

VALÚO DE INMUEBLE URBANO

UBICACIÓN:

CONDOMINIO RESIDENCIAL FINCA DE ASTURIAS, SENDA LEÓN NORTE, POLÍGONO "A", CASA No 42, JURISDICCIÓN DE SANTA TECLA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD.



SOLICITANTE:

Guillermo José Valdés Flores

30 DE JUNIO DEL 2015

Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

ARQ. JUAN CARLOS QUIJADA CARRANZA • Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV-02312012

Condominio San Francisco | Apartamento No 6, Modulo "D", Avenida Uno, Lomas de San Francisco, San Salvador,
Telefax: 2273-7359 • Celular: 7682-0537 • grupoferremarket@hotmail.com

I. DATOS GENERALES

PROPIETARIO	: GUILLERMO JOSÉ VALDÉS FLORES.
DIRECCIÓN SEGÚN DOCUMENTO LEGAL	: JURISDICCIÓN DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, CONDOMINIO RESIDENCIAL "FINCA DE ASTURIAS", POLÍGONO "A", MARCADO COMO APARTAMENTO No 42.
DIRECCIÓN ACTUAL	: CONDOMINIO RESIDENCIAL FINCA DE ASTURIAS, SENDA LEÓN NORTE, POLÍGONO "A", CASA No 42, JURISDICCIÓN DE SANTA TECLA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD.
TIPO DE INMUEBLE	: LOTE URBANO Y CONSTRUCCIONES.
REGISTRO DEL INMUEBLE	: EL INMUEBLE SE ENCUENTRA INSCRITO BAJO LA MATRICULA No 30108043-A0042 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECA DEL DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD.
USO ACTUAL DEL INMUEBLE	: HABITACIONAL.
USO POTENCIAL DEL INMUEBLE	: HABITACIONAL.
OCUPADO POR	: EL PROPIETARIO.

II. ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS	: Agua potable, energía eléctrica, drenajes y alcantarillados, teléfono, internet, servicio de cable tv, alumbrado público, tren de aseo, transporte colectivo y seguridad pública.
EQUIPAMIENTO URBANO	: Dentro de la Residencial se observó zonas verdes y canchas deportivas. Educación, salud, comercio y servicios generales en la Ciudad de Santa Tecla.
OTROS SERVICIOS	: Caseta de control con acceso restringido y vigilancia privada las 24 horas del día.
USO DE SUELO PREDOMINANTE	: Habitacional.
DENSIDAD POBLACIONAL	: Se estima una densidad poblacional superior al 75%.
CONSTRUCCIONES PREDOMINANTES	: Viviendas construidas en serie de bloque de concreto reforzado, poseen acabados residenciales y buen diseño arquitectónico.
NIVEL SOCIOECONÓMICO	: Medio alto.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	: No se observó.
DISTANCIA A CENTROS URBANOS	: La Residencial se ubica dentro del área urbana de Ciudad Merliot.
DISTANCIA A CENTROS DE COMERCIO	: La Residencial se ubica inmediata a la zona comercial de Ciudad Merliot.

TIPO DE ACCESO	: La residencial posee un único acceso vehicular sobre la Carretera que conduce al Boquerón, interiormente los lotes se distribuyen en calles y avenidas. Todas las calles son adoquinadas, poseen cordones, cunetas, aceras y arriates laterales.
OBSERVACIONES	: Ninguna.

III. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

TOPOGRAFÍA	: Plana
FORMA	: Rectangular.
RELACIÓN FRENTE-FONDO	: 1: 3.61, dentro del rango de la zona.
ACCESO	: Vehicular.

IV. MEDIDAS PERIMÉTRICAS SEGÚN INSPECCIÓN DE CAMPO.

LINDERO NORTE	: Dos tramos. 1) 4.55 metros y 2) 1.45 metros, linda con terreno sin nombre.
LINDERO SUR	: 6.00 metros, linda con Senda León Norte.
LINDERO ORIENTE	: 21.66 metros, linda con casa no 41 del mismo Polígono.
LINDERO PONIENTE	: 21.69 metros, linda con casa no 43 del mismo Polígono.

ÁREA SEGÚN ESCRITURAS	: 130.08 m ² ≈ 186.12 v ²
ÁREA SEGÚN INSPECCIÓN	: 130.08 m ² ≈ 186.12 v ²
ÁREA A VALUAR	: 130.08 m² ≈ 186.12 v²

V. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES:

SISTEMA CONSTRUCTIVO	: Bloque de concreto reforzado.
NIVELES	: Dos.
DISTRIBUCIÓN	: Primer nivel: Acceso, sala, estudio, comedor, cocina con desayunador, baño social, dormitorio de servicio con baño, área de oficios, patio, jardín y estacionamiento descubierto para dos vehículos. Segundo nivel: Tres dormitorios, baño compartido y baño privado con desvestidero.
PISOS	: Cerámicos
PAREDES	: Repelladas, afinadas y pintadas.

CIELO RASO	: Tabla roca.
TECHO	: laminas onduladas de fibrocemento sobre estructura metálica.
PUERTAS	: Metálicas, de madera y de aluminio con alma de vidrio.
VENTANAS	: Tipo francesas.
INSTAL. HIDRÁULICAS	: Agua potables y alcantarillado administrado por ANDA y colector de aguas lluvias administrado por el MOP.
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	: Bifilar y trifilar y luminarias incandescente y fluorescentes especiales.
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	: Se estima una edad aproximada de 10 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	: BUENO.
OBSERVACIONES	: Posee una cisterna de 8.00 Mts ³ con equipo de bombeo.
CONSTRUCCIONES NO VALUADAS	: No aplica.

VI. ANÁLISIS DEL VALOR DEL INMUEBLE:

El presente informe corresponde a la valuación de un inmueble de naturaleza urbana, con el propósito de establecer el valor actual de mercado, en función a la oferta y demanda existente en el mercado de bienes raíces de este tipo y naturaleza; considerando la ubicación y demás características del terreno y constructivas de la edificación, la vocación, uso actual y potencial, características exógenas y endógenas, a efecto de proveer información real y veraz para la toma de decisiones, referente a esta propiedad.

METODOLOGÍA:

La valuación de este inmueble se desarrollará mediante la aplicación de los métodos: Comparativo, y el del Costo de Reposición o de Reemplazo Nuevo.

El Método Comparativo, para obtener el valor económico de los bienes, en función a lo que dicta la oferta y la demanda de bienes conforme a las condiciones del mercado a determinada fecha, para lo cual se investigan bienes similares a objeto de comparación, contra el o los bienes sujeto de avalúo bajo el principio de sustitución; y equiparar sus diferencias aplicando técnicas y procesos estadístico-matemáticos y análisis que pueden facilitar un dictamen de valuación confiable;

El Método del Costo de Reposición o de Reemplazo Nuevo, debidamente depreciado, para obtener el o los valores de las edificaciones, instalaciones y demás mejoras; aplicando para la depreciación física la técnica y tabla mundialmente aceptada y conocida como Ross-Heidecke.

ANÁLISIS DEL VALOR A PARTIR DEL MÉTODO DEL COSTO DEPRECIADO.

MÉTODO DEL COSTO:												
Valor depreciado: Técnica de Ross Heidecke. SEGÚN NORMATIVA SSF NPB4-42												
EDAD DE CONSTRUCCIÓN		10 AÑOS		VIDA ÚTIL TOTAL		70 AÑOS		VIDA ÚTIL REMANENTE		65 AÑOS		
CALCULO DE VALORES UNITARIOS												
FACTORES DE CORRECCIÓN - TERRENO												
VALOR BASE ZONAL V2	UBICACIÓN	ÁREA	FRENTE	FONDO	FORMA	TIPO VÍA	PENDIENTE	SERVICIOS	RIESGO	TOTAL	VALOR UNITARIO	
\$ 165.00 /V2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 165.00	
CALCULO DE VALORES UNITARIOS - CONSTRUCCIÓN												
COMPONENTE	VRN	VUT	EDAD	FE	FD	FFU	ED.REM.	%REM.	ED. EFECT.	FRe.	VNR.	VUR
Principal.	\$ 660.00	70	10	0.9968	0.9314	1.00	1.00	0%	1.00	1.00	\$ 614.73	65 AÑOS
Dormitorio de Servicio	\$ 360.00	70	10	0.9968	0.9314	1.00	1.00	0%	1.00	1.00	\$ 335.31	65 AÑOS
Oficios	\$ 300.00	70	10	0.9968	0.9314	1.00	1.00	0%	1.00	1.00	\$ 279.42	65 AÑOS
Cisterna	\$ 4,000.00	70	10	0.9968	0.9314	1.00	1.00	0%	1.00	1.00	\$ 3,725.66	65 AÑOS
CALCULO DE VALORES TOTALES												
COMPONENTE	ÁREA (V²)				VALOR UNITARIO (V²)				VALOR TOTAL			
TERRENO	186.12				\$ 165.00 /V²				\$ 30,709.80			
VALOR DE TERRENO									\$ 30,709.80			
COMPONENTE	ÁREA (M²)				VALOR UNITARIO (M²)				VALOR TOTAL			
Principal.	121.99 M²				\$ 614.73 /M²				\$ 74,990.91			
Dormitorio de Servicio	7.05 M²				\$ 335.31 /M²				\$ 2,363.94			
Oficios	2.33 M²				\$ 279.42 /M²				\$ 651.05			
Cisterna	1.00 S.g.				\$ 3,725.66 /S.g.				\$ 3,725.66			
TOTAL:	131.37 M²				VALOR DE CONSTRUCCIÓN				\$ 81,731.56			
RESULTADO									\$ 112,441.36			
VRN= VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		FE= FACTOR ESTADO CONSERVACIÓN Q				ED. REM= EDAD DE REMODELACIÓN				FRe= FACTOR DEPRECIACIÓN REMOD.		
VUT= VIDA ÚTIL TOTAL		FD= FACTOR DEPRECIACIÓN				% REM.= PORCENTAJE DE REMODELACIÓN				VNR= VALOR NETO DE REPOSICIÓN		
EDAD= EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN		FFU= FACTOR FUNCIONALIDAD				ED. EFECT.= EDAD EFECTIVA POR REMODELACIÓN				VUR= VIDA ÚTIL REMANENTE.		
PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN		73 %				PORCENTAJE DE TERRENO				27 %		

Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

ARQ. JUAN CARLOS QUIJADA CARRANZA • Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV-02312012

Condominio San Francisco I Apartamento No 6, Modulo "D", Avenida Uno, Lomas de San Francisco, San Salvador,
Telefax: 2273-7359 • Celular: 7682-0537 • grupofermarket@hotmail.com

ANÁLISIS DEL VALOR A PARTIR DE MÉTODO COMPARATIVO:

AVALUO MÉTODO COMPARATIVO				
DESCRIPCIÓN	SUJETO	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN	FINCA DE ASTURIAS, SANTA TECLA	FINCA DE ASTURIAS, SANTA TECLA	FINCA DE ASTURIAS, SANTA TECLA	FINCA DE ASTURIAS, SANTA TECLA
CLASE DE INMUEBLE	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA
CLASE DE ZONA	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ÁREA DE TERRENO	130.08 M²	165.00 M²	130.08 M²	120.91 M²
FRENTE DE LOTE	6.00 M	6.00 M	6.00 M	6.00 M
FONDO DE LOTE	21.68 M	27.50 M	21.68 M	20.15 M
PERÍMETRO DE LOTE	55.36 M	67.00 M	55.36 M	52.30 M
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	131.37 M²	131.37 M²	131.37 M²	131.37 M²
EDAD (AÑOS)	10.00	10.00	10.00	10.00
VIDA ÚTIL (AÑOS)	70.00	70.00	70.00	70.00
COEFICIENTE USO DE SUELO (CUS)	1.01	0.80	1.01	1.09
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
FACTOR ESTADO CONSERVACIÓN (Q)	0.9968	0.9968	0.9968	0.9968
FACTOR DEPRECIACIÓN	0.9314	0.9314	0.9314	0.9314
FACTOR DE FUNCIONALIDAD	1.0000	0.9700	0.9700	1.0000
FECHA DE INVESTIGACIÓN		29/06/2015	29/06/2015	29/06/2015
PRECIO DE OFERTA (USD)		\$165,000.00	\$159,000.00	\$135,000.00
PRECIO AJUSTADO (USD)		\$156,750.00	\$151,050.00	\$128,250.00
PRECIO UNITARIO/ M²		\$1,193.19 /M²	\$1,149.81 /M²	\$976.25 /M²
CONDICIONES DE VENTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
REFERENTE		BIENES RAICES	BIENES RAICES	BIENES RAICES
TELÉFONO		7459-0383	7925-0062	2278-1917
PORCENTAJE DE VALOR			OBSERVACIONES: LOS COMPARABLES UTILIZADOS SE UBICAN DENTRO DEL MISMO SECTOR QUE EL INMUEBLE VALUADO.	
CONSTRUCCIÓN	73%			
TERRENO	27%			
FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN				
COMPARABLES		1	2	3
TERRENO		1.0258	1.0000	0.9926
EDAD		1.0000	1.0000	1.0000
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.0000	1.0000	1.0000
ESTADO DE CONSERVACIÓN		1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR DE FUNCIONALIDAD		0.9700	0.9700	1.0000
CUS		0.9429	1.0000	1.0205
FACTOR GLOBAL		0.9382	0.9700	1.0129
VALOR / M² HOMOLOGADO		\$1,119.42 /M²	\$1,115.31 /M²	\$988.88 /M²
VALOR PROMEDIO / M² HOMOLOGADO		\$1,074.54 /M²		
VALOR / M² CALCULADO		\$1,104.00 /M²		
VALOR TOTAL HOMOLOGADO		\$141,161.83		
VALOR CALCULADO		\$145,032.48		
VALOR DEL INMUEBLE		\$145,000.00		

Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.

Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

ARQ. JUAN CARLOS QUIJADA CARRANZA • Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV-02312012

Condominio San Francisco I Apartamento No 6, Modulo "D", Avenida Uno, Lomas de San Francisco, San Salvador,

Telefax: 2273-7359 • Celular: 7682-0537 • grupoferremarket@hotmail.com

VII. RESULTADO

Se estima que el valor de mercado para el inmueble en las condiciones actuales es de **\$145,000.00** dólares americanos.

CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL 00/100 DÓLARES AMERICANOS.

OBSERVACIONES

1. El valuador no tiene interés actual, ni se contempla un interés futuro para la compra y/o comercialización sobre los bienes sujetos del presente estudio.
2. El monto expresado en este valuó corresponde al valor del inmueble descrito según su estado a la hora y fecha señalada.
3. No se consideraron pruebas físicas de ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras de la obra.
4. El valor de mercado del inmueble se ha obtenido a través del método comparativo, tomando como base la homologación de factores de corrección de inmuebles similares en venta en la zona donde se ha realizado el avalúo.
5. En el Método del Costo, la construcción se ha depreciado utilizando la técnica de ross-heidecke. El valor de reposición nuevo (vrn) y la vida útil total (vut) se ha calculado en base a la calidad de los acabados constructivos observados.
6. Las conclusiones de valor y otras opiniones aquí presentadas no están basadas en ninguna solicitud de valuó mínimo, precio solicitado o ajuste para la aprobación de algún tipo de crédito.
7. Las mediciones de campo se efectuaron con medidor laser y cinta métrica; por lo cual, no constituyen una medición topográfica formal.
8. El presente informe es para fines comerciales y no puede ser utilizado para fines de garantía hipotecaria, fianza u otro diferente al solicitado.

"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 (NPB4-42) 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".

Arq. Juan Carlos Quijada Carranza
Perito Valuador.

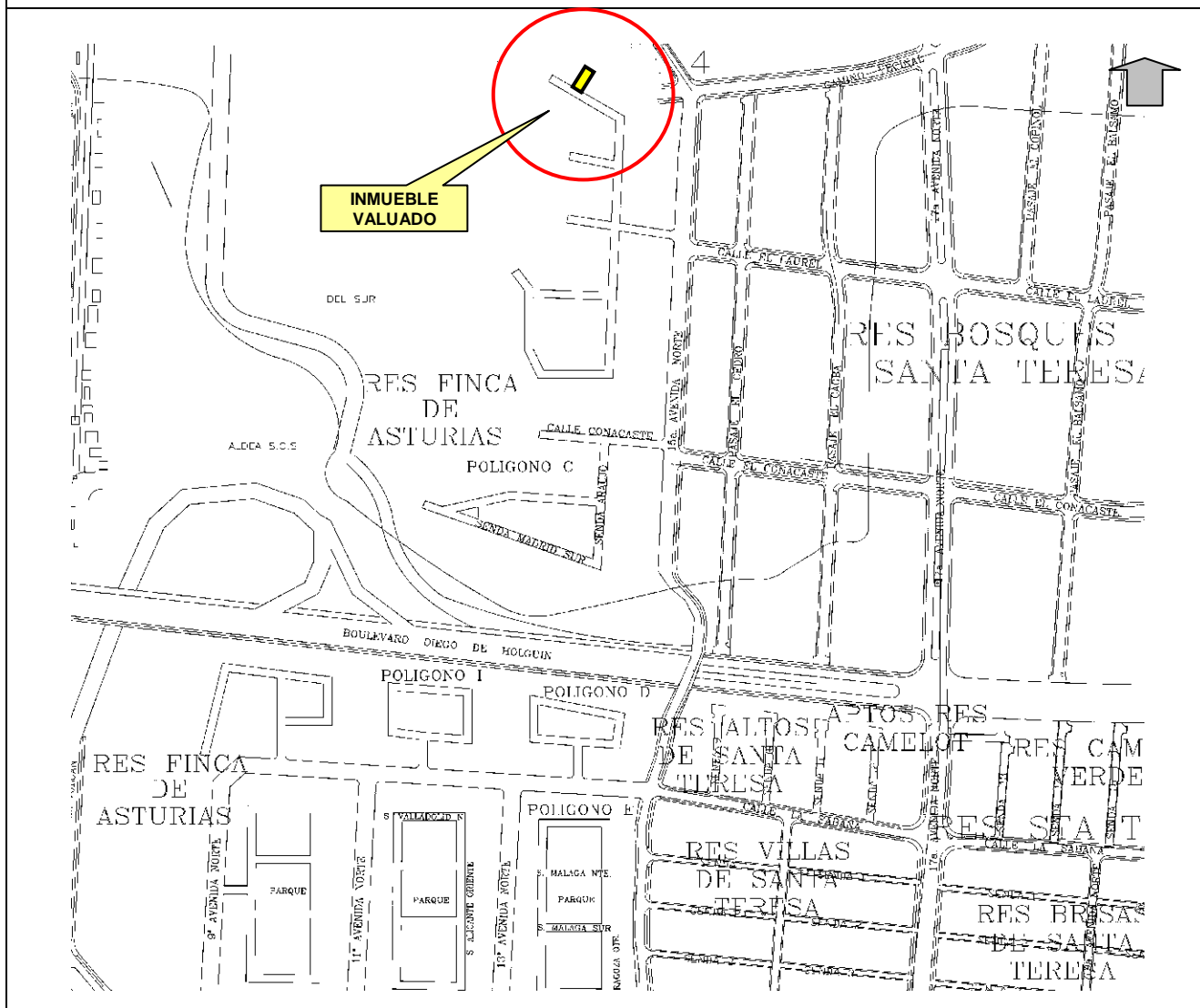
Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

ARQ. JUAN CARLOS QUIJADA CARRANZA • Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV-02312012

Condominio San Francisco I Apartamento No 6, Modulo "D", Avenida Uno, Lomas de San Francisco, San Salvador,
Telefax: 2273-7359 • Celular: 7682-0537 • grupoferremarket@hotmail.com

ESQUEMA DE UBICACIÓN

DIRECCIÓN: CONDOMINIO RESIDENCIAL FINCA DE ASTURIAS, SENDA LEÓN NORTE, POLÍGONO "A", CASA No 42, JURISDICCIÓN DE SANTA TECLA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD.



COMPARABLE 1



COMPARABLE 2



COMPARABLE 3

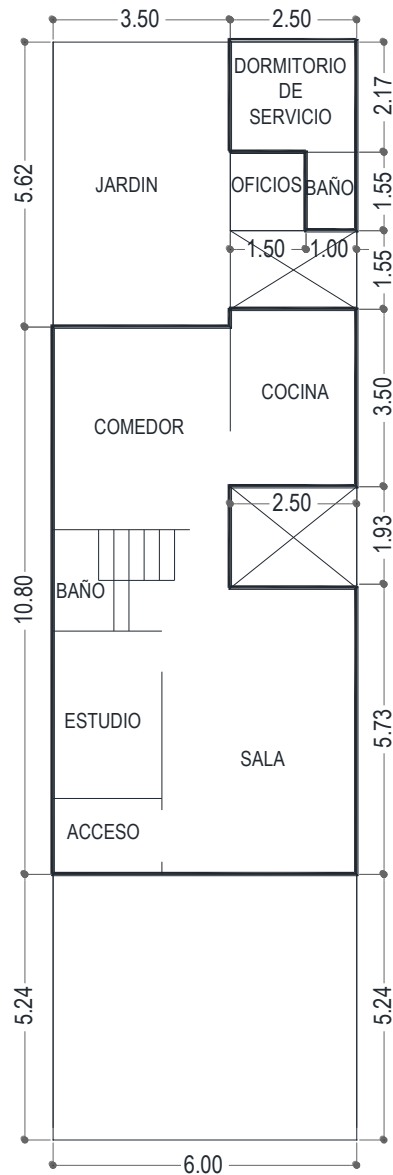
Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

ARQ. JUAN CARLOS QUIJADA CARRANZA • Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV-02312012

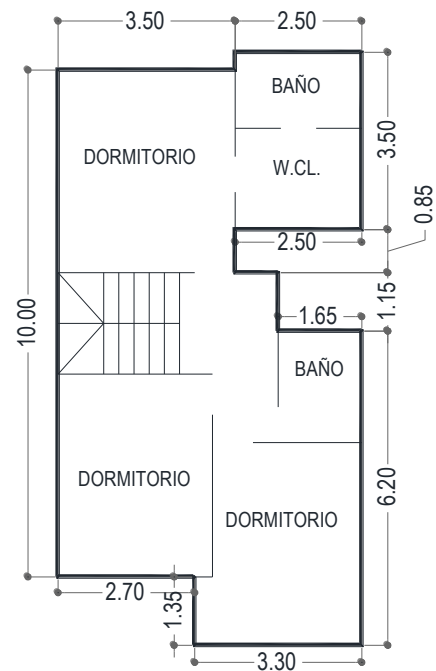
Condominio San Francisco | Apartamento No 6, Modulo "D", Avenida Uno, Lomas de San Francisco, San Salvador,
Telefax: 2273-7359 • Celular: 7682-0537 • grupoferremarket@hotmail.com

PLANTA ARQUITECTÓNICA

DIRECCIÓN: CONDOMINIO RESIDENCIAL FINCA DE ASTURIAS, SENDA LEÓN NORTE, POLÍGONO "A", CASA No 42, JURISDICCIÓN DE SANTA TECLA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD.



PLANTA ARQUITECTÓNICA
PRIMER NIVEL



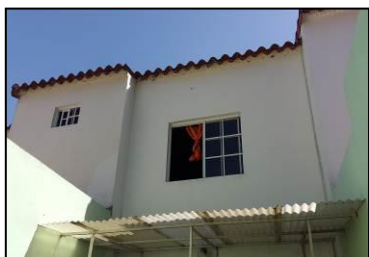
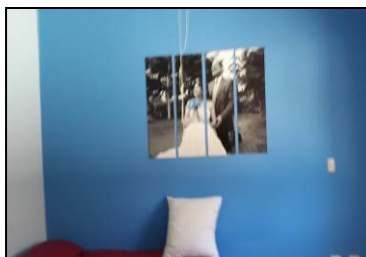
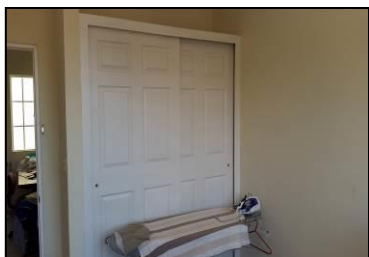
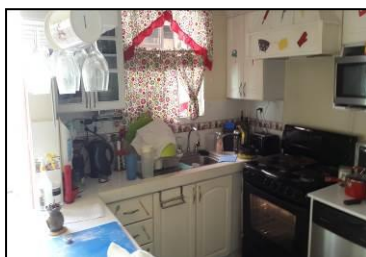
PLANTA ARQUITECTÓNICA
SEGUNDO NIVEL

Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

ARQ. JUAN CARLOS QUIJADA CARRANZA • Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV-02312012

Condominio San Francisco | Apartamento No 6, Modulo "D", Avenida Uno, Lomas de San Francisco, San Salvador,
Telefax: 2273-7359 • Celular: 7682-0537 • grupoferremarket@hotmail.com

FOTOGRAFÍAS



Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

ARQ. JUAN CARLOS QUIJADA CARRANZA • Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV-02312012

Condominio San Francisco | Apartamento No 6, Modulo "D", Avenida Uno, Lomas de San Francisco, San Salvador,
Telefax: 2273-7359 • Celular: 7682-0537 • grupoferremarket@hotmail.com