

AVALUO N.-31-02-12-2023

Ubicación de la Propiedad: Residencial Lomas de Monteverde



Avalúo realizado por:
Arq. Eva María Teller Paz
Registro NIPEV 117
ANIA 1597

Fecha de inspección: 02 de diciembre 2023
Tipo de Propiedad: Vivienda en Reparto Residencial
Fecha entrega avalúo:12/12/2023

Managua, 12 diciembre del 2023

Sr. Massimo Giraudo

Por este medio, y en respuesta a su solicitud de avalúo de propiedad ubicada en Lomas de Monteverde # 179

Tengo el gusto de presentarle los resultados del estudio en propiedad perteneciente a Aleyda Maritza Talavera Espinoza

Esperando que este avalúo sirva a los fines por los que fue solicitado, le saluda.

Cordialmente

ARQ. EVA MARIA TELLER PAZ

NIPEV 117

88501971 claro

88129967 tigo

22786098

empt 12-2023

INDICE:

I-INTRODUCCION.

II-OBJETO DEL AVALUO:

III-PROPOSITO DEL AVALUO:

IV- METODOLOGÍA.

V- MEMORIA DE CÁLCULO.

VI- CONCEPTO

VII- ENFOQUES DE VALUACION.

VIII-INFORME DEVALUACION

IX-DESCRIPCION DE LAS MEJORAS:

X-CALCULO VALOR DE REPOSICION DE LAS MEJORAS

XI-CALCULO VALOR DE REALIZACION

XII-RESUMEN DE VALORES

XIII-CALCULO VALOR DE REPOSICION POR ETAPAS

XIV-OBSERVACIONES Y NOTAS CLARATORIAS

XV-ANEXOS

PROYECTO: **Avalúo en Reparto Residencial.**

FECHA: 02 de diciembre del año 2023
--

I-INTRODUCCION.

El presente trabajo de avalúo se efectuó en casa de Habitación ubicada en Residencial Lomas de Monteverde

La valuación fue realizada por la **Arq. Eva María Teller P. licencia NIPEV 117**, extendida por la Superintendencia de Bancos.

El método de valuación desarrollado, detallado en la metodología, es de amplia aceptación y parte de los criterios y enfoques definidos en la resolución **N° CD-SIBOIF 868-1-DIC10-2014**

“Norma sobre peritos valuadores que presenten servicios a las instituciones del Sistema Financiero”.

Comprende una descripción de las características intrínsecas de la edificación, su valor de mercado y valor de realización. Se toman en cuenta los factores del entorno urbano, así como del mercado de bienes raíces.

II-OBJETO DEL AVALUO:

Encontrar el Valor de Reposición, Valor Real Actual, Valor de Mercado y Valor de Realización de bien Inmueble ubicado en Managua,

III-PROPOSITO DEL AVALUO:

El presente estudio fue solicitado por Massimo Giraudo para efectos de valoración patrimonial y venta.

IV- METODOLOGÍA.

En el presente avalúo se ha utilizado el Enfoque de Costos, es decir Costo de Reposición. Para obtener el costo del edificio se utilizó el método de costos segregados por unidades, basado en los valores actuales de los materiales de construcción, transporte y mano de obra calificada.

Los materiales de construcción están conforme a precios oficiales en el mercado nacional y cálculos propios que nos proveen costos unitarios por metro cuadrado de construcción, los que son revisados constantemente y reajustados según su variación para llegar a costos reales. Se incluyen los costos reales de mano de obra calificada, conforme precios oficiales e investigaciones realizadas directamente en proyectos desarrollados por empresas estatales y privadas, ya que en la práctica prevalecen las contrataciones negociadas.

El método de valuación desarrollado, detallado en la continuación se basa en inspección realizada en las instalaciones, y las actividades siguientes:

- VI.1 Se obtuvo un listado lo más detallado posible de los elementos que componen la obra.
- VI.2 Se calculó el área total que ocupan las casas.
- VI.3 Se obtuvo el estado físico actual de los elementos constructivos.

Se verificó el estado físico de cada uno de los componentes del anexo, poniendo especial énfasis en los siguientes factores:

- Tipo de material de construcción.
- Tipo de acabado interno y externo.
- Medición de las estructuras para verificar sus magnitudes.
- Sistema de Agua potable, aguas negras, electricidad.

- VI.4 Se obtuvo el Valor Real Actual de construcción de dicha obra.

V- MEMORIA DE CÁLCULO.

Una vez que se realizó la verificación in situ, se pasó a clasificar en secciones o anexos, según el tipo de materiales y acabados del anexo, tasándose un costo promedio del valor de construcción por metro cuadrado, en dependencia del tipo de material utilizado en la construcción de cada sección. El Valor de Reposición es el valor promedio, por metro cuadrado de cada ítem con sus respectivas áreas.

VI- CONCEPTOS.

Valor de Mercado: Es el valor comercial de referencia de propiedades según transacciones de compra y venta en la zona.

Valor de Realización:

Según la norma de la SIBOIF, y para efectos de uso de las instituciones financieras, 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. Es el resultado de restarle al valor de mercado, los castigos y cargos por concepto de tributos en las ventas, comisiones, fletes,¹ mermas, etc.

Valor de Reposición: Representa la inversión que el propietario deberá realizar para construir el mismo edificio con iguales características constructiva, a la fecha actual. Según norma SIBOIF, es el importe necesario para reponer una edificación, si esta fuese destruida por causas naturales u otras. (Implica un enfoque de costos).

Se refiere a pérdidas en el caso de tratarse de mercadería

Valor Real Actual: Es el valor de reposición del edificio menos la depreciación del mismo. Este valor es similar al valor de realización que término utilizado por las instituciones financieras)

Depreciación. Es la pérdida del valor del edificio debido al uso, estado de mantenimiento. Etc.

I

VII- ENFOQUES DE VALUACION. 2

Enfoque de mercado

Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar.

Enfoque de Costo o de reposición.

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa. Se deberá tomar en consideración los siguiente:

1. **Terreno:** Se deberá valuar como si estuviera baldío. Según sus características físicas, de uso y de servicios.
2. **Construcciones:** Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.
3. **Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:** Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos tomando en cuenta sus características físicas.
4. **Depreciación:** Se estimará la pérdida de valor debido a 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 a sus características particulares.

²ANEXO V NORMA SIBOIF RESOLUCION N.505-1-OCTU19-2007

VIII- INFORME GENERAL DE VALUACION:

DATOS GENERALES		
PAIS: NICARAGUA	DEPARTAMENTO: Managua	MUNICIPIO: Managua
DIRECCION DEL BIEN	Residencial Lomas de Monteverde, km 13 carretera a Masaya 1.5 km al suroeste casa # 179	
VALUADOR	ARQ. EVA MARIA TELLER PAZ	NIPEV 117
DIRECCION Y TELEFONOS DEL VALUADOR	Altamira Deste casa # 61	88129967-88501971- 22786098 Correo Teleeva93@gmail.co m
DATOS REGISTRALES DE LA PROPIEDAD		
NUMERO CATASTRAL		
ÁREA DEL TERRENO según plano catastral	999.99 metros cuadrados	1,418.41 varas cuadradas
AREA CONTRUIDA medida in situ	361.96 metros cuadrados	FOT:0.3362
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	Aleyda Maritza Talavera Espinoza	
LUGAR DE INSCRIPCION	Managua	
ESCRITURA COMPRA VENTA	No se presento	
DATOS LEGALES	No se presento	INSCRIPCION
NOTARIO	No se presento	

CARACTERISTICAS DEL ENTORNO			
CLASIFICACION DE LA ZONA	Zona de vivienda densidad baja, No se tiene a mano plano de zonificación de Ticuantepe		
TIPO DE CONSTRUCCION PREDOMINANTE	Viviendas de clase económica media		
VIA DE ACCESO	Carretera a Masaya		
INDICE DE SATURACION DE LA ZONA	80 %		
POBLACION	Baja		
CONTAMINACION AMBIENTAL	Baja		
USO DE SUELO	Residencias de valor Medio y Alto		
SERVICIOS PUBLICOS y EQUIPAMIENTO URBANO	EN EL ENTORNO	EN LA PROPIEDAD	
ABASTECIMIENTO AGUA	Si	Si	
ENERGIA ELECTRICA	Si	Si	
ALUMBRADO PUBLICO	Si	Si	
AGUA POTABLE DE POZOS ENACAL	Si	Si	
DRENAJE PLUVIAL	No	No	
ALCANTARILLADO SANITARIO	No	No	
TELEVISION POR CABLE	Si	Si	
CALLES REVESTIDAS	Si	Si	
TELEFONIA CONVENCIONAL POR ANTENA	Si	Si	
SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA	Si	Si	
TELEFONIA CELULAR	Si	Si	
SERVICIO DE INTERNET	Si	Si	
TRANSPORTE PUBLICO en carretera	SI	SI	
CONTAMINACION AMBIENTAL		SIN AFECTACION	OBSERVACIONES
BASUREROS CERCANOS	No	No	Ninguna
TRANSITO VEHICULAR	Bajo	Bajo	Ninguna
TRANSITO PEATONAL	Bajo	Bajo	Ninguna
ASENTAMIENTOS ESPONTANEOS	No	No	Ninguna
CAUCES	No	No	Ninguna
RUIDO	No	No	

CARACTERISTICAS DEL TERRENO		
COORDENADAS UTM		
AREA DE TERRENO factor de conversión 1 m ² = 1.4184 v ²	999.99 metros cuadrados	1,418.41 varas cuadradas
AREA CONSTRUIDA TECHADA TOTAL	361.96 metros cuadrados	
USO ACTUAL	Vivienda	
USO POTENCIAL	Vivienda	
RENOVACIONES	No se tiene dato, instalaciones en buen estado,	
MANTENIMIENTO	Bueno	
LINDEROS SEGÚN INSPECCION IN SITU	NORTE: Lotes 70 y 69 SUR.: Lote 178 ESTE. Ofilio Estrada OESTE: Lote 173 avenida 2 del reparto de por medio de por medio	
DISTANCIAS DE PUNTOS DE IMPORTANCIA	1.7 km hacia km 13 carretera a Masaya	
SERVIDUMBRES O RESTRICCIONES	Ninguna	
TOPOGRAFIA	Plana	

IX-DESCRIPCION DE LAS MEJORAS

SECCION 1. CASA 184 M2

DESCRIPCIÓN / ÍTEM	ASPECTOS CONSTRUCTIVOS
N° PLANTAS	Dos
PAREDES	Mamposteria confinada de bloques
ESTRUCTURA DE PAREDES	Concreto armado
<i>PARTICIONES INTERNAS</i>	Concreto armado
ESTRUCTURA DE TECHO	Metálica
CUBIERTA DE TECHO	Zinc cal 26
CIELO RASO	Gypsum

<i>PISO</i>	Cerámica 100%
SISTEMA HIDROSANITARIO	Tubería PVC en drenaje sanitario y tubería de alimentación de agua potable.Aparatos sanitarios Incesa Standard
SISTEMA ELÉCTRICO	Entubado y empotrado
PUERTAS	Madera sólida, madera sólida y fibran en interiores
VENTANAS	Madera y vidrio fijo corredizas con cedazo y verjas

SECCION 2. TERRAZA # 1 30.32 M2

DESCRIPCIÓN / ÍTEM	ASPECTOS CONSTRUCTIVOS
Nº PLANTAS	Una
PAREDES	N/A
ESTRUCTURA DE PAREDES	Concreto reforzado
<i>PARTICIONES INTERNAS</i>	N/A
ESTRUCTURA DE TECHO	Metálica
CUBIERTA DE TECHO	Zinc cal 26 y teja
CIELO RASO	Gypsum
<i>PISO</i>	cerámica
SISTEMA HIDROSANITARIO	N/A
SISTEMA ELÉCTRICO	N/A

PUERTAS	N/A
VENTANAS	N/A

SECCION 3. TERRAZA # 2 62.21 M2

DESCRIPCIÓN / ÍTEM	ASPECTOS CONSTRUCTIVOS
N° PLANTAS	Una
PAREDES	N/A
ESTRUCTURA DE PAREDES	Concreto reforzado
<i>PARTICIONES INTERNAS</i>	N/A
ESTRUCTURA DE TECHO	Metálica
CUBIERTA DE TECHO	Zinc cal 26 y teja
CIELO RASO	n/a
<i>PISO</i>	embaldosado
SISTEMA HIDROSANITARIO	N/A
SISTEMA ELÉCTRICO	N/A
PUERTAS	N/A
VENTANAS	N/A

SECCION 4. APARTAMENTO ANEXO 38 M2

DESCRIPCIÓN / ÍTEM	ASPECTOS CONSTRUCTIVOS
Nº PLANTAS	Dos
PAREDES	Mampostería confinada de bloques
ESTRUCTURA DE PAREDES	Concreto armado
<i>PARTICIONES INTERNAS</i>	Concreto armado
ESTRUCTURA DE TECHO	Metálica
CUBIERTA DE TECHO	Zinc cal 26 con teja
CIELO RASO	Gypsum con diseño
<i>PISO</i>	Cerámica 100%
SISTEMA HIDROSANITARIO	Tubería PVC en drenaje sanitario y tubería de alimentación de agua potable. Aparatos sanitarios Incesa Standard
SISTEMA ELÉCTRICO	Entubado y empotrado
PUERTAS	Madera sólida.
VENTANAS	Aluminio y vidrio fijo corredizas con cedazo.

SECCION 5. BAJARETE HORNO 47.43 M2

DESCRIPCIÓN / ÍTEM	ASPECTOS CONSTRUCTIVOS
Nº PLANTAS	Dos
PAREDES	Mampostería confinada de bloques

ESTRUCTURA DE PAREDES	Concreto armado
<i>PARTICIONES INTERNAS</i>	Concreto armado
ESTRUCTURA DE TECHO	Metálica
CUBIERTA DE TECHO	Zinc cal 26 con teja
CIELO RASO	Gypsum con diseño
<i>PISO</i>	Cerámica 100%
SISTEMA HIDROSANITARIO	N/A
SISTEMA ELÉCTRICO	N/A
PUERTAS	N/A
VENTANAS	N/A.

OBRAS EXTERIORES:

1	ENCHAPADO PIEDRA LAJA	22.95
2	ANDEN HACIA ANEXO	13.8
3	ANDEN DE ENCHAPADO PIEDRA LAJA EN JARDIN	20.88
4	CERCA DE MALLA CICLON NORTE (MI)	41.23
5	MURO SUR LOSETA 3M ALTO	40.1
6	MURO ESTE LOSETA	28.97
7	MURO FACHADA OESTE	20.73
8	PORTON PEATONAL 1	GLOBAL
9	PORTON VEHICULAR	GLOBAL

X. CONSOLIDADO DE VALOR DE REPOSICION Y VALOR REAL ACTUAL

vivienda en Reparto Lomas de Monteverde # 179						
	m2	v2	VALOR UNITARIO US\$/V2	VALOR DE REPOSICION	% DEPREC.	VALOR REAL ACTUAL
TERRENO	999.99	1,418.41	45	63,828.45		63,828.45
MEJORAS	M2					
1ER PLANTA						
1 CASA	184	650		\$ 119,600.00	5.00%	\$ 113,620.00
2 TERRAZA #1	30.32	450		\$ 13,644.00	5.00%	\$ 12,961.80
3 TERRAZA #2	62.21	400		\$ 24,884.00	5.00%	\$ 23,639.80
4 BAJARETE HORNO	47.43	350		\$ 16,600.50	5.00%	\$ 15,770.48
5 APARTAMENTO ANEXO	38	500		\$ 19,000.00	5.00%	\$ 18,050.00
TOTAL	361.96			\$ 193,728.50		\$ 184,042.08
OBRAS EXTERIORES						
1 ENCHAPADO PIEDRA LAJA	22.95	65		\$ 12,000.00	5.00%	\$ 11,400.00
2 ANDEN HACIA ANEXO	13.8	75		\$ 1,035.00	5.00%	\$ 983.25
3 ANDEN DE ENCHAPADO PIEDRA LAJA EN JARDIN	20.88	65		\$ 1,357.20	105.00%	\$ -67.86
4 CERCA DE MALLA CICLON NORTE (MI)	41.23	65		\$ 2,679.95	5.00%	\$ 2,545.95
5 MURO SUR LOSETA 3M ALTO	40.1	65		\$ 2,606.50	5.00%	\$ 2,476.18
6 MURO ESTE LOSETA	28.97	65		\$ 1,883.05	5.00%	\$ 1,788.90
7 MURO FACHADA OESTE	20.73	65		\$ 1,347.45	5.00%	\$ 1,280.08
8 PORTON PEATONAL 1	GLOBAL	1		\$ 560.00	5.00%	\$ 532.00
9 PORTON VEHICULAR	GLOBAL	1		\$ 760.00	5.00%	\$ 722.00
				\$ 24,229.15		\$ 21,660.49
GRAN TOTAL				281,786.10		269,531.02
VALOR DE REPOSICION				281,786.10		
VALOR REAL ACTUAL				269,531.02		
VALOR DE MERCADO				213,333.33		
VALOR DE MERCADO AJUSTADO				213,000.00		
VALOR DE REALIZACION				178,920.00		

XI-CALCULO VALOR DE REALIZACION: (US \$ DOLARES AMERICANOS)

CALCULO VALOR DE REALIZACION			
COMISION POR VENTA	5%		\$ 10,650.00
IMPUESTOS IBI	2%		\$ 4,260.00
IR	4%		\$ 8,520.00
ALCALDIA	1%		\$ 2,130.00
GASTOS LEGALES OTROS GASTOS Y	4%		\$ 8,520.00
	16%		\$ 34,080.00
VALOR DE MERCADO MENOS GASTOS DE REALIZACION= VALOR			\$ 178,920.00

XII-RESUMEN DE VALORACION: (US \$ DOLARES AMERICANOS)

VALOR DE REPOSICION	281,786.10
VALOR REAL ACTUAL	269,531.02
VALOR DE MERCADO	213,333.33
VALOR DE MERCADO AJUSTADO	213,000.00
VALOR DE REALIZACION	178,920.00

XIII-COMPARATIVO VALOR DE MERCADO POR HOMOLOGACION (US \$ DOLARES AMERICANOS)

ASIGNACION DE VALORES DE HOMOLOGACION PARA VALOR DE VIVIENDA EN RESIDENCIAL					
	BIEN OBJETO	C#1	C#2	C#3	
1 Fotografias					
2 Fuente	PROPIA	Encuentra24	Encuentra24	Encuentra24	
		7988	4840	3365	
3 fecha		13/10/23	06/05/23	15/09/23	
4 Ubicación	Lomas de Monteverde	Lomas de Monteverde	Lomas de Monteverde	Lomas de Monteverde	
5 tipo de propiedad	terreno construido	terreno urbanizado	terreno urbanizado	terreno urbanizado	
6 terreno area varas2	999.99				
7 Construccion	361.96	360	360	241.34	
9 Precio Oferta		185,000.00	215,000.00	240,000.00	
Coeficientes Parciales de Homologacion					
	Factores:	P-1	P-2	P-3	
1 Area de terreno		4	3	3	
2 Accesibilidad		4	3	4	
3 topografia		4	3	4	
4 posicion		3	3	4	
5 vistas panoramicas		2	3	3	
		3.40	3.00	3.60	
FACTORES DE AJUSTE (*)					
VALOR HOMOLOGADO PROMEDIO		\$ 213,333.33			
VALOR AJUSTADO DE MERCADO		\$ 213,000.00			
Valores asignados: (*)					
0	Si el bien no tiene características semejantes al bien valuado	0%			
1	Se asemeja en un 15%				
2	Se asemeja en un 25 %				
3	Se asemeja en un 50%				
4	Se asemeja en un 100%				

XIV-CALCULO VALOR DE REPOSICION POR ETAPAS: (US \$ DOLARES AMERICANOS)

CALCULO POR ETAPAS DE CONSTRUCCION						
AREA (M2)				361.96		
ETAPA	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO /GLOBAL (us \$)	COSTO TOTAL (us\$)	% PESADO
10	MOV DE TIERRA Y PRELIMINARES	M3	64,524.00	0.1	\$ 6,452.40	2.96%
20	FUNDACIONES	M3	2,493.47	12.5	\$ 18,500.00	8.49%
30	ESTRUCTURA DE CONCRETO	M3	11,500.00	2.45	\$ 28,175.00	12.93%
40	PAREDES	M2	3,500.00	18.5	\$ 64,750.00	29.71%
50	ESTRUCTURA DE TECHO	KG	6,000.00	2.15	\$ 12,900.00	5.92%
60	CUBIERTA DE TECHO	M2	250.00	35	\$ 8,750.00	4.01%
70	PISOS	M3	365	17	\$ 6,205.00	2.85%
80	PUERTAS	C/U	12	650	\$ 7,800.00	3.58%
90	VENTANAS	C/U	18	165	\$ 2,970.00	1.36%
100	OBRAS SANITARIAS	GLOBAL	1		\$ 8,517.76	3.91%
110	ELECTRICIDAD	GLOBAL	1		\$ 11,657.49	5.35%
120	OBRAS EXTERIORES	GLOBAL	1		\$ 35,000.00	16.06%
130	PINTURA	M2	2000	2.3	\$ 4,600.00	2.11%
140	LIMPIEZA FINAL	M2	560	3	\$ 1,680.00	0.77%
	TOTAL				\$ 217,957.65	100.00%

XV- OBSERVACIONES Y NOTAS ACLARATORIAS

NOTA ACLARATORIA:

En este avalúo se reflejan las mejoras y valores existentes al momento de realizarse la inspección. Cualquier mejora posterior no se incluye en el resumen de valores. No se responde por vicios ocultos que pueden resultar de una inspección especializada.

Este avalúo puede ser utilizado solamente para los fines de valoración patrimonial y venta,

OBSERVACIONES:

La propiedad se ubica en Urbanización Lomas de Monteverde. Es una zona de valor medio, por los repartos residenciales construidos en los últimos años y su cercanía a la ciudad de Managua. Cuenta con las características siguientes:

- Posición medianera en la cuadra.
- Se accede a través de Calle primaria del residencial.
- Tiene acceso a todos los servicios urbanos: Agua potable, Energía eléctrica, alumbrado público, Calles pavimentadas. Cable y telefonía con cableado de fibra óptica.
- Cercana a otros residenciales

- Cuenta con los ambientes siguientes:

VIVIENDA

- Sala
- Terraza # 1
- Terraza # 2
- Cocina
- Comedor
- Dormitorio 1 (principal)
- Dormitorio 2
- Dormitorio 3
- Baño compartido (cuarto # 2 y visitas)
- Dormitorio principal
- Baño dormitorio principal y su W:C:
- Apartamento anexo
- Baño apartamento

- Bodega
- Área de lavadero
- Parqueo
- Patio embaldosado tendadero

Los baños están enchapados con azulejos hasta nivel de cielo

Sistema eléctrico con cableado entubado y empotrado en paredes.

El sistema de agua potable es con tubería de pvc.

Cuenta con tanque de almacenamiento de agua de 2.500 galones. Sistema hidrosanitario conectado a Sumidero o Fosa Septica.

XV-ANEXOS

- FOTOGRAFIA GOOGLE
- FOTOGRAFIAS
- PLANO DE DISTRIBUCION DE AMBIENTES
- CERTIFICADO NIPEV

UBICACIÓN SATELITAL

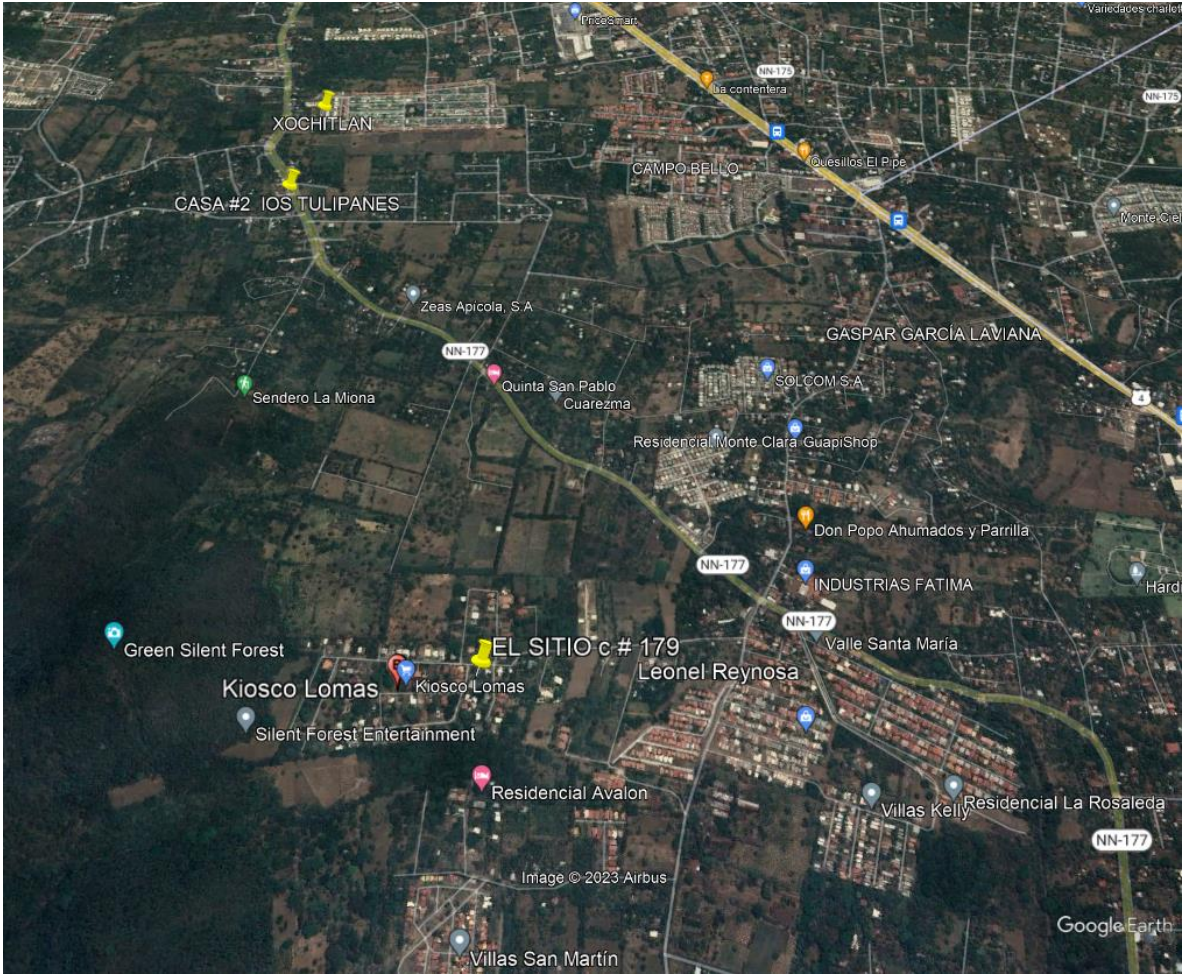


Figure 1 macro localización satelital



Figure 2 Micro localización



Superintendencia de Bancos y de
Otras Instituciones Financieras



**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:

Arquitecta

Eva María Teller Paz con C.I. No. 001-250755-0046T. Dirección: Residencial Altamira "D" este, de donde fue la Distribuidora Vicky, 4 C, al norte, 75 vrs al este, casa N°. 61, M/I, Managua. Teléfonos: 2278-6098 / 2277-3368 / 8850-1971 / 8812-9967. Correo electrónico: teleeva93@gmail.com

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

NIPEV

En la siguiente especialidad de valuación:

117

Inmuebles Urbanos.

La Arquitecta Eva María Teller Paz, queda sujeta al estricto cumplimiento de la referida Norma y a las sanciones previstas en caso de su no observancia.

Observación: Conforme Circular DS-IB-2675-11-2020/LAME del 4 de noviembre de 2020, este certificado tendrá una vigencia hasta el 31 de julio de 2023. Dejando sin efecto el Certificado extendido el 08 de septiembre de 2020.

Managua, 01 de febrero del 2021.


Lic. Luis Angel Montenegro E.
Superintendente de Bancos
y de Otras Instituciones Financieras.



PBX (505) 2298 2100 c
(505) 7826 2900 m

correo@siboif.gob.ni
www.siboif.gob.ni

Km 7 carretera Sur, Managua, Nicaragua.
Apartado Postal 788



Ilustración 1 Vista de fachada Este



Ilustración 2 Detalle de Muro Sur

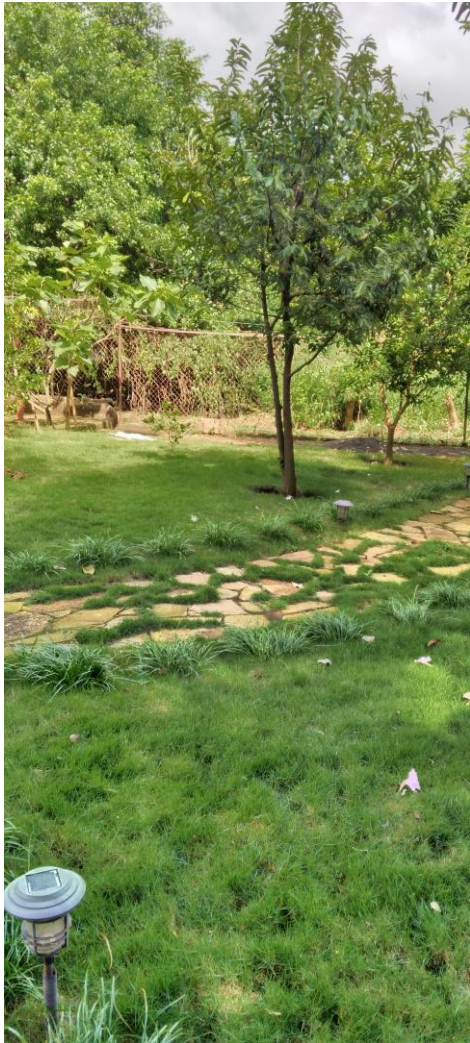


Ilustración 3 Detalle de anden en área de jardín.



Ilustración 4 Muro Oeste (fachada)



Ilustración 5 Terraza #2



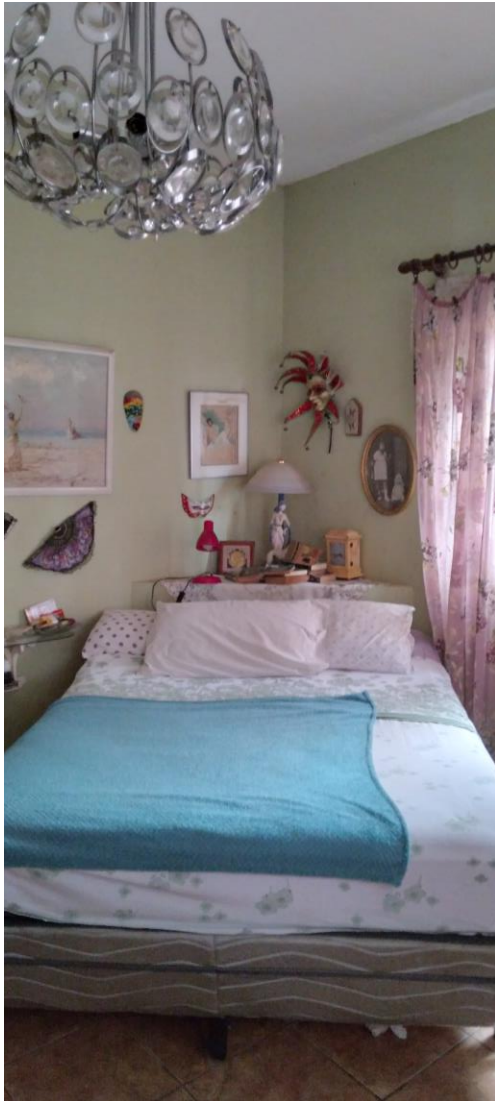
Ilustración 6 Terraza # 1



Ilustración 7 Cocina



Ilustración 8 Detalle baño principal



principal

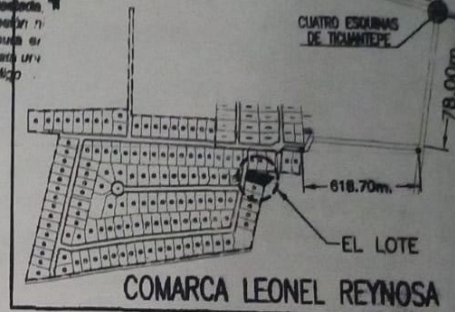
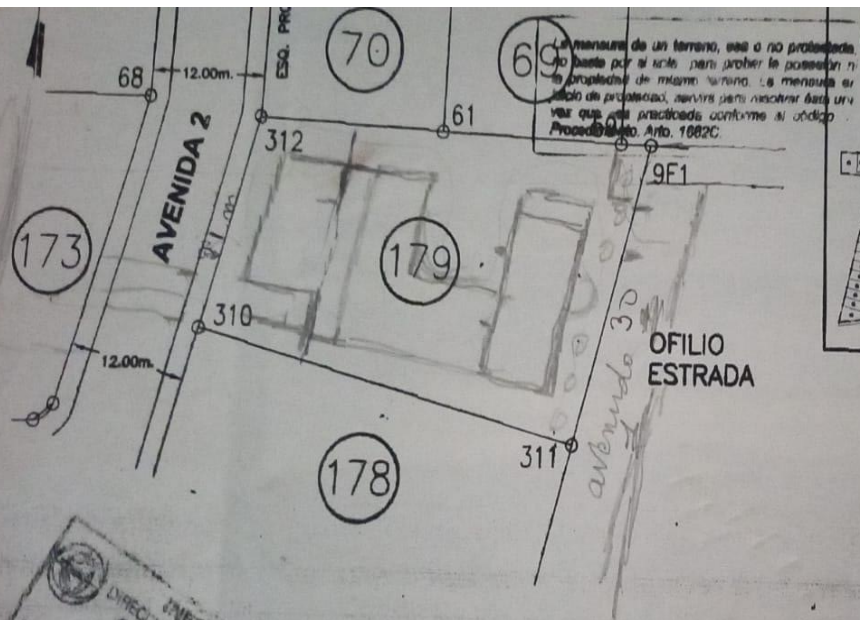
Ilustración 9Dormitorio



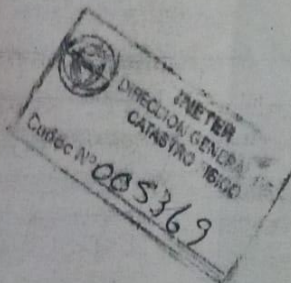
Ilustración 10 Baño principal



Ilustración 11 Pasadizo lateral a cuarto # 2



LOTE #179		
EST.	RUMBOS	DIST.mts
312-310	S14°17'56"W	20.73
310-311	S75°42'04"E	40.14
311-9F1	N14°47'48"E	28.97
9F1-312	N87°13'12"W	41.22
AREA: 999.997M2 = 1418.411V2.		



Del: E: / plejos / managua / 2952-2-09-503-12815

OBJETIVO:	DESMEMBRACION	UBICACION:	COMARCA LEONEL REYNOSA
ENAJENANTE:	MONTEVERDE, S.A.		MPIO. DE TICUANTEPE, DPTO. DE MASAYA
ADQUIRIENTE:		EJECUTO:	Top. MARIO CERPAS
AREA TOTAL:	999.9997 Mts2.	LIC. CAT# :	C - 44 - 05
	1,418.411 Vrs2.	FIRMA:	<i>[Signature]</i>
ESCALA:	1 : 500	FECHA:	20/10/2005