




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

4.1 - MÉTODO COMPARATIVO (SUELOS CLASE III)

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 RURAL SIN EDIFICAR	
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. M/ APASTEPEQUE D/ SAN VICENTE	C/ CALDERAS. M/ APASTEPEQUE D/ SAN VICENTE	C/ CALDERAS. M/ APASTEPEQUE D/ SAN VICENTE	C/ CALDERAS. M/ APASTEPEQUE D/ SAN VICENTE
USO DE SUELO	AGRÍCOLA	AGRÍCOLA	AGRÍCOLA	AGRÍCOLA
CLASE DE SUELO	III	III	III	III
ÁREA DE TERRENO (V2)	220.000.00	10,015.80	10,015.80	10,015.80
FRENTE DE TERRENO (m)	300.00	70.00	70.00	70.00
FONDO DE TERRENO (m)	500.00	100.00	100.00	100.00
UBICACIÓN EN MANZANA	1.000	1.0000	1.0000	1.0000
REGULARIDAD (FORMA) V2	220.000.00	10,015.80	10,015.80	10,015.80
FACTOR % PENDIENTE	0.8000	1.0000	1.0000	1.0000
VALOR TOTAL AJUSTADO		\$ 18,000.00	\$ 18,000.00	\$ 18,000.00
PRECIO UNITARIO TOTAL		\$ 1.80	\$ 1.80	\$ 1.80
CONDICIÓN DEL INMUEBLE		OFERTA	OFERTA	OFERTA
TÉLEFONOS				

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

LOCALIZACIÓN
RIEGOS DE INUNDACIÓN
TOPOGRAFIA
EROSIÓN
PEDREGOSIDAD
DRENAJE
RIEGO
TEXTURA
PROFUNDIDAD EFECTIVA
ACCESOS
FACTOR GLOBAL

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
1.0000	1.0000	1.0000

VALOR / m² HOMOLOGADO	\$	1.80	\$	1.80	\$	1.80
VALOR PROMEDIO/ m² HOMOLOGADO	\$	1.80				
VALOR / m² RECOMENDADO	\$	1.80				
VALOR TOTAL HOMOLOGADO:	\$	396,000.00				
VALOR TOTAL SUELO CLASE III	\$	396,000.00				
VALOR TOTAL SUELO CLASE IV	\$	203,480.36				
VALOR TOTAL	\$	599,480.36				

VALOR COMERCIAL AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN	\$ 600,000.00
---	---------------

SON: SEISCIENTOS MIL 00/100 DÓLARES AMERICANOS EXACTOS

ARQ. ROBERTO ANTONIO PERDOMO
P.V. N° 157-2007 S.S.F.

DECLARACIÓN DE COMPATIBILIDAD: El adscrito 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 (NPB4-42), en consecuencia no tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art. 17 de la referida norma que impida emitir el presente informe pericial.
