

JOSÉ HUMBERTO CASTANEDA ALVARADO

ARQUITECTO – PERITO VALUADOR

29° CALLE PONIENTE Y PASAJE SALAMANCA, EDIFICIO 175, LOCAL 17, 2° NIVEL, COL. LAYCO, SAN SALVADOR
TEL. 2516-8564 / 7854-6581 Email: arq.josecastaneda@gmail.com

VALUO DE INMUEBLE RURAL

UBICACIÓN

Lotificación Santo Tomás III, Cantón Loma del Muerto, Distrito de Sonsonate, Municipio de Sonsonate Centro, Sonsonate, El Salvador.



SOLICITANTE:

Sr. Christian Rene Castillo Arevalo.

ELABORADO POR:

Arq. José Humberto Castaneda Alvarado.

FECHA:

20 de abril de 2026

A solicitud del señor Christian Rene Castillo Arevalo , el lunes 20 de abril de 2026, a las 11:30 a.m. se procedió a realizar el valuó de la propiedad con las siguientes características:

1. PROPIETARIO

Sr. Christian Rene Castillo Arevalo

2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

- Lotificación Santo Tomás III lote n° 1, Cantón Loma del Muerto, Distrito de Sonsonate, Municipio de Sonsonate Centro, Sonsonate, El Salvador.
- Formó parte de la Finca La Trinidad, Sonzacate, Sonsonate.

3. INSCRIPCIONES

- Matricula Número 10167150-00000
- Matricula Número 10055068-00000

4. DESCRIPCION DEL TERRENO.

El terreno es de forma trapezoidal con linderos de trazos rectos, la topografía mixta con zona plana y zona con pendiente , el acceso a la propiedad es por medio de servidumbre a través de una calle de tierra.

MEDIDAS DE TERRENO

Propiedad N°1

NORTE: 17.50 metros; linda con Dionisio Aquino.

SUR: 17.50 metros, linda con lote n°2 de la misma Lotificación.

ORIENTE: 10.35 metros; linda con lote n°19 de la misma Lotificación.

PONIENTE: 11.10 metros; linda con el lote n°38 del block B de la lotificación Santo Tomas I.

ÁREA CALCULADA: $187.6875 \text{ m}^2 \approx 268.60 \text{ v}^2$

Propiedad N°2

NORTE: 30.00 metros; linda con XXXXXXXX.

SUR: 30.00 metros, linda con XXXXXXXX.

ORIENTE: 10.00 metros; linda con XXXXXXXX.

PONIENTE: 10.00 metros; linda con XXXXXXXX.

ÁREA CALCULADA: $7,000.0000 \text{ m}^2 \approx 10,018.00 \text{ v}^2$

Observaciones: Para efectos de valuación se considera el área del terreno según escrituras de propiedad; No se ocupó equipo especializado para su medición.

5. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

Servicios Urbanos: Transporte colectivo, individual a metros 35 metros de la propiedad.

Equipamiento Urbano: El inmueble se ubica en una zona rural, por lo que no cuenta con equipamiento urbano preestablecido, no genera impuestos a la alcaldía municipal, cuenta con tiendas de conveniencia pequeñas y una escuela cercana a la propiedad.

Poblado en general por personas con casa de habitación y con iglesias de diferentes denominaciones.

Acceso: Calle tipo servidumbre de superficie con tierra, aproximada de 2.30 metros que finaliza en la propiedad valuada.

Infraestructura Urbana: Cuenta con Agua potable, no cuenta aguas negras, ni aguas lluvias; electricidad, alumbrado público, red de telecomunicaciones, servicio de Internet y cable son de fácil acceso a la propiedad, pero por ser un terreno rustico, no cuenta con ninguno de estos servicios.

6. OBSERVACIONES GENERALES DEL TERRENO

Pendiente y Configuración Altimétrica: El inmueble presenta una topografía de pendiente pronunciada a escarpada (estimada entre un 25% y 38% en los ejes longitudinales). Técnicamente, se define como un terreno de ladera con orientación visual hacia el sur-oriente.

Relación frente-fondo: * Propiedad N°1 (Lote 1): Presenta una relación casi cuadrada de 1:1.6 (17.50 m de frente por 10.72 m de fondo promedio). Es una proporción ideal para una construcción habitacional estándar.

Propiedad N°2 (Manzana): Presenta una relación de 3:1 (30.00 m de frente por 10.00 m de fondo en su área de amarre, extendiéndose hacia el cuerpo principal). Es un terreno profundo, lo que permite zonificar la propiedad (por ejemplo: área de estacionamiento en el frente y área de vivienda/mirador en el fondo para mayor privacidad).

Forma: Trapezoidal

La configuración es irregular pero geométrica, con linderos de trazos rectos. Al ser un trapecio, el aprovechamiento del suelo es eficiente.

7. OBSERVACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Estado Actual de la Edificación:

Al momento de la inspección, el inmueble se clasifica como Terreno No Edificado o Lote Baldío. No se observan estructuras habitacionales permanentes ni techumbres que requieran depreciación acumulada. La propiedad se encuentra en su estado natural con intervenciones antropogénicas mínimas

Obras Complementarias:

Delimitación Perimetral: El inmueble cuenta con un cerramiento rústico basado en postes de madera/concreto y líneas de alambre de púas en estado funcional. Estas obras, aunque de carácter rural, definen claramente el polígono y representan una inversión inicial en seguridad patrimonial.

Terracería Natural: Se observan senderos de acceso peatonal y áreas de desmonte que sugieren un mantenimiento periódico, facilitando la movilidad dentro de las 10,018.00 v² de la propiedad principal.

Aptitud y Potencial Constructivo:

Suelo: Superficie con aparente estabilidad geológica (suelos firmes de origen volcánico), aptos para cimentaciones de baja y mediana densidad.

Factibilidad Técnica: Debido a la pendiente observada, el terreno es altamente apto para arquitectura escalonada. Se recomienda el uso de sistemas constructivos livianos en voladizo o estructuras de concreto reforzado con muros de contención integrados para maximizar el aprovechamiento de la plataforma superior y la vista panorámica.

Integración de Servicios: Existen redes internas de distribución de agua potable, pero carece de sistemas de saneamiento (aguas negras).

8. VALOR DEL INMUEBLE

ANÁLISIS DEL VALOR:

Para la determinación del valor venal del inmueble, se ha aplicado un enfoque de Mercado Comparativo ajustado por factores intrínsecos del sitio (topografía y servicios) y extrínsecos (accesibilidad). Se establece un valor unitario base que refleja la realidad del entorno rural de Sonsonate para el año 2026.

A. Consideraciones para la Fijación del Precio:

Ajuste por Accesibilidad: Se aplica un factor de demérito debido a que el ingreso es mediante una servidumbre de tierra de 2.30 metros, lo cual restringe el tráfico pesado y el flujo simultáneo de vehículos.

Ajuste por Infraestructura: El valor refleja la condición de Terreno Rústico

Plusvalía por Dominio Visual: El precio de \$7.50/v² se valora dado que incluye el valor agregado de la vista panorámica permanente hacia el volcán y la ciudad, lo cual compensa la pendiente del terreno.

Descripción del Bien	Unidad	Cantidad	Valor Unitario (USD)	Valor Parcial (USD)
Terreno Propiedad N°1 (Acceso/Lote 1)	v ²	268.60	\$7.50	\$2,014.50
Terreno Propiedad N°2 (Cuerpo Principal)	v ²	10,018.00	\$7.50	\$75,135.00
Obras Complementarias (Cercos)	Global	1.00	\$950.50	\$950.50
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$78,100.00

10. ANÁLISIS DE OFERTAS INMOBILIARIAS (MÉTODO COMPARATIVO)

Para validar el valor de mercado asignado al inmueble sujeto, se realizó un estudio de campo y una revisión de plataformas inmobiliarias digitales (Encuentra24, Marketplace, Portales de Bienes Raíces SV), identificando ofertas activas en el sector de Sonsonate y Sonzacate. El objetivo es establecer un rango de precios por vara cuadrada ($\$/v^2$) que permita la homologación técnica.

10.1 CUADRO DE ANALISIS COMPARATIVO

Característica	Inmueble Sujeto (Loma del Muerto)	Referencia A (Zona Sonzacate)	Referencia B (Cantón El Presidio)
Ubicación	Lotificación Santo Tomás III	Proximidad Finca La Trinidad	Sector Rural, Sonsonate
Distancia al Sujeto	0.00 km	~2.50 km	~6.00 km
Tipo de Suelo	Rústico / Vista Panorámica	Campestre / Quinta	Rústico / Agrícola
Área Total	10,286.60 v^2	5,000.00 v^2	14,300.00 v^2
Precio Oferta	\$78,100.00	\$65,000.00\$	\$85,000.00
Valor por v^2	\$7.50	\$13.00	\$5.94
Fuente de Información	Valúo Actual	Encuentra24 / Inmuebles SV	Marketplace Inmobiliario

10.2 ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN

Al analizar las muestras del mercado, se extraen las siguientes conclusiones técnicas para justificar el precio de **\$7.50/ v^2**

1. **Ajuste vs. Zona Urbana-Residencial (Referencia A):** La Referencia A presenta un valor de **\$13.00/ v^2** . Este precio superior se justifica por poseer acceso pavimentado y servicios básicos ya instalados. El inmueble sujeto se tasa un **42% por debajo** de este valor para compensar la inversión necesaria en infraestructura (camino de acceso y servicios).

2. **Ajuste vs. Zona Agrícola (Referencia B):** La Referencia B presenta un valor de **\$5.94/ v²** El inmueble sujeto se tasa un **26% por encima** de este valor. Esta diferencia positiva se fundamenta en la **Plusvalía Escénica** (vista al volcán y ciudad) y la proximidad relativa al casco urbano de Sonsonate, factores que la Referencia B no posee por ser un terreno de carácter puramente agrícola.

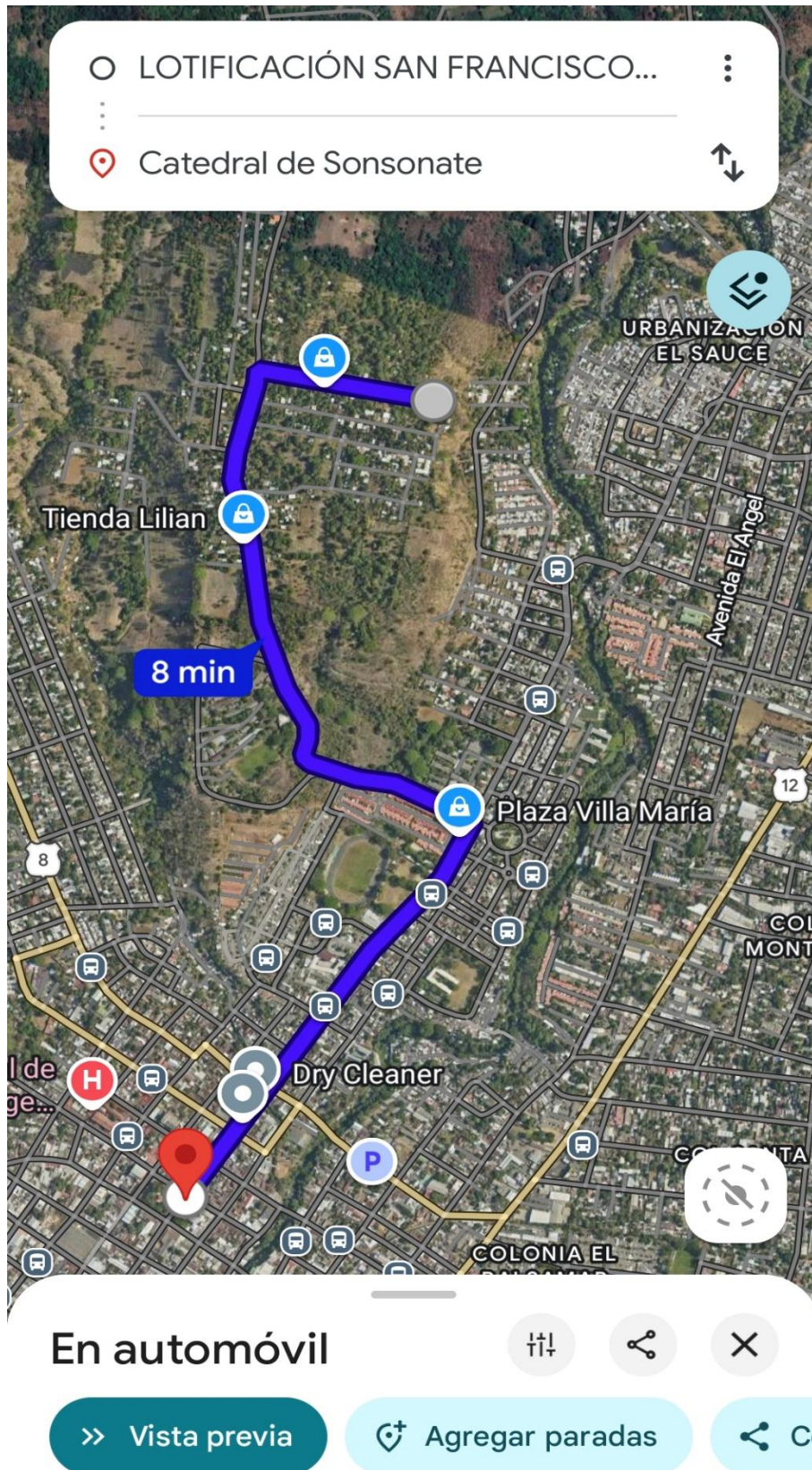
3. 10.3 FACTIBILIDAD DE ABSORCIÓN

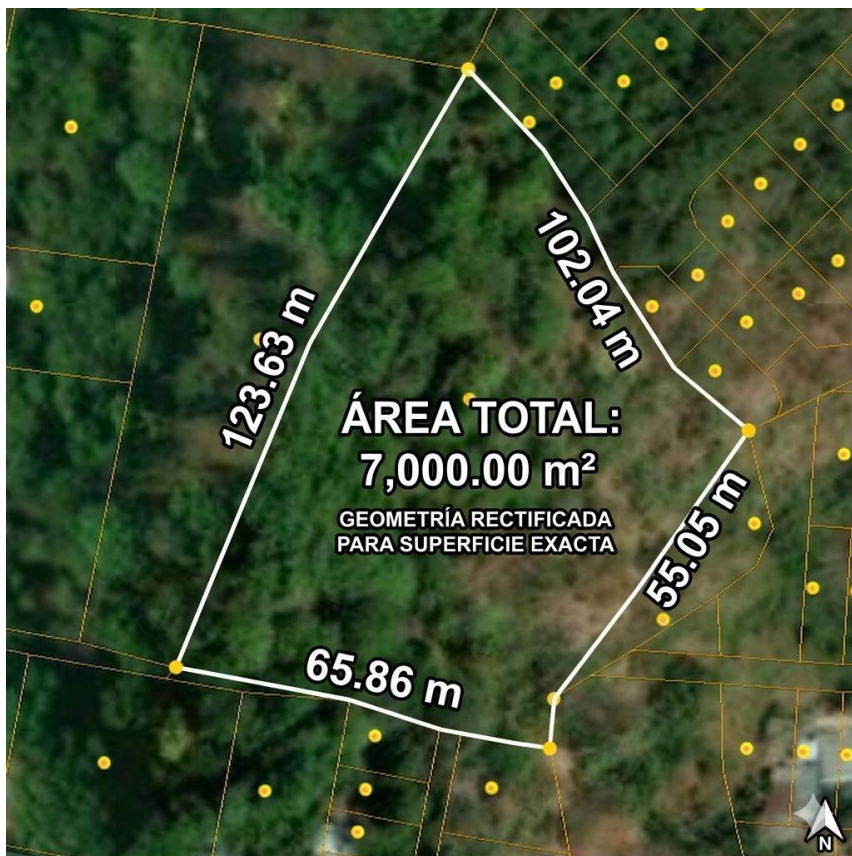
El precio de **\$7.50/v²** sitúa a la propiedad en un punto de equilibrio óptimo. Es lo suficientemente competitivo para atraer a desarrolladores que busquen "tierra de oportunidad", pero reconoce el valor intangible de la topografía elevada y el dominio visual, garantizando una liquidez rápida en el mercado secundario.



NOMBRE: José Humberto Castaneda Alvarado

PROFESION: Arquitecto -A1840





Copiar Clave Catastral Zoom to

Información Catastral: □ ×

• Clave catastral:	0315U27-321
• Dirección:	CANTON LOMA DEL MUERTO, SONSONATE, SONSONATE CENTRO, SONSONATE
• Propietario según Siryc:	NO DISPONIBLE

This block shows the same aerial map as the top figure, but with a dark overlay at the bottom. The overlay contains a table of cadastral information. At the top of the overlay are two buttons: 'Copiar Clave Catastral' and 'Zoom to'. The table has three rows of information. The first row shows the cadastral key. The second row shows the address. The third row shows the owner status, which is 'NO DISPONIBLE' in red. There is a close button (X) and a scroll bar on the right side of the overlay.



11.0 RESPALDO FOTOGRÁFICO









