



## 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	Vivienda
4.	Calle y numero	7ª Avenida
5.	Nombre de la aldea, Municipio	Tegucigalpa
6.	Nombre de la Colonia o Barrio	Colonia Altos de Miramontes
7.	Referencia de proximidad urbana	Mall Las Cascadas, BCIE, Plaza Miraflores
8.	Nivel de infraestructura de proximidad urbana	Centros Financieros, Comerciales, Escuelas
9.	Superficie del terreno en metros cuadrados	300 m <sup>2</sup> = 430.28 vr <sup>2</sup>
10.	Superficie construida en metros cuadrados	259.43
11.	Valor comparativo de mercado	8,000.00 – 9,000.00 / vr <sup>2</sup>
12.	Valor físico del terreno	430.28*8,000.00=3,442,240 Lps
13.	Valor físico de la construcción	((33.75X3000)+(225.68X20,000))=4,614,850.00
14.	Importe del valor concluido	L. 8,057,090.00
15.	Número de habitaciones	6
16.	Numero de baños completos	6
17.	Numero de medios baños	1
18.	Numero de espacios de estacionamiento	4 (2 techados)
19.	Longitud (georeferencia)	87°11'51.21"
20.	Latitud (georeferencia)	14°04'46.67"
21.	Altitud (georeferencia)	974 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	Vivienda					
Ubicación exacta:						
- Calle	7ª Avenida					
- Macrolote	NA					
- Supermanzana	NA					
- Manzana	Bloque "H"					
- Lote	1					
- Condominio No.	NA					
- Barrio o Colonia	Colonia Altos de Miramontes					
- Ciudad	Tegucigalpa					
- Municipio	Tegucigalpa M.D.C.					
- Departamento	Francisco Morazan					
- Longitud	87	Grados	11	Minutos	51.21	Segundos
- Latitud	14	Grados	04	Minutos	46.67	Segundos
- Altitud	974 msnm					
Propietario del inmueble	Piedad A. Lamote R.					
Régimen de propiedad	Dominio Pleno (privada)					
Registro de la propiedad	0801-0084-00297					
No. Clave de SANAA	369-001-0-4001 (UMAPS)					
No. Clave de ENEE	5216401					

#### 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 de 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 más 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 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. 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	Mayormente residencias de 2 a 3 niveles con diseños modernos, apartamentos en condominios
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	Media alta – alta
Contaminación ambiental	Baja
Vías de acceso e importancia de las mismas	Boulevard F.F.A.A., Kuwait, C.E.E.

### 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		

### 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		
Bancos	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	12.45m con lote 28 del bloque "H"
- Al Sur	12.60m con bloque "F" 7ª avenida de por medio
- Al Este	23.74m con parque de la A.M.D.C.
- Al Oeste	24.20m con lote 2 del mismo bloque "H"
Numero de escritura pública	

#### 2.1.2. Topografía y configuración del terreno

Características panorámicas	Panoramicas amplias
Uso del suelo	Residencial
Servidumbres o restricciones	Al sur tiene servidumbre, al norte 6ta avenida.

### 2.2. Descripción general de las construcciones

#### 2.2.1. Descripción de la construcción

Uso actual o destino	Vivienda
Número de habitaciones	6
Numero de baños completos	6
Numero de medios baños	1
Numero de espacios de estacionamiento (cero "0" en caso de no contar)	2 bajo techo 2 sin techo
Elevador (1: sí, 0: no tiene)	

#### 2.2.2. Tipo de construcción

Número de niveles	2
Edad aproximada de las construcciones	15 años
Vida útil remanente	85 años
Vida útil total	100 años
Año de la terminación o remodelación de la obra	Remodelada en 2019



### 2.2.3. Estado de Conservación

Clasificación de las construcciones		Estado de Conservación	Edad (años)
T1	Edificio principal	Bueno	15
T2	Patios	Bueno	15
T3	Cuarto de servicio	Bueno	15
T4	Bodega	No tiene	
T5	Garita de vigilancia	No tiene	
T6	Estacionamientos	Bueno	15

### 2.3. Superficies

Superficie total del terreno	300.00 m2
Superficie de construcción	259.43 m2
Superficie inscrita o asentada en la escritura pública	300.00 m2
- Planta baja	
- Primer nivel	176.78 m2
- Segundo nivel	82.65 m2
- Patios	123.22 m2

### 2.4. Elementos de Construcción

#### 2.4.1. Estructura

Cimentación	Zapata corrida
Muros, amarres y columnas	Paredes de bloque repellada pulidas pintadas, soleras y columnas de concreto armado
Gradas	Concreto armado, enchape madera de color
Entrepisos	Porcelanato y firme en patios
Techos	Canaleta metálica, lamina fibrocemento y aluzinc
Terrazas	No tiene
Barandales	Con hierro forjado

#### 2.4.2. Revestimientos y Acabados

Pisos	Estancia - comedor	Porcelanato
	Habitaciones	Porcelanato
	Baños	Ceramica antiderrapante
	Cocina	Porcelanato
	Patio de servicio	Firme de concreto
	Estacionamiento	Granito tipo petatillo
	Fachada	
Muros	Estancia - comedor	Bloque concreto RPP
	Habitaciones	Bloque concreto RPP
	Baños	Bloque concreto RPP
	Cocina	Bloque concreto RPP
	Patio de servicio	Bloque concreto RPP
	Estacionamiento	Bloque concreto RPP
	Fachada	Con enchape tipo piedra rajada



<b>Cielo falso</b>	Estancia - comedor	PVC
	Habitaciones	PVC
	Baños	PVC
	Cocina	PVC
	Patio de servicio	No tiene
	Estacionamiento	No tiene
	Fachada	PVC

#### **2.4.3. Instalaciones**

Hidráulico – sanitarias	Tuberías PVC, losa sanitaria de color
Muebles de baño	Bañera en dormitorio principal
Tanque de abastecimiento	Cisterna 4,000 galones
Muebles de cocina	Mueble concreto, enchape con cerámica
Eléctricas	Conduit y PVC electrico

#### **2.4.4. Cancelería y comunicaciones**

Carpintería	Madera de color
Puertas	Madera de color
Roperos y otros	Madera de color tipo tablero
Herrería	De hierro forjado
Vidriería	Marco de madera de color vidrio fijo corredizas
Cerrajería	Importados
Fachada	

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

Instalaciones especiales	Sistema de aire acondicionado
Obras complementarias	Sistema de seguridad con cámaras en interior y exterior.

### **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)	3,442,240.00	133,691.68
Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición)	4,614,850.00	179,234.18
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. 8,057,090.00**

**US\$ 312,896.70**

**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: