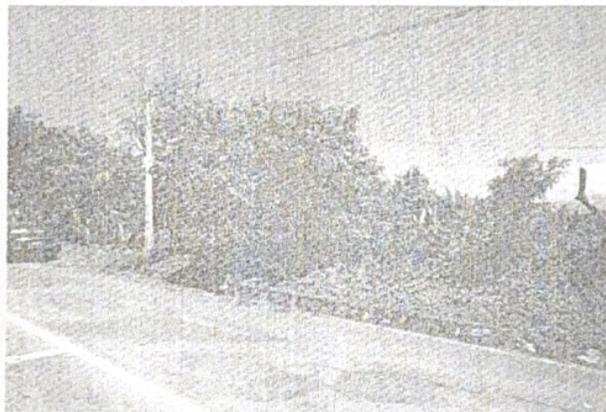




## INFORME TECNICO DE TASACION

TIPO DE INMUEBLE: LOTE SIN CONSTRUCCIONES



### UBICACIÓN

MONCAGUA, CARRETERA PANAMERICANA, UBICADO A 270 METROS AL SUR DEL DESVIO QUE CONDUCE A CASCO URBANO DE MONCAGUA. DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL.

### SOLICITANTE



### PRESENTA

ING. WILMAN MAURICIO RODRÍGUEZ CHÁVEZ IGLESIAS

*PERITO VALUADOR REGISTRO PV-0056/97*

FECHA: 21 DE SEPTIEMBRE DE 2019

San Miguel, 3a Calle Poniente # 1314, Colonia Ciudad Jardín, Teléfonos: 7910-2194 Email: wrodriguez53@yahoo.com

UBICACIÓN DE LA ZONA DE UBICACIÓN:	HABITACIONAL Y AGRICOLA	TIPO DE ACCESO:	VEHICULAR
ACTUAL PREDOMINANTE DE LA ZONA:	HABITACIONAL Y AGRICOLA	REVESTIMIENTO DE CALLE DE ACCESO:	ASFALTO
SE ECONÓMICA PREDOMINANTE:	INGRESOS MEDIOS	GRADO DE MANTENIMIENTO:	BUENO

**- DISTANCIA A EQUIPAMIENTO SOCIAL**

CENTRO ESCOLAR PÚBLICO A:	2,400 METROS	CENTRO COMERCIAL A:	2,600 METROS	CENTRO DE SALUD A:	2,600 METROS
CENTRO ESCOLAR PRIVADO A:	NO APLICA	SUPERMERCADOS:	NO APLICA	AREA RECREATIVA A:	NO APLICA

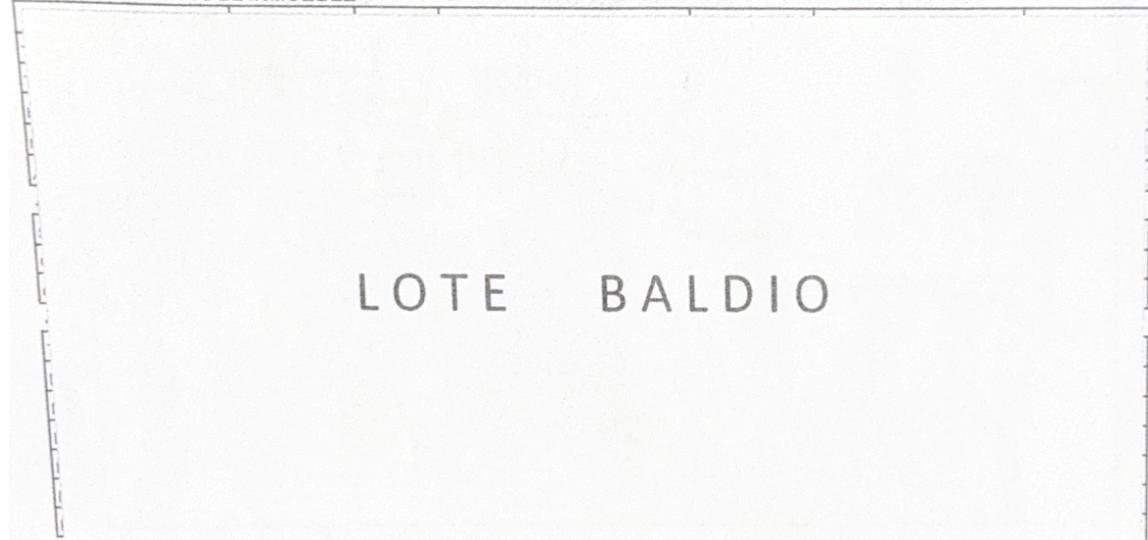
**- DESCRIPCION DEL TERRENO**

UBICACION:	AGRICOLA	TOPOGRAFIA:	LEVEMENTE ONDULADA	AUTORIDAD CONTROL.:	ALCALDIA
USO ACTUAL:	AGRICOLA	FORMA:	RECTANGULAR	DRENAJES:	ADECUADOS
NIVEL RESPECTO A LA CALLE:	A NIVEL	FRENTE/FONDO:	1 A 3.50	REGISTRO INUNDACION:	NINGUNO
PORCENTAJE DE UTILIZACION EN AREA:	AREA UTIL: 100%	AREA DE PROTECCION	0.00%	AREA RESTRINGIDA	0.00%

**1.1- CONDICIONES AMBIENTALES Y ENTORNO ECOLOGICO:**

EL INMUEBLE UBICADO ZONA QUE NO CUENTA CON ESPACIOS DE ZONA VERDES NI ÁREA RECREATIVA EN EL ENTORNO INMEDIATO. NO SE OBSERVAN RIESGOS NATURALES NI FOCOS DE INFECCIONES CERCANOS AL INMUEBLE QUE PUEDAN REDUCIR SUSTANCIALMENTE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, ÚNICAMENTE CONTAMINACIÓN HABITUAL (RUIDO Y HUMO GENERADO POR LOS VEHÍCULOS QUE TRANSITAN LA ZONA)

**4 - DESCRIPCION DEL INMUEBLE**



**5 - OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES**

**OBSERVACIONES LEGALES:**

GRAVAMEN: NO SE ANEXO CERTIFICACION EXTRACTADA, POR LO CUAL NO SE PUDO VERIFICAR SU ESTADO LEGAL ACTUAL. LAS DIMENSIONES DE CAMPO Y REGISTRALES SON COINCIDENTES, SE VALUA AREA REGISTRAL. LOS FINES DEL PRESENTE INFORME SON EXCLUSIVAMENTE PARA OBTENER EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DE LA PROPIEDAD.

OBSERVACIONES TÉCNICAS: LOTE BALDIO SOBRE CARRETERA PANAMERICANA QUE SERA AFECTADO POR EL DERECHO DE VIA, EN APROXIMADO DE 150.00 MT2.

CONCLUSION: EL INMUEBLE SE PUEDE UTILIZAR COMO GARANTIA HIPOTECARIA EN EL VALOR SUGERIDO. (\$162,500.02)

**NOTAS**

- 1- LA CONDICIÓN GENERAL DEL INMUEBLE ES BUENA
- 2- LA VIDA ÚTIL REMANENTE DEL INMUEBLE ES DE LOTE BALDIO
- 3- EL VALUADOR DECLARA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O FUTURO EN COMPRAR O COMERCIALIZAR EL BIEN OBJETO DEL PRESENTE INFORME

El presente reporte de valor se emite en cumplimiento de los estándares aceptados por la jurisdicción local y su alcance comprende hasta lo que en las mismas se expresa. Su propósito es proporcionar una estimación del valor de mercado de la propiedad, en su condición física actual, el uso y la designación de zonificación a partir de la fecha efectiva del avalúo.

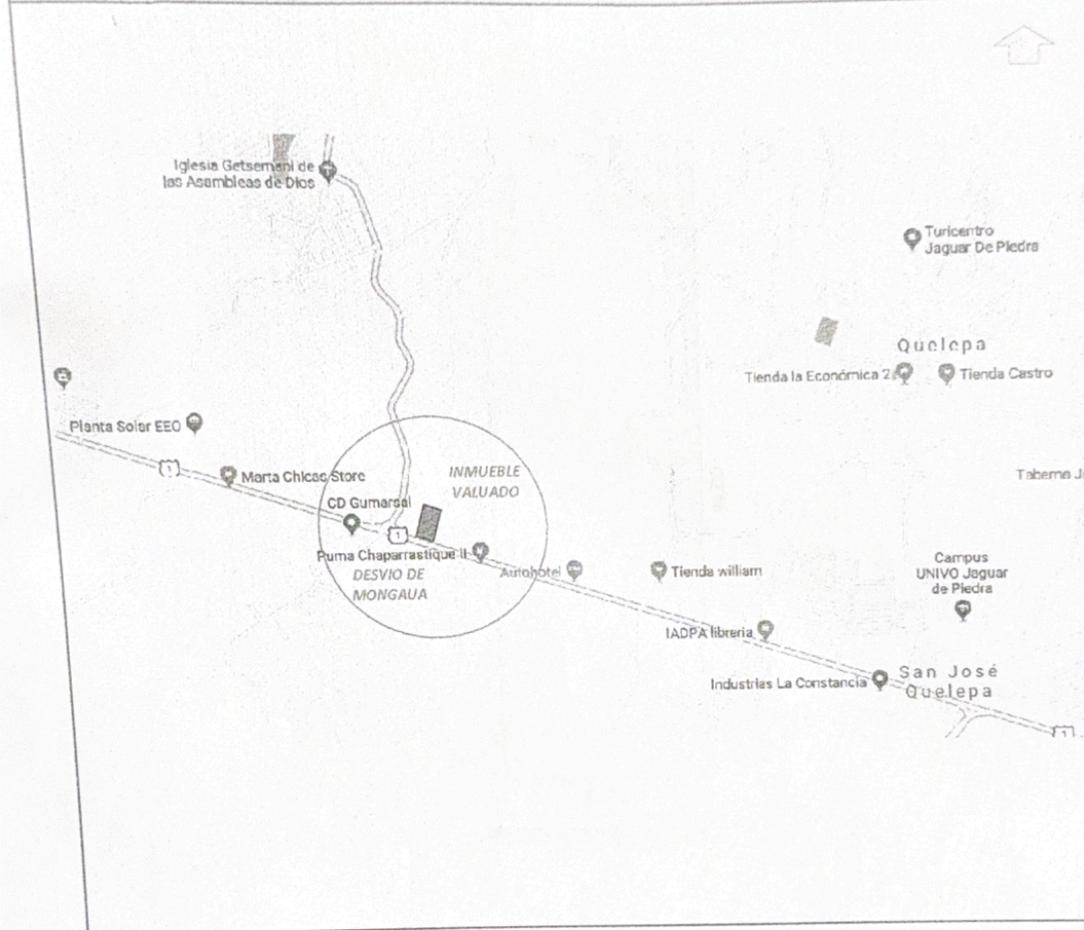


## 6 - ESQUEMA DE UBICACIÓN

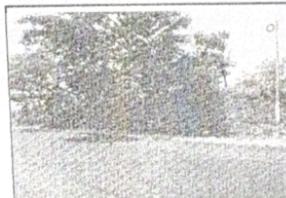
PROPIETARIO: [REDACTED]

DIRECCION: MONCAGUA, CARRETERA PANAMERICANA, UBICADO A 270 METROS AL SUR DEL DESVIO QUE CONDUCE A CASCO URBANO DE MONCAGUA. DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL.

\*REFERENCIA GEODESICA      Latitud:      13.513267      Longitud:      -88.25309



**COMPARABLE N°1**



**COMPARABLE N°2**



**COMPARABLE N°3**

### OBSERVACIONES DE SIMILITUDES O DIFERENCIAS CON LA PROPIEDAD TASADA:

Los comparables se ubican sobre carretera panamericana salida de San Miguel a San Salvador, proximos al desvio Quelepa, en zona de poco desarrollo habitacional y comercial, con poca seguridad, El comparable número tres presenta una topografía de plana a ondulada; debido a los factores mencionados los comparables cuentan con un periodo de venta mayor al mediano plazo (son de difícil venta a mediano plazo.)

Fecha (dd/mm/aaaa):	4/9/2019	4/9/2019	4/9/2019
Precio Total (USD)	\$90,000.00	\$75,000.00	\$50,000.00
Condicion de Venta	COTIZACION	COTIZACION	COTIZACION
Referente:	PROPIETARIO	AGENTE B&R	AGENTE B&R
Telefono / Link:	7280-0974	7736-9317	7799-3856

\*La referencia geodésica es aproximada, el inmueble se ubica en un radio más o menos igual a 20 metros.



**8 - HOMOLOGACION DE COMPARABLES (METODO COMPARATIVO)**

DESCRIPCIÓN	SUJETO		COMPARABLES					
			1		2		3	
UBICACIÓN	MONCAGUA, CARRETERA PANAMERICANA, UBICADO A 270 METROS AL SUR DEL DESVIO DE MONCAGUA. DEPTO SAN MIGUEL		San Miguel, Canton Jalacatal, Carretera Panamericana		San Miguel, Canton Jalacatal, Carretera Panamericana		San Miguel, Canton Jalacatal, Carretera Panamericana	
CLASE DE INMUEBLE	LOTE SIN CONSTRUCCIONES		TERRENO		TERRENO		TERRENO	
CLASE DE ZONA	URBANO		SUBURBANO		SUBURBANO		SUBURBANO	
ÁREA DE TERRENO	2,500.18	M²	5,697.90	M²	4,246.92	M²	2,711.58	M²
FRENTE DE LOTE	25.00	M	50.00	M	45.00	M	40.00	M
FONDO DE LOTE	100.01	M	113.96	M	94.38	M	67.79	M
PERIMETRO DE LOTE	250.01	M	327.92	M	278.75	M	215.58	M
ÁREA DE CONST. HOMOLOGADA	0.00	M²	0.00	M²	0.00	M²	0.00	M²
EDAD (AÑOS)	1.00	AÑOS	1.00	AÑOS	1.00	AÑOS	1.00	AÑOS
VIDA ÚTIL (AÑOS)	70.00	AÑOS	70.00	AÑOS	70.00	AÑOS	70.00	AÑOS
COEF. USO DE SUELO (CUS)	1.00		1.00		1.00		1.00	
ESTADO CONSERVACIÓN	MEDIO		MEDIO		MEDIO		MEDIO	
FACTOR EST. CONSERVAC. (Q)	0.9748		0.9748		0.9748		0.9748	
FACTOR DEPRECIACIÓN	0.9723		0.9723		0.9723		0.9723	
FECHA DE INVESTIGACION			04/09/2019		04/09/2019		04/09/2019	
PRECIO OFERTADO (USD)			\$90,000.00		\$75,000.00		\$50,000.00	
PRECIO AJUSTADO (USD)			\$85,500.00		\$71,250.00		\$47,500.00	
PRECIO UNITARIO/ M²			\$15.01 /M²		\$16.78 /M²		\$17.52 /M²	
CONDICIONES DE VENTA			COTIZACION		COTIZACION		COTIZACION	
REFERENTE			PROPIETARIO		AGENTE B&R		AGENTE B&R	
TELÉFONO			7280-0974		7736-9317		7799-3856	
PORCENTAJE DE VALOR								
CONSTRUCCION	0%							
TERRENO	100%							
			<b>FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN</b>					
			1	2	3			
ÁREA DE TERRENO			2.2790	1.6986	1.0846			
EDAD DE LA CONSTRUCCION			1.0000	1.0000	1.0000			
SUPERFICIE CONSTRUIDA			1.0000	1.0000	1.0000			
ESTADO DE CONSERVACIÓN			1.2000	1.3300	1.3200			
COEFICIENTE DE USO DE SUELO			1.0000	1.0000	1.0000			
UBICACIÓN			1.1000	1.1500	1.1500			
ACCESO			1.0000	1.0000	1.0000			
SEGURIDAD			1.0000	1.0000	1.0000			
TOPOGRAFIA			1.1000	1.2500	1.2500			
ORIENTACION			1.0000	1.0000	1.0000			
FORMA Y RELACION: FRENTE/FONDO			1.0000	1.0000	1.0000			
COMERCIALIZACION			1.2500	1.3000	1.3000			
FACTOR GLOBAL			4.1364	4.2219	2.6753			
VALOR / M² HOMOLOGADO			\$62.07 /M²	\$70.83 /M²	\$46.86 /M²			
VALOR PROMEDIO / M² HOMOLOGADO			\$59.92 /M²					
VALOR / M² CALCULADO			\$65.00 /M²					
VALOR TOTAL HOMOLOGADO			\$	149,813.52				
VALOR CALCULADO			\$	162,511.38				
VALOR ENFOQUE DE MERCADO			\$	162,500.00				
<b>VALOR SOLO PARA TERRENO</b>								

Wilman Mauricio Rodríguez Chávez Iglesias.  
Perito Valuador PV-0056/97



**VALOR DE REPOSICIÓN SEGÚN METODO DEL COSTO DEPRECIADO (ROSS HEIDECKE)**

**9.1 CALCULO DE VALORES UNITARIOS TERRENO**

DR BASE ZONAL M2 / VR2    \$65 M2 // \$45.43 V2    AREA DE TERREO:    2,500.18 M2    3,577.25 VR2

**TERRENO**

DESCRIPCION DEL TERRENO	AREA (MT2)	AREA (VR2)	% DE AREA	VALOR PROMEDIO POR VR2	VALOR DE TERRENO
AREA TOTAL TERRENO URBANO	2500.18 M2	3577.25 VR2	100.00%	\$ 45.43	\$ 162,500.02

**DESCOMPOSICION DEL VALOR DEL TERRENO**

DESCRIPCION DEL TERRENO	AREA (MT2)	AREA (VR2)	% DE AREA	VALOR PROMEDIO POR VR2	VALOR DE TERRENO
	2500.18 M2	3577.25 VR2	100.00%	\$ 45.43	\$ 162,500.02
	0.00 M2	0.00 VR2	0.00%	\$	
	0.00 M2	0.00 VR2	0.00%	\$	
<b>TOTAL DEL TERRENO</b>					<b>\$ 162,500.02</b>

**9.2 CALCULO DE VALORES UNITARIOS CONSTRUCCION**

Descripcion Construccion	AREA M2	VRN	Total Costo de Reparacion	VUT	Edad años	FE	FD	FFu	Ed Rem	% Rem	Ed Efect	FRe	VNR	Total Construcción Depreciado
			\$ -				0.0000				0	0	\$ -	\$ -
			\$ -				0.0000				0	0	\$ -	\$ -
			\$ -				0.0000				0	0	\$ -	\$ -
			\$ -				0.0000				0	0	\$ -	\$ -
			\$ -				0.0000				0	0	\$ -	\$ -
			\$ -				0.0000				0	0	\$ -	\$ -
			\$ -				0.0000				0	0	\$ -	\$ -
			\$ -				0.0000				0	0	\$ -	\$ -
			\$ -				0.0000				0	0	\$ -	\$ -
			\$ -				0.0000				0	0	\$ -	\$ -
<b>TOTAL AREA TECHADA</b>	0.00	<b>VALOR PARA SEGURO</b>	\$ -			<b>Factor FE: MEDIO = 0.9748</b>								
													<b>TOTAL CONSTRUCCION</b>	\$ -

**9.3 CALCULO DE VALORES UNITARIOS DE ACCESORIOS ADICIONALES**

Descripcion Construccion	AREA M2	UNIDAD	COSTO REPOSICION	Total Costo de Reparacion	VUT	Edad años	FE	FD	COSTO DEPRECIADO POR MT2	Total Construcción Depreciado
Tapial		M2	\$ -	50				0.0000	\$ -	\$ -
Muros		M2	\$ -	50				0.0000	\$ -	\$ -
Cisterna		M3	\$ -	50				0.0000	\$ -	\$ -
Piscina		M3	\$ -	50				0.0000	\$ -	\$ -
Portones		S.G.	\$ -	50				0.0000	\$ -	\$ -
Pozo con Bomba		S.G.	\$ -	50				0.0000	\$ -	\$ -
<b>VALOR PARA SEGURO : obras complementarias (accesorios adicionales)</b>				\$ -	<b>TOTAL ACCESORIOS ADICIONALES</b>					\$ -
<b>VALOR TOTAL PARA SEGURO (NO INCLUYE AREA DE ADOBE SI LAS HUBIERA)</b>				\$ -	<b>TOTAL VALUO TECNICO (VNR)</b>				\$	<b>162,500.02</b>

**DEPRECIACION APLICADA**

Tipo de depreciacion	Aplicado a	Porcentaje	Justificacion
Económica	en la zona	0%	
Funcional	diseño construcción	0%	

**VALOR DE MERCADO (ENFOQUE DEL COSTO DEPRECIADO)**

**\$162,500.02**

VRN= VALOR DE REPOSICION NUEVO    FE= FACTOR ESTADO CONSERVACION Q    ED REM= EDAD DE REMODELACION  
 VUT= VIDA UTIL TOTAL    FD= FACTOR DEPRECIACION    % REM = PORCENTAJE DE REMODELACION  
 EDAD= EDAD DE LA CONSTRUCCION    FFu= FACTOR FUNCIONALIDAD    ED. EFFECT = EDAD EFECTIVA POR REMODELACION  
 FRe= FACTOR DEPRECIACION REMODELADO    VNR= VALOR NETO DE REPOSICION    VUR=VUTX(VNR/VRN) = LOTE BALDIO



Wilman Mauricio Rodríguez Chávez Iglesias.  
Perito Valuador PV-0056/97

**10- CONCLUSION DE VALOR DEL INMUEBLE:**

VALOR ACTUAL DEL INMUEBLE (TERRENO + CONSTRUCCIONES):	\$	162,500.02
VALOR ACTUAL DE MERCADO (SSF):	\$	162,500.02
VALOR DE VENTA RAPIDA:	\$	130,000.02

AVALÚO A VALOR DE MERCADO: CIENTO SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS 02/100 DÓLARES (\$162,500.02)

Inscripción registral del inmueble: INSCRIPCION N°19, LIBRO 1699

Objetivo del valuó: REPORTE DE VALUO DE INMUEBLE PARA INVESTIGACION DE VALORES A LA FECHA

Metodología de valuación: VALOR SEGÚN METODO DEL COSTO

**11- CONCEPTOS, DECLARACIONES Y CERTIFICACIONES**

**Definición de términos y conceptos:**

- a. Método Comparativo de Mercado: se utiliza en bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto. Se basa en la investigación de valores de renta comparables, que mediante una homogenización de valores, produzca renta resultante.
- b. Método del Costo o del Valor Neto de Reposición: este método considera el principio de sustitución y se basa en el costo o reproducción de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación observados.
- c. Valor Comercial (Realización): es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación, al término de 90 días contados a partir de a fecha del avalúo con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

**Condicionantes y salvedades del avalúo:**

- a. La capacidad superficial del inmueble, se toma de datos proporcionados en: COPIAS DE DOCUMENTOS REGISTRALES PROPORCIONADAS POR EL SOLICITANTE
- b. No es objeto del presente avalúo efectuar investigación sobre gravámenes, reservas de usufructo, adeudados fiscales o de cualquier otro que pudieran afectar el bien que se valúa; por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.
- c. El objetivo del presente informe no es constatar o verificar deslindes de propiedad ni ocupación irregular o cualquier otra restricción legal. El valor Comercial estimado al que se concluye en el presente, solo considera la expresada en el propio avalúo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular al bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada al efecto.
- d. Los croquis de ubicación o de distribución dibujados en el presente informe son aproximados y no reflejan la realidad morfológica del bien que se valúa.
- e. El presente informe es de USO EXCLUSIVO de los solicitantes para el destino o propósito expresado en la Hoja 1, Cap 1, Información General.... Y no debe ser usado para fines distintos.
- f. El presente documento consta de OCHO hojas numeradas consecutivamente (1-8). La falta de una de estas hojas deja sin efecto el presente avalúo.
- g. La edad del inmueble considerada en el presente informe corresponde a la "APARENTE" o estimada por el valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación del inmueble; por lo que no necesariamente será la edad cronológica precisa del inmueble.

EL PRESENTE REPORTE DE VALÚO HA SIDO REALIZADO EN CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES ACEPTADOS POR LA JURISDICCIÓN LOCAL "EL SUSCRITO PERITO VALUADOR DECLARA BAJO JURAMENTO QUE CONOCE Y CUMPLE CON LAS REGULACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS PARA LA INSCRIPCIÓN DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES EN EL SISTEMA FINANCIERO (NPS4-42) EN CONSECUENCIA, NO SE TIENE NINGUNA DE LAS INCOMPATIBILIDADES DESCRITAS EN EL ART. 17 DE LA REFERIDA NORMA QUE IMPIDA EMITIR EL PRESENTE INFORME PERICIAL".

WILMAN MAURICIO RODRÍGUEZ CHÁVEZ IGLESIAS  
PERITO VALUADOR PV-0056/97

FECHA: 21/9/2019



Sello del Registro del Perito Valuador.