



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA**  
**Facultad de tecnología de la construcción**

**MONOGRAFIA**

**PRINCIPIOS METODOLÓGICOS**  
**PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS URBANOS EN NICARAGUA**

Para optar al título de Ingeniero Civil

**Elaborado por**

**Br. Romel Antonio Espinoza Bermúdez**

**Tutor**

**Ing. Mayra Toruño Villavicencio**

Managua, Agosto de 2017

## **DEDICATORIA:**

A Dios, por la oportunidad de vivir y quien me ha dado la fe, la esperanza, la fortaleza, la salud y la capacidad necesaria para desarrollar el intelecto requerido para llevar a cabo la realización de este trabajo monográfico y el poder culminarlo con éxito, por darme todo lo necesario para seguir adelante día a día y lograr mis objetivos, gracias a su infinita bondad y amor.

No puedo dejar de agradecer en especial a mi madre Josefa Bermúdez pilar de amor, constancia y positivismo familiar, a mi padre Domingo Espinoza Lara, ejemplo de fuerza y sabiduría, de enseñanza y capacidad para vencer los retos de la vida, ambos ejemplos de perseverancia, por todo el apoyo que me han brindado todos los días de sus vidas desde mi existencia, por todos sus desvelos para que yo haya podido alcanzar la meta de llegar hasta donde he llegado, por sus consejos, sus valores, su motivación constante, todo en su conjunto me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada por su amor, y por el valor mostrado para salir siempre adelante, Padres con todo mi amor... ¡Mi triunfo es el de ustedes!

A cada uno de mis cinco hijos, quienes, me han dado las fuerzas necesarias para luchar y vencer los retos en mi vida.

A mi profesora y mi tutora Ingeniera Mayra Toruño Villavicencio, por haberme apoyado y guiado en todo momento desde mis estudios universitarios hasta la culminación con éxito de este trabajo, por haberme transmitido los conocimientos obtenidos y haberme llevado paso a paso en el aprendizaje.

Hago todo esto con las mejores intenciones, trabajando transparentemente y con humildad, ofreciéndolo de corazón, esto significa en resumen ofrecerles este trabajo como parte de mi aporte o legado.

## **RESUMEN DEL TEMA.**

En este trabajo monográfico se desarrollará el método de mercado empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en Nicaragua, en el cual el avalúo establece una forma específica del proceso para estimar el valor de un inmueble a una fecha determinada en base a los requerimientos según la normativa vigente emitida por la Superintendencia de Bancos y de Otras instituciones Financieras de Nicaragua.

Se pretende estipular algunos de los principios metodológicos que ayuden a la interpretación y/o elaboración de un avalúo presentándose la suficiente información teórica acompañada de las diversas técnicas de valuación para un inmueble.

En general una valoración se realiza para uno o más propósitos, por ejemplo para determinar el valor de un bien, para estimar el costo de producir, adquirir, modificar o terminar un bien, para estimar el importe de los daños a un bien y para pronosticar las rentas potenciales que puede generar un bien.

Es así mismo que el avalúo es un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, en su caso ubicación, su uso basado en una investigación y análisis de mercado.

Este documento podrá estar a disposición para ser utilizado por técnicos y Funcionarios de las municipalidades, así como por otros usuarios que tengan a bien trabajar la temática, bajo el entendido que los aportes brindados son de uso técnico, para tal caso podemos decir que un profesional dedicado o no a la rama de la valuación pueda utilizar este documento como una guía técnica que le sirva para realizar un avalúo en el que se establezca el valor de mercado, realización y reposición de un inmueble.

El valor de un inmueble es un dato que se puede utilizar para múltiples propósitos (económicos, jurídicos, fiscales, etc.). En el caso de las municipalidades, el interés podría ser definir el valor de la propiedad que tiene relación con el enfoque fiscal, ya que la Ley de Municipalidades las faculta para cobrar el impuesto de bienes inmuebles de forma proporcional al valor catastral de los inmuebles urbanos y rurales.

Por otro lado puede considerarse como una desventaja la utilización de este instructivo por personas aficionadas, improvisadas, empíricas y sin ética profesional, ya que su intromisión pueden crear, desorden de criterios que invariablemente desembocan en confusiones que dan como resultado la mala información del verdadero valuador profesional.

En síntesis podemos decir que el presente documento forma parte de la serie de Procesos Técnicos para realizar el avalúo de los terrenos y edificaciones urbanas, información que es necesaria para el cálculo de estudios socioeconómicos y planificación de políticas con equidad social.

# INDICE

## CAPITULO I.

1.1 Introducción.....	1
1.2 Antecedentes.....	2
1.3 Justificación.....	4
1.4 Objetivos.....	5
1.4.1 Objetivo General.....	5
1.4.2 Objetivo Específicos.....	5

## CAPITULO II.

Marco Teórico:

2.1 El Avalúo y la homologación de bienes similares.....	6
2.2 Enfoques de valuación.....	7
2.2.1 Enfoque de Mercado.....	7
2.2.2 Enfoque de costos.....	7
2.3 Principios de valuación.....	7
2.4 Propósito del avalúo.....	9
2.5 Objeto de un avalúo.....	10
2.6 Propósito de un avalúo.....	12
2.7 Naturaleza del bien raíz.....	12
2.8 Características del derecho de la propiedad.....	18
2.9 Descripción de los distintos regímenes de propiedad.....	19
2.10 Significado de valor.....	20
2.11 Principios básicos que determinan los valores de los bienes.....	21
2.12 Principios de oferta y demanda.....	21
2.13 Ética profesional del valuador.....	22

2.14 Definiciones preliminares.....	23
2.15 Factor de homologación.....	23
2.16 Variables cuantitativas sobre características de las viviendas...	22
2.17 Variables cualitativas sobre características de las viviendas.....	24
2.18 Características geográficas de la zona del bien.....	25
2.19 Características demográficas.....	26
2.20 Contaminación.....	26
2.21 Uso de suelo.....	27
2.22 Vías de acceso.....	27

### **CAPITULO III.**

3.1 Metodología y desarrollo del avalúo.....	28
3.2 Estructura del documento .....	28
3.3 Secciones del documento de avalúo técnico económico.....	30
3.4 Resumen de los procedimientos empleados.....	44
3.5 Modelo de avalúo técnico económico de un bien inmueble.....	45

### **CAPITULO IV.**

4.1 Conclusiones.....	59
4.2 Recomendaciones.....	60

Bibliografía

Anexos

Anexos del Avalúo

Normativa Sobre Peritos Valuadores que presten servicios a las  
Instituciones del Sistema Financiero  
Resolución CD-SIBOIF-868-1-DIC 10-2014.

## **CAPITULO I.**

### **1.1 Introducción.**

El avalúo es una estimación de valor, donde valor significa la valía monetaria o utilidad de un objeto para alguien para algún propósito. Valor de mercado puede definirse simplemente como el precio de venta más probable de una propiedad. Los avalúos ofrecen asesoría al público sobre las preguntas diarias de valor, también proveen estimaciones de valor imparciales y desinteresadas. Este método consta de un cuerpo técnico – científico que se encargan de establecer el estado de un bien y su valor económico.

La valoración en un sentido general de aquella parte de la economía cuyo objetivo es la estimación de un determinado valor o varios valores con arreglos de unas determinadas hipótesis, con vistas a unos fines determinados y mediante procesos de cálculo basados en información de carácter técnico.

Hay tres elementos que en mayor o menor medida le dan a un bien.

- Qué sea útil.
- Qué sea escaso.
- Qué tenga poder adquisitivo.

Con esa conceptualización se puede decir que valuar es estimar el valor de un bien mueble o inmueble a una fecha determinada. Es por tanto estimar el valor de un bien dentro de un rango razonable y justificable.

En el que hacer económico de la sociedad es práctica común, recurrir a diversos servicios profesionales, dentro de las cuales se incluye la valuación en su más amplia concepción y especialidades, siendo esta una especializada de gran valor, a la cual se recurre constantemente.

En esta monografía se expondrá de forma evidente el método de mercado empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en Nicaragua, constituyendo una forma específica de análisis para la determinación del costo real de la propiedad en base a parámetros pre determinados y normados por leyes y normativas vigentes en Nicaragua.

## **1.2 Antecedentes.**

El proceso de valuación en Nicaragua tiene su origen con el Decreto No.139, publicado en La Gaceta No.92 del 28.04.67; con el mandato de ejecutar las actividades catastrales y el inventario de los recursos naturales.

Catastro comenzó oficialmente en Julio de 1967, es así que nace la primera Ley relacionada con Catastro “Ley de Catastro e Inventario de Recursos Naturales”

En los años subsiguientes, específicamente de 1968-1970 la División de Valuación de Catastro e Inventario de Recursos Naturales (CRN) se propone metas y logra sus primeros frutos: 100,000 Valuaciones Urbanas y 62,500. Valuaciones Rurales. A finales de 1975 se logra con el Instituto Geográfico Nacional (I.G.N) hoy Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), 181,672 parcelas delineadas. Para 1978, existía un archivo de 195,334 de propiedades valuadas entre urbanas y rurales.

Es a partir de la publicación de la Ley que nace el proyecto denominado Catastro e Inventario de Recursos Naturales de 1967-1972, la misma Ley es un proyecto, estableciéndose un sistema de catastro único que tiene como objetivo principal el principio de equidad, la eficiencia de la tributación de la propiedad inmueble y el aprovechamiento de los Recursos Naturales, para darle cumplimiento a los objetivos del proyecto se desarrolla un catastro para identificar y valorizar las propiedades tanto urbanas como rurales, así como un inventario de los recursos naturales, incluyendo una clasificación del uso potencial de la tierra, el conocimiento de lo que el Estado posee en su territorio y la dimensión real de sus recursos son la base fundamental para lograr una administración eficiente y eficaz.

En el año 1979 se desintegró la estructura intergubernamental que había sido establecida para este proyecto. Toda la información que existía de este Catastro quedó fragmentada en las diversas dependencias estatales que integraron el sistema, a excepción de INETER y catastro fiscal.



Sin embargo, para fines comerciales, crediticios, hipotecas y otros, existen peritos valuadores debidamente autorizados y normados por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras de Nicaragua, siendo el proceso a seguir:

### **1.2.1 Proceso de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.**

Esta especialidad incluye: terrenos, casas, apartamentos, oficinas, locales, comerciales, bodegas, avances de obras de los tipos de bienes antes mencionados en construcción, la valuación de los inmuebles urbanos se divide en terrenos y estructuras.

La depreciación, se estimará la pérdida de valor debido al deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

### **1.3 Justificación.**

En Nicaragua la institución Superintendencia de bancos y otras instituciones financieras (SIBOIF), administran la Norma de Peritos valuadores, que establece de forma general la guía de requerimientos mínimos para realizar un avalúo, sin embargo debemos tomar en cuenta que la valuación es la estimación de los valores de un bien y por lo tanto lo que se pretende en este trabajo es comprender y emplear correctamente las técnicas comúnmente aceptadas, por medio de factores de homologación que nos permitan producir un informe técnico comprobable, ajustado a la realidad con el entorno real existente del bien inmueble.

Se documentaran las técnicas con mayor aceptación como la técnica por Comparación de Mercado, cuando se emplea esta se obtiene una estimación de valor de una propiedad, comparando el bien que se valúa (propiedad sujeto) con ventas recientes de propiedades cercanas similares, llamadas comparables. Otra técnica muy aceptada es la del cálculo de costos con este método, el valuador hace una estimación del costo actual que significaría calcular el valor de la vivienda, más cualquier otra mejora que se le haya añadido, como si fuera nueva.

Las dos técnicas antes mencionadas para determinar el valor de propiedades se orientan al valor de mercado y deben de reflejar datos y comportamiento dentro de los compradores y constructores en el caso del método de cálculo de costos. Todos los elementos que influyen en un costo son fenómenos de mercado, al igual que todos los tipos de depreciación.

## **1.4 Objetivos del tema.**

### **1.4.1 Objetivo General:**

Elaborar un documento modelo para evaluación de viviendas urbanas en Nicaragua, que genere una metodología propia de investigación y que permita emitir informes de manera responsable, confiable y verificable.

### **1.4.2 Objetivos Específicos:**

Proponer la estandarización de conceptos y criterios con el fin de obtener la excelencia y el más alto nivel de la práctica profesional en la elaboración y revisión de los informes del proceso de valuación.

Determinar el valor de mercado del inmueble a través de factores de homologación.

Calcular el valor de reposición del inmueble a través del enfoque del coste de reposición.

## **CAPITULO II**

### **Marco teórico.**

#### **2.1 El avalúo y la homologación de bienes similares:**

El avalúo dentro del universo de los inmuebles urbanos es considerado como una estimación sustentable de valor ya que este depende de la habilidad, experiencia y buen juicio del profesional, este debe ser objetivo y cuidadosamente documentado (justa, confiable y consistente).

Para producir una estimación razonable, justa, confiable y consistente del valor de mercado de una propiedad, el valuador debe recopilar todos los datos pertinentes de características de vario bienes inmuebles, disponerlos de manera ordenada y utilizar técnicas que se han desarrollado en estudios y años de experiencia, para determinar similitudes que los hacen más o menos comparables.

Esto con el objeto de tener a la mano un modelo franco que ayude a entender mejor los métodos y enfoques tradicionales que nos dicta la autoridad correspondiente en materia de avalúos.

## **2.2 Enfoques de la valuación:**

Estos son métodos comúnmente aceptados para la estimación del valor del bien inmueble urbano:

**2.2.1 Enfoque de mercado:** supone la comparación con inmuebles en ofertas para sustraer por medio de los factores de homologación un valor en el mercado.

**2.2.2 Enfoque de costos:** Consideración del valor de los activos nuevos, con base en su vida útil remanente, estado de conservación y grado de obsolescencia.

## **2.3 Principios de valuación:**

La valuación de inmuebles debe sustentarse al menos en catorce principios que se enumeran como sigue:

- a. Principio de anticipación.** Ayuda a determinar la potencialidad o desvalorización de una propiedad basado en la experiencia del valuador.
- b. Principio de crecimiento, equilibrio y declinación.** Este valor está condicionado por el ciclo temporal de los inmuebles. Todo inmueble tiene una vida económica útil donde es posible identificar el punto de utilidad óptima, respecto del cual, todo momento posterior implicará un decremento del valor comercial.
- c. Principio de coherencia.** Entre el valor de uso y el de cambio existe una correlación, este principio identifica diversas manifestaciones del precio de un bien inmueble y que queda sujeta a variaciones en función de muchos factores.
- d. Principio de generalidad.** Supone la determinación del valor de un inmueble tras analizarlo, por los tres métodos tradicionales.

**e. Principio de mayor y mejor uso.** Todo bien inmueble tendrá un uso conforme que producirá los ingresos netos más altos durante un período determinado. En otras palabras, dicho uso genera el mayor valor presente de una propiedad.

**f. Principio de la normalidad.** Supone la utilización de herramienta estadística o financiera para determinar el valor de un bien, por criterios de distribución normal o analogías en bienes semejantes del mercado.

**g. Principio de la oferta y la demanda.** Establece que la escasez influye en las fuerzas económicas de la oferta y la demanda y que cuando la oferta supera a la demanda existe disminución en el nivel general de los precios de bienes o servicios específicos, mientras que cuando ocurre lo contrario, éste aumenta. Este principio señala la existencia de una relación inversa entre la oferta y el precio, así como de una relación directa entre la demanda y el precio.

**h. Principio de permanencia y cambio.** Permite que la variabilidad comercial se mantenga estable, en los cuales el precio socialmente acordado se sostiene (la vigencia del avalúo de un bien inmueble, por ley, es de seis meses).

**i. Principio de probabilidad.** Establece que la investigación del mercado muestreado para valorar un bien inmueble, otorga un grado de confianza útil para minimizar los rangos de variación.

**j. Principio de equivalencia y proporcionalidad.** Dos bienes semejantes tienen el mismo valor en mercados semejantes o equivalentes (principio de homologación).

**k. Principio de influencia.** Un bien inmueble afecta o impacta un inmueble vecino, y este factor repercute en el valor.

**l. Principio de sustitución.** Siempre que existan por lo menos dos propiedades en igualdad de condiciones, el comprador elegirá aquella que tenga mejor precio. "No es lo que el dueño estime que vale su propiedad, sino lo que los compradores estén dispuestos a pagar en comparación con otras propiedades igualmente deseables".

**m. Principio de temporalidad.** Es una variante del principio de permanencia y cambio.

**n. Principio del valor único.** Los criterios de valuación comercial deberán permanecer ajenos a las expectativas o propósitos de quien solicita la valuación.

#### **2.4 Propósito del avalúo.**

Un avalúo es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada.

Es así mismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso, basado en una investigación y análisis de mercado.

## **2.5 Objeto de un Avalúo.**

El objeto fundamental de un avalúo es estimar un valor determinado de un bien inmueble. El valor más comúnmente buscado, es el valor de mercado que equivale al valor comercial del bien. Un avalúo provee bases firmes para tomar una decisión o establecer una política que permite llevar a cabo alguno de las siguientes actividades:

### **a. Ayuda a los compradores a decidir sobre el justo precio de compra.**

El justo precio, en un contrato de compraventa de bienes raíces, no está ni puede estar dado por la tasación fiscal del inmueble, que tiene un objetivo completamente distinto al comercial. Nada tiene que ver con el precio, el valor que el Fisco asigna a los bienes para los efectos de calcular el importe de un impuesto. Cuando se habla de “justo precio” se refiere al valor que se negociara por el bien inmueble – esto es en la compraventa – la justicia o injusticia de un precio está dado por lo que en el mercado es posible y razonable pagar o recibir por ese bien, porque eso es precisamente un precio: el dinero que se paga por la cosa en un negocio jurídicamente denominado contrato de compraventa.

### **b. Ayuda a los vendedores a determinar los precios de venta aceptables.**

El precio de la vivienda varía según las características de la vivienda: tamaño, calidad y ubicación, así como las circunstancias socioeconómicas de las distintas zonas: demografía (crecimiento de la población, equilibrio o descenso, flujos migratorios), crecimiento económico, desempleo, precio del suelo, burbuja inmobiliaria, interés bancario, impuestos, recesión y depresión económica entre otras.

### **c. Establece el valor de un bien inmueble como garantía hipotecaria.**

Toda institución Bancaria solicita como requisito indispensable para la realización de un crédito hipotecario un Avalúo, realizado por peritos valuadores autorizados



por la súper intendencia de bancos, este documento es el que determina el valor monetario del bien a hipotecarse.

Es sobre el valor resultante en el reporte de valuación que el banco determina el valor máximo del crédito a otorgarse.

**d. Establece el valor del bien inmueble para efectos fiscales (pago de impuesto).**

Este punto se refiere al avalúo fiscal que como se menciona anteriormente es muy distinto al avalúo comercial.

El avalúo fiscal determina el valor del bien inmueble y este resultado se utiliza de forma exclusiva para la tasación de impuestos.

**e. Permite llegar a un valor que ofrezca seguridad en la concesión de hipotecas.**

Todo informe de valuación refleja el valor de realización del bien inmueble a hipotecarse, sobre este valor las instituciones financieras cubren el monto de la garantía con un porcentaje que determina cada institución según proceda.

**f. Determina el valor de un bien ante una expropiación, para proveer solidez a la misma.**

Desposeer de un bien a su propietario, dándole a cambio una indemnización patrimonial. Se efectúa legalmente por motivos de utilidad pública o interés social, el valor a retribuir en la indemnización será el resultando en el informe del perito valuador, El valuador debe tener muy claro que lo que va a calcular es indemnización patrimonial, para cumplir con la máxima en expropiaciones.

## **2.6 Propósito de un avalúo.**

Es determinar el valor comercial del bien para los siguientes efectos:

- Crédito garantizado a la vivienda.
- Garantía para efectos de créditos hipotecarios.
- Operaciones de Compraventa.
- Base gravable para efectos de impuesto sobre adquisición de inmuebles
- Base gravable para pagos de derechos por autorizaciones diversas y Regularización de construcción.
- Asesoría.
- Juicios Diversos.
- Liquidación de bienes.
- Fideicomisos.

## **2.7 Naturaleza del Bien Raíz.**

De acuerdo con el derecho romano, se entiende por bien todo lo que puede procurar una utilidad para el hombre, por lo tanto, la propiedad del bien raíz tiene valor, siempre y cuando sea posible que el hombre haga uso de la misma.

Desde el punto de vista jurídico el bien raíz tiene el siguiente concepto:

El terreno no incluye solamente la tierra, sino todo lo que está adentro del mismo, ya sea por naturaleza o lo realizado por la mano del hombre, incluyendo lo que está sobre y debajo del terreno. Así un lote específico es en realidad una pirámide invertida que tiene un vértice en el centro de la tierra, atraviesa el perímetro del terreno y asciende hasta el firmamento, por supuesto, este concepto legal de propiedad ha sido limitado por las leyes, especialmente lo relativo al espacio sobre y bajo la superficie del terreno.

### **2.7.1 La Propiedad:**

El concepto de propiedad ha tenido a través de la historia diferentes concepciones. El código civil de diferentes países nos da su punto de vista respecto del concepto de propiedad de cada nación en particular y así tenemos que el término ha venido evolucionando a través de la historia de cada país:

2.7.1.1 En la época antigua, los romanos definieron a la propiedad diciendo que el derecho más completo que se puede tener sobre una cosa corporal y por eso en esa época solo se limitó a estudiar los diversos beneficios que procura la propiedad que se resumen en el uso, el fruto y el abuso.

2.7.1.2 El código Napoleónico de 1804, la definió la propiedad como el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga con ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.

2.7.1.3 El código civil español de 1889, en su artículo 348 define a la propiedad diciendo: es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin las limitaciones que las establecidas por las leyes.

2.7.1.4 En lo que respecta al código civil alemán de 1896, establece el propietario de una cosa puede proceder a su arbitrio con respecto a ella y excluir a los demás de toda injerencia, en tanto no se oponga la ley y los derechos de los terceros.

2.7.1.5 El código civil suizo de 1907, en su artículo 641, no formula definición de la propiedad, sino que se limita a decir que el propietario de una cosa es el que tiene el derecho de disponer libremente de ella dentro los límites de la ley.

2.7.1.6 Con respecto al código civil de Nicaragua la propiedad, es la posesión, el usufructo, la servidumbre y otros derechos reales. por tanto, es indispensable que antes de decidarnos a comprar un inmueble solicitemos una nota simple del inmueble para cerciorarnos de los derechos y obligaciones que tiene.

De toda la documentación necesaria para la elaboración de una tasación, es la registral la que se maneja más habitualmente.

Esta documentación es imprescindible para poder comprobar la identificación del inmueble valorado, su titularidad, los derechos y las cargas que lo gravan. Además, hay que tener en cuenta que para la finalidad más corriente de mercado hipotecario, los bienes que se hipotecan son las fincas descritas en el registro de la propiedad.

## **2.7.2 Inmueble:**

Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar

daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él, etimológicamente su denominación proviene de la palabra inmóvil.

La distinción entre bienes muebles e inmuebles lleva aparejada diferentes consecuencias jurídicas, entre las que cabe destacar, sin ánimo de exhaustividad, las siguientes:

Los bienes inmuebles pueden ser inscritos en un Registro de la propiedad, lo que ofrece una mayor protección a los titulares de derechos sobre los mismos.

Los bienes inmuebles son el principal objeto de la garantía hipotecaria.

No obstante, la protección jurídica privilegiada de la que, históricamente, han disfrutado los bienes raíces y que se justificaba por su mayor importancia económica, ha ido extendiéndose hacia algunos bienes muebles de especial valor. Consecuencia de ello es la protección registral otorgada a aviones, buques u otras cosas singulares, así como la posibilidad de que puedan ser objeto de hipoteca mobiliaria.

### **2.7.3 Linderos:**

La palabra lindero significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.

Desde el punto de vista hipotecario cobra importancia el concepto, ya que en la inscripción de toda finca es preciso hacer constar la naturaleza (si es rústica o urbana), la situación y los linderos.

Estos linderos a que hace referencia establece un distinto trato para las fincas rústicas y las urbanas, ya que para las primeras deberán hacerse constar los linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de las fincas colindantes y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba. En los casos en los que pueda inscribirse como finca única el conjunto de varias,

sobre la base de la unidad orgánica de explotación, bastará expresar los linderos de cada porción de finca si no estuvieran dentro de un perímetro determinado.

Para las fincas urbanas la determinación puede hacerse expresando los linderos por la izquierda, entrando, derecho y fondo, y cualesquiera otras circunstancias que sirvan para distinguir la finca.

Cobran especial relieve los linderos, aparte de comprender dentro de los mismos toda la medida superficial de la finca.

Igualmente tiene importancia la alteración de los linderos en aquellos casos de segregación, exigiendo la descripción de las porciones restantes, o por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya hecho la segregación.

#### **2.7.4 Finca o Numero registral:**

Una finca, también denominada en Derecho fundo o predio, es una propiedad Inmueble que se compone de una porción delimitada de terreno.

La delimitación, llamada linde, puede ser física, mediante vallas, mojones u otros sistemas, o simplemente jurídica, mediante la descripción en una escritura de propiedad determinada por un numero único ordinario de registro.

#### **2.7.5 Asiento registral:**

Se denomina asiento registral, a la constatación escrita en un registro y derivada de un título. En concreto, se suele referir a la anotación de un título o de otras situaciones derivadas de éste en la institución registro público de la propiedad, en el civil o en el mercantil, y los asientos que pueden hacerse son inscripciones, anotaciones, notas marginales, y cancelaciones.

Los asientos de inscripción son toda inscripción que se realiza en un folio determinado de una operación que afecte a un inmueble y que tiene trascendencia registral.

## 2.7.6 Tomo:

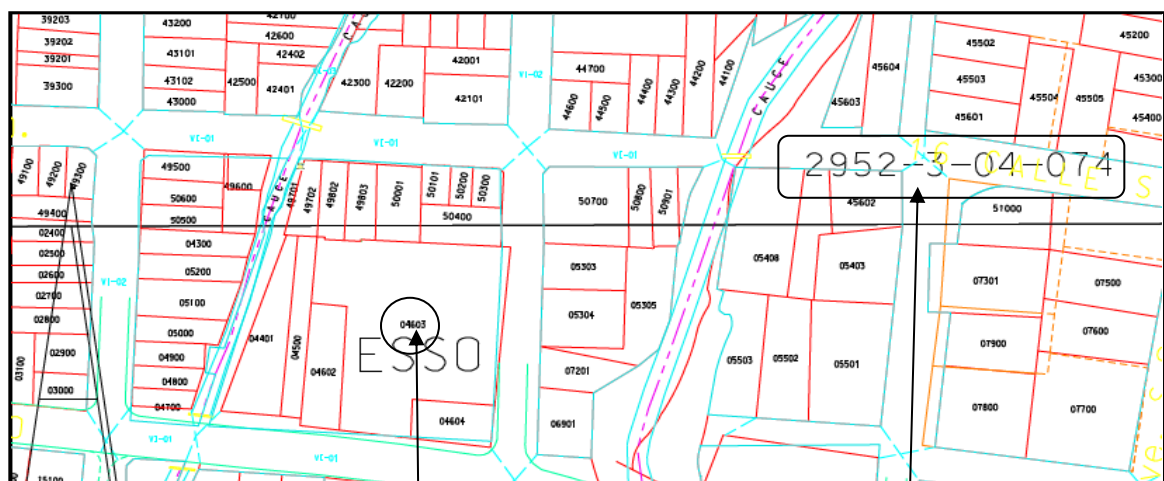
El Tomo indica el número de "libros" en total que existen en un Registro de la Propiedad.

## 2.7.7 Numero catastral:

El número catastral es el identificador oficial y obligatorio de los bienes inmuebles. Consiste en un código numérico de quince números que es asignado por el Catastro, de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral que permita situarlo inequívocamente en la cartografía catastral.

Es importante para el valuador contar con todos los datos que se han mencionado esto porque permite tener la ubicación exacta del bien en estudio

Figura 1: Mapa catastral de la ciudad de Managua.



Numero de parcela catastral

Numero de mapa catastral

Fuente: Catastro Ineter, Managua.

## **2.8 Características del Derecho de Propiedad.**

Los signos característicos del derecho de propiedad son los siguientes:

Es un derecho real y en forma más concreta es el derecho real por excelencia, porque en él se reúnen los derechos que pueden tenerse sobre una cosa, ejerciéndose sin interferencia de otra persona.

Es un derecho vitalicio, por cuanto la propiedad como derecho siempre existe, aun cuando su titular sea diferente.

Es un derecho absoluto, en virtud de que el titular pueda ejercitar ese derecho como mejor le convenga, siempre que no afecte a terceros ni vaya en contra de disposiciones legales.

Es un derecho exclusivo por cuanto una persona (física o jurídica) tiene ese derecho, ninguna otra persona podrá tenerlo sobre ese mismo bien.

Es un derecho inviolable, en virtud de que su derecho de propiedad le debe ser respetado contra los ataques de cualquier persona, gozando a su vez de los medios que le otorgan las leyes para defenderlo.



## **2.9 Descripción de los distintos Regímenes de Propiedad.**

### **2.9.1 La Propiedad Individual.**

El régimen de propiedad individual es la forma tradicional por medio de la cual una persona denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

### **2.9.2 La Copropiedad.**

Según parece, en todos los pueblos, la propiedad en su origen ha sido colectiva, los bienes pertenecían a la tribu.

Propiedad colectiva, propiedad familiar, propiedad individual; estas fueron las etapas de posesión de la propiedad, sin embargo, la evolución continúa hoy en sentido inverso: la propiedad colectiva está reconquistando, en sus modernas concepciones, el lugar que había perdido.

En reglamento de construcciones de Nicaragua establece como Copropiedad: "Régimen existente en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa, o un derecho sobre la totalidad de un bien y no sobre una parte del mismo."

### **2.9.3 El Condominio.**

El régimen de una propiedad en condominio existe cuando se combinan las dos formas de propiedad anteriores: la individual y la copropiedad. De ambos sistemas de propiedad antes mencionados, surge el régimen de propiedad en condominio, distinto a los demás y con una fisonomía propia.

## 2.10 Significado de Valor.

Las escuelas de teoría de valor (mercantilista, clásica, etc.) fueron modificando sus bases. Es Adam Smith, considerado el verdadero creador de la economía científica, quien publicó la teoría del valor en su obra “La riqueza de las naciones” en 1776, en la que expresa que “el trabajo anual de cada nación constituye el fondo con el que originalmente se proporcionan todas las medidas de existencias y de comodidad que anualmente se consume, y consiste en el inmediato producto de ese trabajo, o en lo que se compra con ese producto a otras naciones.”

Para Smith el valor tiene dos significados: uno cuando se expresa en la utilidad de un objeto en particular y el otro el poder de compra de bienes que la posesión de ese objeto le confiere. De ahí se deriva el valor de uso y el valor de cambio.

David Ricardo, economista contemporáneo de Smith, mejoró la ley del Valor-Trabajo, analizando el valor desde el punto de vista de la oferta indicó que: El valor de un artículo depende de la cantidad relativa de trabajo que requiere para su elaboración. En otros términos indica que el costo de producción de un artículo, determina su valor.

Otros economistas como el alemán J.H Von Thunen emitió la teoría del costo de producción menos la depreciación y en 1820 Thomas dio a conocer la teoría del valor dominante y estudió el valor desde el punto de vista de la demanda.

El significado y la importancia de valor en la tasación de bienes implican la necesidad de definirlo claramente, sin embargo dicha condición ideal no existe, y su significado podrá estar de acuerdo con infinidad de interpretaciones como se verá más adelante.

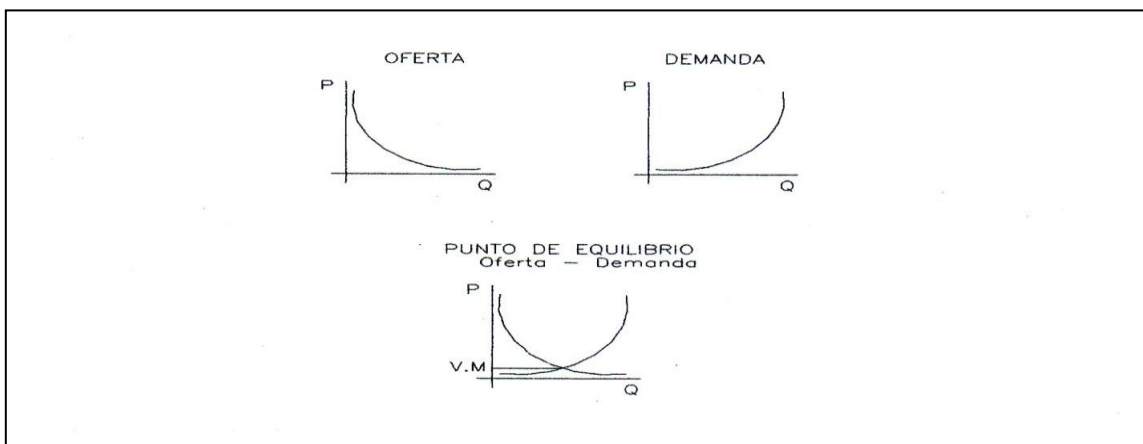
## 2.11 Principios Básicos que Determinan los Valores de los Bienes.

La valuación se basa en normas, criterios, juicios y época, porque el avalúo es la técnica y se recomienda seguir las reglas establecidas en esta práctica para realizar una tasación profesional que basa el resultado del avalúo en el conocimiento y preceptos propios de esta actividad, y la época, porque el avalúo requiere la indicación de una fecha determinada en la que se realiza el estudio.

## 2.12 Principios de Oferta y Demanda.

El valor está influido por la unidad característica que poseen los objetos, tanto por el uso que se puede hacer de ellos y la satisfacción que producen, como por la capacidad de provocar el deseo de posesión. El valor al mismo tiene influencia por la escasez o la relativa posibilidad de esta. Lo anterior afecta la oferta, mientras que la utilidad (uso) que pueda tener el producto afecta la demanda. La oferta depende del número de productos que existen en el mercado en un momento dado, tanto que la demanda depende del deseo o necesidad que se tenga del producto y de la capacidad de compra que exista.

Figura 2: Gráfico del punto de equilibrio de la oferta y la demanda.



Fuente: Normas Profesionales de Valuación, México, asociación de Institutos Mexicanos de valuación 1996 (sp).

### **2.13 Ética Profesional del Valuador.**

Código de Ética, es el conjunto de normas que rigen el comportamiento profesional en la práctica valuatoria.

a. El perito valuador deberá cimentar su reputación en la honradez, laboriosidad y capacidad técnica profesional, observando las normas de ética más elevadas en todos sus actos, así como el debido decoro en su vida social y profesional.

b. El perito valuador tendrá la obligación de contribuir al enaltecimiento de la profesión en la medida de sus posibilidades, actuando con propiedad y buena fe y cumpliendo con las normas del derecho vigente.

c. El perito valuador no deberá aceptar la ejecución de un avalúo fuera de su especialidad en el que no tenga los conocimientos y experiencia necesaria para ello. En su defecto, solicitará el asesoramiento correspondiente.

d. El perito valuador tiene deberá sostener un criterio libre e imparcial. Independientemente de los nexos de parentescos o beneficio personal.

e. El perito valuador deberá ser veraz con respecto a lo que ve y lo que ha investigado, y no aceptará influencias extrañas, presiones o remuneraciones que hagan variar su criterio.

f. El perito valuador tiene la libertad de aceptar o rechazar los avalúos que le soliciten.

g. El perito valuador respetará y guardará el secreto profesional.

h. El perito valuador fijará sus honorarios en forma justa y racional.

## **2.14 Definiciones preliminares.**

El término homologación usado frecuentemente en avalúos, se deriva del griego homólogos (ouóAoyoc) "acordar", igualar o hacer, esto es que sean equivalentes. Dicho término dentro del campo de la valuación lleva implícito distintos principios, a los cuales se hace referencia en el capítulo anterior.

Sin embargo para este capítulo y debido al tema que se desarrolla, solo se hará referencia al principio de probabilidad.

La valoración de inmuebles (vivienda) en zona urbana de la capital, serán analizados bajo la perspectiva de comparabilidad y correlación estadística, como medio para obtener una homologación alternativa, a las ya conocidas con cotidianidad.

## **2.15 Factor de homologación.**

Aunque ya se había hecho referencia al factor de homologación anteriormente, es necesario retomar la importancia de este en cualquier valuación de bienes inmuebles, por la utilidad del mismo para medir de manera aproximada la disparidad del mercado, entre el bien a valuar y otro similar, con el objeto de obtener el valor del primero.

El factor de homologación resulta de multiplicar los factores de edad, obsolescencia técnica y conservación, para el caso de terrenos, es el producto de multiplicar los factores de zona, de ubicación, de frente, forma y superficie.

## **2.16 Variables cuantitativas sobre características de las viviendas:**

- a) Precio: Precio total o absoluto de la vivienda, en dólares o miles de córdobas.
- b) M<sup>2</sup>: Unidad de medida de la vivienda o toda propiedad en metros cuadrados.
- c) Baños: Número de baños de que consta la vivienda
- d) Habitaciones: Número de habitaciones.

- e) M<sup>2</sup>/hab: Tamaño de la vivienda en metros cuadrados, entre el N° de habitaciones.
- f) Patios: Número de patios
- g) Garajes: cantidad de garajes.
- h) Terraza: cantidad de terrazas.
- i) Pasillos: cantidad de pasillos en los ambientes de una casa.
- j) Localización de la vivienda: En coordenadas UTM (sistema universal transversal de mercator).

### **2.17 Variables Cualitativas sobre Características de las Viviendas.**

Con la información disponible, se han diseñado las siguientes variables que hacen referencia a la calidad o al estado de conservación de las viviendas:

Remodelada: Si la vivienda ha sufrido cambios con respecto a su distribución.

Mejorada: Si la vivienda ha sido reformada en calidad de acabados, instalaciones o estructura.

Dimensiones: Hace referencia a la habitabilidad digna para una familia.

Grado de Mantenimiento: hace referencia al mantenimiento periódico y adecuado de la vivienda.

Grado de seguridad: tiene que ver con el tipo de entorno, con la privacidad, si esta se localiza en un sector comercial o meramente habitacional.

## **2.18 Características geográficas de la zona donde se localiza el bien.**

En el campo de la valuación la geografía de una zona está determinada por rasgos como la vegetación, la hidrografía y el relieve. En muchas ocasiones, la región geográfica coincide con una región administrativa creada por un estado.

Se considera la ubicación del bien a estudio, características físicas que resaltan como el tipo de topografía en la zona y con particularidad del bien inmueble a evaluarse, se menciona si el terreno es regular o irregular, plana, ondulada o quebrada, este conjunto de características le da valor a la propiedad o bien pueden hacerle perder valor comercial, de la misma forma se considera el acceso el entorno social y comercial en el que se encuentra.

Muy importante es indicar acerca de las fallas existentes si las hubiese, las cuales deben de ser mencionadas, aportando desde el punto de vista ingenieril algún tipo de recomendación.

Cuando el avalúo es rural se considera el tipo de suelo, cultivo (si estos existiesen), si el suelo es apto para tal o cual cultivo, si poseen fuentes hídricas sus profundidades y caudales, el uso y estado de conservación del suelo, el nivel en el que se encuentra la superficie del suelo con respecto al nivel del mar, y los tipos de accesos a la propiedad. También se considera el tipo de clima, la zona climática en la que se encuentra, se hace mención de los milímetros de precipitación pluvial que históricamente caracterizan la zona, los niveles de temperatura según la región en la que se encuentra.

Debido a que todas las regiones son “creadas” o “reconocidas” por el hombre, hay especialistas que definen las regiones geográficas como las áreas donde se desarrollan ciertas actividades humanas de acuerdo a las características del territorio. En este sentido, la geografía se asocia a un modo de vida posibilitado por la fisonomía de la geografía del terreno.

Para el valuator, las consideraciones de carácter geográfico resultan especialmente significativas.

Es obvia la importancia de las características geográficas tales como la topografía, la composición del suelo, el agua y la vegetación.

### **2.19 Características demográficas.**

Se determinan con el fin de proporcionar información acerca de las características geográficas y sociales básicas de los residentes habituales en donde se ubica el bien en estudio de forma tal que permita conocer la estructura y composición social, cuáles son sus principales potencialidades y dar una idea bastante clara de la estructura y dinámica de la población.

La distribución de la población, las instalaciones, los servicios públicos y el movimiento de bienes y personas tienen la misma importancia que las características geográficas antes descritas, el estudio requiere la consideración de las diversas características la ubicación es un atributo muy importante y único, esto hace que la utilidad del bien y la forma en que mejor pueda disponerse de el se vean afectadas significativamente por sus características físicas, ubicación y otras consideraciones afines.

### **2.20 Contaminación.**

Los patrones de consumo de todas las comunidades, tanto ricas como pobres, se asocian en conjunto con amenazas críticas al medio ambiente debido a la contaminación tóxica el desgaste en la capa de ozono y el cambio climático global.



## **2.21 Uso de Suelos.**

El uso de suelo se determina a partir del reglamento para tal fin el cual se encuentra de forma íntegra en los anexos.

## **2.22 Vías de acceso.**

A nivel general, las vías se agrupan en dos categorías principales: vías urbanas y vías interurbanas. El primero de los tipos corresponde con las calles y el segundo está formado por las carreteras.

En las carreteras, la circulación es a motor, con nudos y accesos separados en el espacio y recorridos medios y largos, mientras que, en las calles, la circulación es mixta, las intersecciones y accesos son frecuentes y los recorridos son generalmente cortos.

Se tomará en cuenta la ubicación del inmueble el uso que se le dará al bien, su relación y acceso a las vías de comunicación e importancia.

## **CAPITULO III.**

### **3.1 Metodología y desarrollo del avalúo.**

En esta metodología se pretende la realización de un estudio para la obtención de valores de mercado, de realización y reposición de un bien inmueble urbano, por medio de técnicas de valuación, normalmente empleadas y que permitan conocer el valor más acertado del bien.

Dada la ubicación del inmueble se procede a la inspección física se realiza el levantamiento de su tipología constructiva, medición de área construida y terreno, luego se procede a realizar un recorrido en un radio de unos 600 mts. Para observar el entorno relevante que pudiera dar algún valor agregado.

Una vez obtenida la información necesaria de campo y la información legal registral y considerando los requerimientos de la normativa propuesta por la autoridad competente en el país se procede al desarrollo del informe que contiene los elementos necesarios para elaborar el documento de avalúo.

### **3.2 Estructura del documento.**

#### **3.2.1 Datos del sujeto o entidad solicitante y descripción del bien a valuar.**

Pasando al terreno práctico, los datos de la entidad o el sujeto solicitante son de suma importancia, así una solicitud a nivel particular en la cual por lo general el solicitante suele ser el dueño del inmueble, permite identificar la razón de su elaboración y se requiere comúnmente de los siguientes datos:

- A título personal.
- El nombre completo del sujeto solicitante.
- Domicilio.
- Teléfono.

En el caso de un estudio a nivel de entidades financieras, el solicitante es el banco y cuyos datos solicitados son:

- Sucursal bancaria
- Dirección de la sucursal bancaria solicitante
- Teléfono de la sucursal
- Ejecutivo del banco que lleva el caso
- Nombre del sujeto solicitante del crédito

En este último punto caben gestiones de reestructuración de crédito o de dación en pago de bienes inmuebles.

La relevancia de los datos personales consiste en el hecho de que gracias a los mismos puede identificarse a una persona, máximo cuando la actividad a realizarse está regulada, los datos desde esta perspectiva ayudan a conocer y a diferenciar a los clientes y desde el punto de vista estadístico pueden servir para evaluar situaciones futuras o posibilidades de un determinado comportamiento.

En Nicaragua los peritos valuadores están sujetos a la normativa emitida y regulada por la Súper Intendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) quienes deben tener organizada su información para presentarla cuando el organismo regulatorio así lo estime conveniente.

A continuación se describen los requerimientos del formato del avalúo técnico económico en sus distintas secciones:

### 3.3 Secciones del documento de avalúo técnico económico.

#### 3.3.1 Datos de una entidad financiera solicitante.

Se refiere a las instituciones financieras o bancarias que solicitan el avalúo, supervisadas por la superintendencia de bancos del país o según la ley 561, “Ley general de bancos, a Instituciones financieras no bancarias y grupos financieros”, esta sección del formato conlleva los datos principales que identifican a dicha institución.

Solicitante:	
Ejecutivo:	
Dirección:	
Municipio/Dpto:	
Teléfono:	

#### 3.3.2 Valuador.

Son los datos personales que corresponden al perito autorizado por la SIBOIF (Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras)

PERITO	Nombre del perito valuador	NIPEV	Número que corresponde
--------	----------------------------	-------	------------------------

#### 3.3.3 Fecha de la inspección física.

Fecha es el día en que se realiza el levantamiento de campo.

DIA	-	MES	-	AÑO	-
-----	---	-----	---	-----	---

### 3.3.4 Tipo de inmueble valuado.

Del Inmueble que se valúa se deberá indicar:

Tipo de inmueble valuado, si se trata, entre otros, de terreno baldío o habilitado para un uso específico. En el caso de construcciones, si se trata, entre otros, de habitación unifamiliar o multifamiliar, oficina, edificio de productos, nave industrial, bodega, local comercial, hotel, entre otros.

Vivienda	<input type="checkbox"/>	Hotel	<input type="checkbox"/>	Multifamiliar	<input type="checkbox"/>	Supermercado	<input type="checkbox"/>
Edif. de productos	<input type="checkbox"/>	Bodega	<input type="checkbox"/>	Restaurantes	<input type="checkbox"/>	Lote de terreno	<input type="checkbox"/>
Nave industrial	<input type="checkbox"/>	Oficina	<input type="checkbox"/>	Local comercial	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

### 3.3.5 Régimen de propiedad.

Se deberá indicar si es privada (individual o en condominio), pública o de cualquier otra naturaleza, se especificará si el régimen legal es de propiedad horizontal (edificios o módulos).

Individual	<input type="checkbox"/>	Condominio	<input type="checkbox"/>	Privada	<input type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>	Sociedad	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

### 3.3.6 Datos legales de registro.

Se indicará el nombre de la escritura, la fecha de elaboración de la misma, el notario que elabora la escritura, los datos legales del inmueble y su número catastral.

Fecha	<input type="text"/>	Notario	<input type="text"/>		
Número	<input type="text"/>	Tomo	<input type="text"/>	Sección	<input type="text"/>
Asiento	<input type="text"/>	Folios	<input type="text"/>	Nº catastral	<input type="text"/>

### 3.3.7 Propietario y ubicación del inmueble.

El nombre de la persona física o jurídica que esté referida en la escritura pública o título de propiedad correspondiente, la ubicación del bien y su dirección completa, puntos de referencia, además de sus coordenadas geodésicas.

Nombre:	
Localización:	
Municipio/Dpto:	
Urbanización:	
Coordenadas:	

Persona presente en la Inspección

### 3.3.8 Objetivo del avalúo.

Se establece el valor de reposición para estimar el valor inicial de la vivienda, el que se obtiene a través de una memoria de cálculo o presupuesto indicando las principales etapas que intervienen en la construcción que se valúa, y se consideran el terreno y la depreciación.

El valor de mercado supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado. Se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar.

Valor de mercado US\$	Valor de realización US\$	Valor de reposición bruto US\$	Valor de reposición neto US\$

### 3.3.9 Propósito del avalúo.

El propósito del avalúo es para lo que será útil.

Otorgamiento de crédito		Reestructuración de crédito	
Bien adjudicado		Actualización	
Avance de Obras		Avalúo final	

### 3.3.10 Tipo de zona.

Se refiere a la situación urbanística, desde el punto de vista espacial como económico y social.

Los criterios utilizados son indicados según la normativa de la SIBOIF.

Urbana  Semi-urbana  Intermedia  Desarrollo   
Crecimiento  Declinación  Renovación  En consolidación

### 3.3.11 Tipo de inmueble.

Es el tipo de edificación a valuar.

Vivienda  Hotel  Multifamiliar   
Bodega  Restaurantes  Supermercado   
Nave industrial  Oficina  Local comercial

### 3.3.12 Índice de saturación de la zona.

Señala el porcentaje aproximado de lotes con construcción con relación al número de lotes baldíos en la zona o sector

Nº de lotes construidos  Nº de lotes baldíos

### 3.3.13 Población.

Se indica si en la zona la población es, entre otras, nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante.

Densa	<input type="checkbox"/>	Semidensa	<input type="checkbox"/>	Media	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>
Escasa	<input type="checkbox"/>	Res. Industria	<input type="checkbox"/>	Nula	<input type="checkbox"/>	Flotante	<input type="checkbox"/>

### 3.3.14 Contaminación ambiental.

Se menciona si existe, en que consiste y su grado de afectación.

Basureros	<input type="checkbox"/>	Industrias	<input type="checkbox"/>	Cauces	<input type="checkbox"/>
Quebrada	<input type="checkbox"/>	Res. industria	<input type="checkbox"/>	No existe	<input type="checkbox"/>
Afectación	<input type="text"/>				

### 3.3.15 Uso de suelo en la zona.

Se indica si éste corresponde a un uso de la zona (residencial, comercial y/o industrial), de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valuar y cuando no se tiene definido el uso, se indica de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante.

Residencial	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------	-----------	--------------------------	------------	--------------------------



### 3.3.16 Vías de acceso.

Se describe tipo de comunicación vial, importancia de las vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular.

Asfalto  Adoquinado  Macadam  Tierra

Tipo de acera.

Ladrillo  Andenes  No existe

Cunetas.

Existen  No existen

Importancia e Intensidad del Flujo Vehicular.

--	--

### 3.3.17 Servicios públicos.

Se indica una diferenciación entre los servicios públicos y el equipamiento urbano, indicar en los servicios, si corresponden a la zona, a la calle o introducidos al terreno, especificando con detalle la naturaleza y las características de cada uno de ellos.

Servicios públicos.

Luz eléctrica	<input type="checkbox"/>	Alumbrado publico	<input type="checkbox"/>
Cable	<input type="checkbox"/>	Teléfono	<input type="checkbox"/>
Sumidero / Tanque séptico	<input type="checkbox"/>	Letrinas	<input type="checkbox"/>
Agua potable	<input type="checkbox"/>	Recolección de basura	<input type="checkbox"/>
Aguas negras	<input type="checkbox"/>	Transporte	<input type="checkbox"/>

### 3.3.18 Equipamiento urbano.

Para el caso del equipamiento urbano se indican centros de salud, centros comerciales, centros educativos, entre otros.

Centro comercial	<input type="checkbox"/>	Parques	<input type="checkbox"/>	Iglesias	<input type="checkbox"/>	Centros de salud	<input type="checkbox"/>
Centros educativos	<input type="checkbox"/>	Hospitales	<input type="checkbox"/>	Bancos	<input type="checkbox"/>	Misceláneas/tiendas	<input type="checkbox"/>

### 3.3.19 Linderos del terreno.

Se mencionan las colindancias y medidas referidas en la escritura pública o en el título de propiedad correspondiente.

Según escrituras.

Norte	<input type="text"/>
Sur	<input type="text"/>
Este	<input type="text"/>
Oeste	<input type="text"/>

Situación actual.

Norte	<input type="text"/>
Sur	<input type="text"/>
Este	<input type="text"/>
Oeste	<input type="text"/>

### 3.3.20 Dimensiones del terreno.

Se señala el área total y la fuente de procedencia de esta información. En caso que la información refleje diferencias apreciables entre medidas o áreas de la escritura respecto a las determinadas por medición directa, deberá hacerlo constar en su informe.

#### Cuadro comparativo de las dimensiones del lote de terreno.

Longitud (m)	escrituras	Planos	Levantamiento	Diferencias
Norte				
Sur				
Este				
Oeste				
Metros(Mt <sup>2</sup> )				
Varas(Vr <sup>2</sup> )				

Observación

### 3.3.21 Topografía y forma del terreno.

Se indica la configuración del terreno, que podrá ser, entre otras, planas, onduladas y quebradas.

Plano  Ondulado  Inclinado  Quebrado  Regular  Irregular

### 3.3.22 Características panorámicas.

En su caso, son todas aquellas características que aumenten o deprecien el valor del predio, entre otras: Frente de playa, vista al mar, zonas con jardines o arboladas, paisaje urbano, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.

Playas	<input type="checkbox"/>	Mar	<input type="checkbox"/>	Jardines	<input type="checkbox"/>	Ninguna	<input type="checkbox"/>
Paisajes urbanos	<input type="checkbox"/>	Cementerios	<input type="checkbox"/>	Arboladas	<input type="checkbox"/>	Cauces	<input type="checkbox"/>

### 3.3.23 Consideraciones adicionales.

Se hace mención de otros factores que pudieran incidir en forma importante en la estimación del valor de un predio, tales como la calidad del subsuelo y su relación con el uso del suelo autorizado, afectaciones, invasiones, reglamentos de construcción, nivel de aguas freáticas y otros

Fallas geológicas:	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
Tabla de agua:	Superficial	<input type="checkbox"/>	Poca profunda	<input type="checkbox"/>
Clima espontáneo:	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>

### 3.3.24 Descripción constructiva de edificaciones.

Se indican el área de construcción en metros cuadrados, los ambientes, el sistema constructivo y un cuadro resumen que separan las áreas techadas principales de las áreas parcialmente techadas o sin techar.

Área y ambientes		Tipología constructiva	
Área construida		Tipo de construcción	
Fecha construcción		Tipo de piso	
Ocupación edificio		Tipo de particiones	
Nº de plantas		Tipo de fundaciones	
Nº de dormitorios		Cubierta de techo	
Nº de sanitarios		Estructura de techo	
Nº de baños		Tipo de cielo	
Nº de salas		Tipo de ventanas	
Área de cocina		Tipo de puertas	
Terraza		Tipo de cocina	
Lava		Sistema eléctrico	

<u>Áreas techadas (M2)</u>		<u>Áreas sin techar (M2)</u>	
<u>Total (m2)</u>		<u>Total (m2)</u>	

### 3.3.25 Observaciones.

Se describe información consolidada y generalidades del inmueble en avalúo.

### 3.3.26 Memoria de cálculo.

Se elabora una hoja de costos y presupuesto con las principales etapas de la construcción para extraer el valor de nuevo de la vivienda en estudio.

Memoria de cálculo por etapas en porcentajes pesados			
Tipología: vivienda urbana unifamiliar			
Muestra del cálculo: vivienda principal			
Área (M <sup>2</sup> ):			
Etapa	Descripción	% Pesado	Costo (USD)
010	Movimiento de tierras y preliminares		
030	Fundaciones		
040	Estructura de concreto		
050	Paredes		
060	Techos y fascias		
070	Acabados		
080	Cielo raso		
090	Piso		
100	Particiones		
110	Carpintería fina y/o muebles		
120	Puertas		
130	Ventanas		
140	Obras metálicas		
150	Obras sanitarios		
160	Electricidad		
200	Pintura y limpieza final		
Total			
Por lo tanto, el costo unitario por M2 para esta edificación es de:			
Nota: esta memoria de cálculo incluye costos de mano de obras y materiales			

### 3.3.27 Consolidado de valores.

Se describe la estructura a valuar y la cantidad se expresa en metros cuadrados. El Valor de Reposición Bruto o Valor de Nuevo es el importe necesario para reponer una edificación si, ésta fuese destruida por causas naturales u otras.

La Depreciación es la pérdida de valor que sufre un bien por diferentes causas, ya sean estas por deterioros físicos, intemperie, uso o causa mayor, determinada porcentualmente por observación directa en el campo.

El valor de Reposición Neto o valor actual está dado por la diferencia entre el valor de reposición y la depreciación aplicada.

El valor de Realización es el valor neto que la institución financiera espera recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación cómo y dónde esté, por tanto, este valor es el resultado de restarle al valor de mercado, los castigos y cargos por concepto de tributos en las ventas, comisiones, entre otros.

Descripción	u.m.	cant	cto..uni US\$	V.R.B. US\$	Dep. Acum. %	V.R.N US\$	V.Merc. US\$	Porcent. Realiza %	V.Realiza US\$
Subtotal mejoras									
Terreno									
Total									

### Valor del Terreno en V2.

Descripción	u.m.	cant.	Val. uni. US\$	Val. Merc. US\$	% Realiz. US\$	Val. Realiz. US\$
Terreno						

Cuadro Resumen de Valores en US\$		Memoria calc. % de Realizac.	
Valor de Mercado (Val.Merc.)		Gastos de registro	
Valor realización (Val.Realiz.)		Gastos legales	
Valor Reposición Bruto (VRB)		Catastro	
Valor Reposición Neto (VRN)		Comisiones	

#### **3.3.28 Referencias de mercado.**

Se indica la investigación de mercado recabada de al menos tres inmuebles en ofrecimiento de venta.

#### **3.3.29 Metodología y conceptos.**

Se indica el procedimiento de valuación aplicado y los conceptos de cada valor encontrado.

#### **3.3.30 Anexos.**

Se adjuntan fotografías, croquis del área construida, croquis de localización y las debidas certificaciones emitidas por la SIBOIF para realizar avalúos.



### 3.3.31 Tabla de la estructura del documento.

<b>Secciones</b>
<b>Solicitante.</b>
<b>Valuador.</b>
<b>Fecha de inspección física.</b>
<b>Tipo de inmueble valuado.</b>
<b>Régimen de propiedad.</b>
<b>Datos legales de registro.</b>
<b>Propietario y localización del inmueble.</b>
<b>Objetivo del avalúo.</b>
<b>Propósito del avalúo.</b>
<b>Tipo de zona</b>
<b>Tipo de inmueble.</b>
<b>Índice de saturación de la zona.</b>
<b>Población.</b>
<b>Contaminación.</b>
<b>Uso de suelo en la zona.</b>
<b>Vías de acceso.</b>
<b>Servicios existentes en la zona.</b>
<b>Equipamiento urbano.</b>
<b>Linderos.</b>
<b>Dimensiones del terreno.</b>
<b>Topografía y forma del terreno.</b>
<b>Características panorámicas.</b>
<b>Consideraciones adicionales.</b>
<b>Descripción constructiva de edificaciones.</b>
<b>Observaciones.</b>
<b>Memoria de cálculo.</b>
<b>Consolidado de valores.</b>
<b>Referencias de mercado.</b>
<b>Metodología y conceptos de valores.</b>
<b>Anexos.</b>

### **3.4 Resumen de los procedimientos empleados.**

Para obtener el valor de reposición bruto o valor de nuevo se multiplica el valor unitario obtenido en la memoria de cálculo por el área construida en metros cuadrados.

La depreciación se expresa en porcentaje y se calcula sobre una base estimada de la vida útil de construcción de la vivienda, sin embargo, está sujeta al grado de mantenimiento o conservación que tenga la vivienda. En el caso de que la vivienda es nueva la depreciación es cero.

El valor de reposición neto o valor actual se obtiene restándole la depreciación estimada al valor de reposición bruto.

El valor de mercado se obtiene comparando el sujeto de estudio con al menos tres inmuebles similares en ofrecimiento de venta en la zona, acá intervienen los factores de homologación como área de terreno, área construida, factor de ocupación de suelo, edad de construcción, grado de seguridad, mantenimiento, tipología constructiva, entre otros.

El valor de realización es el resultado de restarle al valor de mercado los castigos y cargos por tributos en las ventas, comisiones, gastos legales, de registro, catastro, entre otros.

### 3.5 Modelo anexo

## AVALUO TECNICO ECONOMICO DEL BIEN INMUEBLE

ENTIDAD SOLICITANTE

**BANCO DE LA PRODUCCION-BANPRO**

TIPO DE BIEN

**CASA DE HABITACION UNIFAMILIAR**

CASO

**SR. JUAN PEREZ LOPEZ**

UBICACION

**URBANIZACION XOCHITLAN, CASA No. A-001**

**SAN ANTONIO SUR, COMARCA DE ESQUIPULAS**

**MANAGUA, NICARAGUA**

MANAGUA 09 DE MARZO DE 2017.

Managua 09 de Marzo de 2017.

**SEÑORES BANCO DE LA PRODUCCIÓN  
BANPRO.**

**Atención: Lic. Ramón Díaz  
Ejecutivo de Administración de Cartera**

Sus Oficinas.

Estimados Señores:

Tenemos el agrado de remitirle trabajo de Avalúo realizado a **CASA DE HABITACIÓN** ubicada en el Residencial "XOCHITLAN, CASA No. A-001", según caso: **Juan Pérez López**, en Km. 10.5 carretera a Masaya, 1.6 Km. al Sureste, Barrio San Antonio Sur, Comarca Esquipulas, Managua.

Del estudio se obtuvieron los siguientes resultados:

- **VALOR DE MERCADO** U\$ 48,000.00
- **VALOR DE REALIZACION** U\$ 45,600.00
- **VALOR REPOSICION BRUTO** U\$ 48,267.97
- **VALOR REPOSICION NETO** U\$ 48,267.97

Esperando que dicho avalúo llene los intereses que un trabajo de este tipo requiere, me suscribo.

Atentamente.

---

**Ing. Romel Espinoza Bermúdez  
NICAVAL, S.A.  
Perito Valuador Autorizado  
REPEV-SIB-OIF-NIPEV: 167  
REPEV-SIB-OIF-NIPEV: 016**

cc. Archivo.

## AVALUO TECNICO ECONOMICO DE BIEN INMUEBLE

### 1. SOLICITANTE.

Nombre:	Banco de La producción (BANPRO), Ejecutivo: Lic. Ramón Díaz
Dirección:	Crédito Hipotecario
Departamento:	Managua.

### 2. VALUADOR.

PERITO	NICAVAL, S.A.	NIPEV	167
PERITO	ROMEL ANTONIO ESPINOZA BERMUDEZ	NIPEV	016

### 3. FECHA DE INSPECCION FISICA.

DIA  MES  AÑO

### 4. INMUEBLE VALUADO.

Vivienda	<input checked="" type="checkbox"/>	Hotel	<input type="checkbox"/>	Multifamiliar	<input type="checkbox"/>	Supermercado	<input type="checkbox"/>
Edif. de productos	<input type="checkbox"/>	Bodega	<input type="checkbox"/>	Restaurantes	<input type="checkbox"/>	Terreno vacio	<input type="checkbox"/>
Nave industrial	<input type="checkbox"/>	Oficina	<input type="checkbox"/>	Local comercial	<input type="checkbox"/>		

### 5. REGIMEN DE PROPIEDAD.

Individual	<input type="checkbox"/>	Condominio	<input type="checkbox"/>	Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>	Sociedad	<input type="checkbox"/>		

### 6. DATOS LEGALES DE REGISTRO.

Escritura pública no. 83, desmembración, compraventa de bien inmueble y contrato de préstamo hipotecario de vivienda garantizado con hipoteca de primer grado y endoso de seguros.

Fecha	<input type="text" value="28/04/2016"/>	Notario	<input type="text" value="Alejandro José Mendoza Baltodano"/>		
Número	<input type="text" value="201,767"/>	Tomo	<input type="text" value="3070"/>	Sección	<input type="text" value="Derechos reales"/>
Asiento	<input type="text" value="5°"/>	Folios	<input type="text" value="107/8"/>	Nº catastral	<input type="text" value="2945-2-09-501-33302"/>

Observaciones: Datos registrales correspondientes a la propiedad matriz.

**7. PROPIETARIO Y LOCALIZACION DEL INMUEBLE.**

Nombre:	Desarrollos Urbanos de Centroamérica
Promitente comprador	Juan Pérez López
Persona presente:	Agente de ventas del Residencial
Dirección del bien:	Km. 10.5 carret. Masaya, 1.6 Km. al Sureste, San Antonio Sur.
Urbanización:	Xochitlán Casa No. 001-bloque A
Departamento:	Managua.
Municipio:	Esquipulas
Coordenadas:	UTM: X= 058439 ; Y= 1334324

**8. OBJETIVO DEL AVALUO.**

Encontrar los siguientes valores:

VALOR MERCADO US\$	VALOR DE REALIZACION US\$	VALOR REPOSICION BRUTO US\$	VALOR REPOSICION NETO US\$
<b>48,000.00</b>	<b>45,600.00</b>	<b>48,267.97</b>	<b>48,267.97</b>

**9. PROPOSITO.**

Otorgamiento de crédito	<b>X</b>	Reestructuración de crédito	-
Bien adjudicado	-	Actualización	-
Inspección en avance de Obras	-	Fines particulares	-

**10. TIPO DE ZONA.**

Urbana	<input type="checkbox"/>	Semi-urbana	<input checked="" type="checkbox"/>	Intermedia	<input type="checkbox"/>	Periferia	<input type="checkbox"/>
Crecimiento	<input checked="" type="checkbox"/>	Proc. consolida	<input type="checkbox"/>	Declinación	<input type="checkbox"/>	Renovac.	<input type="checkbox"/>

**11. TIPO DE INMUEBLE.**

Habitacional	<input checked="" type="checkbox"/>	Hotel	<input type="checkbox"/>	Multifamiliar	<input type="checkbox"/>	Supermercado	<input type="checkbox"/>
Edif. de productos	<input type="checkbox"/>	Bodega	<input type="checkbox"/>	Restaurantes	<input type="checkbox"/>		
Nave industrial	<input type="checkbox"/>	Oficina	<input type="checkbox"/>	Terreno Urbano	<input type="checkbox"/>		

Observación:

**12. INDICE DE SATURACION DE LA ZONA.**

Nº de lotes construidos  Nº de baldíos

**13. POBLACION.**

Densa  Semidensa  Media  Normal   
Escasa  Res. Industria

**14. CONTAMINACION AMBIENTAL.**

Basureros  Industrias  Cauces  Cerros   
Quebrada  Res. Industria  No existe

**15. USO DE SUELO EN LA ZONA.**

Habitacional  Comercial  Mixto

**16. VIAS DE ACCESO.**

Asfalto  Adoquinado  Macadan  Tierra

**TIPO DE ACERA.**

Ladrillo  Anden  No existe

**CUNETAS.**

Existe  No existe

**17. SERVICIOS EXISTENTES EN LA ZONA.**

Luz eléctrica	<input checked="" type="text" value="X"/>	Alumbrado publico	<input checked="" type="text" value="X"/>
Cable	<input type="text" value="-"/>	Teléfono	<input type="text" value="-"/>
Sumidero / Tanque séptico	<input type="text" value="-"/>	Letrinas	<input type="text" value="-"/>
Agua potable	<input checked="" type="text" value="X"/>	Recolección de basura	<input checked="" type="text" value="X"/>
Aguas negras	<input checked="" type="text" value="X"/>	Transporte	<input checked="" type="text" value="X"/>

**18. EQUIPAMIENTO URBANO.**

Centro comercial	<input type="text" value="-"/>	Parque	<input checked="" type="text" value="X"/>	Iglesias	<input checked="" type="text" value="X"/>	Centros de salud	<input checked="" type="text" value="X"/>
Centros educativos	<input checked="" type="text" value="X"/>	Hospitales	<input type="text" value="-"/>	Bancos	<input type="text" value="-"/>	Misceláneas/tiendas	<input checked="" type="text" value="X"/>

**19. LINDEROS.**

▪ **SEGÚN PLANO CONTRATO DE COMPRA VENTA.**

Norte	Camino en macadam
Sur	Calle No. 06
Este	Lote No. 499
Oeste	Lote No. 497

▪ **SITUACIÓN ACTUAL.**

Norte	Camino en macadam
Sur	Calle No. 06
Este	Lote No. A-001
Oeste	Lote No. A-001

**20. DIMENSIONES DEL TERRENO.**

**CUADRO DE LAS DIMENSIONES DEL LOTE DE TERRENO EN ESTUDIO.**

LADOS (M.)	PLANO TOPOGRAFICO	MEDICIONES CON CINTA	CATASTRAL	DIFERENCIAS
Norte	10.00	10.00	N/P.	N/A.
Sur	10.00	10.00	N/P	N/A.
Este	15.43	15.43	N/P	N/A.
Oeste	15.43	15.43	N/P	N/A.
<b>AREAS</b>				
Área(M <sup>2</sup> )	<b>154.85</b>	<b>154.85</b>	N/P	N/A.
Área(V <sup>2</sup> )	<b>219.641</b>	<b>219.641</b>	N/P	N/A.

OBSERVACION

Para efectos de la valoración del lote de terreno se tomarán las áreas según plano topográfico.  
Para efectos de la valoración de la construcción se tomará el área pactada reflejada en la escritura ya que es prácticamente coincidente con la medición de campo.  
FACTOR: 1M2 = 1.4184158 VR2. N/P: NO PRESENTA,  
N/A: NO APLICA.

**21. TOPOGRAFIA Y FORMA DEL TERRENO.**

Plano  Ondulado  Inclinado  Quebrado  Regular  Irregular



**22. CARACTERISTICAS PANORAMICAS.**

Playas  Mar  Jardines  Rural   
Paisajes urbanos  Cementerios  Arboledas

**23. CONSIDERACIONES ADICIONALES.**

Fallas geológicas: Si  No   
Tabla de agua: Superficial  Poca profunda   
Clima espontáneo: Si  No

**24. DESCRIPCION CONSTRUCTIVA DE EDIFICACIONES.**

**SECCION No. UNO: CASA DE HABITACION MODELO ATLA III.**

<b>ESTRUCTURA</b>	<b>TERMINADA</b>
PAREDES	MAMPOSTERIA REFORZADA DE BOQUES
PARTICIONES	GYPSUM
TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO REFORZADO
PISO	LADRILLO CERAMICO
TECHO	LAMINA TOQUELADA DE ZNC
TIPO DE ESTRUCTURA	METALICA
CIELO RASO	GYPSUM
SISTEMA ELECTRICO	ENTUBADO, EMPOTRADO
PUERTAS	METALICAS Y FIBRAN
VENTANAS	PVC-VIDRIO (PANORAMICO)
MUEBLES DE COCINA	PANA PANTRY ACERO INOX, GABINETES MELAMINA
APARATOS SANITARIOS	INODORO, LAVAMANOS
AREA CONSTRUIDA	71.79 M2.
AREA CONST. S/ ESCRITURA	72.00 M2.

**25. OBSERVACIONES:**

- La casa se ubica en el residencial "Xochitlán", en el barrio San Antonio Sur, comarca Esquipulas, Managua.
- Se cuenta con los servicios de agua potable y energía eléctrica previa acometida domiciliar, alumbrado público, alcantarillado sanitario por medio de planta de tratamiento privada de la urbanización.
- La casa cuenta de una sola planta arquitectónica y los siguientes ambientes: porche, sala, cocina-comedor, 03 dormitorios y un servicio sanitario, área de lavado parcialmente techada.

- Por inspección de campo realizada la vivienda se encuentra 100% terminada.
- Se cuenta con muro perimetral medianero de estructura prefabricada.
- El servicio sanitario cuenta con inodoro, lavamanos de pedestal área de regadera con enchapes de azulejos a  $\frac{1}{2}$  y  $\frac{3}{4}$  de pared, la regadera cuenta con toma de fuerza para la conexión de ducha eléctrica.
- El área de cocina cuenta con un pequeño pantry compuesto de gabeteros de melanina en la parte superior e inferior, para pantry lavatrastos de acero inoxidable con top de dural.
- El tipo de iluminación en la casa es por medio de cecos para bujías.
- Se cuenta con molduras de concreto en marcos de ventanas tipo martileneado.
- Las ventanas son panorámicas tipo pvc con vidrio claro.
- Se cuenta con esperas para lavadora y secador en áreas de lavado y planchado.
- Como obras exteriores se tiene murito bajo de contención, huellas vehiculares y andén embaldosado.
- Se cuenta con red de telefonía y televisión por cable empotrado a las paredes.
- Se cuenta con sistema de vigilancia electrónica o alarma con sensores en las puertas que dan a los exteriores.
- La casa no tiene verjas metálicas en sus puertas ni en ventanas.
- La casa se ubica en un proyecto residencial en franco proceso de desarrollo y de excelente aceptación y alta densidad poblacional, es de las últimas viviendas de su modelo.
- Sus principales vecinos son casas de habitación del mismo residencial con similares características constructivas y/o arquitectónicas.
- Su vía de acceso es a través de calles adoquinadas del mismo residencial y calle asfaltada a lo externo del residencial.

26. **MEMORIA DE CÁLCULO APROXIMADA SEGÚN TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.**

<b>MEMORIA DE CALCULO APROXIMADA, POR ETAPAS EN PORCENTAJES PESADOS</b>			
<b>TIPOLOGIA: VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UNA PLANTA</b>			
<b>MUESTRA DEL CALCULO: VIVIENDA PRINCIPAL CON PORCHE</b>			
<b>AREA (M<sup>2</sup>):</b>	<b>72.00</b>		
<b>ETAPA</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>% PESADO</b>	<b>COSTO (U\$)</b>
010	MOV. TIERRAS Y PRELIMINARES	2.31%	831.60
030	FUNDACIONES	4.95%	1,782.00
040	ESTRUCTURA DE CONCRETO	12.69%	4,568.40
050	PAREDES	4.01%	1,443.60
060	TECHOS Y FASCIAS	8.11%	2,919.60
070	ACABADOS	9.29%	3,344.40
080	CIELO RASO	3.42%	1,231.20
090	PISO	5.38%	1,936.80
100	PARTICIONES LIVIANAS	2.57%	925.20
110	CARPINTERIA FINA Y/O MUEBLES	8.37%	3,013.20
120	PUERTAS	4.53%	1,630.80
130	VENTANAS	1.23%	442.80
150	OBRAS SANITARIAS	6.40%	2,304.00
160	ELECTRICIDAD	7.17%	2,581.20
170	OBRAS EXTERIORES	16.11%	5,799.60
200	PINTURA Y LIMPIEZA FINAL	3.46%	1,245.60
<b>TOTAL</b>		<b>100.00%</b>	<b>36,000.00</b>
POR LO TANTO EL COSTO UNITARIO POR M <sup>2</sup> PARA ESTA EDIFICACION ES DE U\$			500.00

**ESTA MEMORIA DE CALCULO INCLUYE LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS QUE SE INCURREN EN LA CONSTRUCCION**

27. CONSOLIDADO DE VALORES.

CUADRO DE VALORES DE LA VIVIENDA EN AVALUO									
DESCRIPCION	U/M.	CANT.	VALOR UNI. U\$	VAL. REPOS. BRUTO U\$	DEPREC. ACUM. %	VALOR REPOS. NETO U\$	VALOR MERCADO U\$	PORCENTAJE REALIZAC. %	VALOR REALIZACION U\$
VIVIENDA PRINCIPAL C/ PORCHE	M2	72.00	500.00	36,000.00	0%	-	36,000.00		
MURO PERIMETRAL	M2	38.75	50.00	1,937.50	0%	-	1,937.50		
HUELLAS Y GRADAS DE CONCRETO	M2	12.76	35.00	446.60	0%	-	446.60	5%	2,400.00
SUBTOTAL MEJORAS				38,384.10			38,384.10		45,600.00
LOTE DE TERRENO	M2	154.85	63.83	9,883.87			9,883.87		
GRAN TOTAL				48,267.97			48,267.97		

VALOR DEL TERRENO EN VARAS CUADRADAS

DESCRIPCION	U/M.	CANT.	VALOR UNI. U\$	VALOR MERCADO U\$	PORCENTAJE REALIZAC. U\$	VALOR REALIZACION U\$
LOTE DE TERRENO	V2	219.64	45.00	9,883.87	5%	494.19
						9,389.68

CUADRO DE RESUMEN DE VALORES EN U\$		MEMORIA DE CALCULO DEL % DE REALIZACION	
VALOR DE MERCADO	48,000.00	GASTOS DE REGISTRO	1.00%
VALOR DE REALIZACION	45,600.00	GASTOS LEGALES	1.00%
VALOR DE REPOSICION BRUTO	48,267.97	CATASTRO	1.00%
VALOR DE REPOSICION NETO	48,267.97	COMISIONES	2.00%

## 28. REFERENCIAS DE MERCADO.

### 1. Urbanización Xochitlán en Managua, Nicaragua.

Casa Nueva Carretera a Masaya en \$ 41,500. La vivienda cuenta con: tres habitaciones, Sala, Cocina, Comedor, Patio, Área de Lavandería, áreas verdes, Huellas vehiculares, MODELO MILPA, URBANIZACIÓN XOCHITLÁN.  
Leer más: <http://jazmin-paguaga-carranza.webnode.es>.



### 2. Venta de casa en ciudad real carretera a Veracruz.

Precio de venta \$50,000.00, Habitaciones 3, Baños 2, Área de construcción: 91.90m<sup>2</sup>, Área Terreno 274.00 m<sup>2</sup> Tipo: Casas, Reparto: Residencial Ciudad Real, ID: 6469, Casa de 3 habitaciones, 2 baños, sala, cocina, comedor, terraza área de lavado, estacionamiento para 2 carros, árboles, frutales, y grama.



### 3. Venta casa carretera Masaya.

Hermosa casa en Residencial Villas Lindora reserva con tan solo \$ 1,000, 85 mts de construcción, 320 vrs terreno, calles de cemento hidráulico decorado, áreas verdes, casa Modelo construida, recientemente inaugurado, primera fase vendido, estamos lanzando la II Fase, aprovecha el mes Patrio para visitas contactar a Fernanda Chamorro al 8973-3357. Área de Const.: 85 Mt<sup>2</sup>. Área del Terreno: 320 Varas<sup>2</sup>.

Detalles Específicos: Habitaciones: 3, Baños: 2.00, Tipo de Piso: cerámica, No. Pisos: 1, Sala y Comedor, Cocina, Área para desayunador, Patio, Cuarto y Baño de Empleada, Walking Closet, Lavandería Interna, Parque infantil, seguridad 24 Horas.

Precio: US\$ 54,900.00, Teléfono: 89733357, Código: NI0000684-13-3.

NO PRESENTA FOTOGRAFIAS.

**28.1 TABLA COMPARATIVA DE REFERENCIAS DE MERCADO CON FACTORES DE HOMOLOGACION.**

TABLA DE ANALISIS COMPARATIVA PARA VIVIENDAS													
BIENES INMUEBLES	TIPO DE ZONA	UBICACIÓN	AREA DE TERRENO/M2	AREA DE CONST/M2	F.O.S	EDAD DE CONSTRUC. CONST.	GRADO DE SEGURIDAD	GRADO DE MANTENIM.	TIPOLOGIA CONST.	VALOR DE OFERTA U\$	DESC. ESTIMA %	OFERTA AJUSTA U\$	VALOR UNI. (MTZ)
SUJETO ESTUDIO	RESIDENCIAL	U. XOCHITLAN	155.00	71.79	0.46	1.00	1.00	1.00	1.00	-	-	-	-
COMPARABLE 1	RESIDENCIAL	U. XOCHITLAN	155.00	71.79	0.46	1.00	1.00	1.00	1.00	41,500.00	2%	40,670.00	566.51
COMPARABLE 2	RESIDENCIAL	U. CIUDAD REAL	274.00	91.90	0.34	2.50	1.00	1.00	1.00	50,000.00	2%	49,000.00	533.19
COMPARABLE 3	RESIDENCIAL	U. V.LINDORA	225.60	85.00	0.38	1.00	1.00	1.00	1.00	54,900.00	2%	53,802.00	632.96
TABLA DE FACTORES DE HOMOLOGACION PARA VALORES DE MERCADO													
CRITERIOS DE COMPARACION	TIPO DE ZONA	UBICACIÓN	AREA DE TERRENO	AREA DE CONST/M2	F.O.S	EDAD DE CONSTRUC. CONST.	GRADO DE SEGURIDAD	GRADO DE MANTENIM.	TIPOLOGIA CONST.	COEFICIENTE DE AJUSTE	VALOR HOMOL. MTZ	VALOR PROMI HOMOL. / MTZ	VAL. TOT. HOMOLOG.
COMPARABLE 1	RESIDENCIAL	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	566.51	665.53	<b>47,778.72</b>
COMPARABLE 2	RESIDENCIAL	1.00	1.77	1.28	1.38	2.50	1.00	1.00	1.00	1.37	728.39		
COMPARABLE 3	RESIDENCIAL	1.00	1.46	1.18	1.23	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11	701.70		
<b>VALOR DE MERCADO AJUSTADO</b>													
<b>48,000.00</b>													

## **29. METODOLOGIA Y CONCEPTOS.**

El presente trabajo de avalúo ha sido elaborado de acuerdo a los requerimientos de la resolución CD-SIBOIF868-1-DIC10-2014 de la superintendencia de bancos y de otras instituciones financieras.

El procedimiento de valuación aplicado es por el método del costo y método comparativo de mercado.

El método de comparación fue utilizado para encontrar el valor de mercado del suelo en la zona a partir de tres testigos de mercado comparables.

Para este caso el análisis comparativo se realizó según ofertas de mercado y no a transacciones confiables consumadas según a como lo dicta la normativa de avalúos en Nicaragua.

Se determinó ubicación y linderos de la propiedad según inspección insitu.

Se determinó el área del inmueble según levantamiento insitu.

Se realizó investigación en la web para conocer los valores promedios de mercado de propiedades similares al inmueble en estudio.

## **CONCEPTOS DE VALORES EN EL AVALUO.**

### **VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO O VALOR DE NUEVO (VAL. REP. BRUTO).**

Representa el importe necesario para reponer una edificación al día de la inspección, si esta fuese destruida por causas naturales o decisión de los propietarios.

### **DEPRECIACIÓN (DEP.).**

Es la pérdida de valor que sufre un bien por diferentes causas, ya sean estas por deterioros físicos, intemperie, uso o causa mayor, determinada porcentualmente por observación directa en el campo.

### **VALOR DE REPOSICION NETO O VALOR ACTUAL (VAL. REP. NETO).**

Esta dado por la diferencia entre el valor de reposición y la depreciación estimada aplicada.

**VALOR DE MERCADO (VAL. MER).** Es el valor que el bien tiene en el mercado, estableciendo comparaciones con otros bienes parecidos en venta con similares condiciones, tomando en cuenta el equipamiento de la zona.

**VALOR DE REALIZACIÓN ESTIMADO (VAL. REALIZAC.).** Es el valor que la institución financiera o el dueño está dispuesto a vender rápidamente o en un corto plazo, por lo que el factor tiempo tiene influencia en la determinación de este valor ya que la institución financiera desea deshacerse del mismo cuanto antes por no estar en el negocio de bienes y no conviene a sus planes la congelación de sus recursos en esta clase de activos.

## **30. ANEXOS.**

FOTOGRAFIAS, CROQUIS DEL AREA CONSTRUIDA, CROQUIS DE LOCALIZACION Y CERTIFICADO DE AUTORIZACION SIBOIF.

PERITO VALUADOR	<b>ROMEL ESPINOZA BERMUDEZ NICAVAL, S.A.</b>	
RESOLUCION	REPEV-SIB-OIF-NIPEV: 016 REPEV-SIB-OIF-NIPEV: 167	FIRMA-SELLO



## **CAPITULO IV.**

### **4.1 Conclusiones.**

Se desarrolló un documento modelo aplicando procedimientos de cálculo e investigación que en conjunto con la inspección realizada al inmueble objeto de estudio de este análisis, permitió emitir dicho informe de manera responsable y verificable, obteniendo su valor de mercado.

Se realiza la estandarización de conceptos para obtener uniformidad de los informes de avalúos que permita ponderar y aplicar factores resultantes facilitando su revisión.

Se concluye el valor de mercado de caso propuesto a través de los siguientes factores de homologación:

- Ubicación.
- Área de terreno.
- Área de construcción.
- Factor de ocupación de suelo.
- Edad de construcción.
- Grado de seguridad.
- Grado de mantenimiento.
- Tipología constructiva.

Los factores de homologación son acordes al criterio del valuador e inciden claramente en el valor de mercado.

Se estimó el valor de reposición del inmueble mediante la metodología de cálculo de costos.

Los valores encontrados, dan la pauta para la toma de decisiones en cuanto a la venta o compra de un bien raíz.

## **4.2 Recomendaciones.**

El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito.

El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo, debiendo observar los lineamientos que se mencionen en la normativa de peritos valuadores Resolución N° CD-SIBOIF 868-1-DIC10-2014.

Se debe observar reglamentariamente que los inmuebles en avalúo deben cumplir los siguientes requisitos:

Ser jurídicamente permisibles.

Ser técnicamente factible.

Ser económicamente viables.

Los bienes en avalúo deben ser físicamente identificables.

El informe se acompaña de sus correspondientes anexos los cuales comprenden croquis de localización, fotocopia de planos, o en su caso referencias del documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del bien.

El informe de avalúo, deberá presentarse de conformidad al contenido y al orden establecido en la normativa vigente.

El avalúo debe ser realizado por un profesional certificado, con experiencia en la rama, para poder tener validez ante las instituciones financieras, los peritos valuadores necesariamente deben estar inscritos en el REPEV.

## **Bibliografía.**

Normativa sobre peritos valuadores que presten servicios a las Instituciones del Sistema Financiero, Resolución No. CD-SIBOIF 868-1-DIC. 10-2014.

Marqués, R. Criterios para valoración de inmuebles urbanos. 2001.

Marques Tapia, Mario. Criterios Metodológicos para la Valoración de Inmuebles, Tomo I (Fundamentos de Valuación Inmobiliaria), México. 1999.

William L. Ventolo, Jr., Williams R. Martha, Técnicas de Avalúos Inmobiliarios E.U.A., REAL STATE EDUCATION COMPANY, 1996, 208 pp.

Normas Profesionales de Valuación, México, asociación de Institutos Mexicanos de valuación 1996 (sp).

Bernal Torres, C. (2006) Metodología de la Investigación México DF: Pearson.

Ander egg, Ezequiel y Aguilar M. Cómo elaborar un proyecto. Ed. Lumen. Buenos Aires. 1996.

Ley No.509 Ley General de Catastro en Nicaragua, publicada en la gaceta No.11 del 17.01.05”

Reglamento de la Ley General de Catastro Nicaragua (Ley No.509).

Código del comercio de la república de Nicaragua aprobado y publicado el 22 de Marzo de 1869.

Derecho Mercantil Nicaragüense, Evolución histórica, publicado por Martha D. Murillo.

Ley general de Instituciones de Seguros, Decreto 1727 del 4 de agosto de 1970, publicado en la gaceta 270 del 26 de noviembre de 1970.

## **Anexos.**

Anexos del avalúo.

Hoja de presupuesto.

Fotografías.

Esquema de la distribución de ambientes.

Plano del lote de terreno con micro localización.

Certificado de inscripción, registro de peritos valuadores.

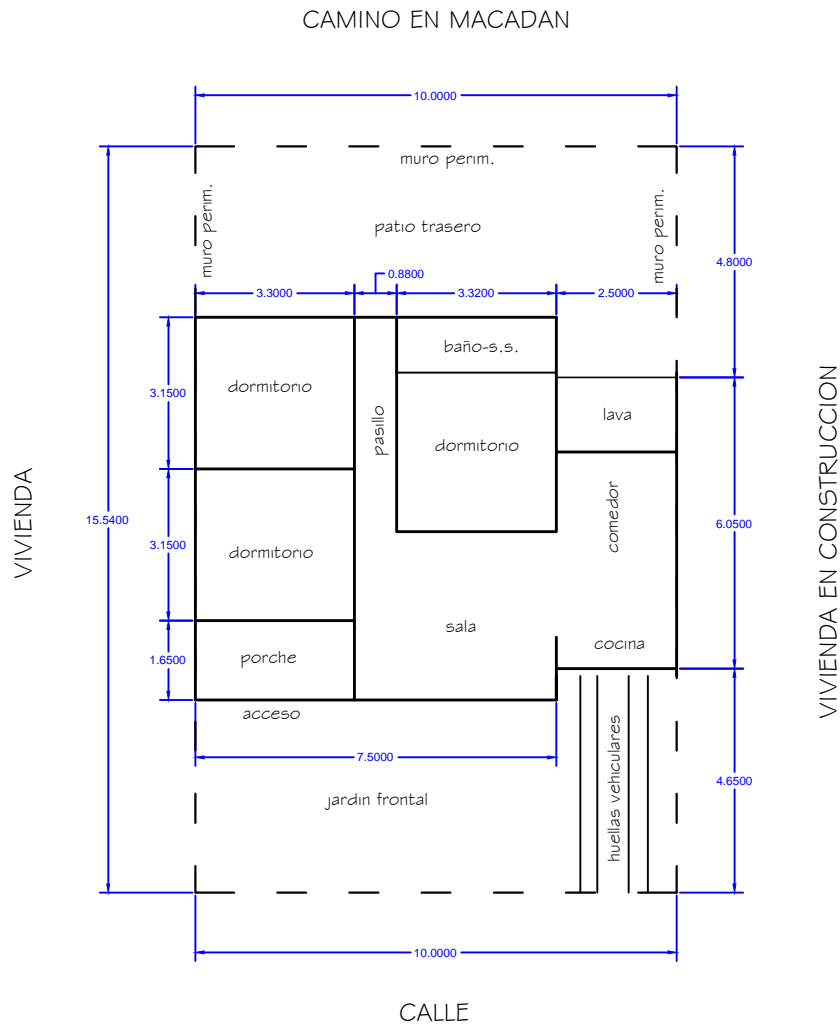
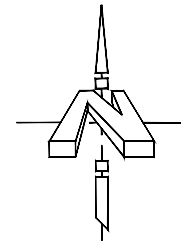
Normativa sobre peritos valuadores que presten servicios a las instituciones del sistema financiero resolución No. CD-SIBOIF 868-1-DIC. 10-2014.



# PLANO

## ESQUEMA DE LA DISTRIBUCION ARQUITECTONICA SEGUN LEVANTAMIENTO DE CAMPO

URBANIZACION XOCHITLAN, VIVIENDA EN LOTE No. A-001.  
SAN ANTONIO SUR, ESQUIPULAS, MANAGUA, NICARAGUA.



**NOTAS:**

Area de terreno segun medicion de campo: 154.85 M2.  
Area de construcción: 72.00 M2.

ING. ROMEL ESPINOZA BERMUDEZ, PERITO NIPEV O I G	
NICAVAL, S.A. PERITO NIPEV I G 7	
CASO: JUAN PEREZ LOPEZ	Fecha:
Solicita: BANCO DE LA PRODUCCION-BANPRO	Marzo de 2017
NOTA: TODAS LAS MEDIDAS EN METROS	



**Registro de Peritos Valuadores  
(REPEV)**

**Certificado de Inscripción**

En cumplimiento del artículo 9 de la Norma sobre Peritos Valuadores que presten servicios a las Instituciones del Sistema Financiero, el suscrito Superintendente certifica que la persona natural siguiente:

**Romel Antonio Espinoza Bermúdez con C.I. No. 041-180774-0000V**, quien prestará los servicios de valuación en nombre de la empresa Nicaragüense Inmobiliaria e Industrial Consultora, Valuadora y Asesora Legal, Sociedad Anónima (NICAVAL, S.A.)

Ha sido inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) con el número

**NIPEV**

**016**

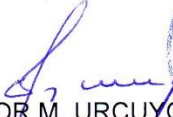
En las siguientes especialidades de valuación:

Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Inmuebles Especiales, Maquinarias y Equipos Industriales, Equipos Especiales, Vehículos, Inventarios y Garantías para Micro-créditos.

**Primera** Renovación

Este certificado estará vigente desde el 15 de marzo del 2016 hasta el 14 de marzo del 2019.

Managua, 19 de abril del 2016.

  
VICTOR M. URCUYO V.  
Superintendente de Bancos  
y de Otras Instituciones Financieras.





CALLES DE ACCESO Y FACHADA DE LA VIVIENDA EN AVALUO

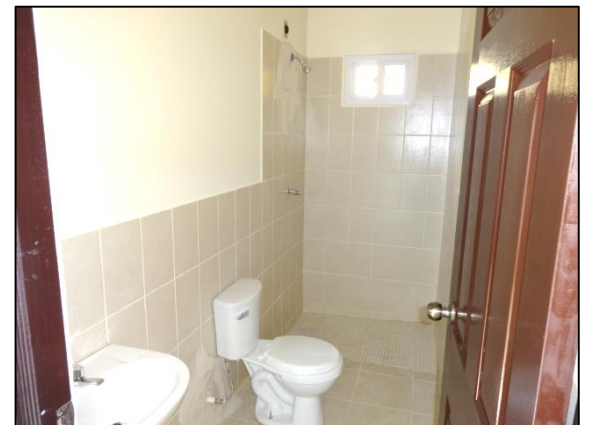
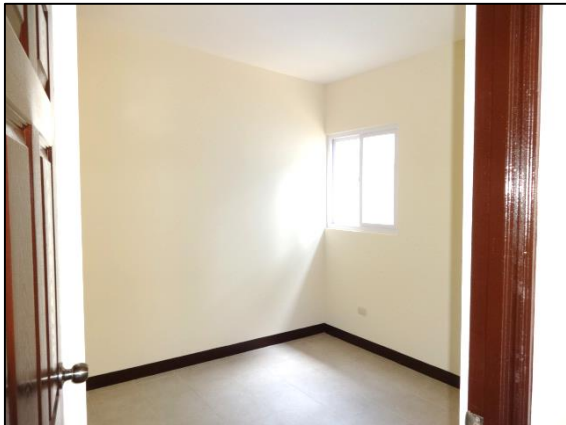


AREA DE SALA-COMEDOR-COCINA





VIVIENDA EN AVANCE DE OBRAS, AREA DE COCINA



VIVIENDA EN AVANCE DE OBRAS, DORMITORIOS

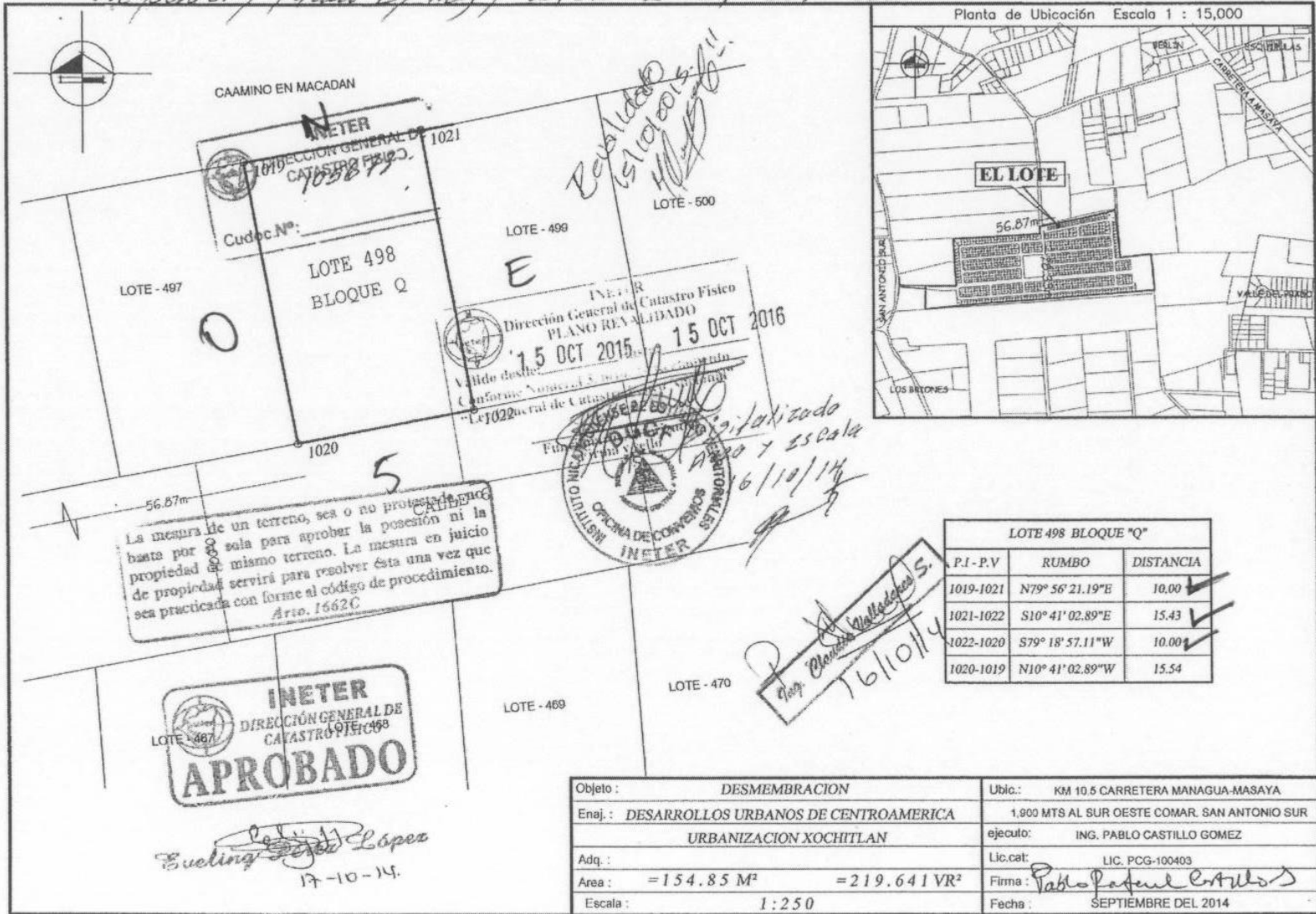


VIVIENDA EN AVANCE DE OBRAS, BAÑO DE LA CASA

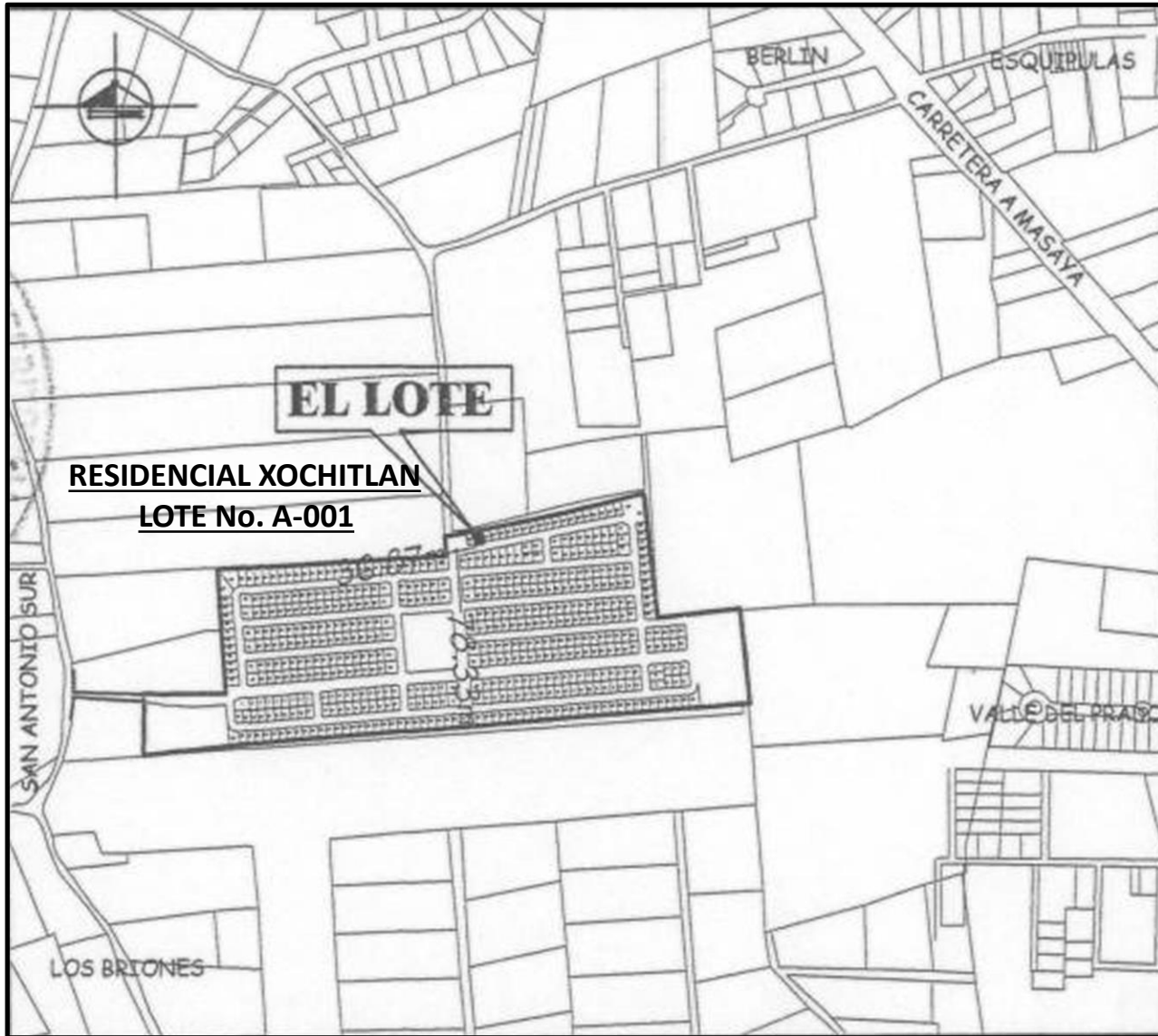


VIVIENDAS VECINAS

*Plano / Plano 7 / mg / 2952-2-09-507-33302*



PLANO TOPOGRAFICO SUMINISTRADO POR LA ENTIDAD FINANCIERA



MAPA DE UBICACIÓN SIN ESCALA DEL LOTE EN AVALUO

## PROCEDIMIENTO PARA CALCULAR LOS FACTORES DE HOMOLOGACION.

1. IDENTIFICAR COMO MINIMO TRES INMUEBLES SIMILARES EN OFRECIMIENTO DE VENTA.
2. LOS FACTORES DE HOMOLOGACION PARA ESTE CASO SON:
  - UBICACIÓN.
  - AREA DE TERRENO
  - AREA DE CONSTRUCCION
  - F.O.S
  - EDAD CONSTRUCCION
  - GRADO DE SEGURIDAD
  - GRADO DE MANTENIMIENTO
  - TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA
3. SE DEBEN COLOCAR LAS CANTIDADES EN M2 EN LAS AREA DE TERRENO Y CONSTRUCCION
4. LOS FACTORES DE HOMOLOGACION DEBEN SER COLOCADOS A JUICIO Y EXPERIENCIA DEL VALUADOR EN LAS CASILLAS CORRESPONDIENTES ESTO PUEDEN SE 0.5 A 1.50 SEGÚN EL METODO DE MERCADO.
5. APLICAR UN DESCUENTO ESTIMADO A JUICIO DEL VALUADOR A CADA INMUEBLE EN OFRECIMIENTO DE VENTA.
6. SUSTRAR LOS COCIENTES ENTRE LOS INMUEBLES EN COMPARACION CON EL BIEN EN ESTUDIO.
7. SUMARLOS Y DIVIDIRLOS ENTRE EL NUMERO DE INMUEBLES COMPARABLES
8. SUMAR LOS FACTORES HOMOLOGADOS DE CADA UNO DE LOS COMPARABLES
9. SUSTRAR EL PROMEDIO Y MULTIPLICAR LA CANTIDAD EN M2 POR EL AREA CONSTRUIDA DEL INMUEBLE EN ESTUDIO PARA OBTENER EL VALOR DEL BIEN.
10. AJUSTAR EL VALOR DE MERCADO A JUICIO Y EXPERIENCIA DEL VALUADOR