



## 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     | 109.27 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 = 4,545,632.00                                    |
| 14. | Importe del valor concluido                   | L. 4,545,632.00   |
| 15. | Numero de Condominio                          | C-03  |
| 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-03  |        |    |                     |
| - 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 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 1 con pasillo de por medio.     |
| - Al Sur                           | 8.75 m, colinda con Lote 6.                                    |
| - Al Este                          | 11.78 m, colinda con condominio 4                              |
| - Al Oeste                         | 10.12+2.44 m, colinda con Lote 22 con servidumbre de por medio |
| Numero de escritura pública        |  |

#### 2.1.2. Límites de la construcción

|            |                 |
|------------|-----------------|
| Arriba     | Condominio 7    |
| 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                             | 109.27 m2         |
| Superficie inscrita o asentada en la escritura pública | 109.27 m2         |
| - Sotano   | NA                |
| - Primer nivel   | 109.27 m2         |
| - Segundo nivel  | NA                |
| - Tercer nivel   | NA                |
| - Cuarto nivel   | NA                |
| - Patios   | NA                |



## 2.4. Elementos de Construcción

### 2.4.1. Estructura

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 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                             | 4,545,632.00           |                         |





(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. 4,545,632.00**

**US\$ 176,529.39**

**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: