



## SINTESIS INFORMATIVA DE AVALUO

### VISTA GENERAL DEL INMUEBLE

1.	Fecha de avalúo.	21/05/2025
2.	Número de registro de CNBS	No. 13
3.	Tipo de inmueble a valuar	Condominio
4.	Calle y numero	6ta calle (Diagonal Era)
5.	Nombre de la aldea, Municipio	Tegucigalpa M.D.C.
6.	Nombre de la Colonia o Barrio	Altos de Miramontes
7.	Referencia de proximidad urbana	Mall Las Cascadas, BCIE, Plaza Miraflores, UJCV, Hospital DIME.
8.	Nivel de infraestructura de proximidad urbana	Centros Financieros Comerciales, Escuelas, Universidades
9.	Superficie del terreno en metros cuadrados	495.35m <sup>2</sup> =710.46v <sup>2</sup>
10.	Superficie construida en metros cuadrados	108.46 m <sup>2</sup>
11.	Valor comparativo de mercado	L. 40,000.00 – L. 55,000.00 / m <sup>2</sup>
12.	Valor físico del terreno	
13.	Valor físico de la construcción	109.27 x 41,600 = 4,511,936.00
14.	Importe del valor concluido	L. 4,511,936.00
15.	Numero de Condominio	C-04
16.	Número de habitaciones por condominio	3
17.	Numero de baños completos por condominio	2
18.	Numero de medios baños	N/A
19.	Numero de espacios de estacionamiento	Derecho a un estacionamiento de acuerdo al número del apartamento
20.	Longitud (georeferencia)	14°04'46"N
21.	Latitud (georeferencia)	87°11'53"W
22.	Altitud (georeferencia)	975.15 msnm

FIRMA

FIRMA

Firma del Valuador Principal  
Ing.  
CICH:  
CNBS

Firma de Valuador Asistente  
Ing.  
CICH:  
CNBS:



## INFORME DE AVALUO

### I. ASPECTOS GENERALES

#### 1.1. Antecedentes

Solicitante del Avalúo	Universidad de Jaén (UJAEN)
Fecha del Avalúo	25 de marzo de 2025
Fecha de Caducidad	Un año
Propósito o destino del Avalúo	Definir el valor catastral (académico)

#### 1.2. Antecedentes

Tipo de inmueble a valorar	Condominios			
Ubicación exacta:				
- Calle	6ta Calle			
- Macrolote	NA			
- Supermanzana	NA			
- Manzana	Bloque "H"			
- Lote	23			
- Condominio No.	C-04			
- Barrio o Colonia	Colonia Altos de Miramontes			
- Ciudad	Tegucigalpa			
- Municipio	Municipio del Distrito Central			
- Departamento	Francisco Morazán			
- Longitud	14	Grados	04	Minutos 46 Segundos
- Latitud	87	Grados	11	Minutos 53 Segundos
- Altitud	975.15 msnm			
Propietario del inmueble	Familia Castillo Handal (Edificio Kadals Suite)			
Régimen de propiedad	Dominio Pleno			
Registro de la propiedad	0801-0084-00291			
No. Clave de SANAA	369-023-0441			
No. Clave de ENEE	5212423			

#### 1.3. Declaraciones y Advertencias

##### 1.3.1. Declaraciones

Para la estimación del bien inmueble objeto de este avalúo se han considerado tres (3) enfoques de valor (métodos):

**1.- El enfoque de costos:** basado en el principio económico de "**sustitución**", establece que el valor de una propiedad es comparado al costo de adquisición de una nueva igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante al bien que se está valuando. En este caso al aplicar este enfoque de costos la estimación del valor se realizó en forma separada; calculando independientemente el valor del terreno con el de la



construcción. El costo actual estimado, se ha realizado tomando en cuenta lo que significará reponer el inmueble mas cualquier otra mejora que se haya añadido como si fuera nueva, demeritándose luego *la pérdida* de valor causada por la depreciación de las mejoras, sumándose el valor del terreno.

- El valor del terreno se obtuvo del análisis comparativo de valores de terrenos vecinos, que presentaban características de las mejoras, sumándole el valor del terreno.
- Para el valor de la construcción y/o mejora se usó el valor nuevo de reposición (VNR) obtenido de publicaciones especializadas o estudio del mercado, ajustados para esta zona. Demeritándose en función de la vida útil remanente y estado de conservación (Ross-Heidecke).

**2.- El enfoque de ingresos.** Basado en el principio económico de un “anticipación”, considera valores con relación al valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Al aplicar el enfoque de capitalización de ingresos:

- La estimación del valor se realiza en función de las rentas que el inmueble es capaz de producir.
- Las rentas anotadas para los diferentes tipos de construcción fueron obtenidas de la investigación de mercado.
- El enfoque de mercado se basa en la comparación de inmuebles semejantes al que se estudia o estén actualmente ofertándose.

**3.- Enfoque comparativo de mercado:** basado en el principio económico de “sustitución”, considera que un comprador bien informado no pagará por una propiedad mas del precio de compra de otra propiedad similar equivalente.

**Para estudiar el valor comercial, se realizaron las siguientes comprobaciones de la información recibida:**

	SI	NO
La identificación física del inmueble mediante su localización e inspección coincide con la superficie descrita en documentación (con la aproximación necesaria para los alcances del avalúo)	X	
Se verificó la existencia de servidumbres	X	
Se verificó el estado de la ocupación del inmueble y su uso	X	
La construcción del inmueble según el plan de desarrollo urbano vigente	X	
El inmuebles es considerado monumento histórico o está ubicado en un área de patrimonio cultural		X
El inmueble está localizado en área ambiental especial / protegida		X

### 1.3.2. Advertencias

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería o arquitectura que no sea la valuación por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados a esas áreas de la ingeniería; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



Para efectos de avalúo, incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicar indicarlos cuando son detectados, ya que aunque se presente estados de conservación malos o ruinosos es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicable según el propósito del mismo.

La edad del inmueble se considera sobre la base de información documental existente (licencias de construcción) boleta predial, escrituras u otros y en su caso se estima sobre lo apreciado físicamente.

### **1.3.3. Observaciones**

1. El lote objeto del avalúo se ubica en una zona perfectamente delimitado en las cercanías de centro comerciales, financieras, hospitales, centros educativos, corte suprema y su interconexión a los Bulevares de la Ciudad.
2. Zona residencial de clase media-alta a alta, excelente calidad de construcción (diseño moderno), muy buena vista panorámicas del Noreste de la ciudad.
3. Entre otros aspectos vale la pena destacar los siguientes como situaciones particulares tomadas en cuenta al momento de la valoración del edificio:
  - A. El avalúo se fundamenta principalmente en las características constructivas de cada una de las plantas que integran el inmueble.
  - B. Se han valorado por separado las obras complementarias, equipos y servicios de uso común (generador eléctrico de emergencia, sistema de agua potable, alcantarillado sanitario, estacionamientos, elevador, etc.
  - C. Para el cálculo del valor se han aplicado diferentes procedimientos y/o métodos (el costo, la capitulación de la renta y método comparativo o de mercado).
  - D. Adicionalmente para calcular el costo se han considerado los criterios en la ley de condominios y edificios.
  - E. El análisis anterior nos permite concluir la tendencia del valor más probable de renta de estos apartamentos, ello del análisis histórico del mismo para establecer el valor del mercado de alquiler por metro cuadrado de los apartamentos adicionalmente se recomienda adicionar a los contratos el reglamento de uso (incluir el reglamento de uso del condominio y el índice de proporcionalidad)

## **1.4. Entorno**

### **1.4.1. Clasificación de la Zona**

Tipo de construcción predominante en la zona	Residencial de dos a tres niveles y apartamentos en Condominio
Índice de saturación en la zona	Alta (80%) en relación al número de lotes construidos
Densidad de población	Media-Alta (ver INE)
Nivel Socioeconómico de la población	Medio Alta - Alta
Contaminación ambiental	Baja
Vías de acceso e importancia de las mismas	Bulevar Fuerzas Armadas, Kuwait, C.E.E., etc.

### **1.4.2. Infraestructura y Servicios Disponibles en la Zona**



Infraestructura	Cuenta	No cuenta	Observaciones
Agua potable	X		Red Municipal
Drenaje y alcantarillado	X		Red Municipal
Electrificación	X		Red Estatal
Alumbrado público	X		Red Estatal
Vialidades	X		Pavimento hidráulico y asfalto
Aceras y hombros	X		De concreto
Teléfonos	X		Público y privado
Señalización	X		Horizontal y vertical
Vigilancia privada	X		Privada
Recolección de basura	X		Red Municipal
Nivel de infraestructura urbana	Zona R-1 (Servicio Regular Calidad)		

### **1.4.3. Equipamiento Urbano**

Infraestructura	Cuenta	No cuenta	Observaciones
Iglesias	X		
Mercados o comercios	X		
Escuelas	X		
Parques y jardines	X		
Transporte público	X		
Hospitales	X		
Banco s	X		

## **II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES**

### **2.1. Terreno**

#### **2.1.1. Descripción general del terreno**

Croquis de localización	Ver hoja anexa
Medidas y colindancias del terreno	
- Al Norte	9.59 m, colinda con condominio 2 con pasillo de por medio.
- Al Sur	8.75 m, colinda con Lote 6.
- Al Este	9.00+2.24 m, colinda con Lote 24
- Al Oeste	11.78 m, colinda con condominio 3
Numero de escritura pública	

#### **2.1.2. Límites de la construcción**

Arriba	Condominio 8
Abajo	Estacionamiento
- Al Norte	
- Al Sur	
- Al Este	
- Al Oeste	



### 2.1.3. Topografía y configuración del terreno

Características panorámicas	Panoramas amplios
Uso del suelo	Condominio
Servidumbres o restricciones	Al este y oeste servidumbre

## 2.2. Descripción general de las construcciones

### 2.1.1. Descripción de la construcción

Uso actual o destino	Condominio
Número de habitaciones	3
Numero de baños completos	2
Numero de medios baños	
Numero de espacios de estacionamiento	Derecho a un estacionamiento de acuerdo al número del apartamento
Elevador (1: sí, 0: no tiene)	1

### 2.1.2. Tipo de construcción

Número de niveles	1
Edad aproximada de las construcciones	22
Vida útil remanente	78
Vida útil total	100 años
Año de la terminación o remodelación de la obra	2010

### 2.1.3. Estado de Conservación

Clasificación de las construcciones		Estado de Conservación	Edad (años)
T1	Edificio principal	Buena	78
T2	Patios	Buena	78
T3	Cuarto de servicio	N/A	
T4	Bodega	Buena	78
T5	Garita de vigilancia	N/A	
T6	Estacionamientos	Buena	78

## 2.3. Superficies

Superficie total del terreno	495.35m2=710.46v2
Superficie de construcción	108.46 m2
Superficie inscrita o asentada en la escritura pública	108.46 m2
- Sotano	NA
- Primer nivel	108.46 m2
- Segundo nivel	NA
- Tercer nivel	NA
- Cuarto nivel	NA
- Patios	NA



## 2.4. Elementos de Construcción

Cimentación	Zapata corrida
Muros, amarres y columnas	Muros (paredes) de bloque repellada pulidas pintadas, soleras y columnas de concreto armado
Gradas	Concreto armado
Entrepisos	Losa solida
Techos	NA
Terrazas	NA
Barandales	De hierro forjado

### 2.4.2. Revestimientos y Acabados

Pisos	Lobby	NA
	Habitaciones	Porcelanato
	Baños	Cerámica
	Cocina	Porcelanato
	Sótano	NA
	Sala	Porcelanato
	Comedor	Porcelanato
Muros	Lobby	NA
	Habitaciones	Paredes de bloque de concreto RPP
	Baños	Paredes de bloque de concreto RPP
	Cocina	Paredes de bloque de concreto RPP
	Sótano	NA
	Sala	Paredes de bloque de concreto RPP
	Comedor	Paredes de bloque de concreto RPP
Cielo falso	Lobby	NA
	Habitaciones	Tabla yeso
	Baños	Tabla yeso
	Cocina	Tabla yeso
	Sótano	NA
	Sala	Tabla yeso
	Comedor	Tabla yeso

### 2.4.3. Instalaciones

Hidráulico – sanitarias	Tubería de PVC, sanitarios de color
Muebles de baño	Duchas con puertas acrílicas, lavamanos con mueble y top de granito
Tanque de abastecimiento	Cisterna
Muebles de cocina	De madera con melamina
Eléctricas	PVC electrico



#### 2.4.4. Cancelería y comunicaciones

Carpintería	Madera de color
Puertas	Madera de color y tablero termoformadas
Roperos y otros	Madera de color
Herrería	
Vidriería	Marco de PVC anodizado y vidrio fijo tipo francesas
Cerrajería	Llavin digital smart fingerprint lock
Fachada	Con enchape de ceramica

#### 2.4.5. Elementos Adicionales

Instalaciones especiales	Sistema central del aire acondicionado, planta eléctrica
Obras complementarias	Sistema de seguridad con cámaras en interior y exterior.

### III. INFORMACIÓN DE MERCADO

#### 4.1. Ofertas de inmuebles similares de venta en la zona


#### 4.2. Otras ofertas

[www.tecomprotucasa.hn](http://www.tecomprotucasa.hn)

[www.inversionesmariposa.hn](http://www.inversionesmariposa.hn)

### IV. CONCLUSIONES

#### 3.1. Resumen de Valores

Enfoque empleado en el cálculo de los valores	Valor en Lempiras (L.)	Valor en Dólares (US\$)
Enfoque Comparativo de mercado		





(valor comparativo de mercado)

Enfoque de costos

4,511,936.00

(Valor físico o directo, neto de reposición)

Enfoque Residual

(valor residual)

### 3.2. Conclusiones:

El inmueble se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio; ver decreto 164 -2012, art. 1, 2, 3, 4, 5, 9, 21, 23, 24 (entre otros), lo cual implica entre otros aspectos que las áreas o bienes de servicio común, que corresponden a los pasillos de circulación, vestíbulo, ascensores, áreas de estacionamiento, etc., ya se incluyen como valor agregado en el valor de cada local. El valor asignado en el presente avalúo corresponde a su valor como “ya terminado”.

**El Valor Comercial es:**

**L. 4,511,936.00**

**US\$ 175,220.81**

**Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día 25-03-2025**

**Valor del \$ al momento del avalúo L.25.75**

Firma del Valuador Principal

Ing.  
CICH:  
CNBS

Firma de Valuador Asistente

Ing.  
CICH:  
CNBS: