



## SINTESIS INFORMATIVA DE AVALUO

### VISTA GENERAL DEL INMUEBLE

1.	Fecha de avalúo.	25 de marzo de 2025
2.	Número de registro de CNBS	No. 13
3.	Tipo de inmueble a valuar	Lote de terreno (Lote baldío)
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	Colonia 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	486.20m <sup>2</sup> =697.34v <sup>2</sup>
10.	Superficie construida en metros cuadrados	N/A
11.	Valor comparativo de mercado	L. 6,000.00 – L. 9,000.00 / vr <sup>2</sup>
12.	Valor físico del terreno	697.34 v <sup>2</sup> * L. 8,000.00 = L. 5,578,720.00
13.	Valor físico de la construcción	N/A
14.	Importe del valor concluido	L. 5,578,720.00
15.	Número de habitaciones	N/A
16.	Numero de baños completos	N/A
17.	Numero de medios baños	N/A
18.	Numero de espacios de estacionamiento	N/A
19.	Longitud (georeferencia)	14°04'42"N
20.	Latitud (georeferencia)	87°11'58"W
21.	Altitud (georeferencia)	966.01 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 valuar	Lote Baldío				
Ubicación exacta:					
- Calle	6ta Calle				
- Macrolote	NA				
- Supermanzana	NA				
- Manzana	Bloque "H"				
- Lote	15				
- Condominio No.	NA				
- Barrio o Colonia	Colonia Altos de Miramontes				
- Ciudad	Tegucigalpa				
- Municipio	Municipio del Distrito Central				
- Departamento	Francisco Morazán				
- Longitud	14	Grados	04	Minutos	42 Segundos
- Latitud	87	Grados	11	Minutos	58 Segundos
- Altitud	966.01 msnm				
Propietario del inmueble	Juan M. Guzmán Z.				
Régimen de propiedad	Dominio Pleno				
Registro de la propiedad	0801-0084-00301				
No. Clave de SANAA	369-015-0441				
No. Clave de ENEE	5215455				

#### 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 o 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 el 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. Zona residencial de clase media-alta a alta, excelente calidad de construcción (diseño moderno), muy buena vista panorámicas del Noreste de la ciudad.

## 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	Alta (ver INE)
Nivel Socioeconómico de la población	Medio Alto - Alto
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	Colindante
Medidas y colindancias del terreno	
- Al Norte	18.41 m, colinda con 6ta avenida de por medio con Bloque K
- Al Sur	18.79 m, colinda con 7ta avenida de por medio con Bloque K
- Al Este	27.02 m, colinda con Lote 14
- Al Oeste	25.35 m, colinda con Lote 16
Numero de escritura pública	

#### 2.1.2. Topografía y configuración del terreno

Características panorámicas	Panoramas amplios
Uso del suelo	Lote Baldío
Servidumbres o restricciones	N/A

### 2.2. Descripción general de las construcciones

#### 2.2.1. Descripción de la construcción

Uso actual o destino	N/A
Número de habitaciones	
Numero de baños completos	
Numero de medios baños	
Numero de espacios de estacionamiento (cero"0" en caso de no contar)	
Elevador (1: si, 0: no tiene)	

#### 2.2.2. Tipo de construcción

Número de niveles	N/A
Edad aproximada de las construcciones	
Vida útil remanente	
Vida útil total	
Año de la terminación o remodelación de la obra	



### 2.2.3. Estado de Conservación

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

### 2.3. Superficies

Superficie total del terreno	486.20m2=697.34v2
Superficie de construcción	N/A
Superficie inscrita o asentada en la escritura pública	
- Planta baja	
- Primer nivel	
- Segundo nivel	
- Patios	

### 2.4. Elementos de Construcción

#### 2.4.1. Estructura

Cimentación	
Muros, amarres y columnas	
Gradas	
Entrepisos	
Techos	
Terrazas	
Barandales	

#### 2.4.2. Revestimientos y Acabados

Pisos	Estancia - comedor	
	Habitaciones	
	Baños	
	Cocina	
	Patio de servicio	
	Estacionamiento	
	Fachada	
Muros	Estancia - comedor	
	Habitaciones	
	Baños	
	Cocina	
	Patio de servicio	
	Estacionamiento	
	Fachada	
Cielo	Estancia - comedor	



falso	Habitaciones	
	Baños	
	Cocina	
	Patio de servicio	
	Estacionamiento	
	Fachada	

#### **2.4.3. Instalaciones**

Hidráulico – sanitarias	
Muebles de baño	
Tanque de abastecimiento	
Muebles de cocina	
Eléctricas	

#### **2.4.4. Divisiones y comunicaciones**

Carpintería	
Puertas	
Roperos y otros	
Herrería	
Vidriería	
Cerrajería	
Fachada	

#### **2.4.5. Elementos Adicionales**

Instalaciones especiales	
Obras complementarias	Parque y área verde de la colonia, juegos, canchas, etc

### **III. INFORMACIÓN DE MERCADO**

#### **3.1. Ofertas de inmuebles similares de venta en la zona**

Elías Trochez	Lote 2	L. 8,500,000.00							
Salomón López	Lote 13	L. 5,350,000.00							
Carlos Murcia	Lote 22	L. 9,135,000.00							

#### **3.2. Otras ofertas**

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

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



## IV. CONCLUSIONES

### 4.1. 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)	5,578,720.00	216,649.32
Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición)		
Enfoque Residual (valor residual)		

### 4.2. Conclusiones:

Para la realización del presente avalúo los factores principales que determinaron el valor son los siguientes:

1. Las condiciones físicas del terreno
2. Mejoras incorporadas
3. Mayor y mejor uso, localización y ubicación
4. Vías de acceso, servicios públicos y privados
5. Topografía
6. Grado de consolidación de la zona y las perspectivas diversas sobre oferta y demanda.
7. Es importante recalcar que el inmueble se ubica dentro del perímetro urbano de la ciudad, en una zona de muy buena plusvalía y con tendencia de aumento de valor (plusvalía)





**El Valor Comercial es:**

**L. 5,578,720.00**

**US\$ 216,649.32**

**Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día**

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

Firma del Valuador Principal

Ing.  
CICH:  
CNBS

Firma de Valuador Asistente

Ing.  
CICH:  
CNBS: