

Ingeniería y Valuación

Avalúo de inmueble Rural no agropecuario

Solicitado por:	Bienes adquiridos	Torre Mercedes Piso 7	187	Fecha de avalúo:	22 de septiembre de 2017		
Funcionario:	OFICINA ADMINISTRACIÓN DE BIENES			Orden:	256	Año:	2017
Cliente:	BCR			Teléfono:			
Solicitud tipo:	AVALÚO PARA VENTA - OPERACIÓN 5921954			Moneda:	Colones	Monto	15 119 046,43
Información de la finca valorada:	Avalúo:	De la finca	Matrícula:	195913	Derechos:	000	
Plano de catastro:	C-1667789-2013	(de la finca)					

Propietario(s):

Finca 195913 000 BANCO DE COSTA RICA

Ubicación:

3	5	5	Provincia:	3	Cartago	Cantón:	5	Turrialba	Distrito:	5	Santa Teresita
Lugar:			Guayabo Abajo			Latitud:			214 N		
Señas:			Guayabo Abajo. De la Escuela 200 metros carretera a Santa Teresita, terreno a mano derecha con una construcción.								

Extensión

Área valorada:

Según información registral de la finca No. 195913 4 991,00 m2 Fecha: 13 de septiembre de 2017

Según plano de catastro No. C-1667789-2013 4 991,00 m2 (de la finca)

Ajuste de área: No aplica

RESUMEN DE VALORACIÓN	
Terreno	₡ 20 962 200,00
Edificaciones	₡ 5 494 230,00
Valor Total:	₡ 26 456 430,00
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>	
Valor en letras:	(Veintiseis Millones Cuatrocientos Cincuenta Y Seis Mil Cuatrocientos Treinta Colones Con 00 CENTIMOS.)
Liquidez del inmueble:	Mediana

Observaciones y Condiciones

La finca se localiza en una zona rural, con desarrollo residencial a lo largo del camino.
 La zona cuenta con servicios públicos básicos. También cuenta con facilidades comunales: escuela, plaza, comercio menor.
 La propiedad recibe una alcantarilla que a su vez lleva aguas de una pequeña quebrada. No representa riesgo para el inmueble.

Fecha de inspección: 21 de septiembre de 2017

Valuador: Ing. Alonso Paniagua Carranza Cédula: 3-0247-0041 Firma del Valuador

Fecha:	22 de septiembre de 2017		
Orden:	256	Año:	2017

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	CALLE PÚBLICA Y JOSÉ MARÍN PERAZA	Casa de habitación
Sur	JOSÉ RAFAEL SOLANO ARAYA	No construído
Este	CURSO DE AGUA EN MEDIO Y JULIO CESAR LOPEZ MORENO	Casa de habitación
Oeste	ALFREDO ARAYA, MARTIN QUESADA Y MIGUEL QUESADA	Casa de habitación

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 195913

SÍ TIENE GRAVÁMENES
TIENE UN GRAVÁMEN POR SERVIDUMBRE TRASLADADA.

Anotaciones

Finca 195913

NO TIENE ANOTACIONES

Liquidez del inmueble: Mediana

Justificación de la calificación de la liquidez

Si hay compradores y existe un mercado activo, sin embargo no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se realizará en el corto plazo

Topografía de pendiente descendente muy moderada.
El terreno tiene muy buenas condiciones para el agro.
La finca está sin mantenimiento, con vegetación alta.
El terreno y la construcción requieren asistencia.

Observaciones importantes:

Zona Rural con servicios públicos que le permiten combinar el uso agrícola con el residencial.
Terreno con topografía favorable. Tiene una zona con pendiente fuerte de Norte a Sur, pero comprende una pequeña faja angosta.
Luego cambia a una topografía ondulada, que facilita un mejor aprovechamiento del terreno.

Fecha de inspección: 21 de septiembre de 2017

Valuador: Ing. Alonso Paniagua Carranza

Cédula: 3-0247-0041

Firma del Valuador

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO

Entorno (Características predominantes):

Tipo de zona:	Caserío rural disperso	Uso de suelo:	Residencial en transición
Nivel socioeconómico:	Medio-Bajo		
Vías de acceso:	Carreteras terciarias		

El terreno valorado:

Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura urbana

Disponibilidad hídrica (líquido)	Carta de disponibilidad favorable	Acera	No tiene
Disp. hidráulica (Infraestructura)	Carta de disponibilidad	Cordón y caño	No tiene
Alcantarillado sanitario	No tiene	Calle o acceso al frente de	Asfalto
Alcantarillado pluvial	No tiene	Material de vías de acceso	Asfalto
Servicio de electricidad	Sí tiene	Servicios de gobierno	No tiene
Alumbrado público	Sí tiene	Servicios de educación	Sí tiene
Servicio telefónico	Sí tiene	Servicios de salud	No tiene
Recolección de basura	Sí tiene	Servicios y comercio	No tiene
Limpieza de caños	No tiene	Facilidades comunales	No tiene
Transporte público	Sí tiene		

Características y condiciones del terreno

Uso de suelo actual	Residencial y agrícola	Punto de referencia	Correcto
Vista panorámica	No tiene	Forma	Irregular
Nivel de terreno	Bajo nivel de calle	Situación	Manzanero
Delimitación de linderos	No tiene	Frente	35,3 m
Topografía	Mixta	Fondo	65 m promedio
Pendiente	Descendente	Relación frente-fondo	No aplica por la forma

Otras condiciones

Servidumbres	SERVIDUMBRE TRASLADADA		
Restricciones	EN LA COLINDANCIA NORESTE EXISTE UN PEQUEÑO CURSO DE AGUA QUE AUMENTA DE CAUDAL CON LA LLUVIA. EL PLANO DE CATASTRO NO INDICA LA PRESENCIA DE UN CURSO DE AGUA.		
Retiro de ríos ó quebradas	SÍ APLICA	Condiciones de riesgo:	No se determinaron condiciones de riesgo

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

EL CURSO DE AGUA DEBE SER SOMETIDO A CONSULTA MUNICIPAL PARA VERIFICAR SI CORRESPONDE A UNA QUEBRADA. LA CONSTRUCCIÓN NO SE ENCUENTRA EN CONDICIÓN Y SE LOCALIZA A DIEZ METROS DE DISTANCIA DEL CURSO DE AGUA. EL USO DE SUELO ES VARIABLE PUES EL TAMAÑO DEL TERRENO PERMITE COMBINAR EL USO AGRÍCOLA CON EL RESIDENCIAL .

Fecha de inspección: 21 de septiembre de 2017

Valuador: Ing. Alonso Paniagua Carranza **Cédula:** 3-0247-0041 **Firma del Valuador**

Fecha:	22 de septiembre de 2017		
Orden:	256	Año:	2017

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Nombre del bien:	CASA DE HABITACIÓN SIN TERMINAR		
Tipo de construcción:	Casa de habitación	Edad:	2 años
Material de construcción predominante	Concreto Prefabricado	Área:	54,00 m ²
Ubicación en el lote:	Dentro de la finca		
Estado de conservación:	Regular		
Calidad aparente de la obra:	Edificio sin terminar. No tiene instalación eléctrica, cielos, ventanas parcialmente instaladas. Sin canoas, sin pintura, sin losa		
Ventilación natural	Adecuada		
Iluminación natural	Adecuada		
Distribución arquitectónica:	Tiene un salón general para sala-comedor y cocina. Dos dormitorios y un baño. Tiene una pila fuera de la construcción, en un alero.		

Funcionalidad	El diseño arquitectónico es el típico de una vivienda económica y humilde.		
Estructura básica	Concreto		
Paredes externas	Sistema prefabricado de columnas y baldosas		
Paredes internas	Sistema prefabricado de columnas y baldosas		
Tapicheles	Fibro cemento		
Pisos	Concreto lujado		
Estructura de techo	Cerchas de hierro galvanizado		
Cubierta de techo	Láminas de hierro galvanizado en buen estado		
Canoas y bajantes	No tiene		
Cielo raso	No tiene		
Entrepiso	No aplica		
Ventanas	Marcos de madera, con acabado rústico. Celosías y vidrio fijo.		
Puertas exteriores	Puertas de madera sólida.		
Puertas interiores	No tiene		
Cerrajería	Puertas externas con cerrajería.		
Verjas	No aplica		
Enchapes	Baño con enchapes en piso y paredes. Trabajo sin finalizar.		
Piezas sanitarias	No están instaladas.		
Escaleras	No aplica		
Pintura	No tiene pintura		
Instalación / agua potable	No se logró verificar que el agua esté debidamente instalada en la edificación.		
Instalación sanitaria	No se puede verificar su funcionamiento		
Instalación eléctrica	Estado aparente: <u>Leer "Observaciones"</u>	Caja de breakers: <u>No</u>	Canalización: <u>Ver "Observaciones"</u>
	Interruptor: <u>Ver Observaciones</u>	Voltaje: <u>No aplica</u>	
Muebles fijos	Fregadero en cocina. No tiene closet.		
Altura de piso a cielo	2,50 metros de altura		
Tapias	No tiene		
Otros	No tiene		

Observaciones importantes:

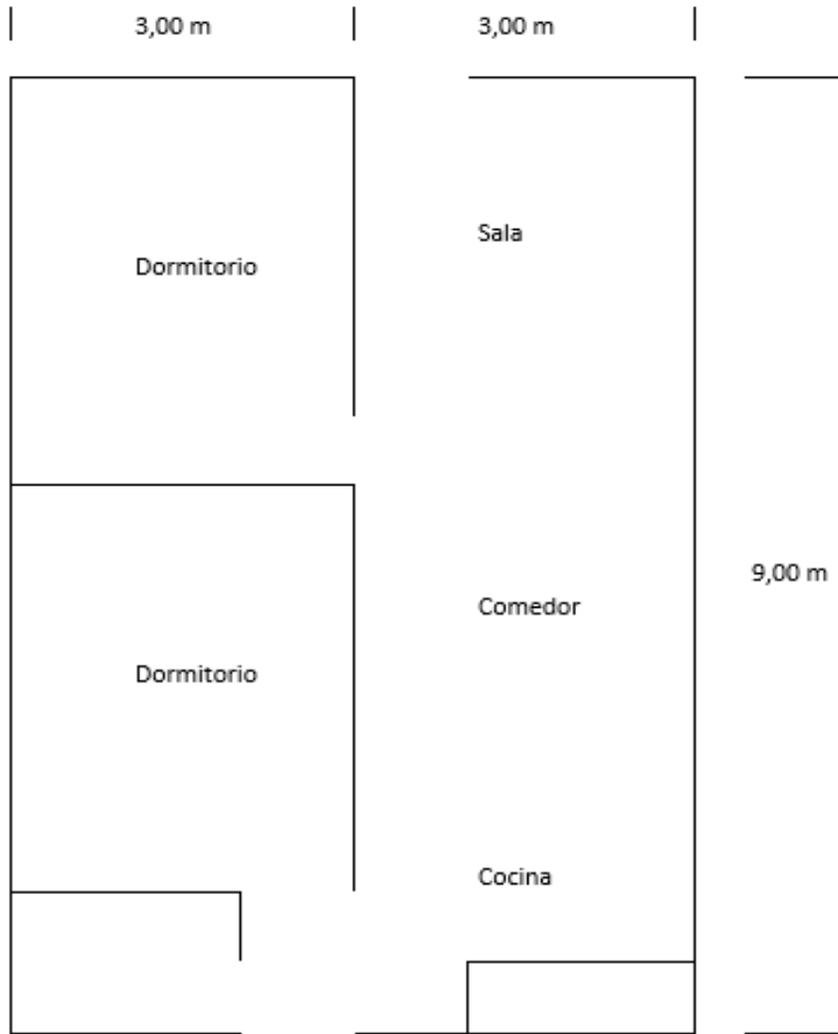
Se aprecia un deterioro por el abandono en que se encuentra el inmueble. La construcción presenta daños en ventanas y puertas. La construcción no está terminada y no está en condiciones de ser habitada. La acometida eléctrica fue desmantelada. Se estima que la obra tiene un 80% de avance. Faltan puertas internas, losa sanitaria, instalación eléctrica, tanque séptico y drenajes.

Fecha de inspección:	21 de septiembre de 2017		
Valuador:	Ing. Alonso Paniagua Carranza	Cédula:	3-0247-0041
			Firma del Valuador

Fecha: 22 de septiembre de 2017

Orden: 256 Año: 2017

CROQUIS



Levantamiento de construcción
Área 54 metros cuadrados

Fecha de inspección: 21 de septiembre de 2017

Valuador: Ing. Alonso Paniagua Carranza

Cédula: 3-0247-0041
Firma del Valuador

Fecha: 22 de septiembre de 2017

Orden: 256 Año: 2017

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



SECTOR FRENTE A LA FINCA



VISTA EN OTRA DIRECCIÓN DE LA ZONA FRENTE AL INMUEBLE



VISTA PARCIAL DE FINCA. EL TECHO DE LA DERECHA ES LA CASA



CONSTRUCCIÓN EN LA FINCA



VECINDARIO FRENTE AL INMUEBLE



FACHADA LATERAL. NO TIENE CIELOS EN ALEROS NI REPELOS



OTRA FACHADA DE VIVIENDA.



ÁREA INTERIOR DE VIVIENDA



PILA DE LAVAR FUERA DE LA CONSTRUCCIÓN

Fecha de inspección: 21 de septiembre de 2017

Valuador: Ing. Alonso Paniagua Carranza

Cédula: 3-0247-0041
Firma del Valuador

Fecha: 22 de septiembre de 2017

Orden: 256 Año: 2017

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



TODA LA PROPIEDAD ESTÁ CUBIERTA POR CHARRAL



LA PROPIEDAD NO HA TENIDO MANTENIMIENTO



EL BANANO Y PLÁTANO ESTÁ PERDIDO POR FALTA DE ASISTENCIA



SE PUEDE OBSERVAR EL NIVEL DE LA CALLE Y EL DESNIVEL DE LA FINCA



DORMITORIO



PUERTA DE MADERA EN PROCESO DE DETERIORO



BAÑO



DORMITORIO



FREGADERO SIN INSTALAR

Fecha de inspección: 21 de septiembre de 2017

Valuador: Ing. Alonso Paniagua Carranza

Cédula: 3-0247-0041

Firma del Valuador

Fecha:	22 de septiembre de 2017		
Orden:	256	Año:	2017

Referencia para aseguramiento de construcciones

Edificaciones y obras complementarias	Vida útil Remanente	Dimensiones	Valor unitario depreciado (¢ / m ²)	Valor ¢
CASA DE HABITACIÓN SIN TERMINAR	31,9	54,00	¢ 101 745,00	¢ 5 494 230,00

Valor neto de reposición <small>(para seguro):</small>	¢ 5 494 230,00
---	-----------------------

Valor en letras VNR: (Cinco Millones Cuatrocientos Noventa Y Cuatro Mil Doscientos Treinta Colones Con 00 CENTIMOS.)

Referencia de vida útil remanente de las construcciones

Inmuebles valorados con vida útil remanente > 30 años	1
Inmuebles valorados vida con útil remanente entre 16 y 30 años	0
Inmuebles valorados con vida útil remanente < 16 años	0

Notas importantes:

La información sobre la condición eléctrica observada en la visita se encuentra en la hoja "Descripción de construcciones" dentro de este avalúo. Las condiciones de riesgo detectadas, y restricciones, se encuentran en la hoja "Características del entorno y terreno" dentro de este avalúo. Valor neto de reposición (para seguro): Costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración considerando la depreciación por edad y estado de conservación actual.

-

-

-

Fecha de inspección: 21 de septiembre de 2017

Valuador: Ing. Alonso Paniagua Carranza

Cédula: 3-0247-0041

Firma del Valuador