



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	6ta ave. Bloque H, lote 25
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 y BCIE
8.	Nivel de infraestructura de proximidad urbana	Centros financieros, comerciales y educativos
9.	Superficie del terreno en metros cuadrados	301.01
10.	Superficie construida en metros cuadrados	280.89
11.	Valor comparativo de mercado	L 8000.00 – L 9000.00 Por Vr2
12.	Valor físico del terreno	$431.73 \text{ v2} \times \text{L } 8000.00 = 3,453,840.00$
13.	Valor físico de la construcción	5,160,840.00
14.	Importe del valor concluido	8,614,680.00
15.	Número de habitaciones	5
16.	Numero de baños completos	3
17.	Numero de medios baños	1
18.	Numero de espacios de estacionamiento	2
19.	Longitud (georreferencia)	1,556,546.14
20.	Latitud (georreferencia)	478,610.89
21.	Altitud (georreferencia)	981 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	6ta avenida				
- Macrolote	NA				
- Supermanzana	NA				
- Manzana	Bloque H				
- Lote	25				
- Condominio No.	NA				
- Barrio o Colonia	Colonia Altos de Miramontes				
- Ciudad	Tegucigalpa				
- Municipio	Distrito Central				
- Departamento	Francisco Morazán				
- Longitud	87	Grados	11	Minutos	53.31 Segundos
- Latitud	14	Grados	4	Minutos	46.80 Segundos
- Altitud	981 msnm				
Propietario del inmueble	Suyapa Girón G.				
Régimen de propiedad	Dominio Pleno (privada)				
Registro de la propiedad	0801-0084-00289				
No. Clave de SANAA	369-025-0441 (UMAPS)				
No. Clave de ENEE	5216425				

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 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 indicarlos cuando son detectados, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios, 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	Media-alta (ver INE)
Nivel Socioeconómico de la población	Media alta - alta
Contaminación ambiental	Baja
Vías de acceso e importancia de las mismas	Bulevar FFAA, bulevar Kuwait y bulevar CEE

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	12.57 m con bloque K, 6ta ave. de por medio
- Al Sur	12.50 m con lote 4, bloque H, servidumbre de por medio
- Al Este	24.05 m con lote 26, bloque H
- Al Oeste	24.00 m con lote 24, bloque H
Numero de escritura pública	25

2.1.2. Topografía y configuración del terreno

Características panorámicas	Panorámicas 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	5
Numero de baños completos	3
Numero de medios baños	1
Numero de espacios de estacionamiento (cero "0" en caso de no contar)	2
Elevador (1: si, 0: no tiene)	No tiene

2.2.2. Tipo de construcción

Número de niveles	2
Edad aproximada de las construcciones	30 años
Vida útil remanente	70 años
Vida útil total	100 años
Año de la terminación o remodelación de la obra	2022

2.2.3. Estado de Conservación

Clasificación de las construcciones		Estado de Conservación	Edad (años)
T1	Edificio principal	buena	30
T2	Patios	buena	30



T3	Cuarto de servicio	buena	30
T4	Bodega	N A	
T5	Garita de vigilancia	N A	
T6	Estacionamientos	buena	30

2.3. Superficies

Superficie total del terreno	301.01 m ² = 431.73 v ²
Superficie de construcción	280.89 m ²
Superficie inscrita o asentada en la escritura pública	301.01 m ² = 431.73 v ²
- Planta baja	83.75 m ² + 26.88 = 110.63 m ²
- Primer nivel	83.75 + 86.51 = 170.26 m ²
- Segundo nivel	
- Patios	103.87 m ² (incluye garaje sin techar)

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	De concreto armado
Entrepisos	Losa solida de concreto armado
Techos	Estructura de canaleta metálica y lamina arquiteja
Terrazas	No hay
Barandales	De hierro forjado

2.4.2. Revestimientos y Acabados

Pisos	Estancia - comedor	porcelanato
	Habitaciones	porcelanato
	Baños	Cerámica antiderrapante
	Cocina	porcelanato
	Patio de servicio	Cerámica antiderrapante
	Estacionamiento	Cerámica antiderrapante
	Fachada	NA
Muros	Estancia - comedor	Paredes o muros de bloque de concreto rpp
	Habitaciones	Paredes o muros de bloque de concreto rpp
	Baños	Paredes o muros de bloque de concreto rpp
	Cocina	Paredes o muros de bloque de concreto rpp
	Patio de servicio	Paredes o muros de bloque de concreto rpp
	Estacionamiento	Paredes o muros de bloque de concreto rpp
	Fachada	Paredes o muros de bloque de concreto con revestimiento de piedra
Cielo falso	Estancia - comedor	Losa solida confiteada en planta baja y madera de pino viga vista y machimbre en primer y segundo nivel
	Habitaciones	Losa solida confiteada en planta baja y madera de pino viga vista y machimbre en primer y segundo nivel



Baños	Losa solida confiteada en planta baja y madera de pino viga vista y machimbre en primer y segundo nivel
Cocina	Losa solida confiteada en planta baja y madera de pino viga vista y machimbre en primer y segundo nivel
Patio de servicio	Losa solida confiteada en planta baja y madera de pino viga vista y machimbre en primer y segundo nivel
Estacionamiento	Losa solida confiteada en planta baja y madera de pino viga vista y machimbre en primer y segundo nivel
Fachada	Losa solida confiteada en planta baja y madera de pino viga vista y machimbre en primer y segundo nivel

2.4.3. Instalaciones

Hidráulico – sanitarias	Tuberías de PVC
Muebles de baño	Bañera
Tanque de abastecimiento	Cisterna y tanque Rotoplas de 2500 litros
Muebles de cocina	Madera de color
Eléctricas	Electronita y PVC electrico

2.4.4. Divisiones y comunicaciones

Carpintería	Madera
Puertas	Madera de color tipo tablero
Roperos y otros	Madera de color tipo tablero
Herrería	Hierro forjado
Vidriería	Marco de PVC blanco, vidrio fijo corredizas tipo francesas
Cerrajería	Importados
Fachada	Con enchape de piedra rosada

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

4.1. 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							

4.2. Otras ofertas

www.tecomprotucasa.hn

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 (terreno) (valor comparativo de mercado)	3,453,840.00	134,142.21
Enfoque de costos de construcción (Valor físico o directo, neto de reposición)	5,160,840.00	200,439.65
Enfoque Residual (valor residual)		

3.2. Conclusiones:

Este es un inmueble 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. 8,614,680.00

US\$ 334,581.86

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: