexas.
2. Los Valores Patrimoniales Arquitectónicos (VPA) constituyen un indicador fundamental a considerar en la Valuación de Construcciones con estas características.
3. Para determinar los valores de los elementos Artísticos Decorativos se debe consultar a artesanos y artistas expertos, empresas constructoras y grupos inversionistas especializados, promediándose las opiniones de los diferentes expertos al decidir los valores para dichos elementos.
4. En el Índice de Afectación Patrimonial (IAP) el aspecto que más influye es el Estado de Conservación y dentro de éste, el correspondiente a Conservación de la Estructura.
5. En las Construcciones Patrimoniales el valor por habitaciones es extremadamente alto, condicionado por las características espaciales, funcionales, uso y arquitectura.
6. El indicador de Valor /m² en este tipo de construcciones analizadas es alto, dado igualmente a lo señalado en el punto 5.
7. La valuación de estas Construcciones se realizó mediante el uso del método físico, no siendo posible el uso de los métodos económicos (mercado, capitalización) ya que :
 - En nuestro país no existe un mercado de Bienes Inmuebles Patrimoniales.
 - El cliente no contó con las informaciones necesarias para el uso de los métodos económicos en la fecha de la realización de este trabajo.
 - El objetivo del cliente fue la Actualización de sus Registros Contables.

BIBLIOGRAFIA:

- ❖ Metodología para la valuación de Construcciones Patrimoniales . Autor. Dirección de Negocios del Banco de Crédito y Comercio. Cuba.
- ❖ Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Cultural. Autor. Varios Universidad Politécnica de Valencia .Centro de Ingeniería Económica. España.
- ❖ Conferencias del profesor Oscar Borrero. Colombia.