INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE: INJASIM, S.A DE C.V.

PROPIETARIO: INJASIM, S.A DE C.V.

DIRECCION: NUMERO S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN, NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE COSTO ES:	$ 19,669,990.44
EL VALOR DE MERCADO ES:	$ 19,670,000.00

AGOSTO, 2024

INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALUO: 20/08/2024 CÓDIGO: **VPA20082402JE**

PRESENTADO A: **INJASIM, S.A DE C.V.**

ESTE AVALÚO ES:	**ACTUALIZACION**

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE:	INJASIM, S.A DE C.V.
PROPIETARIO:	INJASIM, S.A DE C.V.
DIRECCIÓN LEGAL:	PORCIÓN S/N SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA -CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD.
DIRECCIÓN ACTUAL:	NUMERO S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN, NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD

CLASIFICACIÓN:	**COMERCIAL**	MATRICULA : 30252673-00000 Y 30326980-00000 DEPARTAMENTO LA LIBERTAD
DOCUMENTO VISTO:	SE CONTO CON CERTIFICACIÓNES EXTRACTADAS DE FECHA 08/08/2024. PERMISO DE CONSTRUCCION DE OPAMSS, SEGÚN EXPEDIENTE No. 0346 Y RESOLUCIÓN No. 0346-2023	
GRAVÁMENES:	CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 3,650,000.00 Dólares, equivalentes a 31,937,500.00 Colones ***. para un Plazo de 240 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 17/01/2022, con Grado de PRIMERA/ABIERTA Notario/Funcionario TORRES GARCIA, MAYRA LISSETTE. Bajo el asiento de Inscripción número 11 de Matrícula 30252673-00000 • MODIFICACION DE HIPOTECA. un monto de *** 1,350,000.00 Dólares, equivalentes a 11,812,500.00 Colones ***., con Grado de MODIFICACION Notario/Funcionario MANCIA VIDES, MARIA ISABEL. Bajo el asiento de Inscripción número 14 de Matrícula 30252673-00000 Anotación : MODIFICAION DE PRIMERA HIPOTECA EN EL SENTIDO DE AMPLIAR EL MONTO EN $ 1,350.000 DOLARES MAS PARA TOTALIZAR $ 5,000.000.00 DÓLARES. ********** - DERECHOS DE REGISTRO COMPLETOS. - ANEXA SOLVENCIA MUNICIPAL VIGENTE. Resolución: SE MODIFICA PRIMERA HIPOTECA DEL ASIENTO 11 EN EL SENTIDO DE AMPLIAR EL MONTO EN $ 1,350.000 DÓLARES MÁS PARA TOTALIZAR $ 5,000.000.00 DÓLARES. • MODIFICACION DE HIPOTECA. un monto de *** 5,000,000.00 Dólares, equivalentes a 43,750,000.00 Colones ***., con Grado de PRIMERA/ABIERTA Notario/Funcionario MANCIA VIDES, MARIA ISABEL. Bajo el asiento de Inscripción número 15 de Matrícula 30252673-00000 Anotación : MODIFICAION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERT A INSCRITA AL ASIENTO 11, EN EL SENTIDO DE AMPLIAR EL MONTO EN $5,000,000.00 MAS PARA TOTALIZAR $10,000.000.00 NIT DE LOS OTORGANTES CONFRONTAN. DERECHOS DE REGISTRO CANCELADOS DE CONFORMIDAD. Resolución: INSCRITO, CONFORME A DECLARACIÓN DE VOLUNTAD DE LOS OTORGANTES Y DEL NOTARIO AUTORIZANTE COMO FEDATARIO DEL ACTO. Y PARA EFECTOS DE PUBLICIDAD.SE HACE CONSTAR QUE SE TUVO A LA VISTA LA IMPRESIÓN DE CONSULTA A LA BASE DE DATOS ELECTRÓNICA DEL MINISTERIO DE HACIENDA, QUIENES INFORMAN SEGÚN CORRELATIVOS NÚMEROS 19057418 Y 19057411, QUE LOS OTORGANTES SE ENCUENTRAN EN ESTADO DE SOLVENTES, TODAS DE FECHA 04/03/2024, EMITIDAS POR LA DGII.	
RESTRICCIONES DEL INMUEBLE:	NO TIENE	
INSUMOS UTILIZADOS:	DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA.	
VALOR EN LIBROS:	NO APLICA.	

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

FINALIDAD DEL AVALÚO: La finalidad del avalúo es estimar el valor razonable de mercado de la propiedad.

VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN): El valor de mercado es el valor estimado por el cual se debería intercambiar una propiedad en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una operación razonable después de adecuada comercialización en la que las partes han actuado cada una con conocimiento, prudentemente y sin presión.

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizara a través de dos enfoques o bases de valor: 1º) Se estimará el valor de mercado del terreno utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. 2º) Se estimará el valor de las construcciones existente utilizando el método de costos o enfoque físico. El valor de las construcciones de determinara según la calidad de los acabados, edad y estado de mantenimiento de la estructura. La técnica de depreciación utilizar será de la Ross - Heidecke.

NORMATIVA QUE CUMPLE ESTE AVALÚO: Este avalúo cumple con la norma nacional NRP-27 de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) de El Salvador y con las Normas Internacionales de Valuación IVSC, especialmente con la Aplicación Internacional de Valuación 2 (IVA 2).

DEFINICIONES DE ABREVIATURAS DE CALCULO: VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO (VRN), VALOR NETO DEPRECIADO (VNR), VIDA ÚTIL TOTAL (VUT), VIDA ÚTIL REMANENTES (VUR), EDAD DE REMODELACIÓN (EDAD. REMOD), EDAD EFECTIVA POR LA REMODELACIÓN (EDAD. EFECT. RE.), FACTOR DE ESTADO (FACTOR "Q"), PORCENTAJE DE REMODELACIÓN O INTERVENCIÓN EN EL MODULO VALORADO (% REMODE.), FACTOR DE DEPRECIACIÓN (FD), FACTOR DE REMODELACIÓN (Fre.), FACTOR DE FUNCIONALIDAD (Ffu) Y FACTOR ECONÓMICO (Fec.).

3.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	ÁREA (v²)	ÁREA EN Mz.	MATRICULA
1	PORCIÓN S/N	17,954.18	25,688.84	2.57	30252673-00000
2	PORCIÓN S/N	2,999.34	4,291.46	0.43	30326980-00000

Linderos/Colindantes	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Según Escritura:	3 TRAMOS	5 TRAMOS	14 TRAMOS	7 TRAMOS
Área de Servidumbre:	3 TRAMOS	5 TRAMOS	13.00 m	6.86 m y 6.45 m
Según Campo:	3 TRAMOS	5 TRAMOS	14 TRAMOS	7 TRAMOS

Área Según Escritura:	20,953.52	m²	EQUIVALENTES A =	29,980.30	v²
Área Según Campo:	20,953.52	m²	EQUIVALENTES A =	29,980.30	v²
Área según Ubicación Catastral :	20,953.52	m²	EQUIVALENTES A =	29,980.30	v²
Área a Valuar :	20,953.52	m²	EQUIVALENTES A =	29,980.30	v²

OBSERVACIONES: EL TERRENO ES DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTO, LA TOPOGRAFIA ES PLANA, POSEE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL INSCRITA DE 20,953.52 m² EN DOS PORCIONES, QUE HACEN UN SOLO CUERPO. EL PROYECTO SE ENCUENTRA EN CONNTRUCCION Y PRESENTA UN 52.83 % DE AVANCE DE OBRA.

4.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

ÁREA CONSTRUIDA (m²):		VUT		EDAD		EDAD. REMOD.		EDAD. EFECT. RE.		CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMODE.
CONSTRUCCION 52.83% AVANCE	18,952.89	75	años	0	años	0	años	0	años	NUEVA	**1.0000**	0.00%
MUROS DE RETENCIÓN (5,058.00 m²)		75	años	0	años	0	años	0	años	NUEVA	**1.0000**	0.00%
TOTAL:	**18,952.89 m²**											

SISTEMA CONSTRUCTIVO:	BLOQUES DE CONCRETO	**NIVELES:**		**TIPO DE ESTRUCTURA:**	BLOQUE DE CONCRETO

PISOS:	CONCRETO REFORZADO
PAREDES:	MUROS DE ANCLAJES ACTIVOS CON BLOQUES DE REACCIÓN Y MURO SOIL NAILING.
CIELOS:	NO POSEE, LOSA DE CONCRETO
TECHOS	LOSA DE CONCRETO
PUERTAS:	NO POSEE
VENTANAS	NO POSEE
AMBIENTES	EL TERRENO CUENTA CON OBRAS DE TERRACERÍA Y MUROS DE RETENCIÓN CONCLUIDOS. LAS OBRAS SON DE ALTÍSIMA INGENIERÍA Y REQUIRIERON DE PERSONAL ESPECIALIZADO. AUN NO DEFINIDOS

ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR: 18,952.89 m²

5.0 INSTALACIONES SANITARIAS Y ACCESORIOS:

BATERÍAS:	-	**ENCHAPES:**	-	**GRIFERÍA:**	-
SUBESTACIÓN:	-	**CLOSET:**	-	**CISTERNA:**	-
PANTRY	-	**AIRE ACONDICIONADO:**	-	**OTROS:**	

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO:	EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES VEHICULAR A TRAVÉS DE CALLES PAVIMENTADAS.
SERVIDUMBRES:	NO POSEE.
ASPECTOS AMBIENTALES:	EL PROYECTO "EPIC PLAZA" CUENTA CON LAS SIGUIENTES RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE: 1.1 RESOLUCIÓN AMBIENTAL FAVORABLE MARN-NFA92-2020-R-566-2020. 1.2 RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN MARN-NFA92-2020-MOD-79-2021, DONDE SE APROBÓ ENTRE OTROS: INCREMENTO DEL ÁREA IMPERMEABLE DEL PROYECTO A 10,227.02M², MODIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN Y CUADRO DE ÁREAS, MODIFICAR PROPUESTA DE OBRAS DE MITIGACIÓN. 1.3 NOTA DE RESPUESTA MARN-DEC-GEA-NFA92-2020-1949-2023 ANTE LA SOLICITUD POR PARTE DEL PROPIETARIO DEL PROYECTO DE INCREMENTAR LA HUELLA A IMPERMEABILIZAR EN 209.98M², DETALLANDO EN SU ÚLTIMO PÁRRAFO "LA COMPENSACIÓN AMBIENTAL POR IMPERMEABILIZACIÓN, REALIZAR EL CONVENIDO DE COMPENSACIÓN AMBIENTAL CON EL FONDO DE LA INICIATIVA PARA LAS AMÉRICAS (FIAES), POR EL MONTO Y PLANO DETERMINADO POR EL TITULAR".
INFORMACION DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN:	LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SON TOMADOS DE INFORMACION PROPORCIONADA POR CASALCO Y REGISTRO PROPIO DE LA EMPRESA, TOMADAS DE LAS SUPERVISIONES DE OBRA REALIZADAS DE BIENES SIMILARES.
RIESGOS FUNDAMENTADOS:	AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN NO SE OBSERVARON RIESGOS EXTERNOS QUE AFECTEN EL VALOR DEL INMUEBLE.
USO DEL SUELO:	EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES COMERCIAL Y RESIDENCIAL, NO EXISTEN ZONAS AGRÍCOLAS, CULTIVOS PERMANENTES O ZONAS ECOLÓGICAS CERCA DE LA PROPIEDAD.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO		SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD	
TIPO DE ACCESO:	PAVIMENTADO	AGUA POTABLE:	POZO PROPIO
ACERA:	SI POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI POSEE
CUNETA:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO:	FACTIBLE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL:	FACTIBLE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA:	SI POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	SI POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	SI POSEE

DISTANCIAS (mts):

COLEGIOS:	1,800.00	mts.	CENTRO URBANO:	-	mts.
ESCUELAS:	2,000.00	mts.	TRANSPORTE PUBLICO:	250.00	mts.
CENTROS COMERCIALES:	1,850.00	mts.	ZONAS COMERCIALES:	-	mts.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO URBANA DE USO COMERCIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE.

FACTORES POSITIVOS: INMUEBLE UBICADO EN ZONA DE ALTA DEMANDA PARA FINES COMERCIALES Y RESIDENCIALES. EL LOTE ES MEDIANERO, POR LO QUE CUENTA CON UN AMPLIO FRENTE A LA CALLE DE ACCESO. EL TERRENO CUENTA CON IMPORTANTES OBRAS DE TERRACERÍA Y RETENCIÓN.

FACTORES NEGATIVOS: NO SE OBSERVARON.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: TERRENO CON PERMISOS APROBADOS PARA PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CENTRO COMERCIAL Y TORRE DE APARTAMENTOS Y FACTIBILIDAD DE INSTALACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.

DOCUMENTACION TECNICA Y AUTORIZACIONES:

EL PROYECTO EPIC PLAZA, CUENTA CON LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y AUTORIZACIONES:
1. EL PROYECTO "EPIC PLAZA" CUENTA CON LAS SIGUIENTES RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE:
1.1 RESOLUCIÓN AMBIENTAL FAVORABLE MARN-NFA92-2020-R-566-2020.
1.2 RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN MARN-NFA92-2020-MOD-79-2021, DONDE SE APROBÓ ENTRE OTROS: INCREMENTO DEL ÁREA IMPERMEABLE DEL PROYECTO A 10,227.02M², MODIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN Y CUADRO DE ÁREAS, MODIFICAR PROPUESTA DE OBRAS DE MITIGACIÓN.
1.3 NOTA DE RESPUESTA MARN-DEC-GEA-NFA92-2020-1949-2023 ANTE LA SOLICITUD POR PARTE DEL PROPIETARIO DEL PROYECTO DE INCREMENTAR LA HUELLA A IMPERMEABILIZAR EN 209.98M², DETALLANDO EN SU ÚLTIMO PÁRRAFO "LA COMPENSACIÓN AMBIENTAL POR IMPERMEABILIZACIÓN, REALIZAR EL CONVENIDO DE COMPENSACIÓN AMBIENTAL CON EL FONDO DE LA INICIATIVA PARA LAS AMÉRICAS (FIAES), POR EL MONTO Y PLANO DETERMINADO POR EL TITULAR".
2. ANTECEDENTES DE TRÁMITES OTORGADOS POR ESTA OFICINA:
2.1. CALIFICACIÓN DE LUGAR 0776-2016, LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN 0213-2016, REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN 0069-2016 Y 0030-2021, FACTIBILIDAD DE DRENAJES DE AGUAS LLUVIAS 0165-2023, ASESORÍA TÉCNICA 0017-2017,
2.2. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN 0233-2021 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE CONTENCIÓN DE LAS ÁREAS DE SÓTANOS Y EN GENERAL DE LOS CORTES REALIZADOS EN EL TERRENO, DESARROLLADAS CON MUROS DE CONCRETO LANZADO CON ANCLAJES PASIVOS Y ACTIVOS (SOIL NAILING).
3. MEMORIA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL SUSCRITA POR EL ING. MANUEL ENRIQUE AGUILUZ ABARCA CON REGISTRO MOP-VMVDU IC-1211.
4. ESTUDIO GEOFÍSICO MASW (ANÁLISIS MULTICANAL DE ONDAS SUPERFICIALES), SUSCRITO POR: ING. JOSÉ ANTONIO GONZÁLEZ MAGAÑA CON REGISTRO MOP-VMVDU IC-0466.
5.
ESTUDIO DE SUELOS ELABORADO POR ICIA, S.A DE C.V. REF. ES-0357-2022 SUSCRITO POR: ING. ENRIQUE EDGARDO MELARA CON REGISTRO MOP-VMVDU IC-1523.
6. PERMISO DE PERFORACIÓN DE POZO EMITIDO POR LA AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA).
7. NOTA FIRMADA POR EL REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO INDICANDO QUE EL PUENTE PANORÁMICO NO FORMA PARTE DE LO SOLICITADO.

7.0 OBSERVACIONES

Nº 1: EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO SE HA OBTENIDO A TRAVÉS DEL MÉTODO COMPARATIVO, TOMANDO COMO BASE LA HOMOLOGACIÓN DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE INMUEBLES SIMILARES ACTUALMENTE EN VENTA, UBICADOS EN LA ZONA DONDE SE HA REALIZADO EL AVALÚO. LA TÉCNICA DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADA ES LA DE FACTORES.

Nº 2: EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SE DETERMINO A TRAVÉS DEL MÉTODO DEL COSTO. LA CONSTRUCCIÓN SE HA DEPRECIADO UTILIZANDO LA TÉCNICA DE ROSS-HEIDECKE. EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN) Y LA VIDA ÚTIL TOTAL (VUT) SE HA CALCULADO EN BASE A LA CALIDAD DE LOS ACABADOS CONSTRUCTIVOS OBSERVADOS.

Nº 3: EQUIPOS, MUEBLES Y ACCESORIOS MÓVILES NO HAN SIDO CONSIDERADOS EN EL AVALÚO. LA COMERCIALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LAS CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO SE CONSIDERA NORMAL.

Nº 4: EL VALUADOR NO HA REALIZADO PRUEBAS DE INGENIERA, NI DE RESISTENCIA DE MATERIALES, POR LO QUE NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA DE LOS MUROS DE RETENCIÓN. AL TERRENO SE LE HAN REALIZADO MEJORAS EN TERRACERÍA, MUROS Y OBRAS DE PROTECCIÓN.

Nº 5: SE CONTO CON PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE REFORZAMIENTO DEL MURO DE RETENCIÓN EXISTENTE. ESTE MURO ES ATÍPICO A LAS CONSTRUCCIONES TRADICIONALES Y ES MUY ESPECIALIZADO. SU CONSTRUCCIÓN REQUERIRÍA DE EQUIPO Y PERSONAL ALTAMENTE CAPACITADO. LAS ALTURAS DE LOS MUROS SON ESPECIALES Y CUENTA CON OBRAS DE PROTECCIÓN EN EL CORONAMIENTO DE LOS MISMOS.

Nº 6: SE CONTO CON PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y ESTIMACION DE AVANCE DE OBRA A LA FECHA DEL AVALUO, LA CUAL COINCIDE CON LO OBSERVADO EN CAMPO. EL AVANCE ACTUAL ES DEL **52.83%** Y LA OBRA SE DESARROLLA CON NORMALIDAD Y SE ESPERA SE CONCLUYA EN MAYO DE 2025.

Nº 7: EL PROYECTO CONSISTE EN LO SIGUIENTE: 1. CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL, DONDE LAS PAREDES DE LOS SÓTANOS NO FORMAN PARTE DE ESTE PERMISO, POR LO QUE SE CONFORMA DE TRES SÓTANOS DE PARQUEOS Y DOS NIVELES PARA LOCALES COMERCIALES: NIVEL DE SÓTANO P-2: 166 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS LIVIANOS, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS, 9 ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS Y 19 BODEGAS, NIVEL DE SÓTANO P-1: 163 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS LIVIANOS, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS, 24 ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS Y 10 BODEGAS, NIVEL DE SÓTANO P1: 105 PLAZAS DE PARQUEOS, 2 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 2 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS, 28 ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS, 2 BODEGAS Y 10 LOCALES COMERCIALES, PRIMER NIVEL P2: 32 PLAZAS DE PARQUEOS, 1 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 1 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS Y 43 LOCALES COMERCIALES, SEGUNDO NIVEL P3: 41 LOCALES COMERCIALES

Nº 8: EL SISTEMA CONSTRUCTIVO ESTÁ CONFORMADO POR MARCOS Y LOSAS DE CONCRETO REFORZADO, LOS MARCOS DE CONCRETO EN LOS NIVELES DE SÓTANO ESTÁN INTEGRADOS A LAS PAREDES DE LOS MUROS DE CONTENCIÓN, LOS CUALES CUMPLEN DOBLE FUNCIÓN DE RETENCIÓN DE LA EXCAVACIÓN DURANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MUROS CON FUNCIÓN ESTRUCTURAL DURANTE LA VIDA ÚTIL DE LA EDIFICACIÓN, LA CONEXIÓN SE REALIZA POR MEDIO DE ESCUADRAS NO.5@0.75M TAL COMO SE INDICA EN PLANOS Y MEMORIA DE CÁLCULO.

8.0 AVALÚO DEL TERRENO (METODO COMPARATIVO).

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES 1	COMPARABLES 2	COMPARABLES 3
UBICACIÓN:	NUMERO S/N, PORCIÓN 8-A, NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD	URBANIZACION MADRE SELVA, CALLE EL NOGAL Y AVENIDA EL ESPINO, #85, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD.	RESIDENCIAL SANTA ELENA, BOULEVARD SANTA ELENA, NUMERO 36, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD	BOULEVARD ORDEN DE MALTA, S/N, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	20,953.52 m²	3,854.08 m²	1,750.00 m²	6,705.00 m²
FRENTE LOTE:	184.00 m	70.00 m	25.00 m	65.00 m
FONDO LOTE:	113.88 m	55.06 m	70.00 m	103.15 m
PERÍMETRO:	595.76 m	250.12 m	190.00 m	336.31 m
ÁREA MAYOR RECT. INSC:		3,854.08 m²	1,750.00 m²	6,705.00 m²
FECHA:		20/08/2024	05/02/2024	05/02/2024
VALOR COTIZADO (USD):		$2,850,000.00	$2,165,000.00	$5,500,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		$2,850,000.00	$1,948,500.00	$5,225,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m²:		$739.48 /m²	$1,113.43 /m²	$779.27 /m²
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR

FACTORES	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN 1	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN 2	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN 3
ÁREA	0.5719	0.5511	0.5657
FRENTE	1.0195	1.0407	1.0534
FONDO	1.0668	1.0550	1.0507
REGULARIDAD	0.8301	0.6891	0.7938
TOPOGRAFIA	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	0.8000	0.8000	0.8000
COMERCIALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE VÍA	0.9000	0.8783	0.9000
RIESGO INMOBILIARIO	1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE	**0.3718**	**0.2930**	**0.3578**
VALOR / m² HOMOLOGADO=	274.91 /m²	326.20 /m²	278.84 /m²
VALOR PROMEDIO / m² HOMOLOGADO=	$293.3156 /m²		
VALOR / m² CALCULADO=	$293.3156 /m²		

VALOR TOTAL HOMOLOGADO=	$6,145,993.58
VALOR CALCULADO=	$6,145,994.29
VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=	$6,146,000.00

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL DOLARES CON CERO CENTAVOS

9.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO.

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

CONSTRUCCIÓN												
DESCRIPCIÓN	VRN	VUT	EDAD	E. REM.	% REM.	FE	FD	Fre	FFu	FEc	VNR	VUR
CONSTRUCCION 52.83% AVANCE	$399.09	75	0.00	0.00	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	$399.09	75
MUROS DE RETENCIÓN (5,058.00 m²)	$5,960,000.00	75	0.00	0.00	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	$5,960,000.00	75

CALCULO DE VALORES TOTALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m²			ÁREA EN v²		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	20,953.52	m²	EQUIVALENTES A	29,980.30	v²	$205.00	$6,146,000.00
						VALOR DEL TERRENO:	$6,146,000.00

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:		VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL
CONSTRUCCION 52.83% AVANCE	18,952.89		$399.09	$399.09	$7,563,990.44	$7,563,990.44
MUROS DE RETENCIÓN (5,058.00 m²)			$5,960,000.00	$5,960,000.00	$5,960,000.00	$5,960,000.00
TOTAL:	18,952.89	m²		TOTALES:	$13,523,990.44	$13,523,990.44
					VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =	$19,669,990.44
					VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE =	$19,670,000.00

VALOR DE COSTO: DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL DOLARES CON CERO CENTAVOS

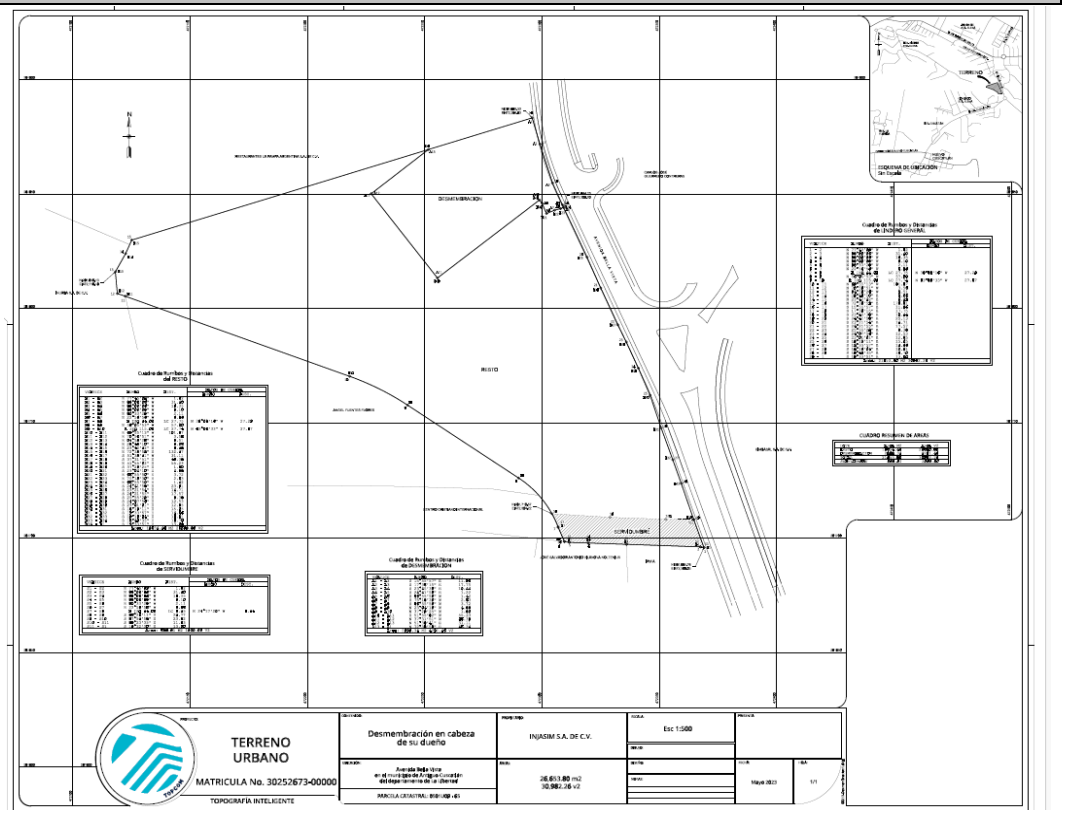
10.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

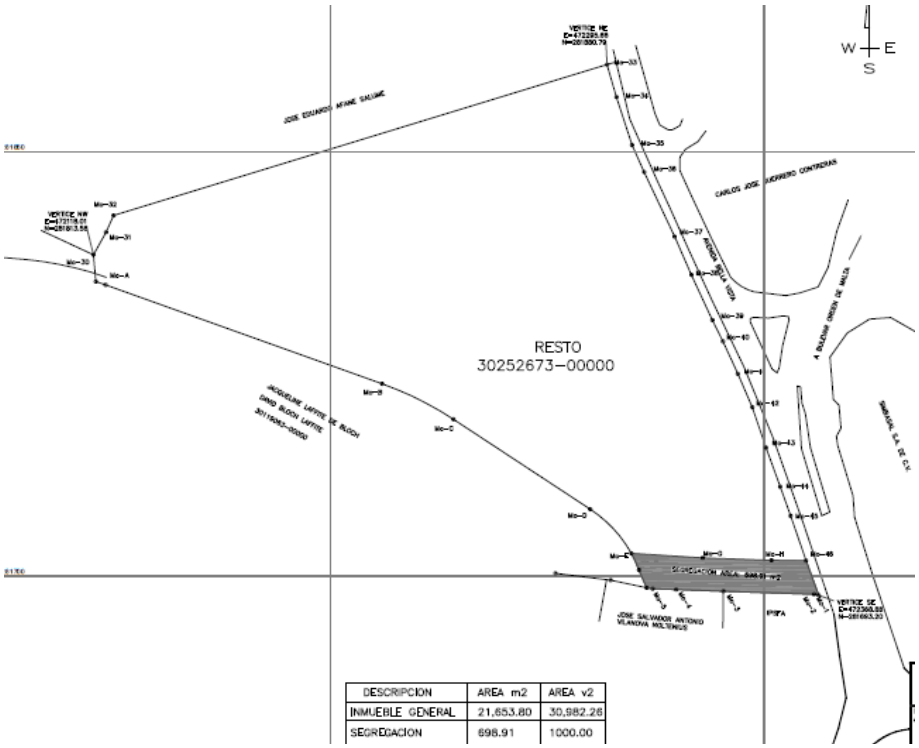
EL VALOR DE COSTO ES:	$19,669,990.44
EL VALOR DE MERCADO ES:	$19,670,000.00
CONCLUSIÓN DEL VALOR:	DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES COMO EL VALUADO, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL INMUEBLE CUENTA CON OBRAS ESPECIALIZADAS DE TERRACERÍA Y RETENCIÓN ADECUADAS PARA SU USO FUTURO.

"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".

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
Inscripción Nº PV02092011
GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.
Sociedad Regional de Valoración

PLANO TOPOGRÁFICO



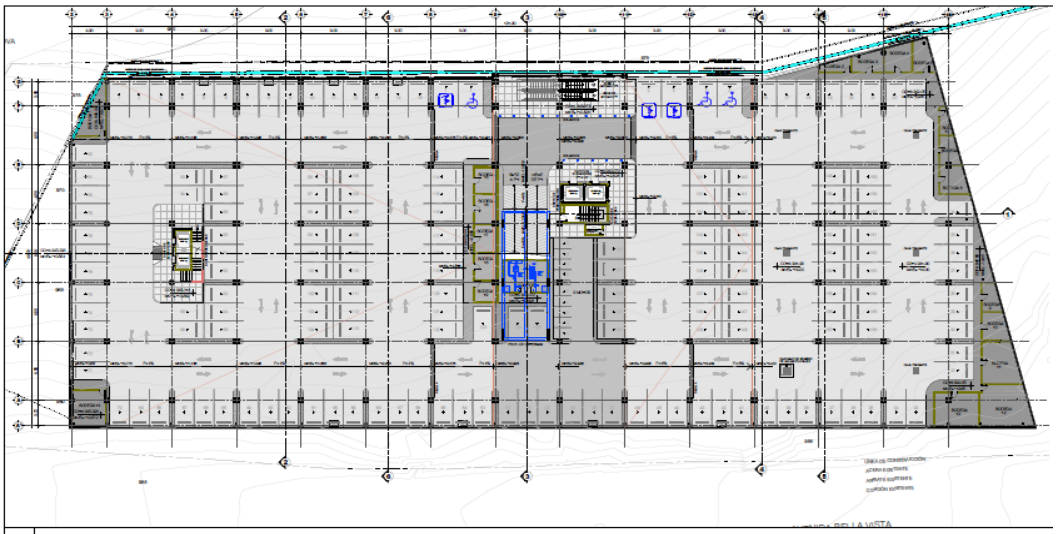


DESCRIPCION	AREA m2	AREA v2
INMUEBLE GENERAL	21,653.80	30,982.26
SEGREGACION	698.91	1000.00

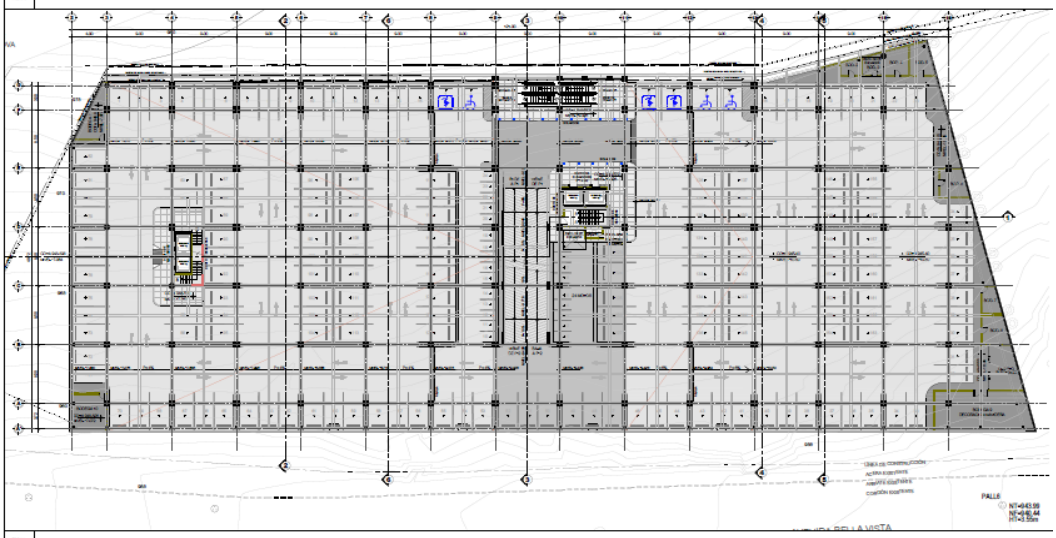
RESTO	20,984.89	29,982.26

PLANO DE CONSTRUCCIONES

PLANO DE CONSTRUCCION

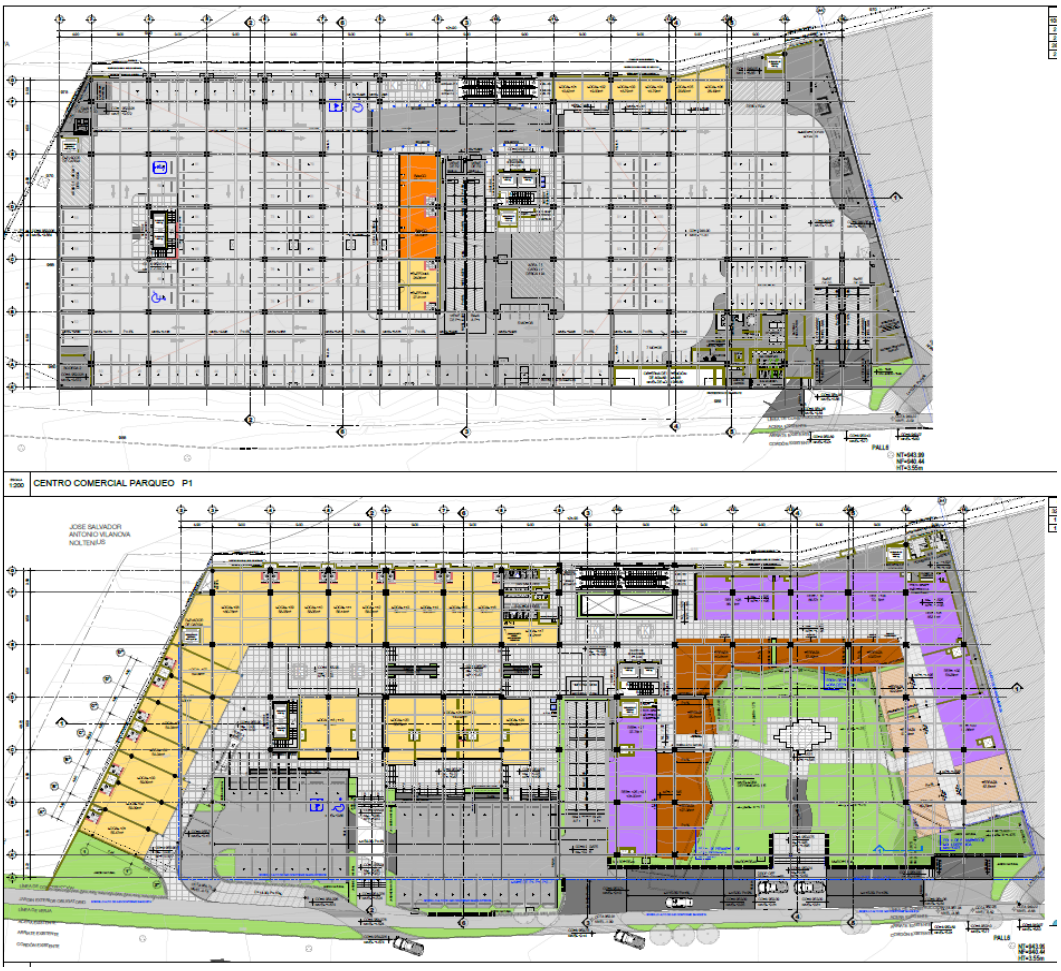


CENTRO COMERCIAL PARQUEO P-2

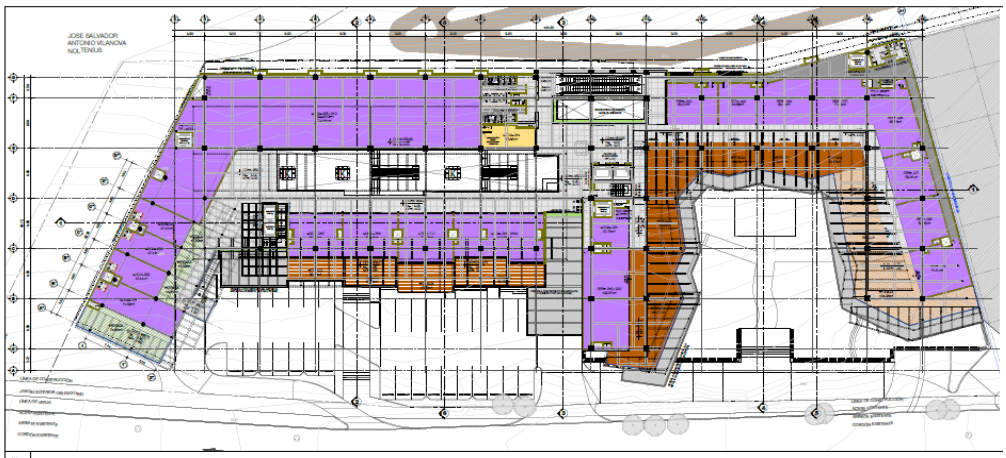


CENTRO COMERCIAL PARQUEO P-1

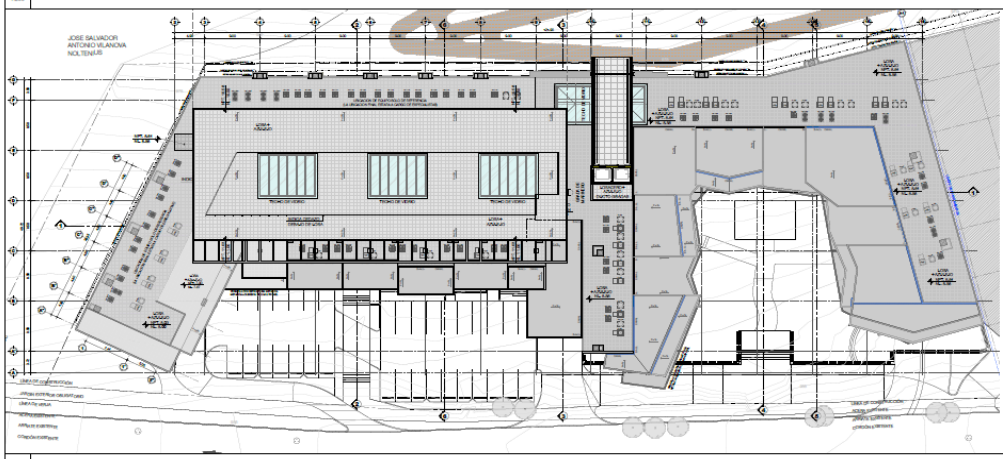
PLANO DE CONSTRUCCIONES



PLANO DE CONSTRUCCIONES

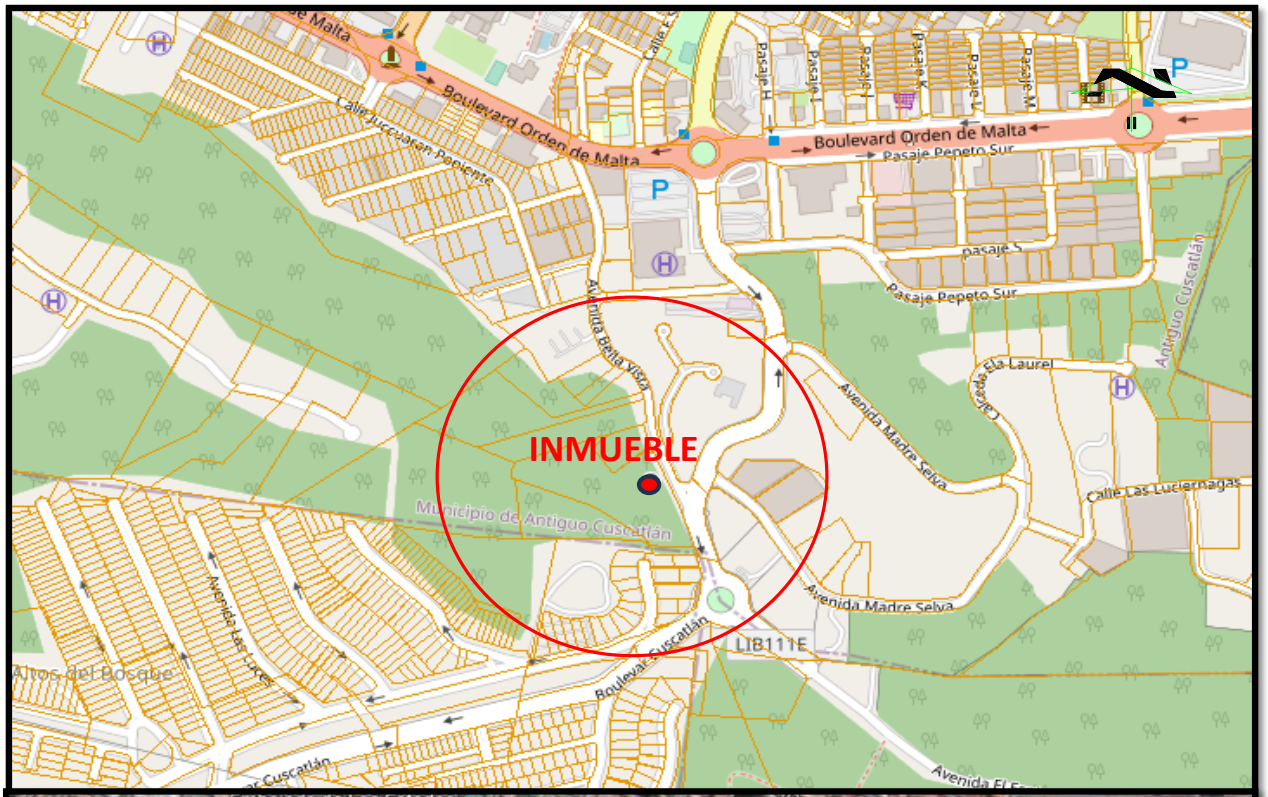


1:200 CENTRO COMERCIAL P3



1:200 CENTRO COMERCIAL PASARELA

PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFÍAS