



INFORME DE VALUO DE INMUEBLE PARA ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR

Solicitante: Alcaldía Municipal de San Salvador

Fecha de Inspección: 3 de Junio de 2016.

Fecha de informe de valúo: 7 de Junio de 2016.

Ubicación actual: Colonia Escalón, Avenida Doctor José Matías Delgado, 3a. Calle Poniente y 7a. Calle Poniente, Lote S/N, jurisdicción y departamento de San Salvador.

Ubicación Según escrituras: Para la elaboración del presente informe, únicamente se tuvo a la vista copia de plano topográfico del inmueble..

Situación Legal: El inmueble a valuar, consiste en el resto de terreno de un terreno de mayores dimensiones.

Uso Actual: Sin uso definido.

• METODOLOGIA DE VALUACION

El inmueble consiste en terreno, el cual no posee uso definido y actualmente se encuentra baldío. El inmueble se encuentra al Norte del Paseo General Escalón, dentro del Área Metropolitana de San Salvador. Así, en la zona no existen inmuebles similares en proceso de comercialización que puedan ser utilizados como comparables, por lo que, para efectos de valuación, el valor del terreno se determinará por medio de bases de datos de valores de terreno asignados en la zona, concluyendo en el valor por vara cuadrada de terreno y el valor global del mismo.

Para estimar el valor del inmueble se aplicara el principio de "mejor y mayor uso", considerando las ventajas y restricciones que posee el mismo.

El valor de las construcciones y obras civiles existentes, se determinara por medio del Método del Costo Depreciado, para el cual se obtendrá el VRN (Valor de Reposición Nuevo) de cada área específica, luego se obtendrá el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), vida útil total (VUT), Factor estado de conservación (FEC), Factor de Depreciación (Método Ross-Heideke). También determinara la vida útil remanente de las construcciones (VUR).

• DESCRIPCION DEL ENTORNO AL INMUEBLE

El acceso al inmueble es a través del Paseo General Escalón y luego por la Avenida Doctor José Matías Delgado, la cual es calle pavimentada y en buen estado de mantenimiento.

COLONIA ROMA, PASAJE CARBONEL, CASA N°23, LOCAL "B", SAN SALVADOR, SAN SALVADOR
TEL. (503)2245-4913, (503)7883-4055. luis.guifarro@gmail.com



El entorno inmediato al inmueble es residencial y comercial, ya que, en la zona se observan urbanizaciones residenciales de clase media y clase alta, con varios comercios formales como centros comerciales, gasolineras, colegios, bancos, hospitales privados, etc. La zona se considera de buena plusvalía y de alto movimiento comercial.

• **DESCRIPCION DEL TERRENO**

El terreno se ubica 200 metros al Norte del Paseo General Escalón y al Oriente de la 3a. Calle Poniente, en la jurisdicción y departamento de San Salvador.

El terreno es de forma irregular y con topografía casi plana con diferencias moderadas de nivel.

El acceso al inmueble es a través de calle pavimentada, en buen estado de mantenimiento.

El inmueble a valuar está compuesto por una sola porción de terreno.

El área de cada terreno a considerar en el presente informe, ha sido obtenida por medio de información dada por el solicitante del valúo, a través de plano topográfico.

Actualmente no posee uso definido, sin embargo, es apto para la construcción de cualquier obra civil de acuerdo a su entorno.

ÁREA DE TERRENO

El terreno es de forma irregular, con linderos de trazo recto y posee una topografía plana y nivelada, según su diseño de construcción.

El terreno a valuar posee una extensión superficial de 8,363.76 m² equivalente a 11,966.37 v².

AREA TOTAL A VALUAR: 8,363.76 M²= 11,996.37 v².

OBSERVACIONES: El terreno a valuar ningún tipo de uso, sin embargo, por la ubicación del mismo, la topografía y las calles de acceso, su uso potencial es variado.

TOPOGRAFIA: El terreno es de forma Irregular con linderos de trazo recto y topografía nivelada, con diferencias mínimas de nivel.

El terreno se encuentra a nivel de la calle de acceso.

TIPO DE ACCESO: El acceso al inmueble es a través de calle pavimentada, en buen estado.



SERVICIOS PUBLICOS: El Inmueble posee factibilidad de conexión de los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica y aseo municipal.

Para el tratamiento de aguas negras y residuales del terreno, se dispone conexión a la red pública de alcantarillado sanitario de la ciudad de San salvador.

La descarga final de aguas lluvias es por medio del sistema de evacuación de aguas lluvias de la red publica, por lo que no genera ningún tipo de riesgo asociado.

RIESGOS AMBIENTALES: El inmueble se encuentra en zona urbana y por ser un terreno sin uso definido, no afecta negativamente el Medio Ambiente, sin embargo, cualquier plan de cambio de uso del suelo debe someterse a evaluación por las entidades competentes.

ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES

El terreno no posee construcciones de valor considerable.

• ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL ENTORNO

El entorno inmediato al inmueble se considera urbano, de naturaleza comercial y mínimamente residencial, por encontrarse en la zona urbana de San Salvador.

El mercado inmobiliario del entorno esta determinado mayormente por urbanizaciones residenciales e inmuebles comerciales, con terrenos de dimensiones muy inferiores al inmueble a valuar, con todos los servicios básicos conectados, con buen sistema de disposición final de desechos sólidos, aguas residuales y servidas.

Se Considera que el inmueble a valuar posee diferentes usos potenciales, por lo que la calificación de lugar del mismo, debe someterse a evaluación por las autoridades respectivas.

Por lo anterior se considera que el valor del inmueble, puede establecerse, considerando el uso potencial del terreno.

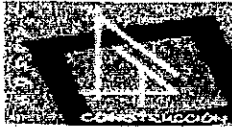
• RECOMENDACIÓN.

Para lograr el mayor y mejor uso del suelo, se recomienda que el inmueble debe visualizarse el uso potencial, ya que, su uso residencial o comercial es viable.

• INVESTIGACION DE MERCADO

De acuerdo a la investigación de mercado realizada en la zona, realizando la homologación del terreno a valuar, considerando las diferencias de la porción a valuar, introducción de servicios básicos, obras de terracería, obras exteriores, así como los factores de demerito por las características propias del inmueble potencial de

COLONIA ROMA, PASAJE CARBONEL, CASA N°23, LOCAL "B", SAN SALVADOR, SAN SALVADOR
TEL. (503)2245-4913, (503)7883-4055. luis.guifarro@gmail.com



desarrollo y permisos ambientales y de construcción necesario para el desarrollo del mismo, se considera que el valor unitario en la zona es de \$ 165.00 / v².

Los valores anteriormente mostrados, son sugeridos y pueden variar de acuerdo al tiempo de comercialización que se requiera para el inmueble.

• **CUADRO DE VALORES**

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	Area (m ²)	Area (v ²)	Valor/v ²	Valor Actual
VALOR DEL TERRENO	8,363.76	11,916.87	\$165.00	\$1,974,523.19
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		SEGUN CUADRO 6.2		\$0.00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$1,974,523.19

VALOR EN LETRAS: UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES 19/100 DOLARES.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPP4-12); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art. 17 de la referida Norma que impida emitir en presente Informe pericial.

Ing. MSc. Luis Roberto Guifarro Álvarez

PV-0152-2007 de la S.S.F.



COLONIA ROMA, PASAJE CARBONEL, CASA N°23, LOCAL "B", SAN SALVADOR, SAN SALVADOR
TEL. (503)2245-4913, (503)7883-4055, luis.guifarro@gmail.com

MAYO DE 2016