

# OSCAR ARMANDO JUAREZ ZEPEDA

ARQUITECTO - PERITO VALUADOR

---

29° CALLE PONIENTE Y PASAJE SALAMANCA, EDIFICIO 517, LOCAL 7, 3° NIVEL, COL. LAYCO, SAN SALVADOR  
TEL. 2516-9943 / 7880-2051 Email: arq.oscarjuarez@gmail.com

## VALUO DE INMUEBLE URBANO

### UBICACIÓN

Colonia Escalón, Pasaje N° 2, casa N° 194, Municipio de San Salvador,  
Departamento de San Salvador.



SOLICITANTE:

Sra. ESTEFANIA HIDALGO

ELABORADO POR:

Arq. Oscar Armando Juárez Zepeda

FECHA

23 de diciembre del 2015

A solicitud de la Sra. Marina Tablas de Varela, el lunes 21 de diciembre del 2015, a las 11:30 a.m. se procedió a realizar el valuó de la propiedad con las siguientes características:

1. PROPIETARIO

Sra. Estefanía Hidalgo

2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Colonia Escalón, Pasaje N° 2, casa N° 194, Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador.

3. INSCRIPCIONES

Matricula Número 60433389-00000

4. DESCRIPCION DEL TERRENO.

El terreno es de forma trapezoidal con linderos de trazos rectos, la topografía es plana, el acceso a la propiedad es vehicular a través de calle de concreto.

**MEDIDAS DE TERRENO**

**NORTE:** 30.00 metros; linda con XXXXXXXX.

**SUR:** 30.00 metros, linda con XXXXXXXX.

**ORIENTE:** 10.00 metros; linda con XXXXXXXX.

**PONIENTE:** 10.00 metros; linda con XXXXXXXX.

**ÁREA CALCULADA:** **300.00 m<sup>2</sup> ≈ 429.24 v<sup>2</sup>**

**Observaciones:** Para efectos de valuación se considera el área del terreno según escrituras de propiedad; No se ocupó equipo especializado para su medición.

5. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

**Servicios Urbanos:** Transporte colectivo, individual, emergencia y tren de aseo.

**Equipamiento Urbano:** El inmueble se ubica en una zona residencial destinada para clase media media, con calles pavimentadas y todos los servicios básicos, cuentan con escuelas públicas, colegios privados, gasolineras, mercados y comercio diversificado (a 4 cuadras del centro de san salvador).

**Acceso:** Calle pavimentada con recubrimiento de asfalto en zonda de rodaje, Cordón, cuneta, aceras y arriates laterales.

**Infraestructura Urbana:** Agua potable, aguas negras, aguas lluvias, electricidad, alumbrado público, red de telecomunicaciones, servicio de Internet y cable.

## 6. OBSERVACIONES GENERALES DEL TERRENO

Pendiente: Plano.

Relación frente-fondo: 1:1.37 dentro del rango de la zona

Forma: Trapezoidal

## 7. OBSERVACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Sistema mixto y estructuras de concreto reforzado en uno y dos niveles. Se asume que las fundaciones son a base de soleras corridas y columnas de concreto reforzado.

## 8. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

### A- Construcción principal en 2 niveles.

Construcción: Sistema mixto en dos niveles.

Ambiente: **1º Nivel:** sala, comedor, cocina, estudio, 1 dormitorio, 1 servicio sanitario  
**2º Nivel:** sala familiar, 3 dormitorios, 1 servicio sanitario, vestíbulo, terraza y área de lavadora de ropa.

Pisos: Cerámica y Ladrillo de Cemento.

Paredes: Sistema mixto, repellido, afinado y pintado.

Cielo falso: Madera (plywood).

Techo: Lámina Metálica tipo Zincalum.

Puertas: Puertas de madera y metálicas.

Ventanas: Aluminio y Vidrio con celosías tipo solaire.

Inst. Eléctricas: 110 y 220 voltios, con lámparas fluorescente

## 9. VALOR DEL INMUEBLE.

### ANÁLISIS DEL VALOR:

Para determinar el valor del inmueble se utilizaron dos métodos:

El método comparativo y el método de costo.

Las construcciones se calculan en base al método de costo y fueron depreciadas utilizando la fórmula de Ross-Heindecke ( $1(\text{edad}/\text{vida útil total})^{1.4}(\text{factor de estado})$ ). La edad estimada de las construcciones es de 55 años aproximadamente, la vida útil total es de 70 años y el estado de conservación es medio con un factor de 0.9748

### OFERTA INMOBILIARIA

- Colonia Santa Eugenia, 17 Calle Oriente, Casa S/N, Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador. \$69,500.00 (2515-5370)
- 13 Calle Oriente, Entre 12 y 16 Ave. Norte, Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador. \$23,500.00 (2220-4219)
- Centro Histórico, 11 Calle Oriente, Casa N° 433, Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador. \$35,000.00 (7880-7939)

<b>CUADRO DE ANALISIS DE COMPARABLES</b>													
<b>COMPARABLE</b>	<b>1</b>				<b>2</b>				<b>3</b>				
<b>DIRECCION/INFO.</b>	COL. STA EUGENIA, 17 CALLE ORIENTE, MPO. Y DPTO. DE S.S.				13 CALLE OTE. ENTRE 12 Y 16 AVE. NTE. MPO. Y DPTO. DE S.S.				11 CALLE OTE. CASA N° 433, MPO. Y DPTO. DE S.S.				
<b>TIPO DE PROPIEDAD</b>	RESIDENCIAL				RESIDENCIAL				RESIDENCIAL				
<b>VALOR OFERTA</b>	\$69,500.00				\$23,500.00				\$35,000.00				
<b>COTIZACION</b>	COTIZACION				COTIZACION				COTIZACION				
<b>VALOR AJUSTADO</b>	\$66,025.00				\$21,150.00				\$29,750.00				
<b>FECHA DE COT.</b>	22/12/2015				22/12/2015				22/12/2015				
<b>AÑO DE CONSTRUC.</b>	1960				2000				1990				
<b>TERRENO</b>	<b>AREA v2</b>		<b>VALOR \$ v2</b>		<b>AREA v2</b>		<b>\$ POR v2</b>		<b>AREA v2</b>		<b>\$ POR v2</b>		
	429.24		\$80.00		128.77		\$80.00		150.23		\$150.00		
<b>AREA CONSTRUIDA</b>	<b>CONST. M2</b>		<b>VALOR \$ M2</b>		<b>CONST. M2</b>		<b>\$ VALOR M2</b>		<b>CONST. M2</b>		<b>\$ VALOR M2</b>		
	148.82		\$212.91		90.00		\$120.54		28.00		\$257.70		
<b>T. DEL SUJETO</b>	130.05 v2				130.05 v2				130.05 v2				
<b>CONST. DEL SUJETO</b>	147.81 M2				147.81 M2				147.81 M2				
<b>CARACTERISTICAS COMPARABLE VRS. TERRENO TASADO.</b>	<b>INFERIOR</b>	<b>EQUIVALENTE</b>	<b>SUPERIOR</b>	<b>CORRECCION%</b>	<b>INFERIOR</b>	<b>EQUIVALENTE</b>	<b>SUPERIOR</b>	<b>CORRECCION%</b>	<b>INFERIOR</b>	<b>EQUIVALENTE</b>	<b>SUPERIOR</b>	<b>CORRECCION%</b>	
	UBICACIÓN	X		100		X		100			X	105	
	DIM. DEL TERRENO		X	0.30	X			1.44	X			0.87	
	ESTACIONAMIENTO		X	0.90		X		100			X	105	
	SEGURIDAD	X		100		X		100		X		100	
	CALIDAD DE CONST.	X		1.15		X		0.90	X			0.80	
	ANTIGÜEDAD		X	100			X	0.90		X		105	
	MANTENIMIENTO		X	100			X	105	X			105	
	CANT. DE AMBIENTES	X		105	X			0.95	X			130	
	COMERCIALIZACION		X	100	X			105		X		100	
	COMODIDADES	X		105		X		100	X			105	
	FACTOR DE CORRECCION			0.34				1.22				1.15	
	<b>RANGO DEL COMPARABLE</b>	<b>\$22,602.09</b>				<b>\$25,838.07</b>				<b>\$34,354.69</b>			
	<b>RANGO DE VALORES EN RELACION A LOS COMPARABLES</b>					<b>\$22,600.00</b>				<b>\$34,400.00</b>			
					<b>Valor promedio</b>				<b>\$28,500.00</b>				
<b>OBSERVACIONES DE SIMILITUDES O DIFERENCIAS CON LA PROPIEDAD TASADA:</b> Los comparables se ubican en el mismo sector y presentan características similares al inmueble valuado.													

<b>METODO DELCOSTO:</b>												
Técnica de Ross Heidecke. SEGÚN NORMATIVA SSF NPB4-42												
<b>EDAD DE CONSTRUCCION</b>			55 AÑOS	<b>VIDA UTIL TOTAL</b>			70 AÑOS	<b>VIDA UTIL REMANENTE</b>			20 AÑOS	
<b>CALCULO DE VALORES UNITARIOS</b>												
<b>FACTORES DE CORRECCION - TERRENO</b>												
<b>VALOR BASE ZONAL V2</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>AREA</b>	<b>FRENTE</b>	<b>FONDO</b>	<b>FORMA</b>	<b>TIPO VIA</b>	<b>PENDIENTE</b>	<b>SERVICIOS</b>	<b>RIESGO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>VALOR UNITARIO</b>	
\$ 100.00 /V2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 100.00	
<b>CALCULO DE VALORES UNITARIOS - CONSTRUCCION</b>												
<b>COMPONENTE</b>	<b>VRN</b>	<b>VUT</b>	<b>EDAD</b>	<b>FE</b>	<b>FD</b>	<b>FFU</b>	<b>ED.REM.</b>	<b>%REM.</b>	<b>ED. EFECT.</b>	<b>FRe.</b>	<b>VNR.</b>	<b>VUR</b>
NIVEL 1	\$ 400.00	70	55	0.9968	0.2856	1.00	1.00	0%	1.00	1.00	\$ 114.25	20 AÑOS
NIVEL 2	\$ 300.00	70	55	0.9968	0.2856	1.00	1.00	0%	1.00	1.00	\$ 85.69	20 AÑOS
TERRAZA	\$ 150.00	70	55	0.9968	0.2856	1.00	1.00	0%	1.00	1.00	\$ 42.84	20 AÑOS
<b>CALCULO DE VALORES TOTALES</b>												
<b>COMPONENTE</b>	<b>AREA (V²)</b>			<b>VALOR UNITARIO (V²)</b>				<b>VALOR TOTAL</b>				
Area de Lote	130.05			\$ 100.00 /V²				\$ 13,005.00				
<b>VALOR DE TERRENO</b>										<b>\$ 13,005.00</b>		
<b>COMPONENTE</b>	<b>AREA (M²)</b>			<b>VALOR UNITARIO (M²)</b>				<b>VALOR TOTAL</b>				
NIVEL 1	69.71 M²			\$ 114.25 /M²				\$ 7,964.27				
NIVEL 2	69.71 M²			\$ 85.69				\$ 5,973.21				
TERRAZA	8.39 M²			\$ 42.84				\$ 359.45				
<b>TOTAL:</b>	<b>147.81 M²</b>			<b>VALOR DE CONSTRUCCION</b>				<b>\$ 14,296.93</b>				
<b>VALOR DEL INMUEBLE</b>										<b>\$ 27,301.93</b>		
VRN= VALOR DE REPOSICION NUEVO			FE= FACTOR ESTADO CONSERVACION Q			ED. REM.= EDAD DE REMODELACION			FRe.= FACTOR DEPRECIACION REMOD.			
VUT= VIDA UTIL TOTAL			FD= FACTOR DEPRECIACION			% REM.= PORCENTAJE DE REMODELACION			VNR= VALOR NETO DE REPOSICION			
EDAD= EDAD DE LA CONSTRUCCION			FFU= FACTOR FUNCIONALIDAD			ED. EFECT.= EDAD EFECTIVA POR REMODELACION			VUR= VIDA UTIL REMANENTE.			
<b>PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN</b>			<b>52 %</b>			<b>PORCENTAJE DE TERRENO</b>			<b>48 %</b>			

## 10. RESULTADO

Finalizados los métodos de valuación empleados y de acuerdo a la ubicación del bien, estado de conservación, análisis del mercado inmobiliario y las condiciones económicas actuales a la fecha y hora del avalúo, se estima que el valor de para comercialización del inmueble en esas condiciones es el resultado obtenido en el **METODO DE COSTO**. El valor tasado está dentro de la banda de precios homologado.

**En base al análisis del método de Costo, se estima que el valor de mercado para el inmueble en las condiciones actuales es de VEINTIOCHO MIL 00/100 DÓLARES AMERICANOS, (\$28,000.00)**

**DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ECOLÓGICO:**

El entorno al inmueble se encuentra urbanizado en su totalidad, no se observan riesgos físicos o naturales en su entorno. Por su uso y características, el inmueble y su entorno no generan ningún tipo de riesgo ni contaminación al medio ambiente.

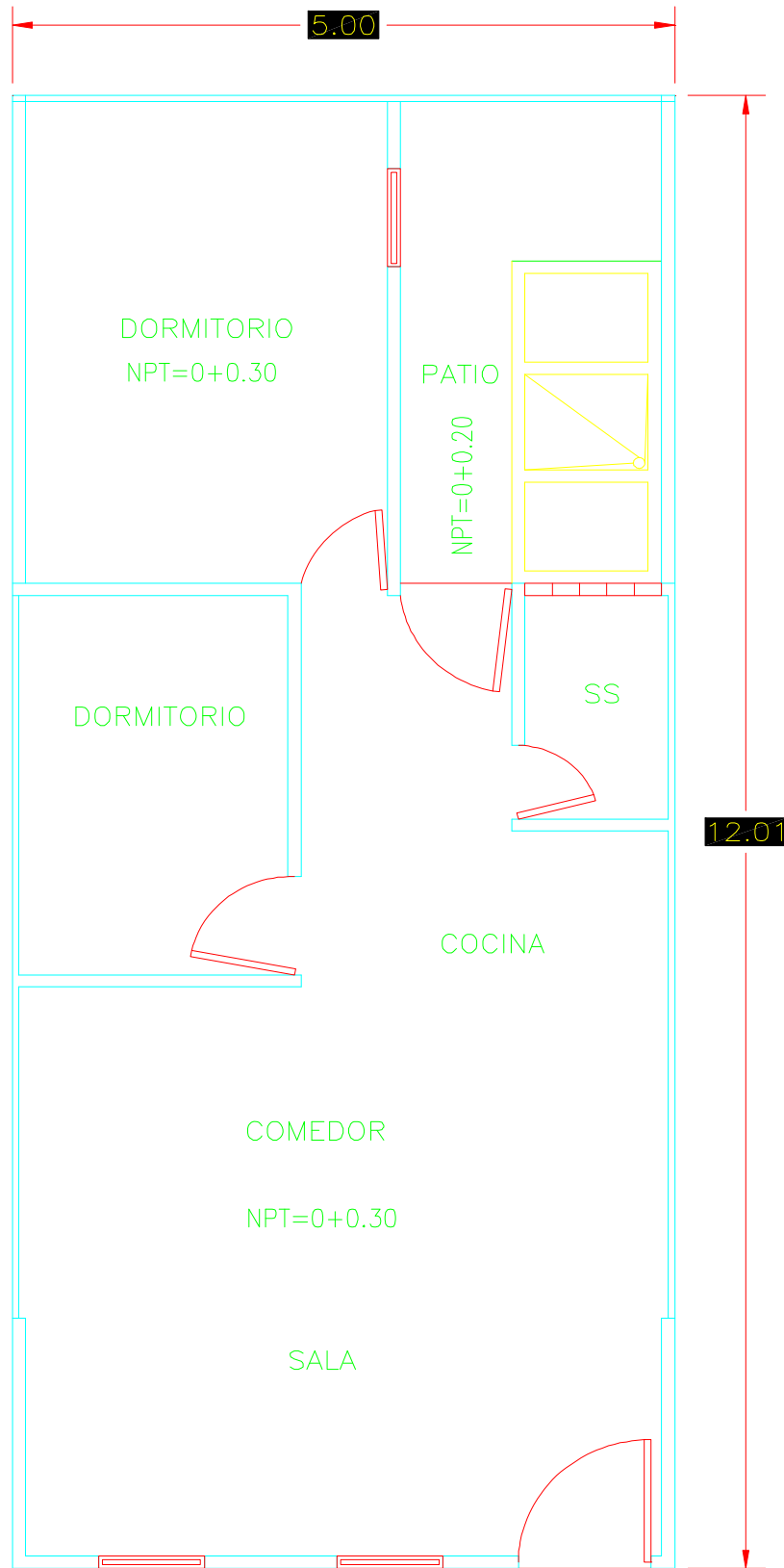
**OBSERVACIONES:**

1. El método de cotos de reproducción depreciado de los inmueble valuados, se ha tomado la fórmula de Ross-Heindecke igual a  $FD = (1-(\text{Edad}/\text{Vida útil})^{1.4})$
2. El inmueble cuenta con buena calidad y accesibilidad a servicios públicos y privados.
3. Para efectos de valuación se considera el área calculada.
4. Calificación del mercado: El inmueble valuado es para un mercado escaso debido principalmente a la situación económica actual. La comercialización de éste tipo de inmueble es de mediano a largo plazo.
5. El valuador no tiene interés actual, ni se contempla un interés futuro para la compra y/o comercialización sobre los bienes sujetos del presente estudio.
6. El monto expresado en este valuó corresponde al valor del inmueble descrito según su estado a la hora y fecha señalada.
7. No se consideraron pruebas físicas de ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras de la obra.
8. Las mediciones de campo se efectuaron con medidor laser, no se ocupó equipo especializado.
9. El inmueble no tiene estacionamiento dentro de su área de terreno, se tienen que parquear en la servidumbre de paso.

NOMBRE: Arq. Oscar Armando Juárez Zepeda  
PROFESION: Arquitecto – (A-1839)

UBICACIÓN: Colonia Escalón, Pasaje N° 2, casa N° 194, Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador.

PLANTA DE DISTRIBUCION



ESQUEMA DE UBICACIÓN

SOLICITANTE

Sra. XXXXXXXXXXXXX

DIRECCION

Colonia Escalón, Pasaje N° 2, casa N° 194, Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador.

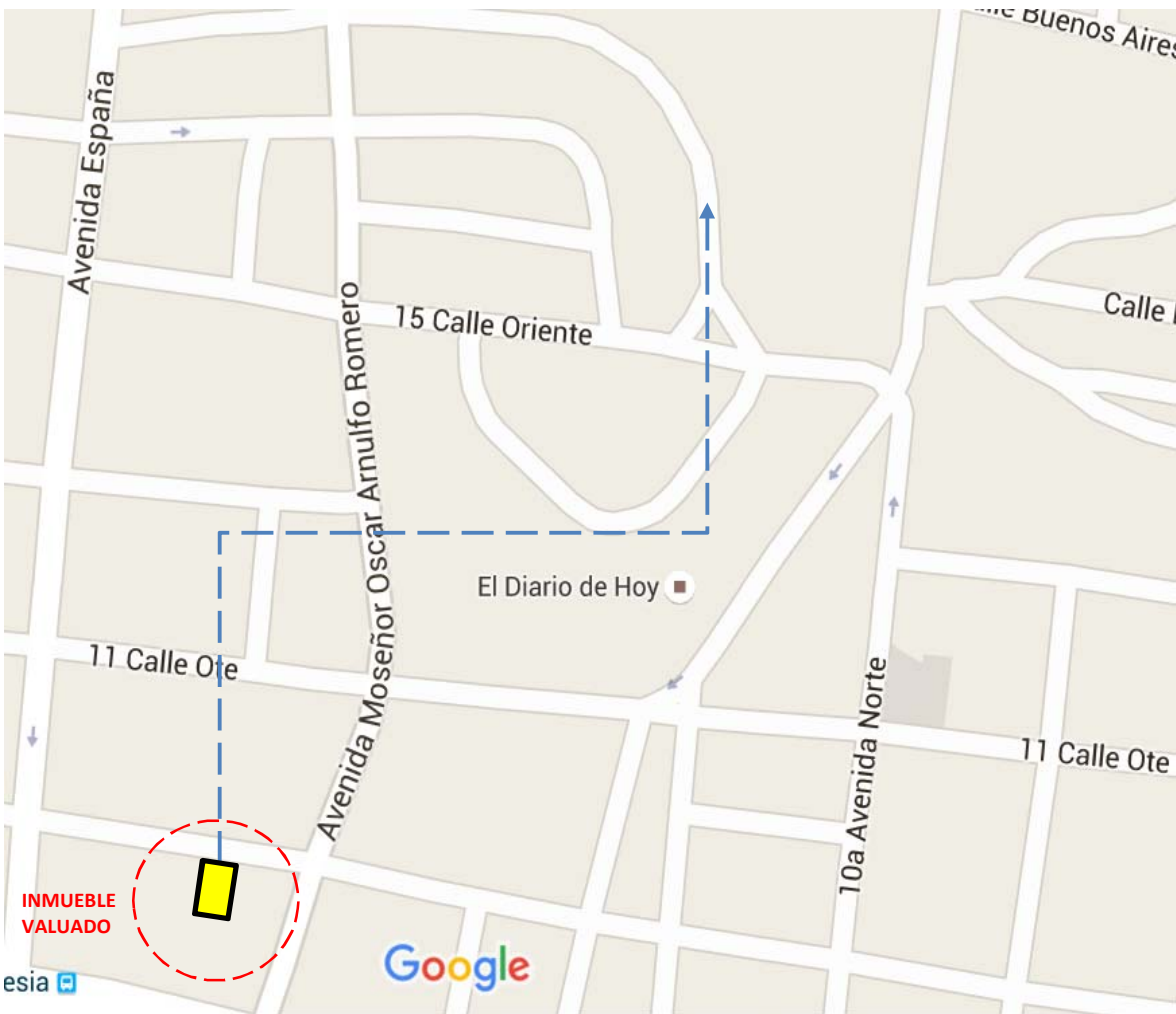
OBSEVACIONES

USO RESIDENCIAL



INMUEBLE

CROQUIS DE UBICACIÓN







FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO (SERVIDUMBRE)



FACHADA



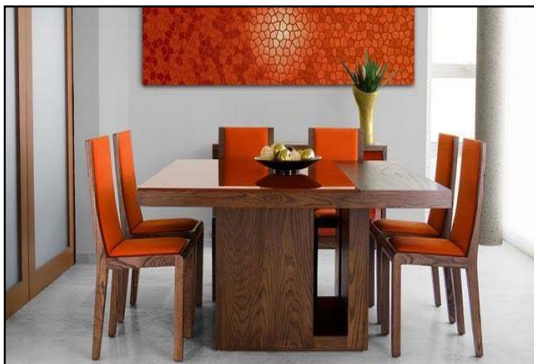
SALA



DORMITORIO 1



COCINA



COMEDOR



COCINA



JARDIN



JARDIN



SERVICIO SANITARIO



SALA FAMILIAR



DORMITORIO 2



DORMITORIO 3



DORMITORIO 4



SERVICIO SANITARIO