

# TOPOGRAFIA Y VALORACIONES TOPOVAL

BLADIMIR ANTONIO TORUÑO FONSECA

RUC: 4011510710015C

## AVALUO COMERCIAL PARA FINES DE VENTA

Valoración de una propiedad ubicada de la Escuela Andrés Castro 527.82mt./Sur camino al túnel 115.90mt./Este y 81.40mt./Sur (tope) Comarca El Túnel ,Municipio de Masaya Departamento de Masaya.



AVALUO # 124.18.12.2024

---

P del H 2 cuadras arriba, 1½ cuadra al sur, banda derecha Bo. Paraisito, Managua

Celular: 8602-6996 / 8462-1185 / 2248-4654

# TOPOGRAFIA Y VALORACIONES

## TOPOVAL

Masaya, 18 de diciembre de 2024

**A favor de: Yader Alexander Orozco Sánchez**  
**Cedula# 402-090680-0000Q**

Remito el siguiente informe de avalúo sobre valoración ubicada de la Escuela Andrés Castro 527.82mt./Sur camino al túnel 115.90mt./Este y 81.40mt./Sur (tope) Comarca El Túnel ,Municipio de Masaya Departamento de Masaya.

Valor real	C\$	9,167,668.78	U\$	250,345.95
Valor de mercado	C\$	7,792,518.46	U\$	211,064.96
Valor de la realización	C\$	6,569,819.13	U\$	179,405.22
Costo del Terreno por m2	C\$	366.20	U\$	10.00
Valor del dólar	\$	36.62		

NOTA: Para efectos comerciales de compra venta el valor que se debe utilizar es el COMERCIAL (VALOR DE MERCADO) que en este caso es de **C\$ 7,792,518.46** equivalente a **U\$ 211,064.96**

Atentamente,

---

ING.BLADIMIR ANTONIO TORUÑO FONSECA  
Licencia Valuador Catastral  
BTF-100-151

## **Alcance de la Obra**

Valoración de una propiedad de un bien mueble ubicada de la Escuela Andrés Castro 527.82mt./Sur camino al túnel 115.90mt./Este y 81.40mt./Sur (tope) Comarca El Túnel ,Municipio de Masaya Departamento de Masaya.

## **Generalidades y Conceptos**

El informe y datos de este trabajo de avalúo realizado es de la Escuela Andrés Castro 527.82mt./Sur camino al túnel 115.90mt./Este y 81.40mt./Sur (tope) Comarca El Túnel ,Municipio de Masaya Departamento de Masaya.

La inspección, analice y cálculo para la valoración fue realizada por el perito valuador

**Ing. Bladimir Antonio Toruño Fonseca**

Este informe contiene el valor de mercado, valor de realización, datos explicativos de las características del terreno

Este estudio podrá ser utilizado o presentado como respaldo en actividades comerciales de compra-venta

## **Metodología**

- Inspección in-situ de la propiedad.
- Estudio y mejoras de la vecindad.
- Ubicación y zonificación, servicios públicos, mejoras de carretera.
- Estudio de mercado y comparación con bienes y raíces.
- Estudio de uso de la propiedad (mejoras).
- Levantamiento de medidas.

## **Objetivos alcanzados**

- Se determina el estado y medidas de las estructuras
- De acuerdo a investigación de mercado se determina el valor por m<sup>2</sup> del terreno y estructura

## **Conceptos**

1. Valor de mercado: Es el valor promedio de propiedades de compra-venta en la zona.
2. Valor de realización: Es el valor de venta rápida del bien.

## MEJORA DE LA VENCINDAD

- Calle Adoquinada por tramos y camino de Tierra
- Servicio de agua potable
- Servicio de luz
- Servicio de internet, cable, teléfono inalámbrico y luminaria publica

## MEJORA DE LA PROPIEDAD

Casa principal con Estructura de concreto de bloques de concreto y asbesto, piso de ladrillo cerámica, puerta de madera con enverjadode hierro y ventana de aluminio y vidrio tipo celosía con enverjado de hierro, 3 Cuartos con closet y baños completo, sala, garage, cocina con pantry y gabinete de madera, comedor, porche en “L” tipo corredor amplio, garaje interno con estacionamiento para 2 vehículos patio externo con anden embaldosado de aproximadamente 100 mt. De largo por 1mt. De ancho, 3 tanques bajo tierra de almacenamientode agua potable con capacidades de 200 Barriles cada uno, un tanque aéreo de almacenamiento de agua potable, área para parrilladas ,casa de concreto para el cuidador ,plataneras con plantas adultas y en cosecha, arboles frutales en temporada de cosecha (mandarina, naranjas agrias, guanabana,limon Tahití y limón criollo, naranja dulce, aguacate,papaya) ,arboles maderables y para leña , propiedad ubicada en zona Rural con plusvalía de campo deportivo, escuela, centro de salud ,pulpería cercana, y poblada.

## DATOS

Número de Finca	95,157
Tomo	799
Folio	142/143
Asiento	1°
Número Catastral	63020111531512 y 63020121613415
Área Total	18,948.69 mt <sup>2</sup> = 26,877.11vr <sup>2</sup> = 2.8 mz.
Propietario	Yader Alexander Orozco Sánchez

## LINDEROS

Norte: José Benito Áreas y Callejón de Acceso  
Sur: Sucesores de Pedro Hernández, Juan López y Elsa Ortiz  
Este: Pablo Urbina  
Oeste: Mercedes Garcia

### COMPUTO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

ESPECIFICACION	AREA	COSTO POR m <sup>2</sup>	COSTO DE REEMPLAZO NUEVO	% BUENO	VALOR ACTUAL
Casa de Estructura de piedra cantera y Bloques de Cemento (mampostería)	280.00mt <sup>2</sup>	C\$ 9,175.00	C\$ 2,569,000.00	75%	C\$ 1,926.75.00
Pilas Subterráneas de almacenamiento de Agua	45.00mt <sup>2</sup>	C\$ 3,505.00	C\$ 157,725.00	90%	C\$ 141,952.50
Andenes	80mt.L.	C\$ 320.50	C\$ 25,640.00	90%	C\$ 23,076.00
Casa cuidador	12.00mt <sup>2</sup>	C\$ 8,000.00	C\$ 96,000.00	70%	C\$ 67,200.00
Porton de acceso	12.00mt <sup>2</sup>	C\$ 4,500.00	C\$ 54,000.00	100%	C\$ 54,000.00
Tanque de almacenamiento de agua potable de 1,100 litros	-				C\$ 15,680.00
Terreno	18,948.69mt <sup>2</sup>	C\$ 366.20	C\$ 6,939,010.28	-	C\$ 6,939,010.28
<b>TOTAL</b>					<b>C\$ 9,167,668.78</b>
<b>TOTAL</b>					<b>U\$ 250,345.95</b>

---

ING. BLADIMIR ANTONIO TORUÑO FONSECA

Licencia Valuador Catastral  
BTF-100-151

---

P del H 2 cuadradas arriba, 1½ cuadra al sur, banda derecha Bo. Paraisito, Managua

Celular: 8602-6996 / 8462-1185 / 2248-4654

**TOPOGRAFIA Y VALORACIONES  
TOPOVAL**

**ANEXOS**



---

**P del H 2 cuadras arriba, 1½ cuadra al sur, banda derecha Bo. Paraisito, Managua**  
**Celular: 8602-6996 / 8462-1185 / 2248-4654**





---

**P del H 2 cuadas arriba, 1½ cuadra al sur, banda derecha Bo. Paraisito, Managua**  
**Celular: 8602-6996 / 8462-1185 / 2248-4654**





---

**P del H 2 cuadras arriba, 1½ cuadra al sur, banda derecha Bo. Paraisito, Managua**  
**Celular: 8602-6996 / 8462-1185 / 2248-4654**





P del H 2 cuabras arriba, 1½ cuadra al sur, banda derecha Bo. Paraíso, managua

Celular: 8602-6996 / 8462-1185 / 2248-4654





---

**P del H 2 cuabras arriba, 1½ cuadra al sur, banda derecha Bo. Paraisito, Managua**  
**Celular: 8602-6996 / 8462-1185 / 2248-4654**





---

**P del H 2 cuadradas arriba, 1½ cuadra al sur, banda derecha Bo. Paraisito, Managua**

**Celular: 8602-6996 / 8462-1185 / 2248-4654**