

## 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

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				
USO DE SUELO	AGRÍCOLA	AGRÍCOLA	AGRÍCOLA	AGRÍCOLA	
CLASE DE SUELO	III	III	III	III	
AREA 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	\$ 18,000.00	
PRECIO UNITARIO TOTAL	\$ 1.80	\$ 1.80	\$ 1.80	\$ 1.80	
CONDICIÓN DEL INMUEBLE	OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA	
TELÉFONOS					
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN					
		FACTORES COMPARABLE 1	FACTORES COMPARABLE 2	FACTORES COMPARABLE 3	
LOCALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
RIEGOS DE INUNDACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
TOPOGRAFÍA	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
EROSIÓN	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
PEDREGOSIDAD	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
DRENAJE	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
RIEGO	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
TEXTURA	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
PROFUNDIDAD EFECTIVA	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
ACCESOS	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
FACTOR GLOBAL	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
VALOR / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO	\$ 1.80	\$ 1.80	\$ 1.80	\$ 1.80	
VALOR PROMEDIO / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO	\$ 1.80				
VALOR / m <sup>2</sup> 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					
ARO. ROBERTO ANTONIO PERDOMO P.V. N° 157-2007 S.S.F.					
26/11/2015					
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.					