



ING. Mtr.V. YANIRA M. MELÉNDEZ AGUIRRE

REGISTRO DE SSF N° PV-01752009
VALÚOS • DISEÑO • CONSTRUCCIÓN

AVALÚO N°

VP 0821087

INFORME TECNICO DE AVALÚO

A presentar a : Lic Jose Rigoberto Rodriguez Iglesias



Inmueble que se Valúa: Terreno Rural

Solicitante del Avalúo: Lic Jose Rigoberto Rodriguez Iglesias

Propietario del Inmueble: Lic Jose Rigoberto Rodriguez Iglesias

Ubicación del Inmueble: Hacienda El Presidio o Ojo de Agua, Calle Hacia Hacienda Nuevo Mexico, Lote S/N (Porcion Sur), Sonsonate

Municipio: Sonsonate

Ciudad y Departamento: Sonsonate

Fecha de avalúo: 20/6/2021

PROFESIONAL RESPONSABLE

Ing. Mtr. V. Yanira Marithza Meléndez Aguirre
Número de Registro de Perito en SSF PV 1752009





ING. Mtr. V. YANIRA M. MELÉNDEZ AGUIRRE

AVALÚO N°

REGISTRO DE SSF N° PV-01752009

VP 0821087

VALÚOS • DISEÑO • CONSTRUCCIÓN

A SOLICITUD DE: Jose Rigoberto Rodriguez Iglesias

INFORMACION GENERAL

PROPIETARIO: Jose Rigoberto Rodriguez Iglesias

FECHA DE AVALÚO: 20/8/2021

HORA:

10:45am

TIPO DE INMUEBLE: Terreno rural

UBICACIÓN LEGAL: Hacienda El Presidio o Ojo de Agua, Lote S/N, Sonsonate

UBICACIÓN ACTUAL: Hacienda El Presidio o Ojo de Agua, Calle Hacia Hacienda Nuevo Mexico, Lote S/N (Porcion Sur), Sonsonate

TIPO Y CALIDAD DE ACCESO

Sobre Carretera Litoral, Partiendo de la Carretera a Acajutla hacia el oriente se avanzan sobre la Carretera Litoral 11.30km y se cruza sobre calle de tierra (calle hacia hacienda nuevo Mexico) ubicada a un costado del puente "Mandinga", sobre esta calle se recorren 750mts hasta la ubicacion del terreno valuado.

COORDENADAS DE UBICACIÓN: 13°34'35.9"N 89°42'28.9"W

SITUACIÓN LEGAL: Inscrito bajo matricula numero: 10090947-00000

POSEE GRAVAMEN: No

A FAVOR DE :

DOCUMENTOS QUE AMPARAN ESTE VALÚO

Copia de escritura publica, certificacion extractada.

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO Y CALIDAD DE TRANSPORTE EN LA REGION:

Transporte colectivo interdepartamental hasta aproximadamente 750mts de la ubicación del terreno, luego sobre transporte privado para llegar al inmueble

TIPO DE SERVICIOS:

No cuenta con servicios de energia o agua potable, pero se observa factibilidad para perforacion de pozo propio ya que el agua en el sector se encuentra a poca profundidad, ademas se observaron postes de energia lo cual se considera como factibilada para la instalacion de este servicio

PRACTICAS AGRICOLAS EN EL AREA:

Se observaron parcelas con cultivos variados, de caña de azucar en su mayoría, maiz y frijol, el tipo de suelo hacen que el cultivo de caña sea lo mas rentable en la zona

PLUSVALIA DE ZONA:

Estable, la zona no presenta factores que afecten o beneficien el valor del sector a mediano o corto plazo.

OBSERVACIONES DEL ENTORNO

En su entorno se observaron terrenos agricolas y comunidades, la zona se considera en su mayoría como agricola pero posee cercania con zona habitacional.



	ING. Mtr. V. YANIRA M. MELÉNDEZ AGUIRRE	AVALUO N°
	REGISTRO DE SSF N° PV-01752009	VP 0821087
	VALÚOS • DISEÑO • CONSTRUCCIÓN	

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Terreno de topografía plana y de forma irregular, por sus dimensiones no fue posible su medición en campo, para efectos del presente informe se toma en cuenta el área legal sin embargo el área real vista en campo es inferior (dato obtenido mediante ubicación CNR), para efectos del presente informe se considerará el área menor.

Dimensiones y colindantes según escritura:

RUMBO	N° TRAMOS	DISTANCIA ML	COLINDANTES
AL NORTE	0	0.00	Con terreno vendido al Instituto de Transformacion Agraria, antes parte de todo.
AL ORIENTE	0	0.00	Con terreno de Emerson Chacon Quintanilla
AL SUR	0	0.00	Con Antonio Guirola Mendez
AL PONIENTE	0	0.00	Con porcion vendida a Cayetano Alberto Salamanca

ÁREA REGISTRAL	243509.00	M ²	EQUIVALENTE A:	348412.68	V ²
				34.84	Mz

Dimenciones y colindantes según campo: (Area tomada con GPS y Capturas Satelitales)

RUMBO	N° TRAMOS	DISTANCIA ML	COLINDANTES
AL NORTE	3	31.40 + 275.47 + 177.37	Con terreno
AL ORIENTE	2	182.08 + 343.06	Con terreno del mismo propietario y accesos
AL SUR	2	190.74 + 95.04	Con terreno
AL PONIENTE	Varios	0	Con Rio Mandinga

ÁREA REGISTRAL	205125.34	M ²	EQUIVALENTE A:	293493.34	V ²
				29.35	Mz

OBSERVACIONES SOBRE EL AREA : Terreno delimitado por cercos de alambre, bien identificados, las medidas mencionadas en escrituras no coinciden con campo, encontrandose un area menor en lo visto en campo y datos obtenidos de ubicación catastral CNR.

SERVIDUMBRES: No posee

LOCALIZACION CALIDAD Y CONDICIONES DE CERCAS: Cercado perimetralmente con alambre de puas sobre postes de madera

Características físicas del terreno:

TOPOGRAFIA: PLANA: ALOMADA: INCLINADA: MUY INCLINADA: MIXTA:

ALTITUD: 20 MSNM **CLIMA:** Tropical

USO POTENCIAL: Agrícola **USO ACTUAL:** Sin uso

SUPERPICIE POR CULTIVO: 29 Manzanas de terreno cultivable

PRODUCTIVIDAD: No cuenta con cultivos explotables de momento, cultivos de consumo personal

POZOS O SITEMA DE IRRIGACION: No posee sistema de irrigacion pero colinda con quebrada de invierno al sur, su riego es manual.

TIPO DE SUELO: Aluviales, Grumosoles **CLASE DE SUELO:** Clase III y Clase V

DIESTANCIA A CARRETERA PRINCIPAL DE ACCESO	750	ML	DISTANCIA A POBLACION MAS CERCANA	1000
--	-----	----	-----------------------------------	------





ING. Mtr. V. YANIRA M. MELÉNDEZ AGUIRRE

REGISTRO DE SSF N° PV-01752009
VALÚOS • DISEÑO • CONSTRUCCIÓN

AVALÚO N°

VP 0821087

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

- 1-Terreno rural, actualmente su uso es de cultivos de consumo personal, sus accesos vehiculares son sobre calle de tierra en buen estado, la zona se considera como agrícola pero posee cercanía con zona habitacional
- 2-No se observaron factores de riesgo social que afecten a su entorno al momento de la inspección
- 3-Se observó una diferencia de áreas entre lo mencionado en escrituras y lo visto según coordenadas y áreas tomadas con ubicación satelital, para efectos del presente avalúo se considera el área menor vista en campo.

DEFINICIONES GENERALES:

• **Enfoque Comparativo del mercado:** Es la estimación de valor por medio del análisis y comparación en el mercado de ventas recientes de un inmueble igual o similar al valuado, para concluir en el precio más probable de venta.

• **Enfoque Físico o directo:** Es la estimación de valor considerando las condiciones propias del terreno en base al valor promedio de la V² de la zona para dejar el terreno en condiciones óptimas.

Aluviales: Son suelos de materiales transportados o depositados en las planicies costeras y valles interiores. Son aluviones estratificados de textura variable. Son suelos recientes o de reciente deposición y carecen de modificaciones de los agentes externos (agua, clima, etc.). Se ubican en áreas ligeramente inclinadas o casi a nivel en las planicies costeras y valles interiores en donde el manto freático está cerca de la superficie y el drenaje por lo general es pobre. Son suelos de alta productividad permitiendo agricultura intensiva y mecanizada, aptos para toda clase de cultivos. Es factible el uso de riego.

Grumosoles: Suelos muy arcillosos, de color gris a negro con vegetación de morros, cuando están muy mojados son muy pegajosos y muy plásticos. Cuando están secos son muy duros y se rajan. En la superficie son de color oscuro pero con poco humus o materia orgánica. El subsuelo es gris oscuro. Son muy profundos poco permeables por lo que la infiltración de agua lluvia es muy lenta. Su uso potencial es de moderada a baja, no apta para cultivos permanentes de alto valor comercial porque al rajarse rompen las raíces de las plantas.

RECOMENDACIONES

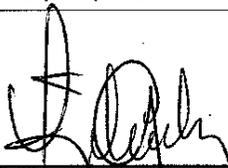
Se recomienda continuar con el buen mantenimiento para conservar su valor comercial

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD	P.UNITARIO	P.PARCIAL	TOTAL
TERRENO	205125.34	M ²			\$ 205,445.34
ÁREA DE TERRENO	293493.34	V ²			
	29.35	MZ	\$ 7,000.00	\$ 205,445.34	
CONSTRUCCIÓN					\$ -
Sin construcciones.		M ²		\$ -	
				\$ -	
VALOR TOTAL DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN					\$ 205,445.34
DEPRECIACIÓN POR TIEMPO Y USO				0%	\$ -
VALOR ACTUAL CALCULADO					\$ 205,445.34
VALOR COMERCIAL ESTIMADO					\$ 205,500.00

El valor del inmueble se estima en:

SON: DOSCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS 00/100 DOLARES AMERICANOS

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las "Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales"; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".


M. en V. Ing. Yanira Maritza Meléndez Aguirre
Registro: IC1130
S.S.F: PV-0175-2009





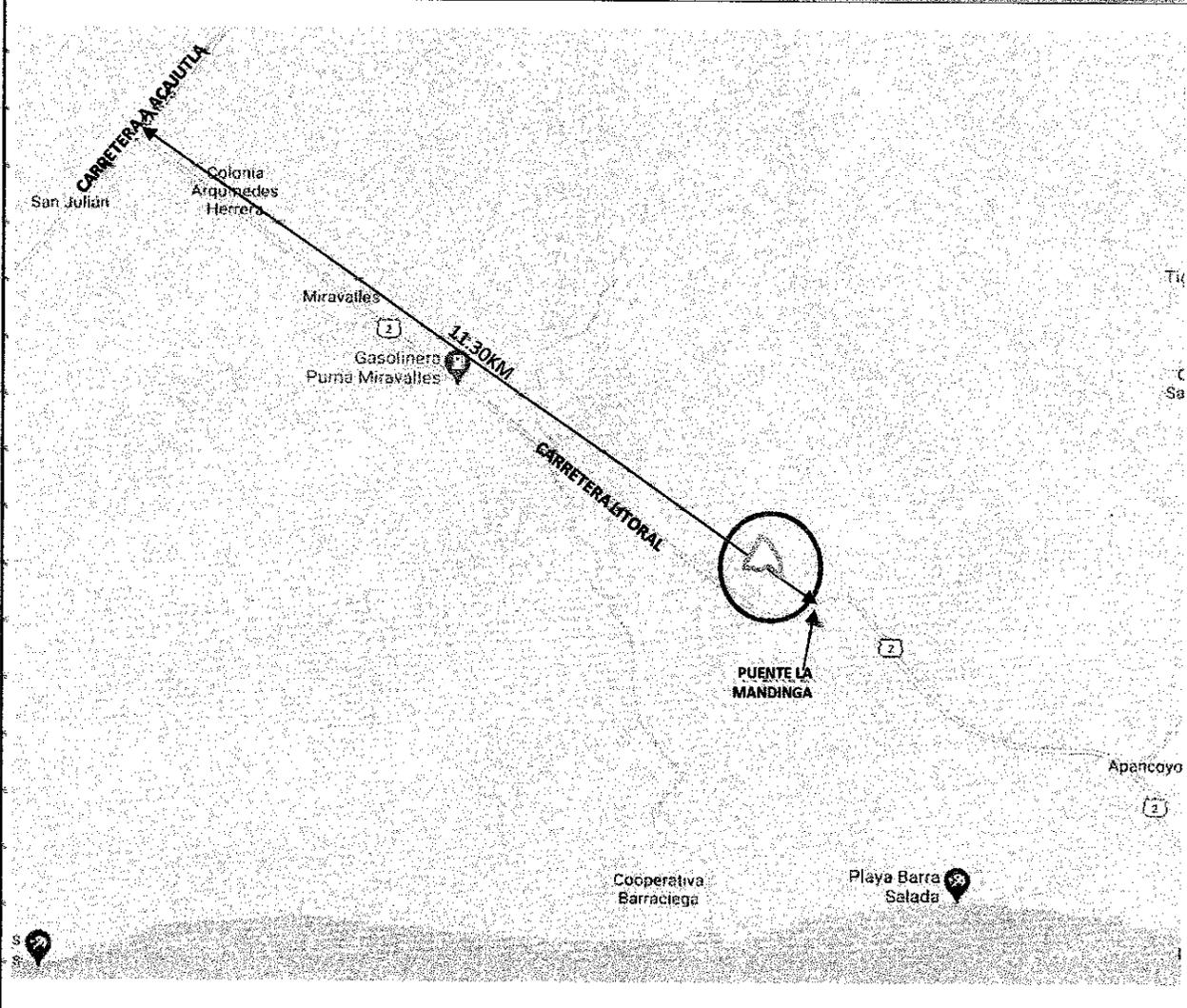
ING. Mtr. V. YANIRA M. MELÉNDEZ AGUIRRE

REGISTRO DE SSF N° PV-01752009
VALÚOS • DISEÑO • CONSTRUCCIÓN

AVALÚO N°

VP 0821087

MACROLOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



COMPARABLE 1		COMPARABLE 2		COMPARABLE 3	
ÁREA DE TERRENO:	50000 V²	ÁREA DE TERRENO:	200000 V²	ÁREA DE TERRENO:	120000 V²
FRENTE:	M²	FRENTE:	M²	EQUIVALENTE A:	M²
FONDO:	0 M²	FONDO:	M²	FONDO:	M²
PRECIO	36500	PRECIO	900000	PRECIO	65000
DIRECCIÓN		DIRECCIÓN		DIRECCIÓN	
TERRENO 5mz SAN JULIAN " ATILUYA " ZONA OJO DE AGUA - SONSONATE UBICACION Depto Sonsonate, Municipio de San Julián, Cantón Atiluya conocido por Ojo de Agua y Chilata en la cordillera del Bálsamo A 10 km de San Julian A 1:20 hora de Santa Tecla A 1:30 horas de San Salvador		vendo terreno de 200 manzanas en apancoyo, departamento de sonsonate		SOBRE LA LITORAL SONSONATE. 12 MNZ. Lugar llamado miravalles o caja de agua.	





ING. Mtr. V. YANIRA M. MELÉNDEZ AGUIRRE

AVALUO N°

REGISTRO DE SSF N° PV-01752009

VP 0821087

VALUOS • DISEÑO • CONSTRUCCIÓN

MICROLOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE Y COORDENADAS



Iglesia Del Dios
De Justicia

COORDENADAS DE UBICACION 13°34'35.9"N 89°42'28.9"W





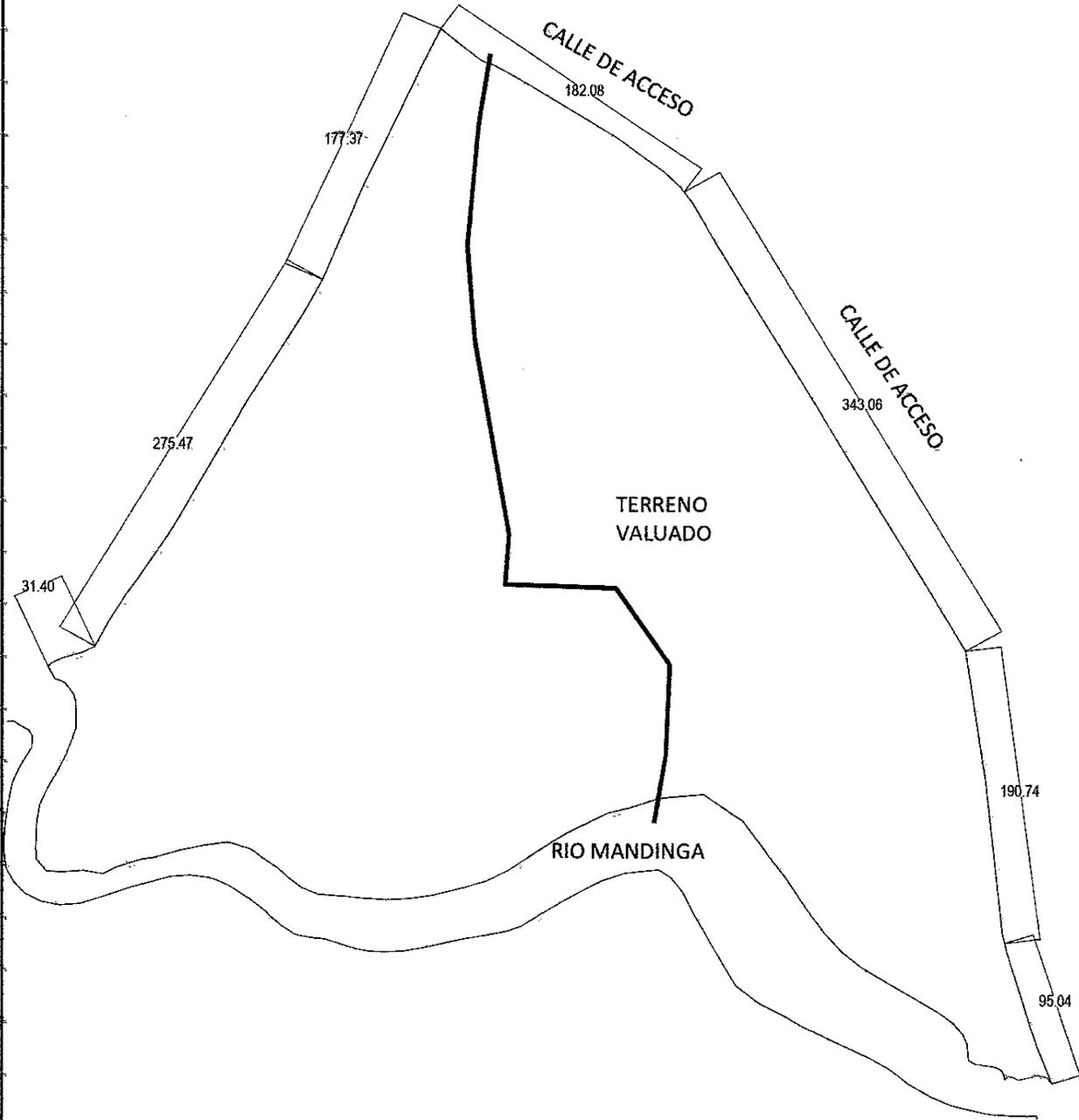
ING. Mtr. V. YANIRA M. MELÉNDEZ AGUIRRE

REGISTRO DE SSF N° PV-01752009
VALÚOS • DISEÑO • CONSTRUCCIÓN

AVALÚO N°

VP 0821087

PLANO DEL INMUEBLE





ING. Mtr. V. YANIRA M. MELÉNDEZ AGUIRRE

AVALÚO N°

REGISTRO DE SSF N° PV-01752009

VP 0821087

VALÚOS • DISEÑO • CONSTRUCCIÓN

UBICACIÓN EN MAPA PEDOLÓGICO DEL DEPARTAMENTO

MAPA PEDOLÓGICO DEL DEPARTAMENTO DE SONSONATE, EL SALVADOR

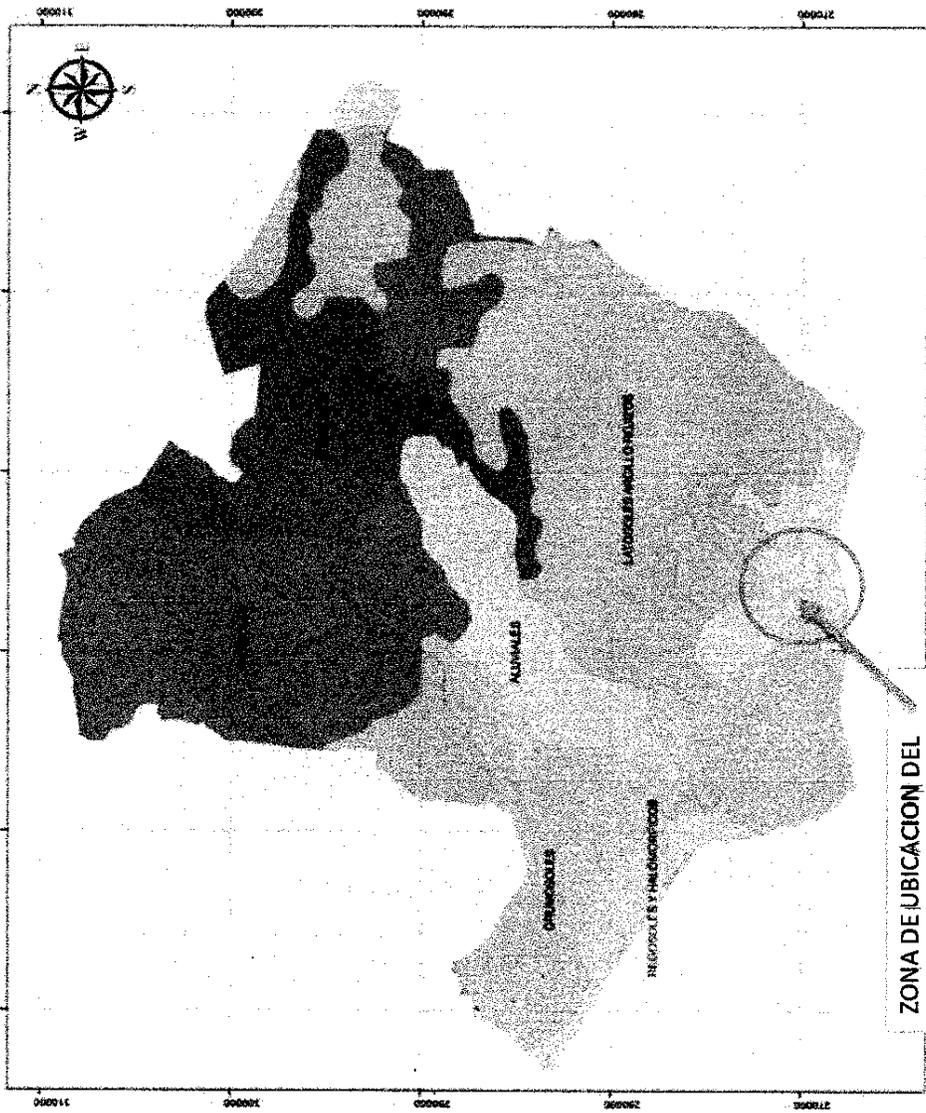


LEYENDA

[Symbol]	ALUVALES
[Symbol]	OPRIONES
[Symbol]	REGOSALES Y HILACEROS
[Symbol]	LATOSALES AMPLIOS Y PROFUNDOS
[Symbol]	LATOSALES AMPLIOS Y SUPERFICIALES
[Symbol]	REGOSALES Y HILACEROS
[Symbol]	ALUVALES



RUBRIQUE
 VIVERO DE HERBES AMBITO / PROYECTO NATURALES (VIVAN)
 CENTRO NACIONAL DE SERVICIO (CNSI)
 URBANO LAJONA
 MINISTERIO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTE
 DIRECCION GENERAL DE ASISTENCIA TECNICA, CIENTIFICA Y LEGAL
 ESPECIALIDAD: PLANEO Y DISEÑO



ZONA DE UBICACION DEL TERRENO Y CLASIFICACION DE SUELOS





ING. Mtr. V. YANIRA M. MELÉNDEZ AGUIRRE

REGISTRO DE SSF N° PV-01752009
VALÚOS • DISEÑO • CONSTRUCCIÓN

AVALÚO N°

VP 0821087

FOTOGRAFÍAS



CARRETERA LITORAL FRENTE A ACCESOS



CARRETERA LITORAL FRENTE A ACCESOS E IDENTIFICACION DEL PUENTE MANDINGA



ACCESO A CALLE A HACIENDA NUEVO MEXICO DESDE CARRETERA LITORAL



CALLE A HACIENDA NUEVO MEXICO FRENTE AL INMUEBLE



CALLE A HACIENDA NUEVO MEXICO FRENTE AL INMUEBLE



DETALLES DEL TERRENO





ING. Mtr. V. YANIRA M. MELÉNDEZ AGUIRRE

AVALÚO N°

REGISTRO DE SSF N° PV-01752009
VALÚOS • DISEÑO • CONSTRUCCIÓN

VP 0821087

FOTOGRAFÍAS



DETALLES DEL TERRENO



DETALLES DEL TERRENO



DETALLES DEL TERRENO



DETALLES DEL TERRENO



DETALLES DEL TERRENO



DETALLES DEL TERRENO



VALUACION DE TERRENOS URBANOS				VALUO N°		VP 0821087					
AREA DE TERRENO A VALUAR		205125.34	M2	EQUIVALENTE A:	293493.34	V2					
INVESTIGACIÓN DE MERCADO											
N°	UBICACIÓN	AREA V ²	VALOR TOTAL	V.U/V ²	FUENTE	TELEFONO					
1	TERRENO 5mz SAN JULIAN " ATILUYA " ZONA OJO DE AGUA SONSONATE	50000.00	\$ 36,500.00	\$ 0.73	INTERNET	7851-3928					
2	vendo terreno de 200 manzanas en apancoyo, departamento de sonsonate	2000000.00	\$ 900,000.00	\$ 0.45	INTERNET	79391600					
3	SOBRE LA LITORAL SONSONATE. 12 MNZ. Lugar llamado miravalles o caja de agua.	120000.00	\$ 65,000.00	\$ 0.54	INTERNET	7953-2355					
APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO											
N°	FACTORES DE AJUSTE									F.G.	VALOR HOMOLOGADO
	NEGOCIACION	ZONA	ACCESO	U.MZ	TOP	SERV.	ARE	COMERC.			
	?	1	1	1	1	1	1.3661	1			
1	\$ 0.69	1	1.05	1	1	1	1.5	0.95	1.49625	\$	1.04
2	\$ 0.43	1	1.05	1	1	1	0.6152	0.95	0.613638	\$	0.26
3	\$ 0.51	1	0.95	1	1	1	1.6521	0.95	1.490982	\$	0.77
VALOR RESULTANTE FACTORIZADO										\$	0.69
VALOR A ANALIZAR										\$	0.69
COEFICIENTES DE ANALISIS PARA ESTIMAR VALOR DE MERCADO DE TERRENO											
FRACCION	%	AREA V2	VALOR HOMOLOGADO	COEFICIENTE	MOTIVO	V.PARCIAL					
1	100%	293493.34	\$ 0.69	0.95	FORMA						
				1.05	RECURSO-HIDROLOGICO						
TOTALES	100%	293493.336	\$ 0.69	1.00		\$ 202,004.13					
VALOR RESULTANTE POR V2										\$	0.69
VALOR A APLICAR POR V2										\$	0.70
VALOR CALCULADO										\$	205,445.34
RESUMEN DE RESULTADOS											
VALOR DE MERCADO (POR HOMOLOIGACION)						\$ -					
CONCLUSION											
SE CONCLUYE CON EL VALOR DE MERCADO											
VALOR RECOMENDADO DEL INMUEBLE EN NUMEROS REDONDOS						\$ 205,500.00					
SON: DOSCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS 00/100 DOLARES AMERICANOS											
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DIA											
Mtr.V. Ing. Yanira Marithza Melendez Aguirre											
Registro S.S.F. PV 01752009											
Registro V.V.D.U. IC 1130											