

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA
FACULTAD DE ARQUITECTURA

INFORME DE PRÁCTICA PROFESIONAL
EN LA EMPRESA VALUADORA DE ACTIVOS CON RESPONSABILIDAD TECNICA, VALUARTE S.A.

*ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES MEDIANTE EL ANÁLISIS Y DESGLOSE DE SUS ELEMENTOS,
COMPONENTES ARQUITECTÓNICOS Y CONSTRUCTIVOS PARA LA DETERMINACIÓN DE SU VALOR*

PARA OPTAR AL TITULO DE:

ARQUITECTO

AUTOR:

BR. LUDWIG RAMSÉS VARGAS RUGAMA

TUTOR:

ARQ. CRISTIAN ALEJANDRO GUEVARA CHAMORRO

ASESOR.

ING. JOSE DANILO JIRON MACIAS

NICARAGUA, MANAGUA, AGOSTO, 2018.

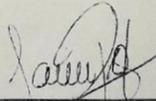
CARTA DE EGRESADO Y CARTA DE APROBACIÓN DE PRÁCTICA PROFESIONAL

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA
SECRETARIA ACADEMICA
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CARTA DE EGRESADO

El Suscrito Secretario de la Facultad de Arquitectura hace constar que el **BR. LUDWIG RAMSES VARGAS RUGAMA, Carnet No. 2010-35334, Turno Diurno, Plan de Estudios 2000**, y de Conformidad con el Reglamento de Régimen Académico Vigente en la Universidad es **EGRESADO** de la Carrera de **ARQUITECTURA**.

Se extiende la presente **CARTA DE EGRESADO**, a solicitud del interesado en la Ciudad de Managua, el día quince del mes de Mayo del año dos mil catorce.-


Arq. Javier Parés Barberena
Secretario Académico
Facultad de Arquitectura



Cc.: Expediente.-

Facultad de Arquitectura 
Un proyecto de todos... y para todos UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

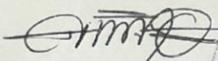
Managua, miércoles 14 de marzo de 2018.

Br. Ludwig Ramsés Vargas Rugama
Sus manos.-

Estimado Bachiller Vargas:

Sirva la presente para comunicarle que su solicitud para realizar su Práctica Profesional en la **Empresa Valuadora de Activos con Responsabilidad Técnica, VALUARTE, S.A.**, ha sido aprobada, nombrando como tutor de parte de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Ingeniería UNI al **Arq. Cristian Alejandro Guevara Chamorro**.

La Práctica Profesional, se realizará en el periodo comprendido del **14 de marzo de 2018 al 14 de septiembre de 2018**, conforme lo establecido en el Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Ingeniería.


Arq. Luis Alberto Chávez Quintero
Decano
Facultad de Arquitectura
FARQ-UNI



Arq. Cristian A. Guevara Chamorro -Tutor
Ing. José Danilo Jirón Macías -Asesor VALUARTE S.A.
Archivo.

CONSTANCIA DE PRÁCTICA PROFESIONAL EN LA EMPRESA VALUADORA DE ACTIVOS CON RESPONSABILIDAD TÉCNICA, VALUARTE S.A. Y CARTA DE CALIFICACIÓN DEL TUTOR MEDIANTE LA PRÁCTICA PROFESIONAL



CONSTANCIA

Ingeniero José Danilo Jirón Macías el cargo que desempeño en la empresa como jefe de operaciones, con cedula de identidad 401-190369-0009U.

HACE CONSTAR

Fungiendo como asesor de prácticas profesionales.

Realice las evaluaciones de las prácticas profesionales al Br.Ludwig Ramsés Vargas Rugama, cedula de identidad 001 – 230890 – 0057S y carnet estudiantil 2010 – 35334.

Dirigido al arquitecto Luis Chávez Quintero, decano de la facultad de arquitectura de la universidad nacional de ingeniería, UNI.

Evaluación al desempeño de las prácticas profesionales

Participando en el periodo de MARZO 2018 – AGOSTO 2018 en diversos avalúos de distinta magnitud de complejidad pero que debido a las normas de la empresa solamente puede presentar dos avalúos en el documento, desempeñando el puesto de perito valuador, además de asumiendo roles de apoyo a sus compañeros en distintas áreas de operaciones.

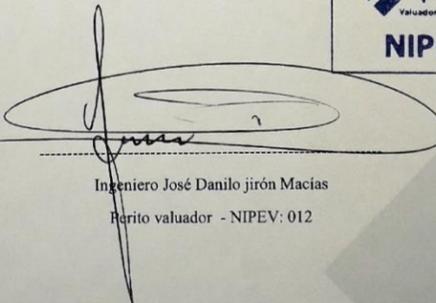
También se calificó las distintas destrezas que un profesional debe adquirir en el ámbito laboral:

Puntualidad, compromiso, habilidad técnica, relaciones humanas, cumplimiento del trabajo y disciplina laboral.

Cabe hacer mención que en mi valuación tiene un buen merecer con una calificación 98%

Por lo tanto extiendo la presente para fines de tramitación de titulo profesional de arquitecto.

Se extiende la presente a los seis días del mes de agosto del 2018



Ingeniero José Danilo Jirón Macías
Perito valuador - NIPEV: 012



19



Universidad Nacional de Ingeniería
Facultad de Arquitectura
Carta Aval

Managua, Nicaragua, viernes 03 de agosto del 2018

Arq. Luis Alberto Chávez Quintero
Decano Facultad de Arquitectura
Universidad Nacional de Ingeniería
Sus manos

Estimado Arquitecto:

Reciba un atento saludo de mi parte, deseando para usted éxito en el ejercicio de sus labores como Decano de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Ingeniería.

El motivo de esta carta es manifestar mi aval para que el **Br. Ludwig Ramsés Vargas Rugama**, postulante al título de arquitecto por medio de la modalidad de Práctica Profesional, se presente a realizar la exposición de su Informe denominado: **"Práctica Profesional en la EMPRESA VALUADORA DE ACTIVOS CON RESPONSABILIDAD TÉCNICA, VALUARTE S.A."**.

Es importante destacar que mientras desarrolló sus Prácticas Profesionales el **Br. Vargas Rugama** logró el dominio de la metodología desarrollada por la empresa VALUARTE S.A en la elaboración de avalúos de bienes inmuebles mediante el análisis y desglose de sus elementos, componentes arquitectónicos y constructivos para la determinación de su valor y el cumplimiento de la norma de perito valuador según la SIBOIF.

Mediante su informe de práctica profesional el **Br. Vargas Rugama** pone a disposición de los estudiantes de la carrera de arquitectura, y otras carreras de la Universidad Nacional de Ingeniería, una herramienta técnica metodológica para realizar los avalúos de bienes inmuebles, además, que puede ser usada como bibliografía de referencia para contenidos específicos como *Valoración de un edificio* y la *Práctica de la valoración de edificios en Nicaragua* de la asignatura Mantenimiento y Rehabilitación de Edificios que sirve el Departamento de Tecnología de la Facultad de Arquitectura.

Por lo tanto, considero que el Br. Vargas Rugama ha cumplido con los requisitos de esta modalidad con un excelente nivel de desempeño, lo que equivale a un rendimiento del 100%.

En consecuencia, solicito a usted, nombre a los integrantes de la honorable Comité Técnico que evaluará el contenido y la exposición este informe, así como también establezca la fecha durante la que el **Br. Ludwig Ramsés Vargas Rugama** realizará la exposición de su Informe de Práctica Profesional.

Sin más a que referirme, me despido de usted.

Atentamente,



Arq. Cristian Alejandro Guevara Chamorro
Tutor

CONTENIDO

OBJETIVOS	7
OBJETIVOS GENERAL:.....	7
OBJETIVOS ESPECÍFICOS:.....	7
INTRODUCCION	8
CAPITULO I. IDENTIDAD DE LA EMPRESA.....	9
DESCRIPCION DE LA EMPRESA VALUADORA DE ACTIVOS CON RESPONSABILIDA TECNICA, VALUARTE S.A.....	10
CURRICULUM	10
DESCRIPCION	10
ORGANIGRAMA	11
TABLA DE PARTICIPACION EN AVALUO Y DESARROLLO DE ACTIVIDADES EN PRACTICA PROFESIONAL	11
CAPITULO II. METODOLOGÍA.....	12
DESCRIPCION DE LA METODOLOGÍA	13
DIAGRAMA DE FLUJO	14
FORMATO A UTILIZAR.....	15
DETERMINACION Y ANALISIS DE VALORES.....	19
CAPITULO III. INFORME DE PRÁCTICA PROFESIONAL EN VALUARTE	21
AVALUÓ DE CASA DE HABITACIÓN EN RESIDENCIAL LAS COLINAS, MANAGUA, NICARAGUA.....	22
AVALUO DE RECINTO UNIVERSITARIO CENTRAL DE NICARAGUA UCN”	48
CONCLUSIONES	79
RECOMENDACIONES	79

ÍNDICE DE ILUSTRACIÓN

ILUSTRACIÓN 1	11
ILUSTRACIÓN 2	14
ILUSTRACIÓN 3	22
ILUSTRACIÓN 4	42
ILUSTRACIÓN 5	43
ILUSTRACIÓN 6	44
ILUSTRACIÓN 7	45
ILUSTRACION 8	46
ILUSTRACION 9	47
ILUSTRACIÓN 10	48
ILUSTRACION 11	70
ILUSTRACION 12	71
ILUSTRACION 13	72
ILUSTRACION 14	73
ILUSTRACION 15	74
ILUSTRACION 16	75
ILUSTRACION 17	76
ILUSTRACION 18	77
ILUSTRACION 19	78

INDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	11
Tabla 2.....	15
Tabla 3.....	17
Tabla 4.....	17
Tabla 5.....	18
Tabla 6.....	19
Tabla 7.....	19
Tabla 8.....	20
Tabla 9.....	22
Tabla 10.....	22
Tabla 11.....	23
Tabla 12.....	24
Tabla 13.....	25
Tabla 14.....	26
Tabla 15.....	27
Tabla 16.....	27
Tabla 17.....	28
Tabla 18.....	29
Tabla 19.....	29
Tabla 20.....	33
Tabla 21.....	35
Tabla 22.....	37
Tabla 23.....	38
Tabla 24.....	39
Tabla 25.....	40
Tabla 26.....	41
Tabla 27.....	48
Tabla 28.....	48
Tabla 29.....	57
Tabla 30.....	62
Tabla 31.....	64
Tabla 32.....	65
Tabla 33.....	66
Tabla 34.....	67
Tabla 35.....	68
Tabla 36.....	69

OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERAL:

- Presentar un informe de práctica profesional realizadas en la empresa VALUARTE S.A. El cual consiste en el desarrollo de avalúos de edificaciones arquitectónicas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Aplicar la metodología desarrollada por la empresa VALUARTE S.A. Y el cumplimiento de la Norma de Perito Valuador según la SIBOIF.
- Realizar el proceso de levantamiento, armado y producto final de un avalúo destacando el rol desempeñado por un arquitecto.

INTRODUCCION

El presente informe describe la práctica realizada en la empresa valoradora de activos fijos con responsabilidad técnica, VALUARTE S.A. en un ciclo de seis meses comprendido de marzo 2018 – agosto 2018, asignado con el puesto de perito valuador en el área de operaciones, como forma de culminación de estudios que el reglamento del régimen académico establece en la universidad nacional de ingeniería, UNI.

El documento se estructura en tres capítulos, el primer capítulo presenta la identidad de la empresa valoradora de activos con responsabilidad técnica, VALUARTE S.A. nos da a conocer su nacimiento, la organización de cómo está conformada la empresa y los servicios que brinda. El segundo capítulo presenta la metodología para la elaboración de los avalúos para conocer los componentes tales como: la programación de la visita, el levantamiento físico de datos, información, medidas y esquemas. El proceso del documento, análisis de valores poniendo en prácticas destrezas y herramientas adquirida en el transcurso de la carrera y conociendo nuevas experiencias con colegas formando un equipo multidisciplinario debido a la diversidad de casos que se presenta en la empresa. Y el último capítulo se trata en la presentación de los informes de dos avalúos completos mostrando el resultado del producto final de este periodo de práctica profesional.

CAPITULO I. IDENTIDAD DE LA EMPRESA

DESCRIPCION DE LA EMPRESA VALUADORA DE ACTIVOS CON RESPONSABILIDA TECNICA, VALUARTE S.A.

La empresa Valuadora de activos con responsabilidad técnica, VALUARTE S.A. es una sociedad anónima creada con el fin de brindar servicios de calidad en materia de valuación de bienes muebles e inmuebles, cuenta con la certificación de la superintendencia de bancos y otras instituciones financieras (SIBOIF) y de esta manera atiende a un mercado cada vez más exigente y conoedor que demanda avalúos de activos con la mayor profesionalidad.

Nace de la necesidad de contar con empresas valuadoras de activos que respondan técnica y profesionalmente a un mercado altamente dinámico. Tiene el compromiso de realizar valoraciones dentro de un plazo requerido por sus clientes y los informes sean el resultado de una amplia visión de las características y del entorno de los activos a evaluar.

La compañía cumple con el compromiso de rapidez y calidad en el servicio a sus clientes, gracia a la amplia experiencia y preparación técnica, cuentan con medios técnicos, logísticos y equipos de trabajo para brindar la mejor satisfacción del trabajo confiado por sus clientes.

CURRICULUM

La sociedad valuadora de activos con responsabilidad técnica. Cuenta con la autorización otorgada por la superintendencia de bancos y de otras instituciones financieras (SIBOIF), que le acredita como “perito valuador”.

Está conformada por profesionales multidisciplinarios y peritos valuadores altamente capacitados con más de 15 años de experiencia en el campo de la valuación de activos en materia inmobiliaria, comercial e industrial.

Se han realizado avalúos de todo tipo de bienes inmuebles: casas de habitación, locales comerciales, edificios corporativos, centro comerciales, plazas comerciales, lotes de terrenos, fincas agropecuarias, zonas francas, equipo agrícolas, líneas industriales y automóviles a nivel nacional.

DESCRIPCION

La empresa VALUARTE S.A. se creó en el año 2016, en el primer año culminaron con el montaje en la estructura de la empresa y al instante comenzaron con operaciones para entidad bancaria como Banco de la Producción “BANPRO”, Banco de Finanza “BDF”, Banco Bancentro LAFISE, FDL, Banco de América Central “BAC” y el público en general.

Se han realizado más de 2000 avalúos de todo tipo de categorías: inmuebles urbano, rurales, edificaciones especiales, equipos agropecuario, industrial y automóviles.

Han elaborado avalúos de bienes representativos a nivel nacional tales: Zona Franca Saratoga, edificio corporativo Banpro, casa de residenciales en Mi Viejo Santo Domingo, Las Colinas, edificio corporativos como DISCOVER, establecimientos comerciales como Ferretería Lugo, Plaza Comercial La Virgen, entre otras obras.

ORGANIGRAMA

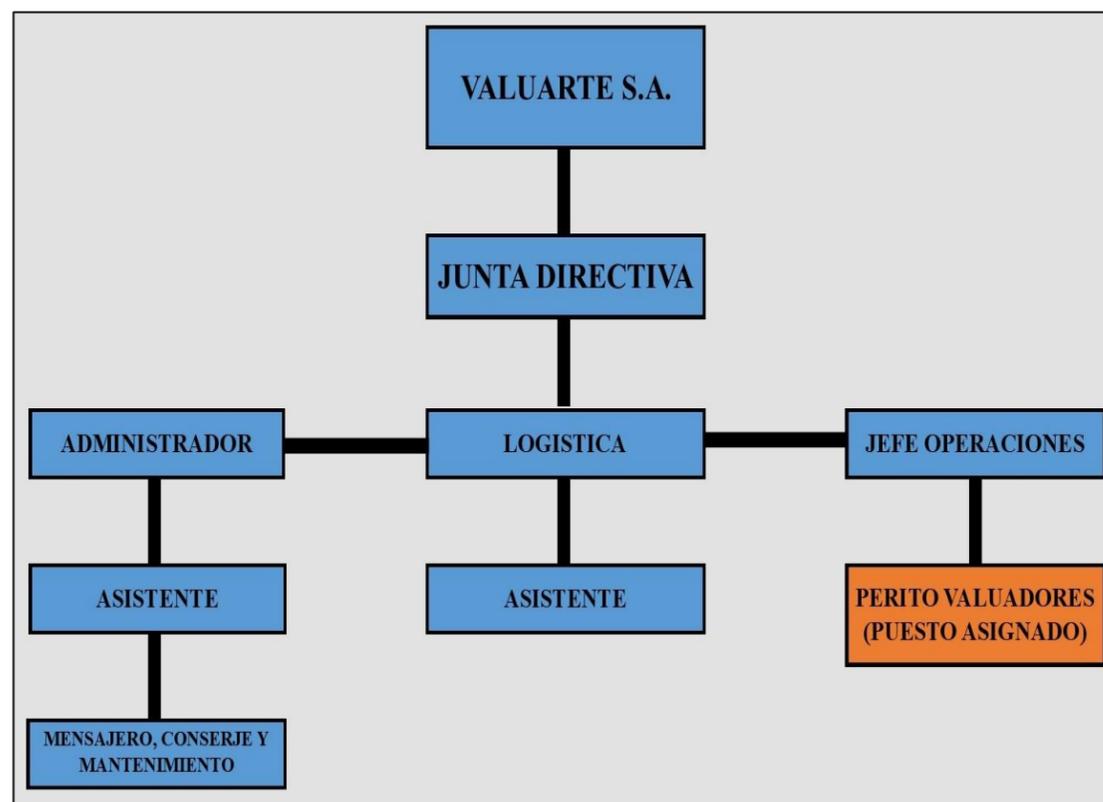


ILUSTRACIÓN 1

TABLA DE PARTICIPACION EN AVALUO Y DESARROLLO DE ACTIVIDADES EN PRACTICA PROFESIONAL

Participación en elaboración de Avalúos:	Tipos de intervención:
<ul style="list-style-type: none"> Casa de playa en el Barrio la Talanquera, San Juan del Sur, Rivas 	Realizar la inspección física.
<ul style="list-style-type: none"> Hotel en San Juan del Sur, Rivas 	Realizar inspección física, procesamiento de datos y apoyo a la determinación de valores.
<ul style="list-style-type: none"> Establecimiento comercial en Residencial Los Robles, Managua. 	Realizar inspección física (levantamiento de fotografía y llenado de formatos), procesamiento de datos y revisión de propuesta de avalúo.
<ul style="list-style-type: none"> Casa de habitación en Residencial Las Colinas, Managua. 	Realizar la inspección física, procesamiento de datos y determinación de avalúo
<ul style="list-style-type: none"> Complejo Industrial de tabaco en la ciudad de Estelí. 	Apoyo al levantamiento físico y dibujo de planos esquemáticos.
<ul style="list-style-type: none"> Casas de habitación en urbanizaciones, residencial y barrios de distintas ciudades 	Realizar levantamiento físico y procesamiento de datos.
<ul style="list-style-type: none"> Establecimientos comerciales 	Realizar levantamiento físico y procesamiento de datos.

Tabla 1

CAPITULO II. METODOLOGÍA

DESCRIPCION DE LA METODOLOGÍA

El proceso para la elaboración de un avalúo empieza por la necesidad del cliente, quien debe solicitarlo y presentar documentación legal tales como plano catastral, escritura pública y planos arquitectónicos para iniciar la debida programación en el sitio, luego se hace una inspección física en el sitio para determinar el tipo de inmueble, sus funciones (boceto de planta esquemática) y estado, además de ver en qué tipo de entorno se encuentra ubicado (microlocalización) con privilegios y limitantes posteriormente con todos los datos levantados se realiza el proceso, análisis y determinación de valores, en seguida se ejecuta una revisión para detectar errores y finalmente se firma el avalúo por el perito valuador certificado para poder entregar el informe al cliente. A continuación se mencionan las actividades del proceso de avalúo.

Levantamiento de Campo:

1. Planta arquitectónica.
2. Identificación y análisis de Sistemas Constructivos.
3. Identificación de Acabados.
4. Análisis de Equipamiento e Infraestructura Urbana.
5. Cuantificación de cantidades de obra.
6. Análisis cualitativo de entorno inmediato al bien sujeto de valoración.

Instrumentos a Utilizar:

1. Distanciómetro.
2. Cintas de Mano.
3. Cámaras fotográficas.
4. GPS.

Proceso de Armado:

1. Realizar digitalización de planta arquitectónica.
2. Elaboración de Macro y Micro Localización al igual que vista satelital.
3. Consulta telefónica de testigos recopilados en la zona.
4. Análisis de Mercado por el método de comparación.
5. Construcción de tablas con análisis cuantitativo del inmueble con respecto a áreas construidas, costos de construcción e índices de depreciación según el estado y antigüedad de la propiedad; sin olvidar el desglose del valor unitario del terreno por el método de reposición bruto y neto.
6. Elaboración de memoria de cálculo con el resultado del valor de reposición.
7. Realización de álbum de fotos de orden cronológica según la configuración del bien.

Desarrollar informe del inmueble cumpliendo con la norma de la superintendencia de bancos y otras entidades financieras SIBOIF debe contener los siguientes ítems:

1. Datos Generales del Propietario.
2. Tipología del Bien y Uso Actual.
3. Características del entorno.
4. Descripción del lote.
5. Valoración de la Infraestructura física del inmueble.

DIAGRAMA DE FLUJO

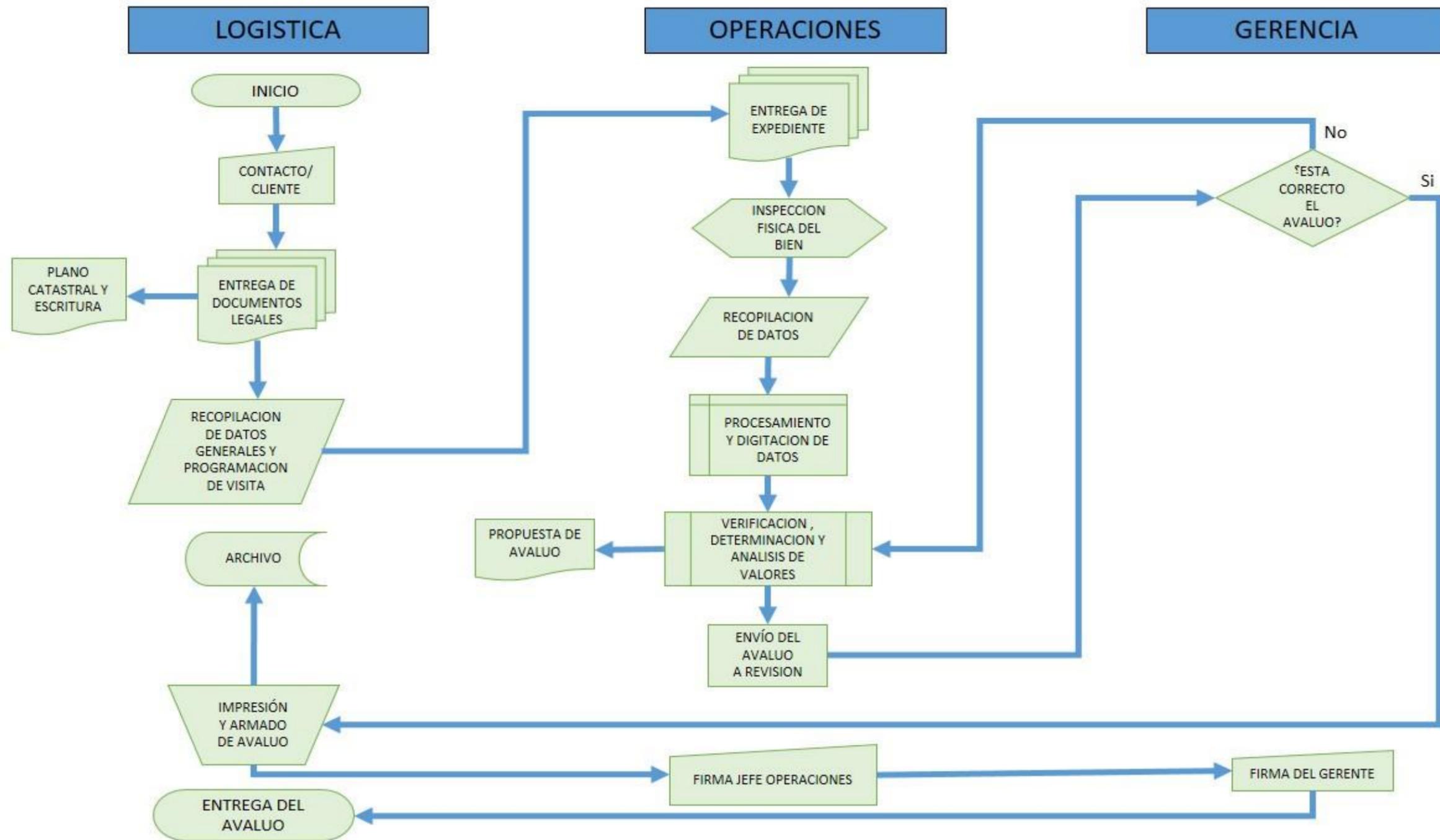


ILUSTRACIÓN 2

FORMATO A UTILIZAR

INFORMACION GENERAL			
NOMBRE DEL CLIENTE		FECHA DE INSPECCION	
TIPOLOGIA		CONTACTO	
ENTIDAD SOLICITANTE		EJECUTIVO	
DIRECCION DEL BIEN		TELEFONO / EMAIL	

Tabla 2

.LOCALIDAD Y ENTORNO	
CLASIFICACION DE LA ZONA Y/O DESCRIPCION URBANISTICA	
TIPO DE NUCLEO	
ACTIVIDAD PRINCIPAL	
Nº DE HABITANTES	
ACTIVIDAD LABORAL	
EVOLUCION DE LA POBLACION	
DENSIDAD POBLACIONAL	
ENTORNO GENERAL	
ENTORNO ESPECIFICO	
NIVEL DE RENTA	

INDICE DE SATURACION URBANA	RENOVACION	CONSOLIDACION
USO DE SUELO		
TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE		
VIAS DE ACCESO		
INFRAESTRUCTURA BASICA		
TIPO DE SERVICIO	EN EL ENTORNO DELIMITADO	DENTRO DEL BIEN
ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE		
ALCANTARILLADO PLUVIAL		
ALCANTARILLADO SANITARIO		
ALUMBRADO PUBLICO		
CALLES		
COBERTURA DE TELEFONIA CELULAR		
SERVICIO DE INTERNET		
SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA		
SUMINISTRO ENERGIA ELECTRICA		
TELEFONIA CONVENCIONAL		
TELEVISION POR CABLE		

EQUIPAMIENTO URBANO	
TIPO DE EQUIPAMIENTO	CERCANIA CON RESPECTO AL BIEN QUE SE VALORA
VIVIENDAS	
COMERCIO	
ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS Y SERVICIOS A LAS EMPRESAS	
ESTACIONES DE TRANSPORTE, INFRAESTRUCTURA Y COMUNICACIÓN	
SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES	
SERVICIOS DE CULTURA, DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	
SERVICIOS PERSONALES Y DEL HOGAR	
PRODUCCION AGROPECUARIA	
DESCRIPCION DEL TERRENO.	
UBICACIÓN	
DIRECCION	

MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	REGION	
LATITUD	LONGITUD	ALTURA	
PERSONA QUE MOSTRO EL BIEN	TELEFONO		
COLINDANCIAS Y DIMENSIONES			
COLINDAN.	SEGÚN DOCUMENTO APORTADO	SEGÚN INSPECCION Y MEDIDAS IN SITU	
NORTE			
SUR			
ESTE			
OESTE			
AREAS DEL TERRENO			
AREAS	Mts ²	=	Vrs ²
AREA REGISTRAL (ESCRITURA APORTADA)			
AREA CATASTRAL (CERTIFICADO CATASTRAL)			
AREA DE POLIGONO (LEVANT. TOPOGRAFICO)			
AREA MEDIDA IN SITU (MEDIDA DEL TASADOR)			

AREA ADOPTADA PARA LA VALORACION			
COMENTARIOS			
APARIENCIA Y MORFOLOGIA			
TIPO DE TERRENO			
UBICACIÓN			
USO DE SUELO			
USO ACTUAL			
FORMA			
FRENTE (Mts)			
FONDO (Mts)			
RELACION FRENTE/FONDO			
DELIMITACION			
TOPOGRAFIA			
VISTAS PANORAMICAS			
SERVIDUMBRES			
CONTAMINACION AMBIENTAL			
BASUREROS CERCANOS			

INDUSTRIAS CERCANAS	
CAUCES	
RUIDO	
TRANSITO PEATONAL	
TRANSITO VEHICULAR	

Tabla 4

SEGURIDAD Y PROTECCION	
DISTANCIA DE LOS BOMBEROS	
DISTANCIA DE LA POLICIA	
VIGILANCIA DE LAS INSTALACIONES	
PELIGROSIDAD DE LA ZONA	
ACCESIBILIDAD UBICACIÓN DEL BIEN	
GRADO DE ATRACCION POR ROBO	
ESTADO DEL SISTEMA ELECTRICO	
EXISTENCIA DE EXTINGUIDORES	

Tabla 3

DESCRIPCION DE VIVIENDA	
DESCRIPCION GENERAL DEL BIEN:	
ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA RESIDENCIA	
ESTRUCTURA	
CERRAMIENTOS	
ENTREPISO	
ESCALERAS	
ESTRUCTURA DE TECHO	
CUBIERTA DE TECHO	
SISTEMA ELECTRICO	
SISTEMA SANITARIO	
ACABADOS FINALES	
AMBIENTE	PRINCIPALES ACABADOS (PISO, PAREDES, CIELO)
PLANTA BAJA	
Porche	
Vestíbulo, Sala de Estar, Sala de Tv, Estudio, Comedor, Dormitorios	

Cocina	
Baños	
Bodega, Área de Lavado y Alacena	
Patio Principal	
PLANTA ALTA	
Dormitorio Principal, Walk in Closet, Closet	
Terraza Techada	
Terraza Abierta	
Baño	
CARPINTERIA (Puertas, ventanas, closets, armarios, herrería, etc.)	
EXTERIOR	
CARPINTERIA (Puertas, ventanas, closets, armarios, herrería, etc.)	
INTERIOR	
ANEXOS	
1. Carpot (Área: Mts²)	
2. Terraza (Área Mts²)	

Tabla 5

DETERMINACION Y ANALISIS DE VALORES

VALOR DEL TERRENO POR MÉTODO DE COMPARACIÓN

- Valor del terreno (V_{rs^2}) = proceso de homogenización con tres comparables
- Factor de homogeneización: Entorno, Localización, Uso actual, Accesibilidad, Aprovechamiento, Topografía, Área, Legalidad, Riesgo y Otros.
- Coeficiente de homogeneización: rango: 0.7 (factor más negativo versus el comparable) – 1.15 (factor superior versus el comparable) como coeficiente comparable versus el sujeto
- Coeficiente resultante el producto de la multiplicación de todos los factores de comparación.
- Valor unitario = precio de venta / área del terreno
- Valor unitario homogenizado = valor unitario x coeficiente homogenizado resultante.
- Valor del terreno por comparación del mercado = Valor unitario homogenizado x el área del sujeto

VALOR DEL MERCADO POR MÉTODO DE COMPARACIÓN

- Factor de homogeneización: Entorno. Localización. Uso actual. Área del Terreno. Área Construida. Estado del bien. Acabados finales. Legalidad. Riesgo y Otros.
- Coeficiente de homogeneización: rango: 0.7 (factor más negativo versus el comparable) – 1.15 (factor superior versus el comparable) como coeficiente comparable versus el sujeto
- Coeficiente resultante de todos los factores.es el promedio de todos los coeficientes de los factores
- Valor unitario = precio de venta / área construcción
- Valor unitario homogenizado = valor unitario x coeficiente homogenizado resultante.
- Valor del mercado = Valor unitario homogenizado x el área del sujeto

TABLA DE VIDA UTIL POR TIPOLOGIA Y USO					
USO	CLASIFICACION - AÑOS				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
HABITACIONAL	30	60	70	80	90
HOTELES, DEPORTIVOS	30	40	50	60	70
TERMINALES, COMUNICACIONES	10	20	30	40	50
OFICINAS	20	40	50	70	80
HOSPITALES	-	30	35	40	45
INDUSTRIA	20	30	50	70	80

Tabla 6

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN LINEAL: vida útil – edad del bien = remanente

Porcentaje de depreciación = edad del bien / vida útil x 100%

Proceso adoptado permite por medio del criterio del perito bajar el porcentaje de depreciación.

TABLA DE ANTIGÜEDAD, VIDA UTIL Y DEPRECIACION.								
UNIDAD	USO	AÑO DE		VIDA UTIL		DEPRECIACION FISICA		
		CONSTRUCCION	REHABILITACION	ESTIMADA	REMANENTE	LINEAL	ESTADO	ADOPTADA
Vivienda Unifamiliar	Residencial	12	0	70	58	17.14%	Bueno.	15.00%

Tabla 7

CALCULO DE VALOR POR MÉTODO DE COSTO

El valor asignado al COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts²) resulta de la constante actualización de los costos (directos e indirectos) promedios del sector construcción para bienes con similares tipología, características constructivas, materiales utilizados y acabados finales.

Gasto necesarios usualmente es un 10% sobre el valor de construcción pero el valuador puede aumentarlo o disminuirla siempre que lo justifique.

Repercusión del terreno = área del terreno x precio unitario del terreno / área construida

Valor de reposición bruto unitario es la suma repercusión del terreno más valor unitario de construcción más gasto necesario.

Depreciación física: coeficiente de depreciación x (costo de construcción + gasto necesario)

Valor de reposición neto unitario: valor de reposición bruto – depreciación física

Valor de reposición bruto: área construida x valor de reposición bruto unitario

Valor de reposición neto: área construida x valor de reposición neto unitario

Porcentaje de valor mínimo de realización: Incluye porcentaje en concepto de Costos por Venta del Inmueble, el cual incluye: gastos en catastro, gastos legales, comisión de intermediarios o bien raíz, fácil convertibilidad del inmueble y criterios del valuador, etc.

Todos los valores de reposición neto de las obras civiles son sumados para dar un total final más el valor del terreno.

Valor de realización es el valor de reposición neto x porcentaje de realización.

TABLA DE CALCULO POR METODO DE REPOSICION BRUTO Y NETO	
DATOS / UNIDAD VALORADA	UNIDAD PRINCIPAL
	VIVIENDA
AREA CONSTRUIDA (Mts ²)	649.94
AREA DEL TERRENO (Mts ²)	1,929.81
VALOR UNITARIO DEL TERRENO (U\$/Mts ²)	85.10
REPERCUSION DE TERRENO (U\$/Mts ²)	252.69
COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts ²)	600.00
GASTOS NECESARIOS (U\$/Mts ²)	60.00
VALOR DE REPOSICION BRUTO UNITARIO VRBu (U\$/Mts²)	912.69
COEFICIENTE DE DEPRECIACION FISICA	15.00%
DEPRECIACION FISICA (U\$/Mts ²)	99.00
VALOR DE REPOSICION NETO UNITARIO VRNu (U\$/Mts²)	813.69
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	593,196.80
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	528,852.74

Tabla 8

CAPITULO III. INFORME DE PRÁCTICA PROFESIONAL EN VALUARTE

AVALUÓ DE CASA DE HABITACIÓN EN RESIDENCIAL LAS COLINAS, MANAGUA, NICARAGUA.

BIEN QUE SE VALUA

INMUEBLES	URBANO
VIVIENDA UNIFAMILIAR	



ILUSTRACIÓN 3

FACHADA PRINCIPAL

RESUMEN DE VALORES		
VALOR DE MERCADO	U\$	732,375.47
VALOR MINIMO DE REALIZACION	U\$	659,137.93
VALOR DE REPOSICION	U\$	673,962.04

Tabla 10

MOTIVO DEL AVALUO

FINES PERSONALES

Objetivo del avalúo: Determinar el Valor a través de la aplicación de los Enfoques de Valoración aceptados, tomando en cuenta los factores y condiciones que influyen o puedan influir de manera significativa en los valores del tipo de bien que se valora.

Cada uno de los enfoques engloba a su vez un creciente número de metodologías. La selección de un enfoque determinado y una metodología concreta se determinará en base al tipo de bien, el objetivo de la valoración y la disponibilidad de información en cada caso.

Procedimiento: Para la realización del avalúo se ha efectuado una visita de identificación e inspección in situ del bien para proceder a la recopilación de la información técnica necesaria para posteriormente clasificarla, ordenarla y utilizarla en la elaboración del Informe según el tipo de bien, enfoques y métodos de valoración que puedan aplicarse para el cálculo del valor a emitir.

Así mismo este informe ha pasado los filtros de Control de Calidad y procedimientos internos establecidos. Para garantizar que el valor emitido sea el más justo, prudente y técnicamente sustentado.

:DESGLOSE DE VALORES	TERRENO	U\$	164,236.40
	OBRAS CIVILES	U\$	568,139.07

Tabla 9

LOCALIDAD Y ENTORNO					
CLASIFICACION DE LA ZONA Y/O DESCRIPCION URBANISTICA					
TIPO DE NUCLEO	NUCLEO URBANO, se define como un área en donde se localizan una serie de actividades ligadas a la producción, consumo, intercambio, comercio y gestión estatal, tendientes a lograr el bienestar económico y social de la población que reside, trabaja o mantiene relaciones con la ciudad.				
ACTIVIDAD PRINCIPAL	Residencial.				
Nº DE HABITANTES	El Municipio de Managua cuenta con 1, 028,808 habitantes según la población estimada para el año 2012, FUENTE: Instituto Nicaragüense de Información de desarrollo (INIDE).				
ACTIVIDAD LABORAL	La población se ocupa principalmente en las labores propias del núcleo urbano.				
EVOLUCION DE LA POBLACION	Ascendente, Positiva.				
DENSIDAD POBLACIONAL	Alta.				
ENTORNO GENERAL	Residencial Las Colinas.				
ENTORNO ESPECIFICO	Tercera entrada Residencial Las Colinas.				
NIVEL DE RENTA	Alto.				
INDICE DE SATURACION URBANA	100.00%	RENOVACION	Media.	CONSOLIDACION	100.00%
USO DE SUELO	Residencial.				
TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE	En el entorno predominan viviendas unifamiliares de lujo, aisladas, de una planta y dos plantas, diseños arquitectónicos, sistemas constructivos y acabados contemporáneos de buena calidad.				
VIAS DE ACCESO	Buenas, a través de red de calles adoquinadas de moderada circulación vehicular.				

Tabla 11

TABLA CLASIFICACION DE LA ZONA Y/O DESCRIPCION URBANISTICA					
TIPO DE NUCLEO	NUCLEO URBANO, se define como un área en donde se localizan una serie de actividades ligadas a la producción, consumo, intercambio, comercio y gestión estatal, tendientes a lograr el bienestar económico y social de la población que reside, trabaja o mantiene relaciones con la ciudad.				
ACTIVIDAD PRINCIPAL	Residencial.				
N° DE HABITANTES	El Municipio de Managua cuenta con 1, 028,808 habitantes según la población estimada para el año 2012, FUENTE: Instituto Nicaragüense de Información de desarrollo (INIDE).				
ACTIVIDAD LABORAL	La población se ocupa principalmente en las labores propias del núcleo urbano.				
EVOLUCION DE LA POBLACION	Ascendente, Positiva.				
DENSIDAD POBLACIONAL	Alta.				
ENTORNO GENERAL	Residencial Las Colinas.				
ENTORNO ESPECIFICO	Tercera entrada Residencial Las Colinas.				
NIVEL DE RENTA	Alto.				
INDICE DE SATURACION URBANA	100.00%	RENOVACION	Media.	CONSOLIDACION	100.00%
USO DE SUELO	Residencial.				
TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE	En el entorno predominan viviendas unifamiliares de lujo, aisladas, de una planta y dos plantas, diseños arquitectónicos, sistemas constructivos y acabados contemporáneos de buena calidad.				
VIAS DE ACCESO	Buenas, a través de red de calles adoquinadas de moderada circulación vehicular.				

Tabla 12

TABLA INFRAESTRUCTURA BASICA		
TIPO DE SERVICIO	EN EL ENTORNO DELIMITADO	DENTRO DEL BIEN
ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	Existe amplia cobertura del servicio suministrado por la empresa distribuidora nacional ENACAL.	Cuenta con el servicio activo, adicionalmente cuenta con 2 tanques de almacenamiento con capacidad de 700 y 250 galones.
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Existe cobertura del servicio por medio de cunetas y tragantes.	Cuenta con sistema de drenaje pluvial a través de canales, bajantes PVC y rejillas de drenaje.
ALCANTARILLADO SANITARIO	Existe amplia cobertura del servicio a través de red de alcantarillado sanitario de la ciudad.	Sistema sanitario no conectado a red de alcantarillado de la ciudad, hacen uso de pila séptica y pozo de absorción de 15 Mts de profundidad.
ALUMBRADO PUBLICO	Existe cobertura del servicio por medio de postes de concreto y lámparas tipo cobra.	En áreas exteriores cuenta con faroles decorativos de pared y de pedestal.
CALLES	Existe red de calles adoquinadas y asfaltadas de moderado y alto flujo vehicular.	Colinda en lindero Norte con calle adoquinada de uso público.
COBERTURA DE TELEFONIA CELULAR	Existe amplia cobertura del servicio, provisto por las dos compañías que operan en el país: Movistar y Claro.	
SERVICIO DE INTERNET	Existe amplia cobertura del servicio en el sector.	Cuenta con el servicio activo.
RECOLECCION DE BASURA	Existe amplia cobertura del servicio provisto por la Alcaldía Municipal.	
SUMINISTRO ENERGIA ELECTRICA	Existe amplia cobertura del servicio a través de red de distribución primaria de empresa distribuidora nacional.	Cuenta con el servicio activo a través de red primaria, adicionalmente cuenta con sistema listo para instalar generador eléctrico.
TELEFONIA CONVENCIONAL	Existe amplia cobertura del servicio en el sector.	Cuenta con el servicio activo.
TELEVISION POR CABLE	Existe amplia cobertura del servicio por parte de las empresas: Claro Tv, Qualy Tv y Sky.	Cuenta con el servicio activo.

Tabla 13

TABLA EQUIPAMIENTO URBANO	
TIPO DE EQUIPAMIENTO	CERCANIA CON RESPECTO AL BIEN QUE SE VALORA
VIVIENDAS	Residencial Las Colinas está conformada por Residencias Individuales, condominios, Apartamentos, con áreas construidas desde 250.00 Mts ² y lotes con extensiones desde las 1,000.00 Vrs ² .
COMERCIO	Existen accesos inmediatos a Gasolineras, supermercados, plazas y Centro comerciales, bares-restaurantes, tiendas, etc., ubicados a lo largo de la carretera a Masaya.
ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS Y SERVICIOS A LAS EMPRESAS	En el entorno existe cobertura de sucursales y cajeros automáticos de las principales entidades bancarias que operan en el país; Micro financieras, Cooperativas de ahorro y crédito, etc.
ESTACIONES DE TRANSPORTE, INFRAESTRUCTURA Y COMUNICACIÓN	Residencial Las Colinas posee acceso por medio de la carretera a Masaya, de alta circulación vehicular, donde circulan medios de transporte interurbano, taxis, y gran cantidad de vehículos particulares.
SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES	Existen acceso a Colegios, Universidades, Centros Asistenciales, Estaciones Policiales, Estaciones de bomberos, Clínicas privadas, Laboratorios de análisis clínico, Sedes diplomáticas, Oficinas de gobierno, etc.
SERVICIOS DE CULTURA, DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	Existe acceso a Instalaciones deportivas, Centros comerciales, Salas de Cine, restaurantes, clubes, Discotecas, etc.
SERVICIOS PERSONALES Y DEL HOGAR	Existe acceso a Salas de belleza y Spa, Talleres de Mecánica, Talleres de reparación y mantenimiento en general, Vulcanizaciones, etc.
PRODUCCION AGROPECUARIA	No se observaron actividades agropecuarias en el entorno inmediato.

Tabla 14

TABLA COLINDANCIAS Y DIMENSIONES		
COLINDAN.	SEGÚN DOCUMENTO APORTADO	SEGÚN INSPECCION Y MEDIDAS IN SITU
NORTE	Calle Real.	Calle adoquinada de por medio, terreno baldío.

SUR	Agustina Pérez de López.	Viviendas Unifamiliares.
ESTE	Lote N° 73.	Vivienda Unifamiliar N° C113.
OESTE	Lote N° 75.	Vivienda Unifamiliar N° C115.

Tabla 15

TABLA AREAS DEL TERRENO			
AREAS	Mts²	=	Vrs²
AREA REGISTRAL (ESCRITURA APORTADA)	1,929.81	=	2,737.27
AREA CATASTRAL (CERTIFICADO CATASTRAL)	No consta. Soporte no aportado.	=	No consta. Soporte no aportado.
AREA DE POLIGONO (LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO)	No consta. Soporte no aportado.	=	No consta. Soporte no aportado.
AREA MEDIDA IN SITU (MEDIDA DEL TASADOR)	1,941.72	=	2,754.17
AREA ADOPTADA PARA LA VALORACION	1,929.81	=	2,737.27

Tabla 16

TABLA APARIENCIA Y MORFOLOGIA	
TIPO DE TERRENO	Urbano.
UBICACIÓN	Medianero.
USO DE SUELO	Residencial.
USO ACTUAL	Terreno urbanizado ocupado por una residencia de 2 plantas, 1 apartamento y obras civiles complementarias, representa un factor de ocupación total de suelo de 38.00 %; el resto de área la conforman áreas verdes, Andenes Peatonales y Circulación Vehicular.
FORMA	Polígono irregular, asemejándose a un rectángulo.
FRENTE (Mts)	32.78
FONDO (Mts)	59.43
RELACION FRENTE/FONDO	0.55
DELIMITACION	75.00 % delimitado por muros de losetas prefabricada, 25.00 % delimitado por muro de mampostería confinada a base de piedras canteras.
TOPOGRAFIA	Plana.
VISTAS PANORAMICAS	Ninguna relevante, el entorno está conformado por residencias de lujo utilizadas como primera residencia.
SERVIDUMBRES	Ninguna, el acceso a propiedad valorada es a través de calle adoquinada de uso público.

Tabla 17

TABLA CONTAMINACION AMBIENTAL	
BASUREROS CERCANOS	No se observaron cercanos a propiedad valorada.
INDUSTRIAS CERCANAS	No se observaron cercanas a propiedad valorada.
CAUCES	No se observaron cercanos a propiedad valorada.
RUIDO	No existen ruidos perturbadores en la zona.
TRANSITO PEATONAL	Bajo flujo peatonal.
TRANSITO VEHICULAR	Moderado flujo vehicular.

Tabla 18

TABLA DESCRIPCION DE LA VIVIENDA
<p>Residencia de lujo, de dos plantas, 649.96 Mts² de construcción, 12 años de antigüedad, buen estado de conservación, diseño arquitectónico, sistemas constructivos y acabados contemporáneos de alta calidad, óptima integración de ambientes con patios internos ubicados estratégicamente lo que permite buena iluminación y ventilación natural, distribuida en los siguientes ambientes:</p> <p>Planta Baja (Área: 525.71 Mts²): Porche, Vestíbulo, Sala de Estar, Sala Familiar, 4 Dormitorios, 1 Baño de Visitas, Estudio, Comedor, Cocina, 2 Baños completos, Dormitorio y baño de servicio, Bodega, Alacena, y Garaje.</p> <p>Planta Alta (Área: 124.23 Mts²): Dormitorio Principal, Baño, Closet, Walking Closet, 2 Terrazas.</p>

Tabla 19

TABLA ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA RESIDENCIA	
ESTRUCTURA	Vigas y columnas de concreto armado.
CERRAMIENTOS	Mampostería confinada a base de bloques de concreto.
ENTREPISO	Losa de concreto reforzado.
ESCALERAS	Huellas y contra huellas de concreto con enchape de cerámica decorada de 35 x 35 cm, barandales de herrería forjada.
ESTRUCTURA DE TECHO	Metálica a base de perlines.
CUBIERTA DE TECHO	Láminas onduladas de plycem color rojo.
SISTEMA ELECTRICO	Sistema entubado y empotrado. Cuenta con paneles eléctricos de 125 y 220 amperios, los cuales distribuyen la energía en circuitos independientes. Iluminación a base de plafones decorativos, lámparas colgantes decorativas de lujo, Spots Ligth, y lámparas tubulares con paneles difusores. Climatización por medio de unidades de aire acondicionado tipo split. La propiedad cuenta con sistema secundario de electricidad listo para instalar generador eléctrico.
SISTEMA SANITARIO	La vivienda cuenta con 3 baños completos equipados con inodoros, lavamanos empotrados sobre muebles de concreto con enchape de azulejos y tops de granito, área de ducha; 1 baño de visitas equipado con inodoro y lavamanos. Todos los baños cuentan con accesorios de lujo. Sistema conectado a sistema privado conformado por fosa séptica y pozo de absorción.

TABLA ACABADOS FINALES"	
PLANTA BAJA	
Porche	Piso: Cerámica de 35 x 35 cm. Paredes: Repello, Fino y Pintura. Cielo Raso: Losa de concreto.
Vestíbulo, Sala de Estar, Sala de Tv, Estudio, Comedor, Dormitorios	Piso: Rodapié y piso cerámica de 45 x 45 cm color beige. Paredes: Repello, Fino y Pintura. Cielo Raso: Madera machimbrada pochote con acabado barnizado, estudio cuenta con losa de entrepiso.
Cocina	Piso: Rodapié y piso cerámica de 45 x 45 cm color beige. Paredes: Repello, Fino, Pintura, y enchape con azulejos 20 x 20 cm y cenefas decorativas. Cielo Raso: Madera machimbrada pochote con acabado barnizado.
Baños	Piso: Cerámica de 45 x 45 cm, cerámica antiderrapante en área de ducha. Paredes: Repello, Fino y enchape con azulejos y cenefas decorativas. Cielo Raso: Gypsum plano.
Bodega, Área de Lavado y Alacena	Piso: Cerámica de 45 x 45 cm. Paredes: Repello, Fino y Pintura. Cielo Raso: Gypsum plano.
Patio Principal	Piso: Cerámica para exteriores color rojo, rodapié a base de pintura. Paredes: Repello, Fino y Pintura. Cielo Raso: No posee. Cubierta y Estructura de Techo: Cuenta con lucernario a base de láminas translucidas de policarbonato sobre perfilera de aluminio, además cuenta con pérgola de concreto.
PLANTA ALTA	
Dormitorio Principal, Walk in Closet, Closet	Piso: Rodapié y piso de cerámica de 45 x 45 cm. Paredes: Repello, Fino y Pintura. Cielo Raso: Madera machimbrada pochote con acabado barnizado, con estructura expuesta a base de madera pochote de 6"x 3".

Terraza Techada	Piso: Rodapié y piso de cerámica de 45 x 45 cm. Paredes: Repello, Fino y Pintura. Cielo Raso: Losa de Concreto.
Terraza Abierta	Piso: Cerámica para exteriores de 35 x 35 cm. Cerramientos: Mampostería confinada a base de bloques de concreto con acabados de repello fino y pintura en costado Oeste, resto de cerramientos a base de balaustres de concreto con columnas y vigas de concreto armado.
Baño	Piso: Cerámica de 45 x 45 cm, cerámica antiderrapante en área de ducha. Paredes: Repello, Fino, Pintura y enchape con azulejos y cenefas decorativas. Cielo Raso: Losa de Concreto.
CARPINTERIA (Puertas, ventanas, closets, armarios, herrería, etc.)	
EXTERIOR	Puertas: 3 Puertas de madera sólida caoba, doble hoja, abatibles, 1 puerta de madera sólida caoba y vidrio fijo, sencilla, abatible, tipo tablero; Ventanas: Vidrio fijo y estructura de madera con acabado barnizado, doble hoja, abatibles, estilo francesas, tipo tablero. Herrería: 2 portones de herrería forjada en acceso a tendedero, 1 portón de herrería forjada, una hoja, corredizo, en acceso a área de lavado; Puertas y ventanas resguardadas por verjas de herrería forjada.
CARPINTERIA (Puertas, ventanas, closets, armarios, herrería, etc.)	
INTERIOR	Planta Baja: Puertas: 15 puertas de madera sólida caoba, sencillas, abatibles, tipo tablero; 2 puertas de madera sólida, doble hoja, abatibles, tipo tablero; en baños puertas de PVC y perfilería de aluminio, tipo corredizas. Ventanas: Vidrio fijo y estructura de madera con acabado barnizado, doble hoja, abatibles, estilo francesas, tipo tablero. Closets: 5 closets de madera sólida caoba, con puertas abatibles tipo celosía. Muebles de Cocina: Pantry de concreto con top de granito, gaveteros aéreos y empotrados de madera sólida. Muebles de Baño: Muebles de concreto con tops de granito con lavamanos empotrados. Planta Alta: Puertas: 4 puertas de madera sólida caoba, sencillas, abatibles, tipo tablero; 1 puerta de madera sólida caoba, doble hoja, abatibles tipo tablero; en baño puerta de PVC y perfilería de aluminio, tipo corredizas. Ventanas: Vidrio fijo y estructura de madera con acabado barnizado, doble hoja, abatibles, estilo francesas, tipo tablero. Closets: Closets de madera sólida caoba, con puertas abatibles tipo celosía. Muebles de Baño: Muebles de concreto con tops de granito con lavamanos empotrados.
ANEXOS	
1. Carpot (Área: 20.89 Mts²)	Estructura utilizada para ofrecer protección limitada a los vehículos, antigüedad 12 años, buen estado de conservación, espacio conformado por losa de concreto, soportada por 4 columnas de concreto armado de 65 x 65 cm, piso de concreto con paladiana de piedra laja, ubicado en el costado Norte de porche.

<p>2. Terraza (Área: 123.06 Mts²)</p>	<p>Ubicada en el costado Sur de vivienda, antigüedad 12 años, buen estado, diseño arquitectónico, sistemas constructivos y acabados contemporáneos, cuenta con los siguientes detalles:</p> <p>Estructura: 10 columnas de concreto armado de 40 x 40 cm, con acabados de repello, fino y pintura. Cerramientos: No posee cerramientos propios. Estructura de Techo: Madera pochote secada al horno de 6"x 3". Cubierta de Techo: Láminas onduladas de plycem color rojo. Cielo Raso: Madera machimbrada pochote con acabado barnizado. Piso: Cerámica de 45 x 45 cm color beige. Sistema Eléctrico: Entubado y empotrado, iluminación spots light y lámparas colgantes decorativas.</p>
<p>3. Tendedero (Área: 35.26 Mts²)</p>	<p>Ubicado en el costado Este de área de lavado, antigüedad 12 años, solo posee cerramientos de mampostería confinada a base de bloques decorados en costados Norte y Sur, Piso concreto.</p>
<p>4. Apartamento (Área: 43.61 Mts²)</p>	<p>Ubicada en el costado Oeste de vivienda, 12 años de antigüedad, buen estado de conservación, diseño arquitectónico, acabados y sistemas constructivos modernos, buena iluminación y ventilación natural, distribuido en los siguientes ambientes: 2 dormitorios, Cocina-Comedor y Baño completo.</p> <p>Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mampostería confinada a base de bloques de concreto, particiones internas de gypsum. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas onduladas de plycem color rojo. Cielo Raso: Gypsum plano. Piso: Cerámica 45 x 45 cm color beige. Puertas: 3 unidades de madera sólida caoba, sencillas, abatibles, tipo tablero, con marcos y molduras, 1 puerta de fibrán, sencilla, abatible, 1 puerta PVC y perfilera de aluminio, tipo corredizas. Ventanas: Vidrio fijo y madera, doble hoja, abatibles, resguardadas por verjas. Muebles de Cocina: de concreto con enchape de azulejos y cenefas decorativas, gavetero empotrado de madera sólida. Sistema Eléctrico: Entubado y empotrado. Iluminación por plafones decorativos de lujo. Sistema Sanitario: 1 baño completo equipado con inodoro, lavamanos empotrado sobre mueble de concreto con gaveteros empotrados de madera sólida y ducha. Sistema conectado a fosa séptica y pozo de absorción de la propiedad.</p>

Tabla 20

ANEXOS	
<p>5. Caseta de Vigilancia (Área: 8.82 Mts²)</p>	<p>Construcción sencilla, antigüedad 12 años, buen estado, ubicada en el costado Noreste de vivienda, distribuida en baño y área de vigilancia.</p> <p>Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mampostería confinada a base de bloques de concreto. Estructura de techo: Metálica a base de perlines de 4" x 2". Cubierta de techo: Láminas onduladas de pycem. Cielo Raso: Láminas de pycem lisas. Piso: Nacional de 25 x 25 cm color rojo. Puertas: 1 puerta de madera y plywood tipo tambor, sencilla, abatible, 1 puerta de madera sólida, sencilla, abatible, tipo tablero. Ventanas: Persianas de aluminio y vidrio tipo celosía. Sistema Eléctrico: entubado y empotrado, iluminación a base de bujías ahorrativas. Sistema Sanitario: 1 baño sencillo equipado con inodoro, y lavamanos. Sistema conectado a fosa séptica y pozo de absorción de la propiedad.</p>
<p>6. Caseta de Generador (Área: 3.07 Mts²)</p>	<p>Construcción sencilla, antigüedad 12 años, ubicada en el costado Noroeste de vivienda, estructura a base de vigas y columnas de concreto armado, cerramientos de mampostería confinada a base de bloques de concreto, estructura de techo metálica a base de perlines de 4" x 2", cubierta de techo láminas onduladas de pycem, piso embaldosado, cuenta con 1 portón metálico de 0.80 Mts de ancho.</p>
<p>7. Caseta de Jardinería (Área: 3.07 Mts²)</p>	<p>Construcción sencilla, antigüedad 12 años, ubicada en el costado Sureste de vivienda, estructura vigas y columnas de concreto armado, cerramientos mampostería confinada de bloques de concreto, estructura de techo metálica de perlines 4" x 2", cubierta de techo láminas onduladas de pycem, piso embaldosado, acceso por medio de 1 portón metálico de 0.80 Mts de ancho.</p>
<p>8. Andenes Peatonales (Área: 118.52 Mts²)</p>	<p>Andenes de concreto, destinados como circulación peatonal, además integran funcional y físicamente la vivienda con el resto de obras anexas del conjunto, ubicado en todos los costados de la vivienda, 12 años de antigüedad, buen estado de conservación.</p>

<p>9. Circulación Vehicular (Área: 98.41 Mts²)</p>	<p>Área embaldosada utilizada como espacios de estacionamiento y maniobras vehiculares, ubicada en el costado Norte de vivienda, 12 años de antigüedad, buen estado de conservación.</p>
<p>10. Muro Frontal (Área: 84.86 Mts²)</p>	<p>Muro de mampostería confinada a base de piedra cantera con acabados de repello, fino y pintura, 32.64 Mts de longitud x 2.6 Mts de altura, 12 años de antigüedad, buen estado de conservación; cuenta con 2 portones de acceso vehicular corredizos de herrería y madera de 3.98 Mts de ancho, actualmente funcionan manualmente pero cuentan con sistema para operar de manera electrónica; 1 portón de acceso peatonal de herrería y madera de 1.20 Mts de ancho.</p>
<p>11. Muros Linderos (Área: 295.36 Mts²)</p>	<p>Muros a base de losetas prefabricadas de concreto con acabados de repello, fino y pintura, 12 años de antigüedad, buen estado de conservación, cuenta con los siguientes detalles:</p> <p>Muro Lindero Este: 43.76 Mts de longitud x 2.6 Mts de altura: 113.78 Mts². Muro Lindero Oeste: 37.20 Mts de longitud x 2.6 Mts de altura: 96.72 Mts². Muro Lindero Sur: 32.64 Mts de longitud x 2.6 Mts de altura: 84.86 Mts².</p>
<p>12. Sistema de almacenamiento de agua</p>	<p>Sistema conformado por 1 un tanque plástico cap. 250 galones y 1 tanque metálico cap. 700 galones, ambos colocados sobre torre metálica conformado por angulares de 3" y 2", fijadas sobre platinas de 10" x 1" a una altura de 8 Mts; 12 años de antigüedad, buen estado de conservación; sistema funciona por gravedad.</p>

Tabla 21

TABLA ANTIGÜEDAD, VIDA UTIL ESTIMADA Y ESTADO DE CONSERVACION								
UNIDAD	USO	AÑO DE		VIDA UTIL		DEPRECIACION FISICA		
		CONSTRUCCION	REHABILITACION	ESTIMADA	REMANENTE	LINEAL	ESTADO	ADOPTADA
Vivienda Unifamiliar	Residencial	12	0	70	58	17.14%	Bueno.	15.00%
ANEXOS								
Carpot	Residencial	12	0	50	38	24.00%	Bueno.	15.00%
Terraza	Residencial	12	0	60	48	20.00%	Bueno.	10.00%
Tendedero	Residencial	12	0	50	38	24.00%	Bueno.	17.00%
Apartamento	Residencial	12	0	70	58	17.14%	Bueno.	12.00%
Caseta de Vigilancia	Residencial	12	0	70	58	17.14%	Bueno.	12.00%
Caseta de Generador	Residencial	12	0	70	58	17.14%	Bueno.	12.00%

Caseta de Jardinería	Residencial	12	0	70	58	17.14%	Bueno.	12.00%
Andenes Peatonales	Residencial	12	0	50	38	24.00%	Bueno.	10.00%
Circulación Vehicular	Residencial	12	0	50	38	24.00%	Bueno.	10.00%
Muro Frontal	Residencial	12	0	50	38	24.00%	Bueno.	10.00%
Muros Linderos	Residencial	12	0	50	38	24.00%	Bueno.	12.00%
Sistema de almacenamiento de agua	Residencial	12	0	35	23	34.29%	Bueno.	18.00%

Tabla 22

TABLA CALCULO DEL VALOR POR METODO DE COSTO DE REPOSICION BRUTO Y NETO."						
DATOS / UNIDAD VALORADA	UNIDAD PRINCIPAL	ANEXOS				
	VIVIENDA	APARTAMENTO	CASETA DE VIGILANCIA	CASETA DE GENERADOR	CASETA DE JARDINERIA	CARPOT
AREA CONSTRUIDA (Mts²)	649.94	43.61	8.82	3.07	3.07	20.89
AREA DEL TERRENO (Mts²)	1,929.81	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.
VALOR UNITARIO DEL TERRENO (U\$/Mts²)	85.10	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.
REPERCUSION DE TERRENO (U\$/Mts²)	252.69	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.
COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts²)	600.00	400.00	230.00	150.00	150.00	180.00
GASTOS NECESARIOS (U\$/Mts²)	60.00	40.00	23.00	15.00	15.00	18.00

VALOR DE REPOSICION BRUTO	912.69	440.00	253.00	165.00	165.00	198.00
COEFICIENTE DE DEPRECIACION FISICA	15.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	15.00%
DEPRECIACION FISICA (U\$/Mts²)	99.00	52.80	30.36	19.80	19.80	29.70
VALOR DE REPOSICION NETO UNITARIO VRNu (U\$/Mts²)	813.69	387.20	222.64	145.20	145.20	168.30
El valor asignado al COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts²) resulta de la constante actualización de los costos (directos e indirectos) promedios del sector construcción para bienes con similares tipología, características constructivas, materiales utilizados y acabados finales.						
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	593,196.80	19,188.40	2,231.46	506.55	506.55	4,136.22
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	528,852.74	16,885.79	1,963.68	445.76	445.76	3,515.79
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	619,765.98					
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	552,109.53					

Tabla 23

DATOS / UNIDAD VALORADA	ANEXOS						
	TENEDERO	TERRAZA PLANTA BAJA	ANDENES PEATONALES	CIRCULACIÓN VEHICULAR	MURO FRONTAL	MUROS LINDEROS	SISTEMA DE AGUA
AREA CONSTRUIDA (Mts²)	35.26	123.06	118.52	98.41	84.86	295.36	1.00
AREA DEL TERRENO (Mts²)	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.
VALOR UNITARIO DEL TERRENO (U\$/Mts²)	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.
REPERCUSION DE TERRENO (U\$/Mts²)	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.	No aplica.
COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts²)	50.00	200.00	10.00	12.00	65.00	40.00	3,350.00
GASTOS NECESARIOS (U\$/Mts²)	5.00	20.00	1.00	1.20	6.50	4.00	167.50
VALOR DE REPOSICION BRUTO UNITARIO VRBU (U\$/Mts²)	55.00	220.00	11.00	13.20	71.50	44.00	3,517.50
COEFICIENTE DE DEPRECIACION FISICA	17.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	12.00%	18.00%
DEPRECIACION FISICA (U\$/Mts²)	9.35	22.00	1.10	1.32	7.15	5.28	633.15
VALOR DE REPOSICION NETO UNITARIO VRNU (U\$/Mts²)	45.65	198.00	9.90	11.88	64.35	38.72	2,884.35

El valor asignado al COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts ²) resulta de la constante actualización de los costos (directos e indirectos) promedios del sector construcción para bienes con similares tipología, características constructivas, materiales utilizados y acabados finales.							
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	1,939.30	27,073.20	1,303.72	1,299.01	6,067.49	12,995.84	3,517.50
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	1,609.62	24,365.88	1,173.35	1,169.11	5,460.74	11,436.34	2,884.35
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	54,196.06						
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	48,099.39						

Tabla 24

TABLA CALCULO DEL VALOR DE MERCADO POR METODO DE COMPARACION																
TESTIGOS O COMPARABLES DE MERCADO	AREA (Mts ²)	PRECIO VENTA (U\$)	VALOR UNITARIO (U\$/Mts ²)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION											COEFICIENTE HOMOLOGACION RESULTANTE	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO (U\$/Mts ²)
				E N T O R N O	L O C A L I Z A C I O N	U S O	A R R E A T E R R E N O	A R R E A C O N S T R U C C I O N	E S T A D O B I E N	A C A B A D O F I N A L E S	L E G A L I D A D	R I E S G O	O T R O			
Dirección: Venta Casa Las Colinas, con piscina y un hermoso patio, tiene muchos espacios bien cuidados. Área de Construido: 500 Mt ² . Área del Terreno: 2,000 Varas ² . Detalles Específicos: Habitaciones: 4.00, Baños: 4.00, Tipo de Piso: Combinado cerámica, alfombra, No. Pisos: 2, Cocina, Área para Desayunador, Patio, Piscina, Aire Acondicionado, Cuarto y Baño de Empleada, Walking Closet, Depósito, Balcón o Terraza, Área de Barbacoa, Jardín o Parque, Studio, Área Social, Lavandería Interna. Precio: U\$ 400,000.00, Teléfono: 8860 1466, 8708 6523, Código: NI000 0691-14-38	500.00	400,000.00	800.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.01	1.00	0.90	1.13	1.08	862.82	
Fuente: Casanica.com																

Fecha consulta:	23/2/2018																	
Dirección:	Se vende hermosa casa de dos plantas con espacios amplios y acabados modernos ubicada en Las Colinas Casa N° 151, de gasolinera UNO Las Colinas 700 Mts al Este. Cuenta con 3 habitaciones con aire acondicionado y walking closet, 2 salas, 2 cocinas, comedor, patios internos, terraza, piscina, oficina, área de servicio y un precioso y amplio jardín, entre otros. Área de Construido: 466 M². Área del Terreno: 2,360 M². Precio: US\$ 480,000.00, Teléfono: 8473 3625	466.00	480,000.00	1,030.04	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.10	0.94	968.76	
Fuente:	Casanica.com																	
Fecha consulta:	23/2/2018																	
Dirección:	Venta Casa Las Colinas, 4 cuartos, 4 baños, acabados de lujos, piscina preciosa, cocina, sala, terraza, cuarto de servicio con su baño, parqueo para 5 vehículos. Área de Construido: 500 M². Área del Terreno: 1,048 Varas². Seguridad 24 Horas, Terreno en Esquina. Precio: US\$ 550,000.00, Teléfono: 8450 2743, 8718 3574, Código: NI0000527-14-49	500.00	550,000.00	1,100.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.05	1.00	1.00	1.00	0.90	1.10	0.94	1,029.11		
Fuente:	Casanica.com																	
Fecha consulta:	23/2/2018																	
Dirección:	Se vende linda Casa en Las Colinas ubicada en una zona de Alta Plusvalía, la casa cuenta con 3 habitaciones, 4 Baños, Sala, Cocina, Estudio, Comedor, Terrazas, Walking closets, Jardines, Área de servicio, Dormitorio de servicio. Área de construcción: 400.00 Mts². Área de Terreno: 1,150 Vrs².	400.00	420,000.00	1,050.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	1.00	1.02	1.00	0.90	1.03	1.00	1,053.28		
Fuente:	Bolsanica.com																	
Fecha consulta:	23/02/2018																	
VALOR UNITARIO HOMOGNEIZADO (U\$/Mts²)																1,017.05		
VALOR DE MERCADO POR COMPARACION (VIVIENDA)																661,019.29		
VALOR DE LOS ANEXOS POR REPOSICION																71,356.18		
VALOR TOTAL																732,375.47		

Tabla 25

TABLA CALCULO DEL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO POR METODO DE COMPARACION"																
TESTIGOS O COMPARABLES DE MERCADO		AREA (Mts ²)	PRECIO VENTA (U\$)	VALOR UNITARIO (U\$/Mts ²)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION										COEFICIENTE HOMOLOGACION RESULTANTE	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (U\$/Mts ²)
					ENTORNO	LOCALIZACION	USO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	ESTADO BIEN	ACABADO FINALES	LEGALIDAD	RIESGO	OTRO		
Dirección:	Vendo terreno con topografía plana en Las Colinas. Mide 1,300 varas cuadradas. Precio de vara cuadrada US\$ 60.00 , acceso a los servicios básicos, cerca de zonas comerciales, bancos.	916.52	78,000.00	85.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.05	0.93	1.00	0.9	1.08	1.04	88.90
Fuente:	encuentra24															
Fecha consulta:	12/03/2018															
Dirección:	Vendo un buen terreno de topografía plana, cuenta con muro perimetral, cerca eléctrica y portón. Medida del terreno 2,906.58 varas equivalente a 2,049.175 mts ² . 50.00 U\$/vrs² .	2,049.18	145,329.00	70.92	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	0.9	1.15	1.15	81.39
Fuente:	encuentra24															
Fecha consulta:	3/03/2018															
Dirección:	Vendo terreno en Las Colinas , topografía plana, acceso a los servicios básicos, con muro perimetral, 2300 vrs ² .	1,621.53	138,000.00	85.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.9	1.03	1.00	85.00
Fuente:	encuentra24															
Fecha consulta:	6/03/2018															
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (U\$/Mts²)															85.10	
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (U\$/Vrs²)															60.00	
TERMINOLOGIA:										VALOR DE MERCADO DE TERRENO POR COMPARACION					164,226.83	
VALOR TOTAL															164,226.83	

Tabla 26

FOTOGRAFÍAS DEL BIEN VALORADO.			
			
CALLE DE ACCESO	FACHADA DE PROPIEDAD VALORADA	ERSPECTIVA DE VIVIENDA	GARAJE
			
PORCHE	VESTIBULO	SALA DE ESTAR	SALA FAMILIAR
			
COMEDOR	COCINA	PATIO INTERNO	DORMITORIO

ILUSTRACIÓN 4

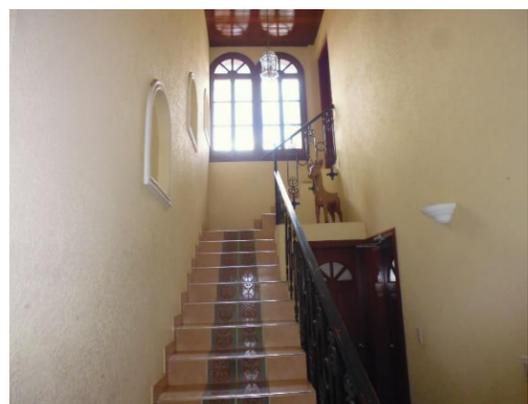
FOTOGRAFÍAS DEL BIEN VALORADO.			
			
DORMITORIO	SERVICIO SANITARIO	SERVICIO SANITARIO	ESTUDIO
			
LAVA	ESCALERA	DORMITORIO PRINCIPAL	SERVICIO SANITARIO PRINCIPAL
			
TERRAZA	APARTAMENTO	DORMITORIO	CASETA DE VIGILANCIA

ILUSTRACIÓN 5

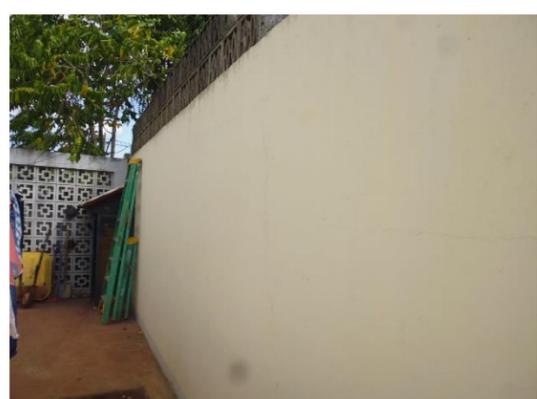
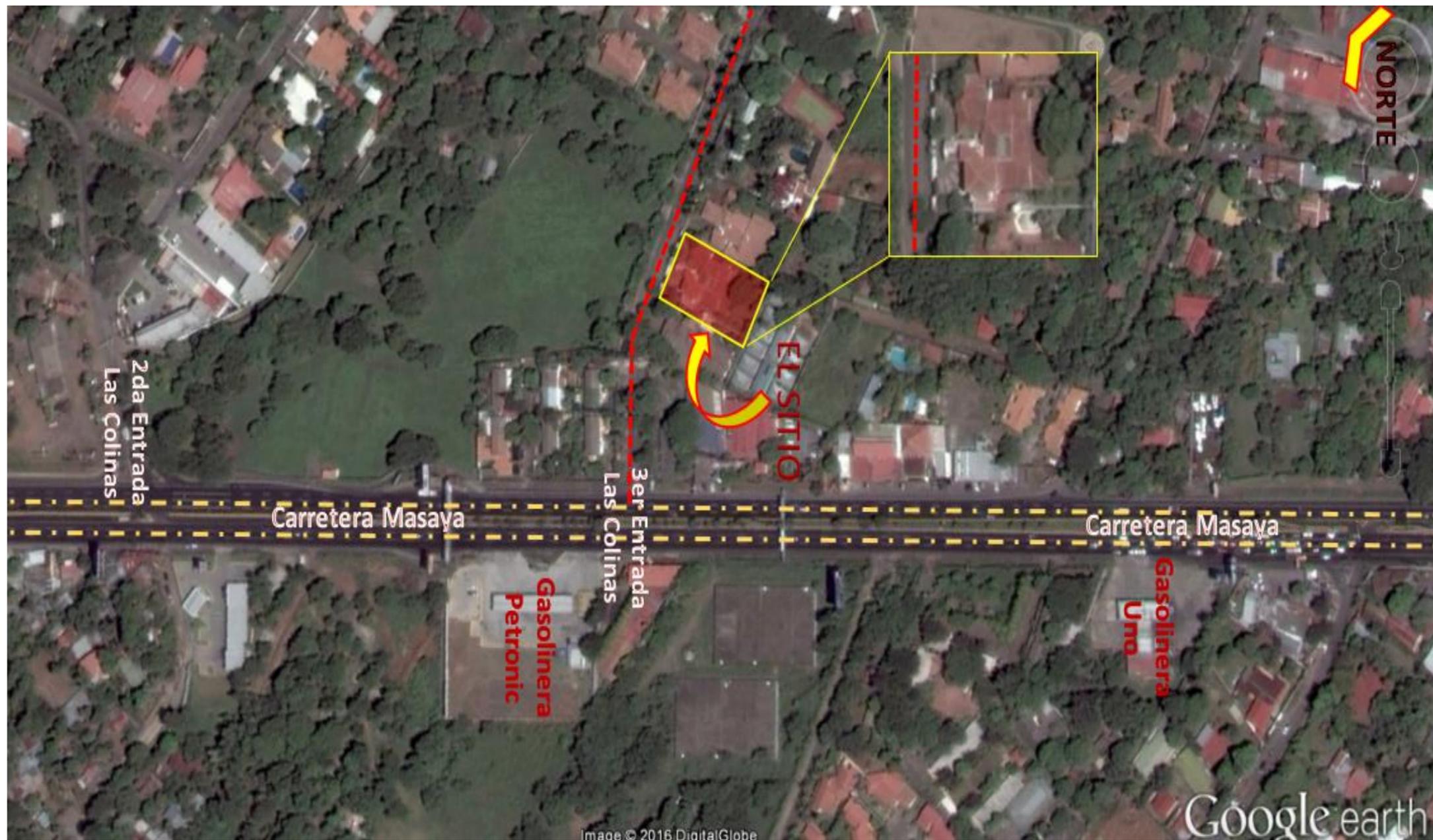
FOTOGRAFÍAS DEL BIEN VALORADO.			
			
TENEDERO	CARPOT	SISTEMA DE ALMACENAMIENTO DE AGUA	CIRCULACION PEATONAL
			
CIRCULACION VEHICULAR	MURO PEATONAL	MURO PERIMETRAL	PORTON DE ACCESO
			
AREA VERDE	AREA VERDE	CASETA DE GENERADOR	MURO FRONTAL

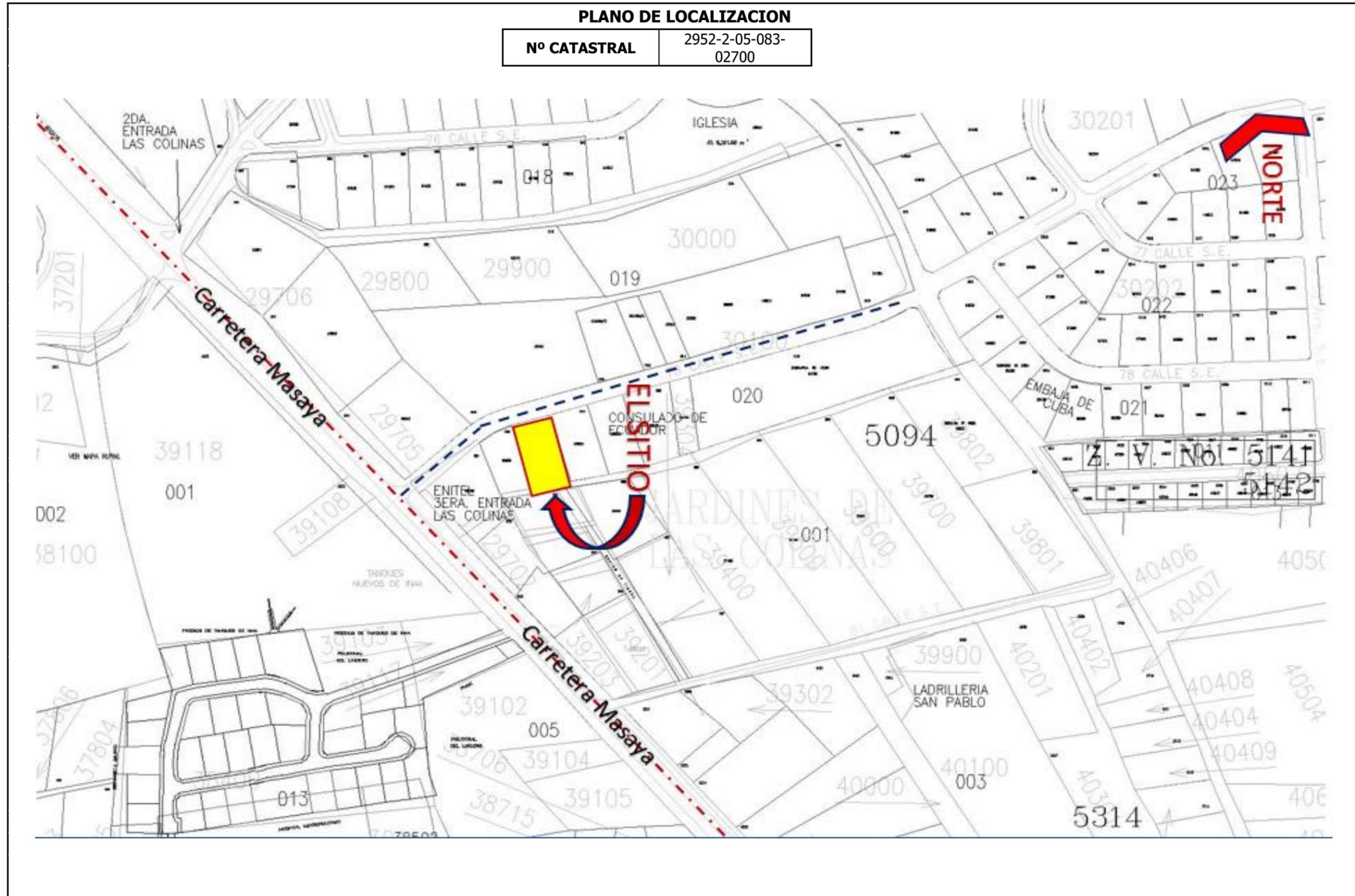
ILUSTRACIÓN 6

PLANO DE LOCALIZACION



MUNICIPIO	Managua.	DEPARTAMENTO	Managua.	REGION	Pacífico.
LATITUD	12°05'22.80" N	LONGITUD	86°13'56.66" O	ALTURA	258 m.s.n.m.

ILUSTRACIÓN 7



ILUSTRACION 8

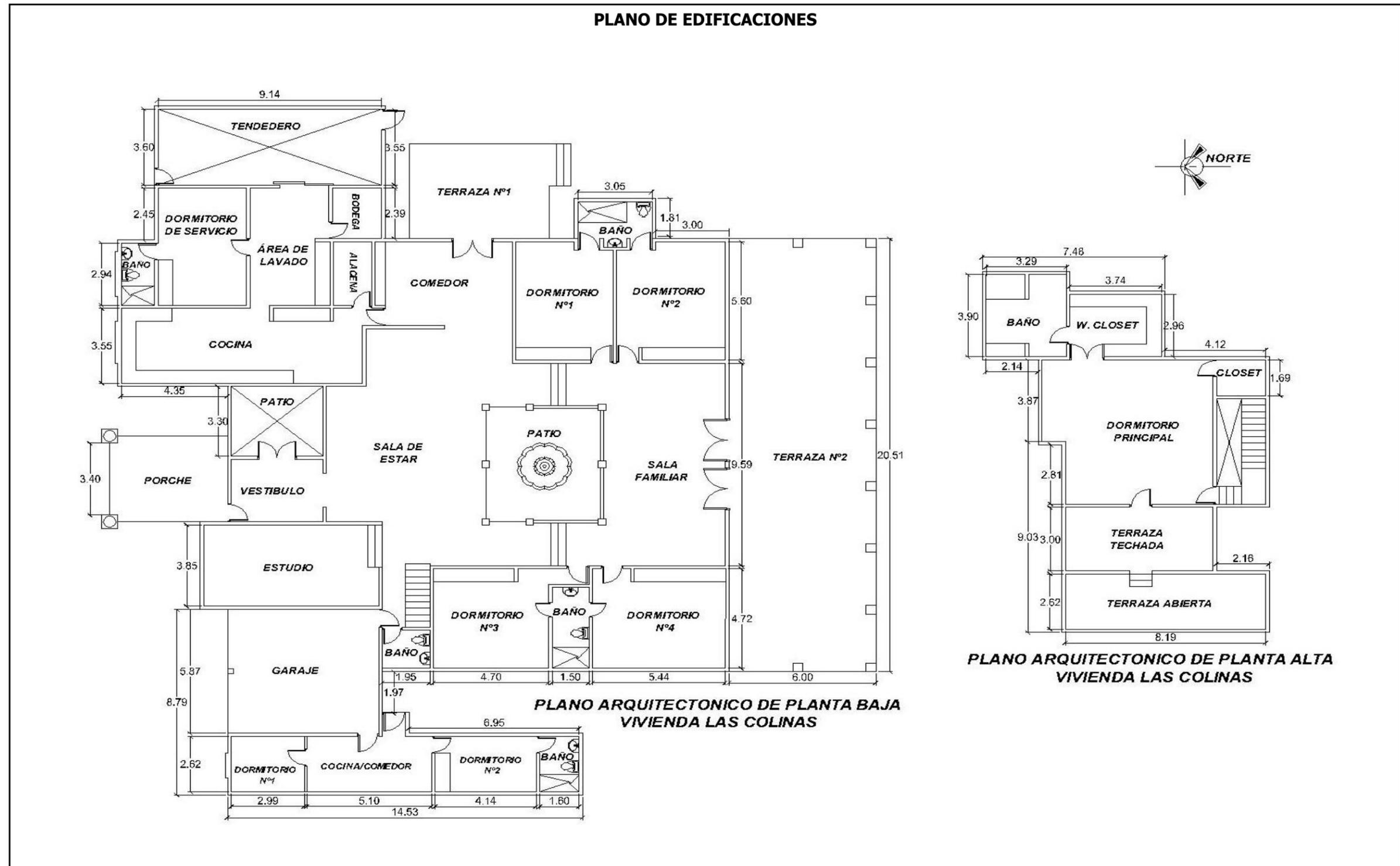


ILUSTRACIÓN 9

AVALUO DE RECINTO UNIVERSITARIO CENTRAL DE NICARAGUA UCN”

BIEN QUE SE VALUA

INMUEBLES	URBANO
INMUEBLE ESPECIAL “RECINTO UNIVERSIDAD CENTRAL DE NICARAGUA”	



ILUSTRACIÓN 10

RECINTO UNIVERSITARIO

RESUMEN DE VALORES		
VALOR DE MERCADO	U\$	2,537,171.91
VALOR MINIMO DE REALIZACION	U\$	2,283,454.72
VALOR DE REPOSICION BRUTO	U\$	2,559,291.91
VALOR DE REPOSICION NETO	U\$	2,537,171.91

Tabla 28

MOTIVO DEL AVALUO

VALORACION DE ACTIVO

Objetivo del avalúo: Determinar el Valor a través de la aplicación de los Enfoques de Valoración aceptados, tomando en cuenta los factores y condiciones que influyen o puedan influir de manera significativa en los valores del tipo de bien que se valora.

Cada uno de los enfoques engloba a su vez un creciente número de metodologías. La selección de un enfoque determinado y una metodología concreta se determinará en base al tipo de bien, el objetivo de la valoración y la disponibilidad de información en cada caso.

Procedimiento: Para la realización del avalúo se ha efectuado una visita de identificación e inspección in situ del bien para proceder a la recopilación de la información técnica necesaria para posteriormente clasificarla, ordenarla y utilizarla en la elaboración del Informe según el tipo de bien, enfoques y métodos de valoración que puedan aplicarse para el cálculo del valor a emitir.

Así mismo este informe ha pasado los filtros de Control de Calidad y procedimientos internos establecidos. Para garantizar que el valor emitido sea el más justo, prudente y técnicamente sustentado.

DESGLOSES DE VALORES	TERRENO	U\$	1,400,156.03
	OBRAS CIVILES	U\$	1,137,015.88

Tabla 27

LOCALIDAD Y ENTORNO					
CLASIFICACION DE LA ZONA Y/O DESCRIPCION URBANISTICA					
TIPO DE NUCLEO	NUCLEO URBANO, se define como un área en donde se localizan una serie de actividades ligadas a la producción, consumo, intercambio, comercio y gestión estatal, tendientes a lograr el bienestar económico y social de la población que reside, trabaja o mantiene relaciones con la ciudad.				
ENTORNO GENERAL	Pista Juan Pablo II, sector Este de Mercado Israel Lewites.				
ENTORNO ESPECIFICO	Pista Juan Pablo II, costado Sur de Plantel Alba Transportes, Managua.				
ACTIVIDAD PRINCIPAL	Mixto: Comercial y Habitacional.				
Nº DE HABITANTES	El Municipio de Managua posee 1,028.808 habitantes según estimaciones al 30 de Junio de 2012. Fuente: Instituto Nacional de Información de Desarrollo (INIDE).				
ACTIVIDAD LABORAL	La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo urbano, principalmente en aquellas de carácter comercial y de servicios.				
EVOLUCION DE LA POBLACION	Ascendente, positiva.				
DENSIDAD POBLACIONAL	Media.				
NIVEL DE RENTA	Media.				
INDICE DE SATURACION URBANA	100.00%	RENOVACION	Media.	CONSOLIDACION	90.00%
USO DE SUELO	Mixto: Comercial y Habitacional.				

TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE	En el entorno predominan edificaciones de uso comercial, instituciones gubernamentales y de servicios varios.	
VIAS DE ACCESO	Buenas, por medio de calles asfaltadas de uso público.	
INFRAESTRUCTURA BASICA		
TIPO DE SERVICIO	EN EL ENTORNO DELIMITADO	DENTRO DEL BIEN
ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	Existe amplia cobertura del servicio suministrado por empresa distribuidora nacional ENACAL.	Cuenta con el servicio activo a través de red de distribución de ENACAL.
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Existe cobertura del servicio por medio de tragantes y cunetas.	Sistema de drenaje pluvial por medio de canaletas de concreto ubicadas en las intersecciones de los andenes de circulación peatonal.
ALCANTARILLADO SANITARIO	Existe amplia cobertura del servicio a través de sistema de alcantarillado sanitario de la ciudad.	Sistema conectado a red de alcantarillado sanitario de la ciudad.
ALUMBRADO PUBLICO	Existe cobertura del servicio por medio de postes de concreto y luminarias tipo cobra.	Cuenta con iluminación en exteriores.
CALLES	Existe red de calles asfaltadas de alta circulación vehicular.	Colinda en lindero Oeste con calle asfaltada de uso público y moderada circulación vehicular.
COBERTURA DE TELEFONIA CELULAR	Existe amplia cobertura del servicio provisto por las compañías que operan en el país.	
SERVICIO DE INTERNET	Existe amplia cobertura del servicio en el sector.	Cuenta con el servicio activo, cableado soterrado.
SERVICIO RECOLECCION DE BASURA	Existe amplia cobertura del servicio por parte de Alcaldía Municipal.	

SUMINISTRO ENERGIA ELECTRICA	Existe amplia cobertura del servicio por medio de red de distribución primaria de empresa comercializadora nacional: Disnorte-Dissur.	Cuenta con el servicio activo a través de red de distribución primaria de empresa Unión Fenosa de la cual las instalaciones hacen uso únicamente por las noches, ya que durante el día el recinto es abastecido por fuente propia a base de sistema de paneles solares con producción de 20 kw por día. Acometida eléctrica soterrada.
TELEFONIA CONVENCIONAL	Existe amplia cobertura del servicio por parte de empresa Claro.	Cuenta con el servicio activo.
TELEVISION POR CABLE	Existe amplia cobertura del servicio por parte de las empresas Claro Tv, Qualy Tv y Sky.	
EQUIPAMIENTO URBANO		
TIPO DE EQUIPAMIENTO	CERCANIA CON RESPECTO AL BIEN QUE SE VALORA	
VIVIENDAS	El entorno está conformado por diversos Barrios como: Barrio Colonia Independencia, Tierra Prometida, Barrio El Recreo, Belmonte, Barrio La Esperanza, etc. Constituidos por viviendas unifamiliares de una planta; utilizadas como primera residencia; con acabados, diseños y sistemas constructivos sencillos.	
COMERCIO	Existe acceso inmediato a Supermercados, Gasolineras, Mercado, Plazas Comerciales, Concesionarios distribuidores de vehículos, Tiendas de electrodomésticos, Ferreterías, Restaurantes, Hoteles, Establecimientos de Comida Rápida, etc.	
ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS Y SERVICIOS A LAS EMPRESAS	Existe acceso inmediato a cajeros automáticos y sucursales de las principales entidades bancarias que operan en el país; Micro financieras; Cooperativas de ahorro y Crédito, etc.	
ESTACIONES DE TRANSPORTE, INFRAESTRUCTURA Y COMUNICACIÓN	Existe acceso a Pista Juan Pablo II; donde circulan todo tipo de unidades de transporte colectivo local e intermunicipal y transporte selectivo.	
SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES	Existe acceso a Estación de Bomberos, Estación Policial, Cruz Roja, Colegios privados y estatales; Universidades; Oficinas Gubernamentales; Sedes Diplomáticas; etc.	
SERVICIOS DE CULTURA, DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	Existe acceso inmediato a Plazas Comerciales, Casinos, Bares, Karaokes, Restaurantes, Establecimientos de Comida Rápida, Parques, Instalaciones Deportivas, etc.	

SERVICIOS PERSONALES Y DEL HOGAR		Existe acceso a Talleres de Mecánica, Talleres de mantenimiento y reparación en general, Vulcanizaciones, Salones de Belleza, Gimnasios, Laboratorios de análisis clínico, etc.			
PRODUCCION AGROPECUARIA		Se localiza en la periferia de la ciudad.			
DESCRIPCION DEL TERRENO.					
UBICACIÓN					
DIRECCION		Campus Central Universidad Central de Nicaragua (U.C.N.). Semáforos El Zumen 3 c. Oeste, 1 c. Norte, Pista Juan Pablo II.			
MUNICIPIO	Managua.	DEPARTAMENTO	Managua.	REGION	Pacífico.
LATITUD	12° 7'36.83" N	LONGITUD	86°18'12.78" O	ALTITUD	140 m.s.n.m.
PERSONA QUE MOSTRO EL BIEN			Lic. Moire Sampson.	TELEFONO	2269-3103
COLINDANCIAS Y DIMENSIONES					
COLINDAN.	SEGÚN DOCUMENTO APORTADO		SEGÚN INSPECCION Y MEDIDAS IN SITU		
NORTE	Cauce de por medio, Plantel Batahola.		Cauce de por medio, Instalaciones de Alba Transportes.		
SUR	Resto de la Propiedad, servidumbre de paso.		Terreno baldío, remanente de Finca Matriz.		
ESTE	Estado de la República de Nicaragua (Policía Nacional), originalmente resto de la propiedad.		Terreno baldío.		

OESTE	Calle Privada, propiedad de Desarrollo-Construcciones, S.A.	Calle de por medio, Empresa Tubos y Válvulas.		
AREAS DEL TERRENO				
	AREAS	Mts²	=	Vrs²
	AREA REGISTRAL (ESCRITURA APORTADA)	12,339.09	=	17,501.96
	AREA CATASTRAL (CERTIFICADO CATASTRAL)	Se desconoce. Soporte no aportado.	=	Se desconoce. Soporte no aportado.
	AREA DE POLIGONO (LEVANT. TOPOGRAFICO)	Se desconoce. Soporte no aportado.	=	Se desconoce. Soporte no aportado.
	AREA MEDIDA IN SITU (MEDIDA DEL TASADOR)	12,368.88	=	17,544.22
	AREA ADOPTADA PARA LA VALORACION	12,339.09	=	17,501.96
COMENTARIOS	El área adoptada para valoración corresponde a la Superficie Registral , el área medida In Situ es mayor 29.79 Mts ² y representa 0.24 %.			
APARIENCIA Y MORFOLOGIA				
TIPO DE TERRENO	Urbano, Uso Dotacional.			
UBICACIÓN	Medianero.			

USO DE SUELO	Mixto: Comercial y Habitacional.
USO ACTUAL	<p>Terreno urbanizado, ocupado por Instalaciones de Universidad Central de Nicaragua, sede Central Managua, antigüedad 2 años; área de construcción global 3,362.55 Mts², representa aproximadamente un 27.25 % de ocupación total de suelo; el área restante corresponde a áreas de circulación peatonal, Canchas deportivas Multiusos, Área de Estacionamientos y Áreas verdes.</p> <p>El recinto se encuentra dotado de las siguientes edificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caseta de Vigilancia. - 2 Cafeterías. - 3 Baños de uso mixto. - Quiosco. - Edificio Administrativo. - Edificio N° 1: Lobby, Auditorio y Camerino, Sala de Lectura, Biblioteca, Sala de Docentes, Laboratorio de Informática N° 1 y N° 2. - Edificio N° 2: 3 Bodegas, Necropsia y Laboratorio de Veterinaria, Soporte Técnico y Oficina de Deportes. - Necróteca. - Pabellón N° 1: 5 aulas con capacidad máxima de 50 estudiantes, Área de caja, Oficina y Bodega de registro, Departamento de Coordinación (Oficina de coordinador y Bodega). - Pabellón N° 2: 7 aulas con capacidad máxima de 50 estudiantes. - Pabellón N° 3: 8 aulas sencillas con capacidad máxima de 50 estudiantes y mínima de 12 estudiantes. - Pabellón N° 4: 7 aulas con capacidad máxima de 50 estudiantes; 1 Aula y consultorio de psicología. - Auditorio en construcción. - Cuarto Eléctrico. - Cancha Multiusos. <p>Recinto Universitario UCN sede Central Managua, oferta las siguientes carreras: Administración de Empresas, Contabilidad Pública y Auditoría, Banca y Finanzas, Derecho, Relaciones Internacionales, Turismo y Administración Hotelera, Ingeniería en Sistemas, Psicología, Mercadotecnia, Farmacia, Medicina y Cirugía, Medicina Veterinaria.</p>
FORMA	Polígono irregular.
FRENTE (Mts)	133.18
FONDO (Mts)	104.11
RELACION FRENTE/FONDO	127.92%
DELIMITACION	40.00% delimitado por muros a base de losetas prefabricadas de concreto y malla ciclón sobre estructura de tubos circulares de Ø3"; 60.00% delimitado por malla ciclón sobre estructura de tubos circulares de Ø3".

TOPOGRAFIA	Plana.
VISTAS PANORAMICAS	Ninguna relevante.
SERVIDUMBRES	Ninguna, el acceso a propiedad es a través de calle asfaltada de uso público.
CONTAMINACION AMBIENTAL	
BASUREROS CERCANOS	No se observaron cercanos a propiedad valorada.
INDUSTRIAS CERCANAS	Aproximadamente a 500.00 Mts de distancia de propiedad valorada se encuentra Industrias Nestle.
CAUCES	El recinto colinda en lindero Norte con cauce.
RUIDO	No existen ruidos perturbadores en el sector.
TRANSITO PEATONAL	Alto flujo peatonal y vehicular en el sector.
TRANSITO VEHICULAR	
DESCRIPCION URBANISTICA	
PLANEAMIENTO URBANISTICO	Se adecúa a lo establecido al Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para el municipio de Managua.
GESTION URBANISTICA	En la propiedad existen Obras Civiles de uso dotacional correspondientes a Recinto de Universidad Central de Nicaragua sede Central Managua , con antigüedad máxima de 2 años; actualmente se encuentran en ejecución la construcción de 1 auditorio.

PLAZO DE EJECUCION	La construcción de las diversas obras civiles existentes en el complejo se inició aproximadamente hace 2 años.
CARGAS Y CESIONES	Cunetas, canalizaciones eléctricas, alcantarillado pluvial, canalización telefónica, áreas verdes, retiros, estacionamiento, etc.
CALIFICACION URBANISTICA Y EDIFICABILIDAD	
ZONIFICACION DE SUELO	ZONA DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL ESPECIALIZADO (EI-E): Esta zona se ubica en el costado centro-sur del Sector le corresponden las áreas donde se localizan actividades relacionadas con la Educación Superior e Instituciones al nivel de Ciudad.
USOS PREDOMINANTES	Universidades, escuelas técnicas, hospitales, institutos de investigación, sedes políticas y sociales.
USOS CONDICIONADOS	Bibliotecas, auditorios, librerías souvenir, laboratorios, bienes inmuebles.
USOS COMPLEMENTARIOS	Servicios condicionados conforme Tabla "a" del Reglamento. de Zonificación y Uso del Suelo para el municipio.
FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)	47.00%
	141.00%
FACTOR DE OCUPACION TOTAL DEL SUELO (F.O.T.)	235.00%
AREA MINIMA DEL LOTE (Mts²)	10,000.00 Mts ² .
FRENTE MINIMO DEL LOTE (Mts)	64 Mts.
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Mts)	04 plantas o su equivalente en metros.

RETIROS (Mts)	FRONTAL	15.00	LATERAL	15.00	FONDO	15.00
DENSIDAD Y OTRAS LIMITACIONES		Se desconoce.				
OTRAS CONDICIONANTES		Ninguna.				
SUPERFICIES						
APROVECHAMIENTO			EDIFICABILIDAD			PLANEAMIENTO
47.00%	5799.37	Mts ²	57.98%	3362.55	Mts ²	235.00% 28,996.86 Mts ²
SEGURIDAD Y PROTECCION						
DISTANCIA DE LOS BOMBEROS		La Estación de Bomberos más cercana se localiza en las inmediaciones de Mercado Israel Lewites, aproximadamente a 1.00 Kilómetro de distancia de propiedad valorada.				
DISTANCIA DE LA POLICIA		La estación policial más cercana corresponde a Estación N° 3, ubicada en las inmediaciones de Mercado Israel Lewites, aproximadamente a 1.00 Kilómetro de distancia de propiedad valorada.				
VIGILANCIA DEL TERRENO		Cuenta con vigilancia física privada 24 horas; adicionalmente cuenta con sistema de cámaras de vigilancia.				
PELIGROSIDAD DE LA ZONA		Media.				
ACCESIBILIDAD UBICACIÓN DEL BIEN		Buena, por medio de red de calles asfaltadas de uso público.				

Tabla 29

DESCRIPCION DE OBRAS CIVILES		
1. NOMBRE DE LA OBRA:	EDIFICIO ADMINISTRATIVO	ÁREA: 517.75 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, aislada, 2 años de antigüedad, buen estado de conservación, ubicado en costado Sur de Recinto Universitario; acabados, diseño arquitectónico y sistemas constructivos modernos; concepto funcionalista; distribuido funcional y físicamente en los siguientes ambientes: Recepción, Área de Contabilidad, Oficina y Baño de Vice Rector, Oficina y Archivo de Relaciones Públicas; Oficina y Bodega de Administración; Baños de Visitantes; Cocina; Baños de área administrativa; Sala de Juntas; Oficina y Baño de Rector; Oficina y Baño de Secretaría General; Oficina y Sala de Juntas de Dirección Académica; Oficina de Registro Académico; Cuarto de Redes; Bodega General y Aseos.</p> <p>DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mampostería confinada a base de bloques de concreto con acabados de repello, fino y pintura; particiones internas a base de gypsum. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilería de aluminio. Piso: Cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 1 Puerta metálica sencilla, abatible, tipo tablero en acceso a oficina de relaciones públicas; 1 puerta de vidrio y perfilería anodizada de aluminio color champagne, doble hoja abatibles en acceso principal a edificio; 2 puertas de vidrio y perfilería anodizada de aluminio color champagne, sencillas, abatibles; 21 puertas de plywood y estructura de madera, sencillas, abatibles, tipo tambor; 4 puertas de fibrán, sencillas, abatibles, tipo tablero color blanco. Ventanas: Vidrio fijo y perfilería anodizada de aluminio color champagne, doble hoja, tipo corredizas. Muebles de Cocina: Pantry de concreto con enchape de azulejos, cuenta con gavetero aéreo de madera sólida. Sistema Eléctrico: Sistema entubado y empotrado. Cuenta con paneles eléctricos que distribuyen la energía en circuitos independientes. Iluminación por medio de Spot Lights, Bujías Ahorrativas, y plafones decorativos. Climatización a través de unidades de aire acondicionado tipo Split. Sistema Sanitario: El edificio cuenta con 7 baños equipados con inodoro y lavamanos línea económica. Sistema conectado a red de alcantarillado sanitario de la ciudad.</p>	
2. NOMBRE DE LA OBRA:	EDIFICIO N°1	ÁREA: 636.90 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, aislado; 02 años de antigüedad, buen estado de conservación, ubicado en costado Este de Edificio Administrativo; acabados, diseño arquitectónico y sistemas constructivos modernos; concepto funcionalista; distribuido funcional y físicamente en los siguientes ambientes: Lobby, 02 Laboratorios de Computación, Sala de Lectura, Biblioteca, Sala de Docentes, Auditorio con capacidad para 300 personas, y Camerino.</p> <p>DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mixto, mampostería confinada a base de bloques de concreto con altura de 1.13 Mts, con acabados de repello, fino, y pintura; seguido por cerramientos a base de gypsum. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilería de aluminio. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 02 Puertas de vidrio y perfilería de aluminio anodizado color champagne, doble hoja, abatibles; 06 puertas de fibrán, sencillas, abatibles, tipo tablero, color blanco; 02 puertas de fibrán, doble hoja, abatibles, tipo tablero, color blanco. Ventanas: Vidrio fijo y perfilería anodizada de aluminio color champagne en área de coordinación, registro y caja. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas y spot lights, iluminación exterior por medio de faroles decorativos de pared y bujías ahorrativas. Climatización a través de unidades de aire acondicionado tipo Split. Sistema Sanitario: No Posee.</p>	
3. NOMBRE DE LA OBRA:	PABELLÓN N°1	ÁREA: 344.20 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, 2 años de antigüedad, ubicado en el costado Norte de Edificio N° 1 y Edificio de Administración; de uso dotacional por Universidad Central de Nicaragua; acabados, diseño arquitectónico y sistema constructivo moderno, distribuido en los siguientes ambientes: 5 Aulas, Departamento de Coordinación el cual a su vez cuenta con Oficina de coordinador, Bodega y Área de asistentes de coordinación; Caja; y Oficina de registro. DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mixto, mampostería confinada a base de bloques de concreto con altura de 1.13 Mts, con acabados de repello, fino, y pintura; seguido por cerramientos a base de gypsum. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilería de aluminio. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 8 puertas de plywood y estructura de madera, sencillas, abatibles, tipo tambor; 1 puerta de madera sólida, sencilla, abatible, tipo tablero; 6 puertas de fibrán, sencillas, abatibles, tipo tablero, color blanco. Ventanas: Vidrio escarchado y perfilería de aluminio tipo celosía en aulas; vidrio fijo y perfilería anodizada de aluminio color champagne en área de coordinación, registro y caja. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas y spot lights. Climatización por medio de abanicos de pared en aulas; en Caja y áreas de oficina a través de unidades de aire acondicionado tipo Split. Sistema Sanitario: No posee.</p>	

4. NOMBRE DE LA OBRA:	PABELLÓN N°2	ÁREA: 344.20 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, 02 años de antigüedad, ubicado en el costado Norte de Pabellón N°1; acabados, diseño arquitectónico y sistema constructivo moderno, distribuido en los siguientes ambientes: 07 Aulas con capacidad máxima de 50 alumnos.</p> <p>DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mixto, mampostería confinada a base de bloques de concreto con altura de 1.13 Mts, con acabados de repello, fino, y pintura; seguido por cerramientos a base de gypsum. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilería de aluminio. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 14 puertas de plywood y estructura de madera, sencillas, abatibles, tipo tambor. Ventanas: Vidrio escarchado y perfilería de aluminio tipo celosía. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas, Climatización a través de abanicos de pared. Sistema Sanitario: No Posee.</p>	
5. NOMBRE DE LA OBRA:	PABELLÓN N°3	ÁREA: 343.35 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, 02 años de antigüedad, ubicado en el costado Norte de Pabellón N°2; acabados, diseño arquitectónico y sistema constructivo moderno, distribuido en los siguientes ambientes: 08 Aulas.</p> <p>DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mixto, mampostería confinada a base de bloques de concreto con altura de 1.13 Mts, con acabados de repello, fino, y pintura; seguido por cerramientos a base de gypsum. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilería de aluminio. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 08 puertas de plywood y estructura de madera, sencillas, abatibles, tipo tambor. Ventanas: Vidrio escarchado y perfilería de aluminio tipo celosía. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas, Climatización a través de abanicos de pared. Sistema Sanitario: No Posee.</p>	
6. NOMBRE DE LA OBRA:	PABELLÓN N°4	ÁREA: 343.35 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, 02 años de antigüedad, ubicado en el costado Norte de Pabellón N°3; acabados, diseño arquitectónico y sistema constructivo moderno, distribuido en los siguientes ambientes: 07 Aulas; 01 Aula y consultorio de Psicología. DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mixto, mampostería confinada a base de bloques de concreto con altura de 1.13 Mts, con acabados de repello, fino, y pintura; seguido por cerramientos a base de gypsum. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilería de aluminio. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 09 puertas de plywood y estructura de madera, sencillas, abatibles, tipo tambor. Ventanas: Vidrio escarchado y perfilería de aluminio tipo celosía. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas, Climatización a través de abanicos de pared. Sistema Sanitario: No Posee.</p>	
7. NOMBRE DE LA OBRA:	NECROTECA	ÁREA: 137.23 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, aislado; 2 años de antigüedad, ubicado en el costado Noreste de Pabellón N° 4; acabados, diseño arquitectónico y sistema constructivo moderno, es de uso exclusivo para estudiantes de la facultad de medicina y farmacia como laboratorio de clases y prácticas asistidas; distribuido en los siguientes ambientes: Laboratorio de Farmacia y Laboratorio de Necropsia.</p> <p>DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mixtos, mampostería confinada a base de bloques de concreto con altura de 1.13 Mts, con acabados de repello, fino, y pintura; seguido por cerramientos a base de gypsum. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilería de aluminio. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 1 puerta de vidrio fijo y perfilería color champagne, doble hoja, abatibles, 1 puerta de fibran, sencilla, abatible, tipo tambor color blanco. Ventanas: Vidrio fijo y perfilería de aluminio anodizado color champagne, tipo corredizas. Muebles de Concreto: Tanto Laboratorio de Farmacia como laboratorio de Necropsia cuentan con Pantry de concreto y mesas de trabajo de concreto; laboratorio de Necropsia está equipado con 2 pilas para almacenamiento de cadáveres de 1.54 Mts de ancho x 2.74 Mts de longitud; todos poseen enchape con azulejos de 20 x 30 cm. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Cuenta con panel eléctrico de 125 amperios que distribuye la energía en circuitos independientes. Iluminación a base de lámparas tubulares con paneles difusores. Climatización por medio de unidades de aire acondicionado tipo Split. Sistema Sanitario: El edificio cuenta con fosa de tratamiento para aguas residuales de fosas almacenadoras de cadáveres, con dimensiones de 2 Mts de ancho x 2 Mts de longitud x 3.00 Mts de altura.</p>	

8. NOMBRE DE LA OBRA:	EDIFICIO N° 2	ÁREA: 115.39 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, aislado; 2 años de antigüedad, ubicado en el costado Noreste de Pabellón N° 4; acabados, diseño arquitectónico y sistema constructivo moderno, distribuido en los siguientes ambientes: 3 Bodegas, Oficina de Deportes, Oficina de Soporte Técnico, Necropsia y Laboratorio de Veterinaria. DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mixto, mampostería confinada a base de bloques de concreto y losetas prefabricadas con acabados de repello, fino, pintura y enchape con azulejos a media altura en baños y laboratorio. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilera de aluminio; bodegas no poseen cielo raso. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm; bodegas piso embaldosado con paladiana de cerámica. Puertas: 05 puertas de fibrán y estructura de madera, sencillas, abatibles, tipo tambor; 3 portones de herrería y láminas lisas de zinc, sencillas, abatibles. Ventanas: Vidrio fijo y perfilera de aluminio color champagne, doble hoja, tipo corredizas. Muebles de Laboratorio: Pantry y mesa de trabajo de concreto con enchape de azulejos color blanco de 20 x 30 cm. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas, Climatización a través de unidades de aire acondicionado tipo Split. Sistema Sanitario: Cuenta con 1 baño de uso compartido equipado con inodoro y lavamanos línea económica. Sistema conectado a red de alcantarillado sanitario de la ciudad.</p>	
9. NOMBRE DE LA OBRA:	AUDITORIO EN CONSTRUCCIÓN	ÁREA: 92.18 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, ubicada en costado Sureste de Edificio de Administración, actualmente se encuentra aún en proceso de construcción; al momento de la inspección se observaron las siguientes características: DETALLES FUNDAMENTALES: FUNDACIONES: Cimientos Corridos, Estructura: Metálica, Cerramientos: Láminas de gypsum, aun no cuentan con acabado empastado y pintura. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Aun no instalado, según información aportada está proyectado instalarse láminas texturizadas de plycem y perfilera de aluminio. Piso: Cerámica de 33 x 33 cm. Puertas y Ventanas: Aun no instaladas. Sistema Eléctrico: Sistema entubado y empotrado; aún no se encuentra activo ni se han instalado luminarias ni unidades de climatización. Sistema Sanitario: No Posee.</p>	
10. NOMBRE DE LA OBRA:	KIOSKO	ÁREA: 85.27 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Kiosko circular 10.42 Mts de diámetro; idealizado como espacio integrador entre área de Pabellones y Edificios de uso complementario a las actividades del Recinto Universitario; 2 años de antigüedad; buen estado de conservación, ubicado en costado Sur de Pabellón N°1. DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Metálica a base de tubos circulares Ø4" fijados en bases de concreto. Cerramientos: No Posee. Estructura de Techo: Metálica a base de tubos circulares. Cubierta de Techo: Láminas de Policarbonato. Piso: Cerámica de 33 x 33 cm color blanco.</p>	
11. NOMBRE DE LA OBRA:	CAFETERIA N°1	ÁREA: 120.90 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción sencilla, ubicada en costado Este de Pabellón N° 2 y N° 3; antigüedad de construcción 2 años, buen estado de conservación; acabados, diseño arquitectónico sencillo; capacidad estimada 60 personas; distribuida en los siguientes ambientes: Área de Mesas, Área de Despacho y Cocina. DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Mixta: Vigas y columnas de concreto armado; columnas metálicas de 3"x 3". Cerramientos: Mampostería confinada a base de bloques de concreto con acabados de repello, fino, pintura; área de mesas no cuenta con cerramientos propios. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines y cerchas. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: No Posee. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 1 puerta conformada a base de lámina estructural y estructura de tubos cuadrados, en acceso a cocina. Muebles de Concreto: Barra de concreto 1.16 Mts de altura con enchape de azulejos. Ventanas: Vidrio escarchado y perfilera de aluminio tipo celosía. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas. Sistema Sanitario: Cuenta con lavatrastos empotrado en área de pantry, sistema de desecho de aguas conectado a sistema de alcantarillado sanitario de la ciudad.</p>	
12. NOMBRE DE LA OBRA:	CAFETERIA N°2	ÁREA: 123.85 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción sencilla, ubicada en costado Sur de Edificio N° 1; antigüedad de construcción 2 años, buen estado de conservación; acabados, diseño arquitectónico y sistemas constructivos sencillos; capacidad estimada 60 personas; distribuida en los siguientes ambientes: Área de Mesas, Área de Despacho y Cocina. DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Mixta: Vigas y columnas de concreto armado; columnas metálicas de 3"x 3". Cerramientos: Mampostería confinada a base de bloques de concreto con acabados de repello, fino, pintura; área de mesas no cuenta con cerramientos propios. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines y cerchas. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: No Posee. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 1 puerta conformada a base de lámina estructural y estructura de tubos cuadrados, en acceso a cocina. Muebles de Concreto: Barra de concreto 1.16 Mts de altura con enchape de azulejos. Ventanas: Vidrio escarchado y perfilera de aluminio tipo celosía. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas. Sistema Sanitario: Cuenta con lavatrastos empotrado en área de pantry, sistema de desecho de aguas conectado a sistema de alcantarillado sanitario de la ciudad.</p>	

12. NOMBRE DE LA OBRA:	BAÑOS N° 1	ÁREA: 50.90 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, 2 años de antigüedad; ubicada en el costado Sur de Necroteca; acabados, diseño arquitectónico y sistema constructivo moderno, uso mixto, distribuido en área de pasillo; baños para damas y baños para caballeros.</p> <p>DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mixtos, mampostería confinada a base de bloques de concreto con altura de 1.13 Mts, con acabados de repello, fino, pintura y enchape con azulejos a media altura; seguido por cerramientos a base de gypsum. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilera de aluminio. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 9 puertas de plywood y estructura de madera, sencilla, abatible, tipo tambor. Ventanas: Vidrio escarchado y perfilera de aluminio tipo celosía. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas. Sistema Sanitario: 1 batería sanitaria para damas conformada por 5 cubículos equipados con inodoros sencillos; 1 lavamanos de uso común; 1 batería sanitaria para caballeros conformada por 2 cubículos equipados con inodoros sencillos; 3 espacios de urinarios, y 1 lavamanos de uso común. Sistema conectado a red de alcantarillado sanitario de la ciudad.</p>	
13. NOMBRE DE LA OBRA:	BAÑOS N° 2	ÁREA: 50.90 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, 2 años de antigüedad; ubicada en el costado Este de Pabellón N°1; acabados, diseño arquitectónico y sistema constructivo moderno, uso mixto, distribuido en área de pasillo; baños para damas y baños para caballeros. DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mixtos, mampostería confinada a base de bloques de concreto con altura de 1.13 Mts, con acabados de repello, fino, pintura y enchape con azulejos a media altura; seguido por cerramientos a base de gypsum. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilera de aluminio. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 9 puertas de plywood y estructura de madera, sencilla, abatible, tipo tambor. Ventanas: Vidrio escarchado y perfilera de aluminio tipo celosía. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas. Sistema Sanitario: 1 batería sanitaria para damas conformada por 5 cubículos equipados con inodoros sencillos; 1 lavamanos de uso común; 1 batería sanitaria para caballeros conformada por 2 cubículos equipados con inodoros sencillos; 3 espacios de urinarios, y 1 lavamanos de uso común. Sistema conectado a red de alcantarillado sanitario de la ciudad.</p>	
14. NOMBRE DE LA OBRA:	BAÑOS N°3	ÁREA: 34.99 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, 2 años de antigüedad; ubicada en el costado Oeste de Cafetería N° 2; acabados, diseño arquitectónico y sistema constructivo moderno, uso mixto, distribuido en área de pasillo; baños para damas y baños para caballeros.</p> <p>DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mixtos, mampostería confinada a base de bloques de concreto con altura de 1.13 Mts, con acabados de repello, fino, pintura y enchape con azulejos a media altura; seguido por cerramientos a base de gypsum. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilera de aluminio. Piso: Rodapié de pintura y piso cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 9 puertas de plywood y estructura de madera, sencilla, abatible, tipo tambor. Ventanas: Vidrio escarchado y perfilera de aluminio tipo celosía. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas. Sistema Sanitario: 1 batería sanitaria para damas conformada por 4 cubículos equipados con inodoros sencillos; 1 lavamanos de uso común; 1 batería sanitaria para caballeros conformada por 1 cubículo equipado con inodoro sencillo; 3 espacios de urinarios, y 1 lavamanos de uso común. Sistema conectado a red de alcantarillado sanitario de la ciudad.</p>	
15. NOMBRE DE LA OBRA:	CUARTO ELÉCTRICO	ÁREA: 12.46 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción sencilla, una planta, 02 años de antigüedad, ubicada en el costado Suroeste de Edificio de Administración; acabados, diseño arquitectónico y sistemas constructivos sencillos; alberga los paneles eléctricos de control general del recinto, además del sistema de control y monitoreo funcional y productivo de los paneles solares.</p> <p>DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mampostería confinada a base de bloques de concreto con acabados de repello, fino y pintura. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem en fascia, no posee cielo en interior. Piso: Embaldosado. Puertas: 01 puerta de madera sólida sencilla, abatible, tipo tablero. Ventanas: No posee. Herrería: 01 portón de herrería sencillo, abatible. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas. Sistema Sanitario: No posee.</p>	

16. NOMBRE DE LA OBRA:	CASETA DE VIGILANCIA	ÁREA: 8.74 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Construcción moderna, una planta, 2 años de antigüedad, buen estado de conservación; acabados, diseño y sistemas constructivos modernos; ubicada en costado Oeste de Edificio de Administración. DETALLES FUNDAMENTALES: Estructura: Vigas y columnas de concreto armado. Cerramientos: Mampostería confinada a base de bloques de concreto con acabados de repello, fino y pintura. Estructura de Techo: Metálica a base de perlines. Cubierta de Techo: Láminas de zinc tipo onduladas. Cielo Raso: Láminas texturizadas de plycem y perfilera de aluminio. Piso: Cerámica de 33 x 33 cm. Puertas: 1 puerta de madera sólida sencilla, abatible, tipo tablero. Ventanas: Vidrio escarchado y perfilera de aluminio tipo celosía. Sistema Eléctrico: Entubado y Empotrado. Iluminación a base de bujías ahorrativas. Sistema Sanitario: No posee.</p>	
17. NOMBRE DE LA OBRA:	CANCHA MULTIUSOS	ÁREA: 876.48 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Cancha multiusos, 2 años de antigüedad, buen estado, ubicada en costado Norte de Pabellón N° 4, no posee cubierta de techo; perímetro delimitado por malla ciclón fijada sobre estructura de tubo circular de Ø3"; piso nacional de 25 x 25 cm; 42.24 Mts de longitud x 20.75 Mts de ancho.</p>	
18. NOMBRE DE LA OBRA:	MURO LINDERO NORTE	ÁREA: 499.73 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Muro conformado a base de losetas prefabricadas de concreto, seguido por malla ciclón colocada sobre estructura de tubos circulares de Ø3"; 2 años de antigüedad, buen estado de conservación; 104.11 Mts de longitud x 4.80 Mts de altura.</p>	
19. NOMBRE DE LA OBRA:	CERRAMIENTO DE LINDEROS Y CANCHA MULTIUSOS	ÁREA: 1,264.64 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Cerramientos conformados por malla ciclón fijada sobre estructura de tubos circulares Ø3"; 2 años de antigüedad buen estado de conservación.</p> <p>Lindero Sur: 79.00 Mts de longitud x 2.50 Mts de altura: 197.50 Mts². Lindero Este: 133.18 Mts de longitud x 2.50 Mts de altura: 332.95 Mts². Cuenta con 1 portón de acceso vehicular doble hoja, abatibles; 1 portón de acceso peatonal sencillo, abatible; ambos conformados por malla ciclón colocado sobre estructura de tubos circulares. Lindero Oeste: Mts de longitud x 2.50 Mts de altura: 356.25 Mts². Perímetro de Cancha Multiusos: 125.98 Mts x 3.00 Mts de altura: 377.94 Mts².</p>	
20. NOMBRE DE LA OBRA:	SISTEMA FOTOVOLTAICO	
DESCRIPCION GENERAL	<p>Sistema conformado por 3 secciones estructuradas de manera global por 120 módulos fotovoltaicos Canadian Solar 255w 24 VDC nominal; instalados sobre estructura metálica a base de cajas de perlines de 4"x 4" y cerchas, a una altura mínima de 2.36 Mts y altura máxima de 3.33 Mts; el sistema aporta 20 KW por día a la red energética de las instalaciones, la cual abastece el complejo durante todo el día; ubicado en costado Sur de Edificio administrativo; 1 año de antigüedad.</p>	
21. NOMBRE DE LA OBRA:	CIRCULACIÓN PEATONAL	ÁREA: 1,123.78 Mts²
DESCRIPCION GENERAL	<p>Andenes embaldosados, 2 años de antigüedad, buen estado de conservación, dispuestos alrededor de todas las obras civiles que conforman el complejo, su función principal es integrar y comunicar funcional y físicamente los edificios.</p>	

Tabla 30

TABLA CALCULO DE VALOR DE MERCADO DEL TERRENO MAS OBRAS CIVILES POR METODO DE COMPARACION																
TESTIGOS O COMPARABLES DE MERCADO	AREA (Mts ²)	PRECIO VENTA (U\$)	VALOR UNITARIO (U\$/Mts ²)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION											COEFICIENTE HOMOGENEIZACION RESULTANTE	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (U\$/Mts ²)
				E N T O R N O	L O C A L I Z A C I O N	U S O	A R E A T E R R E N O	A R E A C O N S T R U C C I O N	E S T A D O B I E N	A C A B A D O F I N A L E S	L E G A L I D A D	R I E S G O	O T R O			
Dirección	Venta de terreno de 10,800 V² sobre la pista, en la avenida Bolívar. Es un terreno esquinero, cuenta con servicio eléctrico, agua potable, aguas negras y acceso asfaltado. Tiene un valor de USD \$ 1,350,000 dólares . Puede llamar al: 77187-272 movistar / 5868-2727 claro.	7,547.00	1,350,000.00	178.88	1.00	0.85	1.01	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.9	1.00	0.70	124.39
Fuente:	Empresa de Bienes Raíces: Encuentra24.com															
Fecha consulta:	9/05/2018															
Dirección	Lote en venta Reparto San Juan , Managua, Rotonda Universitaria 1 c. al lago 1 c. al Este 75 vrs al Sur, banda derecha, Área 11,579 Vrs²	8,163.34	984,215.00	120.57	1.00	0.95	1.04	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.9	1.00	0.84	101.85
Fuente:	Empresa de Bienes Raíces: nuhome.com															
Fecha consulta:	9/05/2018															

Dirección	Se vende terreno de 7,622.28 Mt² equivalente a 10,811.56 Vr ² , sobre calle principal con 130 metros de frente. Terreno Plano, con toda la documentación en orden. Alrededor de la propiedad están negocios como Alvir Comercial, Gasolinera DNP, Hoteles, Enimosa-Velosa, la nueva construcción del Estadio Nacional, construcción de oficinas hertz, Pricesmart, Banpro, Grupo Q, construcción plaza comercial El Gueguense, entre otros. Su precio es de U\$ 120 dólares por vara cuadrada.	7,622.28	914,673.60	120.00	1.00	1.01	1.07	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.9	1.00	0.95	114.17
Fuente:	Empresa de Bienes Raíces: Encuentra24.com															
Fecha consulta:	9/05/2018															
VALOR UNITARIO HOMOGEGINIZADO (U\$/Mts²)																113.47
VALOR UNITARIO HOMOGEGINIZADO (U\$/Vrs²)																80.00
VALOR DE MERCADO DE TERRENO POR COMPARACION																1,400,156.03
VALOR TOTAL																1,400,156.03

Tabla 31

TABLA CALCULOS DE VALOR DE OBRAS CIVILES POR METODOS DE COSTO DE REPOSICION						
DATOS / ANEXO VALORADO	OBRAS CIVILES					
	EDIFICIO ADMINISTRATIVO	EDIFICIO N° 1	PABELLÓN N° 1	PABELLÓN N° 2	PABELLÓN N° 3	PABELLÓN N° 4
AREA CONSTRUIDA (Mts²)	517.75	636.90	344.20	344.20	343.35	343.34
ANTIGÜEDAD (AÑOS)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
VIDA UTIL ESTIMADA (AÑOS)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
DEPRECIACION FISICA LINEAL (Antigüedad/Vida Util)	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
DEPRECIACION ADOPTADA (Incluye Estado de Conservación del bien)	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts²)	385.00	300.00	275.00	275.00	275.00	275.00
GASTOS NECESARIOS (U\$/Mts²)	38.50	30.00	27.50	27.50	27.50	27.50
VALOR DE REPOSICION BRUTO UNITARIO VRBu (U\$/Mts²)	423.50	330.00	302.50	302.50	302.50	302.50
COEFICIENTE DE DEPRECIACION FISICA ADOPTADO	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
DEPRECIACION FISICA (U\$/Mts²)	8.47	6.60	6.05	6.05	6.05	6.05
VALOR DE REPOSICION NETO UNITARIO VRNu (U\$/Mts²)	415.03	323.40	296.45	296.45	296.45	296.45
El valor asignado al COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts²) resulta de la constante actualización de los costos (directos e indirectos) promedios del sector construcción para bienes con similares tipología, características constructivas, materiales utilizados y acabados finales.						
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	219,267.13	210,177.00	104,120.50	104,120.50	103,863.38	103,860.35
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	214,881.78	205,973.46	102,038.09	102,038.09	101,786.11	101,783.14
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	845,408.85					
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	828,500.67					

Tabla 32

TABLA CALCULOS DE VALOR DE OBRAS CIVILES POR METODOS DE COSTO DE REPOSICION						
DATOS / ANEXO VALORADO	OBRAS CIVILES					
	NECROTECA	EDIFICIO N° 2	AUDITORIO EN CONSTRUCCIÓN	KIOSKO	CAFETERÍA N° 1	CAFETERÍA N° 2
AREA CONSTRUIDA (Mts²)	137.23	115.39	92.18	85.27	120.90	123.85
ANTIGÜEDAD (AÑOS)	2.00	2.00	0.00	2.00	2.00	2.00
VIDA UTIL ESTIMADA (AÑOS)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
DEPRECIACION FISICA LINEAL (Antigüedad/Vida Útil)	3.33%	3.33%	0.00%	3.33%	3.33%	3.33%
DEPRECIACION ADOPTADA (Incluye Estado de Conservación del bien)	2.00%	2.00%	0.00%	2.00%	2.00%	2.00%
COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts²)	320.00	250.00	143.62	70.00	120.00	135.00
GASTOS NECESARIOS (U\$/Mts²)	32.00	25.00	14.36	7.00	12.00	13.50
VALOR DE REPOSICION BRUTO UNITARIO VRBU (U\$/Mts²)	352.00	275.00	157.98	77.00	132.00	148.50
COEFICIENTE DE DEPRECIACION FISICA ADOPTADO	2.00%	2.00%	0.00%	2.00%	2.00%	2.00%
DEPRECIACION FISICA (U\$/Mts²)	7.04	5.50	0.00	1.54	2.64	2.97
VALOR DE REPOSICION NETO UNITARIO VRNU (U\$/Mts²)	344.96	269.50	157.98	75.46	129.36	145.53
El valor asignado al COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts²) resulta de la constante actualización de los costos (directos e indirectos) promedios del sector construcción para bienes con similares tipología, características constructivas, materiales utilizados y acabados finales.						
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	48,304.96	31,732.25	14,562.37	6,565.79	15,958.80	18,391.73
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	47,338.86	31,097.61	14,562.37	6,434.47	15,639.62	18,023.89
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	135,515.89					
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	133,096.82					

Tabla 33

TABLA CALCULOS DE VALOR DE OBRAS CIVILES POR METODOS DE COSTO DE REPOSICION					
DATOS / ANEXO VALORADO	OBRAS CIVILES				
	BAÑOS N° 1	BAÑOS N° 2	BAÑOS N° 3	CUARTO ELÉCTRICO	CASETA DE VIGILANCIA
AREA CONSTRUIDA (Mts ²)	50.90	50.90	34.99	12.46	8.74
ANTIGÜEDAD (AÑOS)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
VIDA UTIL ESTIMADA (AÑOS)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
DEPRECIACION FISICA LINEAL (Antigüedad/Vida Útil)	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
DEPRECIACION ADOPTADA (Incluye Estado de Conservación del bien)	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts ²)	225.00	225.00	225.00	170.00	200.00
GASTOS NECESARIOS (U\$/Mts ²)	22.50	22.50	22.50	17.00	20.00
VALOR DE REPOSICION BRUTO UNITARIO VRBU (U\$/Mts ²)	247.50	247.50	247.50	187.00	220.00
COEFICIENTE DE DEPRECIACION FISICA ADOPTADO	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
DEPRECIACION FISICA (U\$/Mts ²)	4.95	4.95	4.95	3.74	4.40
VALOR DE REPOSICION NETO UNITARIO VRNU (U\$/Mts ²)	242.55	242.55	242.55	183.26	215.60
El valor asignado al COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts ²) resulta de la constante actualización de los costos (directos e indirectos) promedios del sector construcción para bienes con similares tipología, características constructivas, materiales utilizados y acabados finales.					
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	12,597.75	12,597.75	8,660.03	2,330.02	1,922.80
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	12,345.80	12,345.80	8,486.82	2,283.42	1,884.34
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	38,108.35				
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	37,346.18				

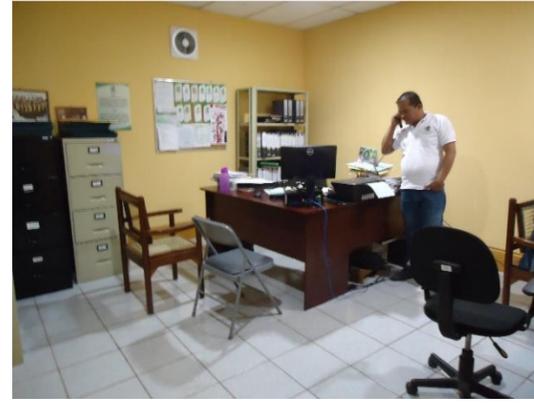
Tabla 34

TABLA CALCULOS DE VALOR DE OBRAS CIVILES POR METODOS DE COSTO DE REPOSICION					
DATOS / ANEXO VALORADO	OBRAS CIVILES				
	CANCHA MULTIUSOS	MURO LINDERO NORTE	CERRAMIENTO DE LINDEROS Y CANCHA	SISTEMA FOTOVOLTAICO	CIRCULACIÓN PEATONAL
AREA CONSTRUIDA (Mts²)	876.48	499.73	1,264.64	1.00	1,123.78
ANTIGÜEDAD (AÑOS)	2.00	2.00	2.00	1.00	2.00
VIDA UTIL ESTIMADA (AÑOS)	40.00	50.00	50.00	50.00	50.00
DEPRECIACION FISICA LINEAL (Antigüedad/Vida Util)	5.00%	4.00%	4.00%	2.00%	4.00%
DEPRECIACION ADOPTADA (Incluye Estado de Conservación del bien)	2.00%	2.00%	2.00%	1.00%	2.00%
COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts²)	12.00	35.00	16.00	70,133.39	8.00
GASTOS NECESARIOS (U\$/Mts²)	1.20	3.50	1.60	7,013.34	0.80
VALOR DE REPOSICION BRUTO UNITARIO VRBu (U\$/Mts²)	13.20	38.50	17.60	77,146.73	8.80
COEFICIENTE DE DEPRECIACION FISICA ADOPTADO	2.00%	2.00%	2.00%	1.00%	2.00%
DEPRECIACION FISICA (U\$/Mts²)	0.26	0.77	0.35	771.47	0.18
VALOR DE REPOSICION NETO UNITARIO VRNu (U\$/Mts²)	12.94	37.73	17.25	76,375.26	8.62
El valor asignado al COSTO DE CONSTRUCCION (U\$/Mts²) resulta de la constante actualización de los costos (directos e indirectos) promedios del sector construcción para bienes con similares tipología, características constructivas, materiales utilizados y acabados finales.					
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	11,569.54	19,239.61	22,257.66	77,146.73	9,889.26
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	11,338.15	18,854.81	21,812.51	76,375.26	9,691.48
VALOR DE REPOSICION BRUTO VRB (U\$)	140,102.80				
VALOR DE REPOSICION NETO VRN (U\$)	138,072.21				

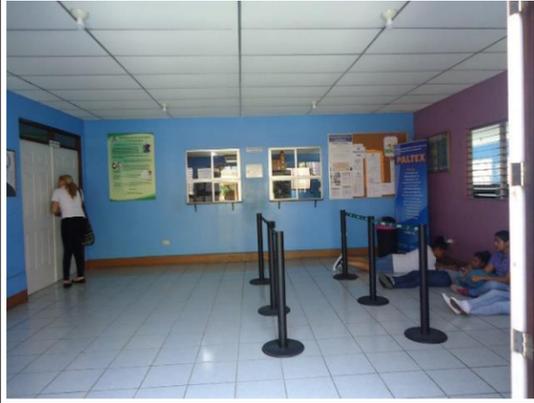
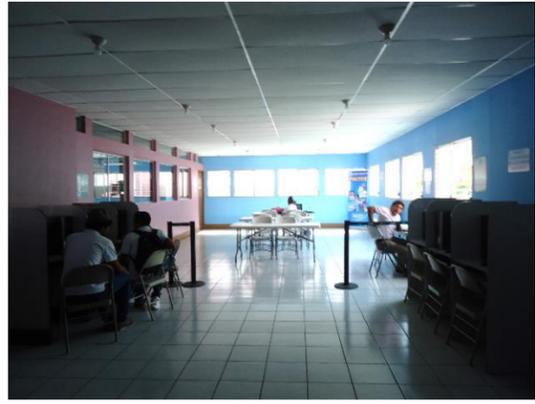
Tabla 35

TABLA VALORACION DE AVANCE DE OBRAS EN CONSTRUCCION"					
PROYECTO:		AUDITORIO N°2			
AREA CONSTRUIDA:		92.18	Mts ²		
COSTO DE CONSTRUCCION (U\$)		250.00			
PROPIETARIO:		UNIVERSIDAD CENTRAL DE NICARAGUA (UCN).			
N° DE ETAPA	ETAPAS DE CONSTRUCCION	PESO	MONTO DE LA ETAPA CALCULADO (U\$)	% DE AVANCE	VALOR ACTUAL DE AVANCE (U\$)
10	PRELIMINARES.	1.63%	375.63	100.00%	375.63
20	FUNDACIONES.	6.38%	1,470.27	100.00%	1,470.27
30	ESTRUCTURA Y CUBIERTA.	14.37%	3,311.57	100.00%	3,311.57
40	CERRAMIENTOS.	27.05%	6,233.67	100.00%	6,233.67
50	ACABADOS.	10.98%	2,530.34	0.00%	0.00
60	CIELO RASO.	5.81%	1,338.91	0.00%	0.00
70	ELECTRICIDAD.	7.66%	1,765.25	85.00%	1,500.46
80	PISO.	7.25%	1,670.76	100.00%	1,670.76
90	CARPINTERIA: PUERTAS Y VENTANAS.	13.49%	3,108.77	0.00%	0.00
100	PINTURA Y LIMPIEZA FINAL.	5.38%	1,239.82	0.00%	0.00
TOTAL		100.00%	23,045.00	63.19%	14,562.37

Tabla 36

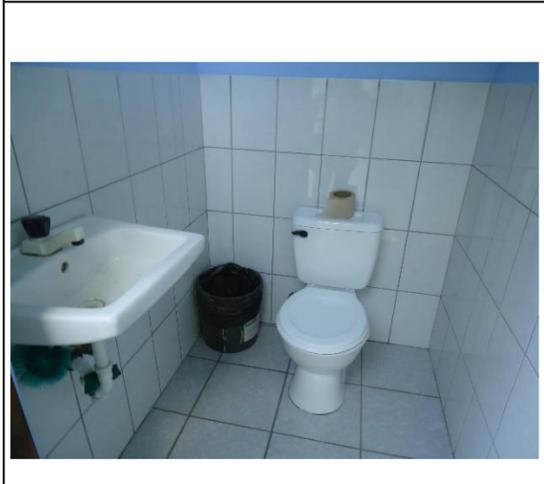
FOTOGRAFÍAS DEL BIEN VALORADO.			
			
CALLE DE ACCESO	ACCESO PRINCIPAL	VESTIBULO	FACHADA DEL EDIFICIO
			
RECEPCION	PASILLO	SALA DE JUNTA	OFICINA
			
AULA DE CLASE	SERVICIO SANITARIO	COCINETA	PASILLO

ILUSTRACION 11

FOTOGRAFIAS DEL BIEN VALORADO.			
			
SALA DE ESPERA	SALA DE LECTURA	LABORATORIO DE COMPUTACION	AUDITORIO
			
PABELLON 2	PABELLON 3	SALA DE CLASE	SALA DE CLASE
			
REGISTRO Y CAJA	EDIFICIO NECROTECA	LABORATORIO DE FARMACIA	LABORATORIO DE NECROPCIA

ILUSTRACION 12

FOTOGRAFÍAS DEL BIEN VALORADO.

			
<p>FACHADA DEL EDIFICIO 2</p>	<p>LABORATORIO</p>	<p>OFICINA DE DEPORTE</p>	<p>SOPORTE TECNICO</p>
			
<p>SERVICIO SANITARIO</p>	<p>AUDITORIO EN CONSTRUCCION</p>	<p>VISTA DE LA CONSTRUCCION</p>	<p>PANELES SOLARES</p>
			
<p>KIOSKO</p>	<p>CAFETERIA</p>	<p>EDIFICIO DE BATERIA SANITARIA</p>	<p>BATERIA SANITARIA</p>

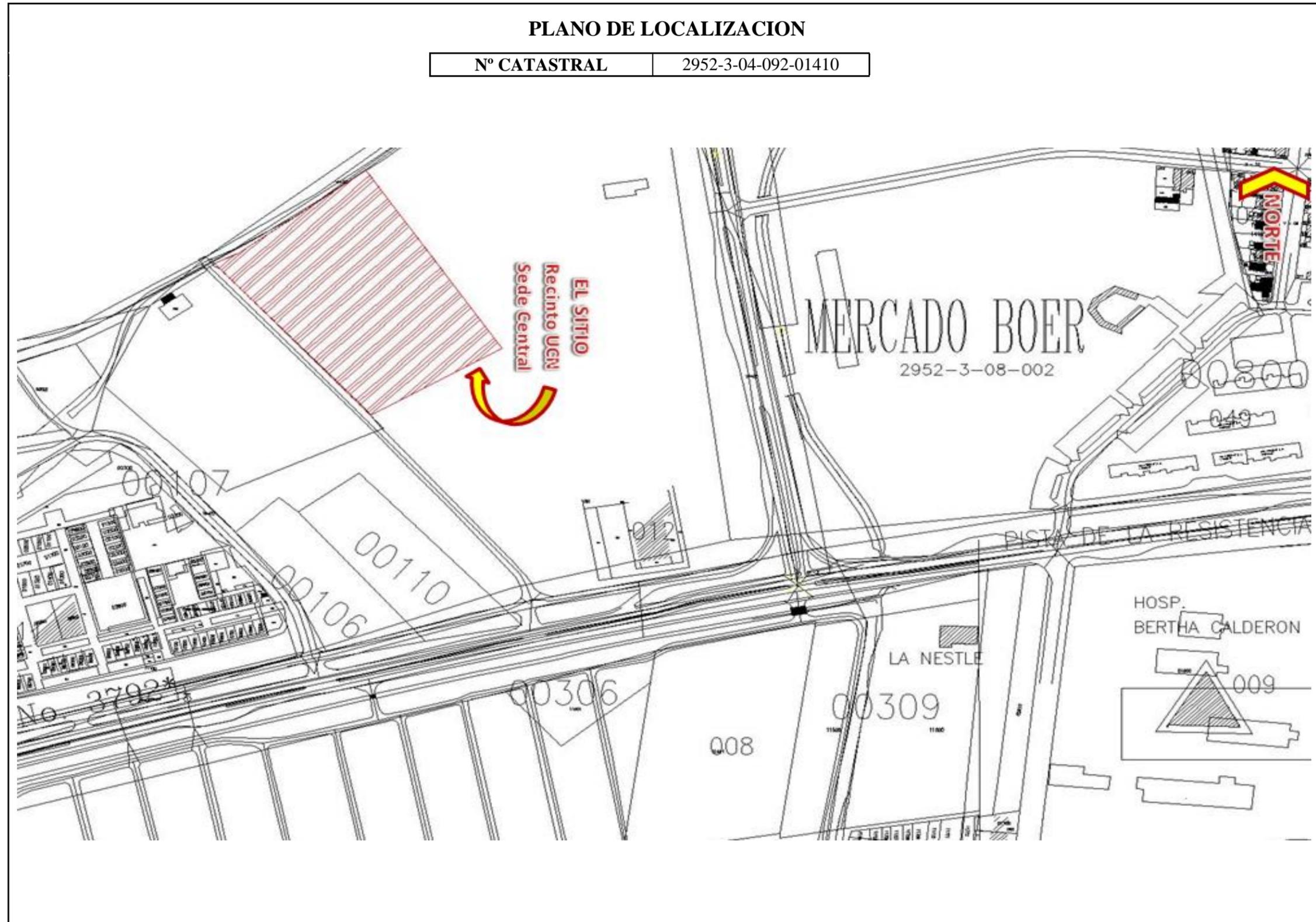
ILUSTRACION 13

PLANO DE LOCALIZACION

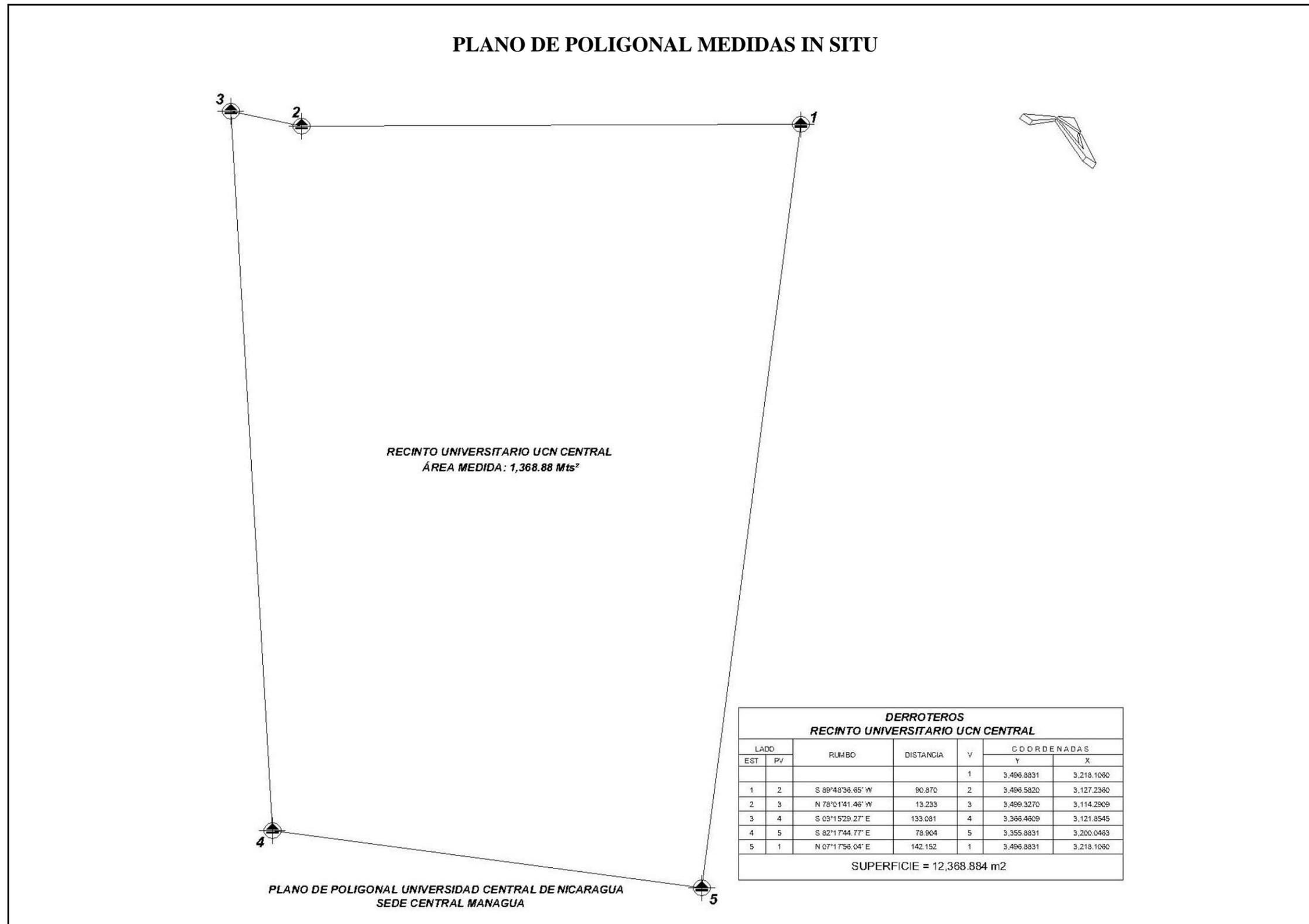


MUNICIPIO	Managua.	DEPARTAMENTO	Managua.	REGION	Pacífico.
LATITUD	12° 7'36.83" N	LONGITUD	86°18'12.78" O	ALTURA	140 m.s.n.m.

ILUSTRACION 14



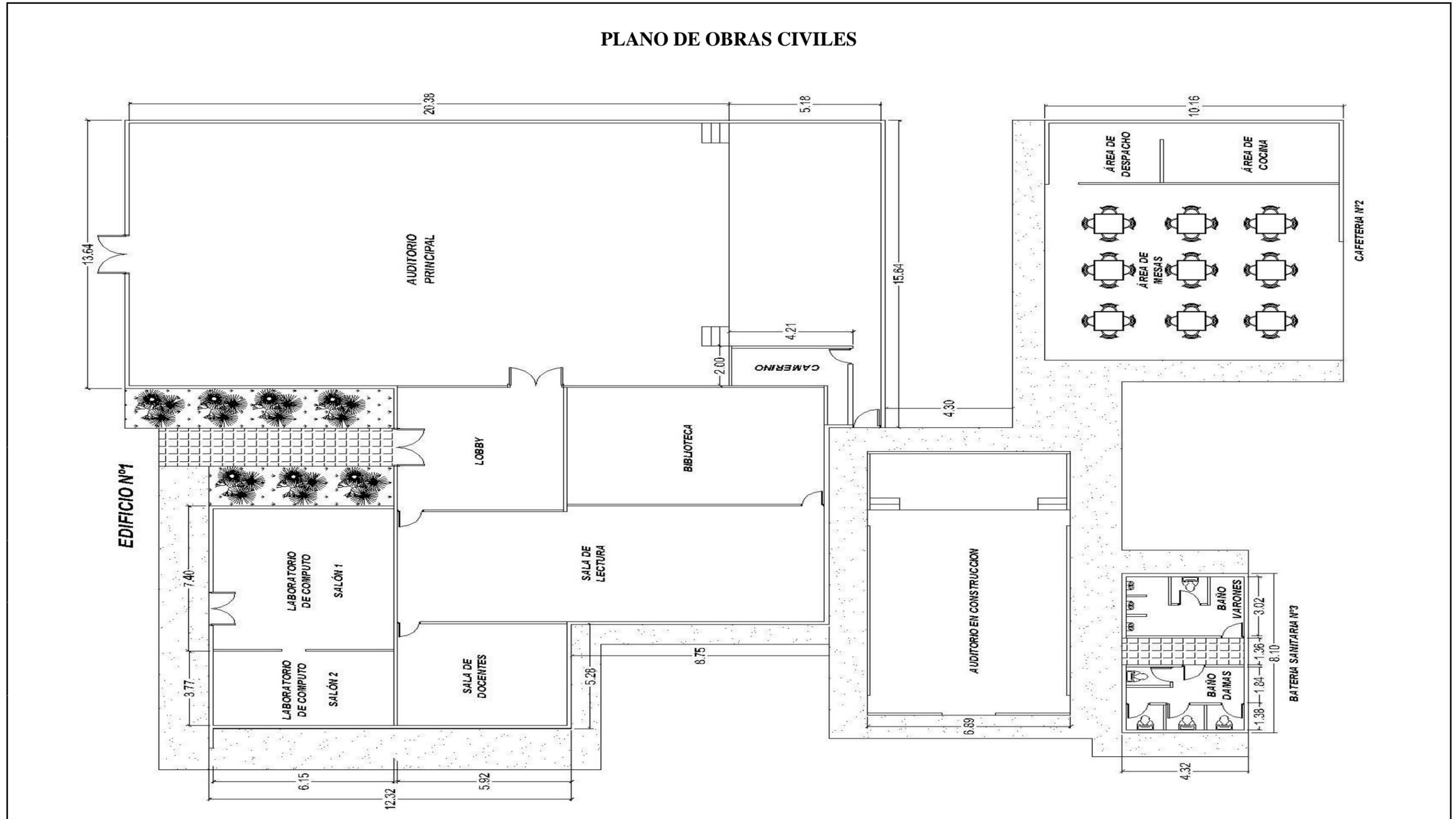
ILUSTRACION 15



ILUSTRACION 16



ILUSTRACION 17



ILUSTRACION 19

CONCLUSIONES

Se concluye que durante el desarrollo de esta práctica profesional se adquirieron nuevos conocimientos y destrezas fortaleciendo lo aprendido durante la etapa académica de la carrera, también se adquirió experiencia en el ámbito laboral de todos los niveles tanto la armonía entre los compañeros, como el ambiente de campo y el trato de los clientes.

Se logró el aprendizaje de la metodología utilizada por la empresa, el conocimiento de la norma de SIBOIF y el proceso de los avalúos.

Se adquirió el desarrollo de los informes de avalúos aportando el conocimiento necesario para poner en práctica esta actividad como herramienta para los futuros profesionales en el fortalecimiento sobre la materia de valores, mantenimiento, rehabilitación y remodelación de bienes inmuebles.

Es importante mencionar que este tipo de ejercicio es fundamental para el desarrollo de los profesionales en el ámbito laboral y poner en práctica todos los conocimientos adquiridos en la carrera para el fortalecimiento del mismo.

RECOMENDACIONES

A Facultad de Arquitectura

Implementar actividades de pasantía en el pensum de la Facultad de Arquitectura para ayudar a los futuros arquitectos recién egresados a adquirir experiencia y poder adaptarse con más facilidad en el ámbito laboral.

A estudiantes de arquitectura

Realizar práctica profesional o pasantía para ir adquiriendo más conocimiento técnico, desarrollar nuevas destrezas, tratar con equipo de trabajo multidisciplinarios, para lograr sus objetivos con más eficacia.

Apoyarse como referencia bibliográfica en el presente informe de práctica profesional respecto a contenido específico como valoración de edificios y práctica en valoración de edificios en Nicaragua de la asignatura Mantenimiento y Rehabilitación de Edificios.

A empresa Valuadora de Activos con Responsabilidad Técnica, VALUARTE S.A.

Crear un programa de pasantías dirigidas a estudiantes de los últimos años de arquitectura, y otras carreras de la UNI, para poder ir desarrollando en el ámbito laboral y entrar en contacto en los distintos escenarios para el desarrollo de los próximos profesionales.