

| FORMACIÓN DEL VALOR |  |
|---------------------|--|
|---------------------|--|

#### 4.1 - MÉTODO COMPARATIVO (SUELOS CLASE VI)

Valoración basada en comparación de precios de venta, ajustados al bien valuado, para una fecha y condiciones específicas de este.

| HOMOLOGACIÓN DE FACTORES PARA TERRENOS AGRÍCOLAS |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| 1                                                | 2   |
| 3                                                | 4   |
| 5                                                | 6   |
| 7                                                | 8   |
| 9                                                | 10  |
| 11                                               | 12  |
| 13                                               | 14  |
| 15                                               | 16  |
| 17                                               | 18  |
| 19                                               | 20  |
| 21                                               | 22  |
| 23                                               | 24  |
| 25                                               | 26  |
| 27                                               | 28  |
| 29                                               | 30  |
| 31                                               | 32  |
| 33                                               | 34  |
| 35                                               | 36  |
| 37                                               | 38  |
| 39                                               | 40  |
| 41                                               | 42  |
| 43                                               | 44  |
| 45                                               | 46  |
| 47                                               | 48  |
| 49                                               | 50  |
| 51                                               | 52  |
| 53                                               | 54  |
| 55                                               | 56  |
| 57                                               | 58  |
| 59                                               | 60  |
| 61                                               | 62  |
| 63                                               | 64  |
| 65                                               | 66  |
| 67                                               | 68  |
| 69                                               | 70  |
| 71                                               | 72  |
| 73                                               | 74  |
| 75                                               | 76  |
| 77                                               | 78  |
| 79                                               | 80  |
| 81                                               | 82  |
| 83                                               | 84  |
| 85                                               | 86  |
| 87                                               | 88  |
| 89                                               | 90  |
| 91                                               | 92  |
| 93                                               | 94  |
| 95                                               | 96  |
| 97                                               | 98  |
| 99                                               | 100 |

| IMÁGENES COMPARABLES | COMPARABLE 1                                                                       | COMPARABLE 2                                                                        | COMPARABLE 3                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |  |  |  |

| PARÁMETROS DE VALUACIÓN | INMUEBLES COMPARABLES                            |                                                  |                                                  |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                         | VALUADO                                          | 1                                                | 2                                                | 3                                                |
| UBICACIÓN               | C/ CALDERAS.<br>M/ APASTEPEQUE<br>D/ SAN VICENTE | C/ CALDERAS.<br>M/ APASTEPEQUE<br>D/ SAN VICENTE | C/ CALDERAS.<br>M/ APASTEPEQUE<br>D/ SAN VICENTE | C/ CALDERAS.<br>M/ APASTEPEQUE<br>D/ SAN VICENTE |
| USO DE SUELO            | AGRÍCOLA                                         | AGRÍCOLA                                         | AGRÍCOLA                                         | AGRÍCOLA                                         |
| CLASE DE SUELO          | IV                                               | IV                                               | IV                                               | IV                                               |
| AREA DE TERRENO (V2)    | 203,480.36                                       | 10,015.80                                        | 10,015.80                                        | 10,015.80                                        |
| FRENTE DE TERRENO (m)   | 300.00                                           | 70.00                                            | 100.00                                           | 100.00                                           |
| FONDO DE TERRENO (m)    | 500.00                                           | 100.00                                           | 70.00                                            | 70.00                                            |
| UBICACIÓN EN MANZANA    | 1.000                                            | 1.0000                                           | 1.0000                                           | 1.0000                                           |
| REGULARIDAD (FORMA) V2  | 203,480.36                                       | 10,015.80                                        | 10,015.80                                        | 10,015.80                                        |
| FACTOR % PENDIENTE      | 1.0000                                           | 1.0000                                           | 1.0000                                           | 1.0000                                           |
| VALOR TOTAL AJUSTADO    |                                                  | \$ 8,000.00                                      | \$ 8,000.00                                      | \$ 8,000.00                                      |
| PRECIO UNITARIO TOTAL   |                                                  | \$ 0.80                                          | \$ 0.80                                          | \$ 0.80                                          |
| CONDICIÓN DEL INMUEBLE  |                                                  | OFERTA                                           | OFERTA                                           | OFERTA                                           |
| TELÉFONOS               |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  |

### FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

|                      |
|----------------------|
| LOCALIZACIÓN         |
| RIEGOS DE INUNDACIÓN |
| TOPOGRAFÍA           |
| EROSIÓN              |
| PEDREGOSIDAD         |
| DRENAJE              |
| RIEGO                |
| TEXTURA              |
| PROFUNDIDAD EFECTIVA |
| ACCESOS              |
| <b>FACTOR GLOBAL</b> |

| FACTORES COMPARABLE 1 | FACTORES COMPARABLE 2 | FACTORES COMPARABLE 3 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1.0000                | 1.0000                | 1.0000                |
| 1.0000                | 1.0000                | 1.0000                |
| 1.0000                | 1.0000                | 1.0000                |
| 1.0000                | 1.0000                | 1.0000                |
| 1.0000                | 1.0000                | 1.0000                |
| 1.0000                | 1.0000                | 1.0000                |
| 1.0000                | 1.0000                | 1.0000                |
| 1.0000                | 1.0000                | 1.0000                |
| 1.0000                | 1.0000                | 1.0000                |
| 1.0000                | 1.0000                | 1.0000                |
| <b>1.0000</b>         | <b>1.0000</b>         | <b>1.0000</b>         |

|                               |         |         |         |
|-------------------------------|---------|---------|---------|
| VALOR / m² HOMOLOGADO         | \$ 0.80 | \$ 0.80 | \$ 0.80 |
| VALOR PROMEDIO/ m² HOMOLOGADO | \$ 0.80 |         |         |
| VALOR / m² RECOMENDADO        | \$ 1.00 |         |         |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| VALOR TOTAL HOMOLOGADO:       | \$ 203,480.36 |
| VALOR DE MERCADO RECOMENDADO: | \$ 203,480.36 |