

Ingeniería y Valuación

Avalúo de Vivienda Semi-urbano

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------|------------|------------------|---------------------|-------|---------------|
| Solicitado por: | Área comercial | BIENES ADQUIRIDOS | 187 | Fecha de avalúo: | 25 de marzo de 2019 | | |
| Cliente: | BANCO DE COSTA RICA | | | Orden: | 5010418 | Año: | 2018 |
| Tipo de crédito: | Vivienda Moneda Nacional (M.N.) | | | Moneda: | Colones | Monto | 73 735 200.00 |
| Información de la finca valorada: | Avalúo: | De la finca | Matrícula: | 1-344524 | Derechos: | 000 | |
| Plano de catastro: | 1-681461-1987 | (de la finca) | | | | | |

Propietario(s):

Finca 1-344524 000 BANCO DE COSTA RICA, CÉDULA JURÍDICA 4-000-000019

Ubicación:

| | | | | | | | | | | | |
|--|----|---|------------|---|----------|-----------------|-------------|---------------|------------------|-----------|--------------------------|
| 1 | 19 | 1 | Provincia: | 1 | San José | Cantón: | 19 | Pérez Zeledón | Distrito: | 1 | San Isidro de el General |
| Lugar: | | | LA CENIZA | | | Latitud CRTM05: | 1,031,510 N | | Longitud CRTM05: | 533,532 E | |
| Señas: LA CENIZA, FRENTE AL RANCHO DE LA CÁMARA DE CAÑEROS | | | | | | | | | | | |

Extensión

Área valorada:

Según información registral de la finca No. 1-344524 1 442.21 m2 Fecha: 25 de enero de 2019

Según plano de catastro No. 1-681461-1987 1 442.21 m2 (de la finca)

Ajuste de área: No aplica

| RESUMEN DE VALORACIÓN | |
|--|--|
| Terreno | ₡ 28 103 595.00 |
| Edificaciones | ₡ 24 466 384.00 |
| Valor Total: | ₡ 52 569 979.00 |
| <i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i> | |
| Valor en letras: | (Cincuenta Y Dos Millones Quinientos Sesenta Y Nueve Mil Novecientos Setenta Y Nueve Colones Con 00 CENTIMOS.) |
| Liquidez del inmueble: | Mediana-Baja |

Observaciones y Condiciones

SE RECOMIENDA HACER UN PLANO NUEVO, YA QUE EL PUNTO DE AMARRE NO CORRESPONDE NO HAY CERCAS QUE DEFINAN LA PROPIEDAD, A NO SER EL LINDERO SUR, EN FORMA PARCIAL. SE VALORA CONFORME PLANO CATASTRO.

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra Cédula: 1-0515-0095 Firma del Valuador

| | | | |
|---------------|---------------------|-------------|------|
| Fecha: | 25 de marzo de 2019 | | |
| Orden: | 5010418 | Año: | 2018 |

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

| Lindero | Colindantes | Construcciones Colindantes |
|---------|---------------------------------|----------------------------|
| Norte | Calle pública y Salvador Chacón | Calle |
| Sur | Carlos Luis Marín Abarca | Casa de habitación |
| Este | Calle pública | Calle |
| Oeste | Salvador Chacón Chacón | Casa de habitación |

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 1-344524 Reservas y Restricciones: Citas: 362-12241-01-0900-001.
 Prohibiciones: Citas: 362-12241-01-0901-001.

Anotaciones

Finca 1-344524 No hay

Liquidez del inmueble: Mediana-Baja

Justificación de la calificación de la liquidez

No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente

La ubicación de la propiedad, así como su estado de conservación y su diseño antiguo, así como su extensión de area constructiva, hacen que el mercado para esta propiedad no propiedad no sea de facil salida.

Observaciones importantes:

La vivienda presenta un mantenimiento deficiente, asi como una funcionabilidad anticuada, sin mucho sentido practico y moderno. Una propiedad de esta valor y ubicación presentará lentitud de salida en el mercado, y solo a un valor considerado bajo con respecto al costo será competitiva en el mercado.

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra

Cédula: 1-0515-0095

Firma del Valuador

Enfoque de Valuación: Costo

VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

| Edificaciones principales y otras obras | Año de construcción | Edad (Años) | Área (m ²) | VRN Unit c/m ² | VU (años) | Estado de conservación | F _F | F _E | F _D | Factor total | VNR Unit c/m ² | VUR (años) | VNR Total c |
|---|---------------------|-------------|------------------------|---------------------------|-----------|------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------------------|---|------------------------|
| Casa | 1994 | 24 | 83.40 | € 310 000.00 | 50.0 | Regular | 0.900 | 0.819 | 0.645 | 0.475 | € 147 250.00 | 26.4 | € 12 280 650.00 |
| Corredores externos | 1994 | 24 | 39.80 | € 150 000.00 | 50.0 | Regular | 1.000 | 0.819 | 0.645 | 0.528 | € 79 200.00 | 26.4 | € 3 152 160.00 |
| Corredor interno | 1994 | 24 | 21.00 | € 150 000.00 | 50.0 | Regular | 1.000 | 0.819 | 0.645 | 0.528 | € 79 200.00 | 26.4 | € 1 663 200.00 |
| Salón anexo | 2008 | 10 | 66.34 | € 220 000.00 | 50.0 | Regular | 0.700 | 0.819 | 0.880 | 0.505 | € 111 100.00 | 36.0 | € 7 370 374.00 |
| | | | | | | | | | | | | Valor Neto de Reposición (VNR) Total de edificaciones: | € 24 466 384.00 |

Definiciones

Edad Edad del bien
VRN Valor de reposición nuevo
VU Vida útil estimada
F_F Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad
F_E Factor de depreciación por estado de conservación
F_D Factor de depreciación por edad y vida útil
F_A Factor de ajuste de terreno
VNR Valor neto de reposición
VUR Vida útil remanente

Justificaciones VRN (fuentes)
 VCO2-VCO3 de acuerdo a Manual de la ONT 2017

Justificación de factores en la edificación
 La vivienda requiere mantenimiento, de pintura, reparación de techo, canoas y aleros, así como reparación en algunas ventanas.

VALORACIÓN DE TERRENO

| Terreno (Sección) | Área (m ²) | Valor Unit. base c/m ² | F _A (Factor ajuste) | Justificación del F _A | Valor Unit. ajustado c/m ² | Valor total por sección | |
|-------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| 1 | 1,441.21 | € 19 500.00 | 1.000 | | € 19 500.00 | € 28 103 595.00 | |
| | | | | | | Valor total del terreno: | € 28 103 595.00 |

Justificaciones Valor unitario base de terreno
 Se homologa el valor del sujeto contra referencias de mercado de terrenos en venta en zonas cercanas.

RESUMEN DE VALORACIÓN

| | | | |
|-----------------------------|-----|---------------------|------------------------|
| Factor de comercialización: | FC= | Valor Total: | € 52 569 979.00 |
|-----------------------------|-----|---------------------|------------------------|

Valor en letras: (Cincuenta Y Dos Millones Quinientos Sesenta Y Nueve Mil Novecientos Setenta Y Nueve Colones Con 00 CENTIMOS.)

Observaciones importantes
 Se afecta el valor de la vivienda por tener el acceso al dormitorio principal a través de la cocina. La cocina no posee buena luz, por el anexo que la construyeron en la parte posterior de la vivienda, y la parte sanitaria está dividida en dos: un espacio con puerta entrando directo a la ducha y otro espacio con servicio sanitario y sin lavamanos. El dormitorio principal no tiene baño, que correspondería a una vco3. El anexo está en contrapiso, sin repellar, y el cielo raso requiere mantenimiento. La chimenea y una ventana están de reparar totalmente.

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019
 Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra Cédula: 1-0515-0095
 Firma del Valuador

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO

Entorno (Características predominantes):

| | | | |
|------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------|
| Tipo de zona: | Periferia de centro urbano | Uso de suelo: | Residencial |
| Nivel socioeconómico: | Medio | | |
| Vías de acceso: | Carreteras terciarias | | |

El terreno valorado:

Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura urbana

| | | | |
|------------------------------------|--|-----------------------------|----------|
| Disponibilidad hídrica (líquido) | Acueducto con paja en la propiedad funcionando | Acera | No tiene |
| Disp. hidráulica (Infraestructura) | Sí tiene | Cordón y caño | No tiene |
| Alcantarillado sanitario | No tiene | Calle o acceso al frente de | Asfalto |
| Alcantarillado pluvial | Sí tiene | Material de vías de acceso | Asfalto |
| Servicio de electricidad | Sí tiene | Servicios de gobierno | Sí tiene |
| Alumbrado público | Sí tiene | Servicios de educación | Sí tiene |
| Servicio telefónico | No tiene | Servicios de salud | Sí tiene |
| Recolección de basura | Sí tiene | Servicios y comercio | Sí tiene |
| Limpieza de caños | No tiene | Facilidades comunales | Sí tiene |
| Transporte público | Sí tiene | | |

Características y condiciones del terreno

| | | | |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Uso de suelo actual | Residencial | Punto de referencia | Ver Observaciones |
| Vista panorámica | Sí tiene | Forma | Irregular |
| Nivel de terreno | Sobre nivel de calle | Situación | Medianero |
| Delimitación de linderos | No tiene | Frente | 59.3 m |
| | | Fondo | 38.5 m |
| Topografía | Plana | Relación frente-fondo | 1 : 0,64 |
| Pendiente | Plana | | |

Otras condiciones

| | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------|---------------|
| Servidumbres | No se observan | | |
| Restricciones | No se observan. | | |
| Retiro de ríos ó quebradas | Quebrada sin nombre a más de 20 metros | Condiciones de riesgo: | No se observa |

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

El punto de amarre no corresponde con el indicado en el Plano Catastrado suministrado.
La propiedad no se encuentra delimitada por cercas y o mojones. Se considera plana la topografía por corte y relleno, y se considera que el acceso vehicular a esta propiedad es de cuidado, que que está en curva con cuesta y poca visibilidad.

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra **Cédula:** 1-0515-0095 Firma del Valuador

| | | | |
|---------------|---------------------|-------------|------|
| Fecha: | 25 de marzo de 2019 | | |
| Orden: | 5010418 | Año: | 2018 |

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

| | | | |
|--|--|--------------|----------------------|
| Nombre del bien: | Casa | | |
| Tipo de construcción: | Casa de habitación | Edad: | 24 años |
| Material de construcción predominante | Mampostería | Área: | 83.40 m ² |
| Ubicación en el lote: | Hacia el lindero Sur | | |
| Estado de conservación: | Regular | | |
| Calidad aparente de la obra: | Buena | | |
| Ventilación natural | Buena | | |
| Iluminación natural | Regular | | |
| Distribución arquitectónica: | Corredores, sala-comedor, cocina, 3 dormitorios, una ducha y un servicio sanitario. Anexo: salón | | |

| | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------|
| Funcionalidad | Regular, y anticuada | | |
| Estructura básica | Cimiento corrido , vigas y columnas de concreto armado.Columnas integrales. | | |
| Paredes externas | Bloques de concreto | | |
| Paredes internas | Bloques de concreto,y una pared de tablilla de madera a doble forro | | |
| Tapicheles | Tablilla de madera | | |
| Pisos | Terrazo. En el anexo es concreto sin planchar | | |
| Estructura de techo | Tablilla de madera de calidad media, y artesón en el anexo | | |
| Cubierta de techo | HG | | |
| Canoas y bajantes | Canoas de HG, no hay bajantes | | |
| Cielo raso | Tablilla de madera | | |
| Entrepiso | No hay | | |
| Ventanas | Marco de madera con ventilas de abrir con vidrio fijo . En el anexo son ,marco de aluminio con vidrio de correr. | | |
| Puertas exteriores | Madera. En el anexo son de marco de aluminio con vidrio. | | |
| Puertas interiores | Madera calidad media | | |
| Cerrajería | Standard | | |
| Verjas | No hay | | |
| Enchapes | Azulejo comercial. Concreto lavado en columnas de corredores y piedra laja en una pared divisoria con la cocina. | | |
| Piezas sanitarias | Solo inodoro | | |
| Escaleras | No hay | | |
| Pintura | Acrílica en mal estado. | | |
| Instalación / agua potable | PVC | | |
| Instalación sanitaria | Tanque séptico | | |
| Instalación eléctrica | Estado aparente: <u>Bueno</u> | Caja de breakers: <u>Sí</u> | Canalización: <u>Entubada</u> |
| | Interruptor: <u>Cuchilla</u> | Voltaje: <u>110 / 220 V</u> | |
| Muebles fijos | Mueble de fregadero | | |
| Altura de piso a cielo | 2,50 a 2,60 ms en la casa. En el anexo es 3 ms | | |
| Tapias | No hay | | |
| Otros | No procede | | |

Observaciones importantes:

La vivienda requiere reparaciones menores y pintura.

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra **Cédula:** 1-0515-0095

Firma del Valuador

Referencia para aseguramiento de construcciones

| Edificaciones y obras complementarias | Vida útil Remanente | Dimensiones | Valor unit. Rep nuevo (c / m²) | Total VRN c | Valor unitario Real Efectivo (c / m²) | Total VRE c |
|---------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------------|-----------------|
| Casa | 26.4 | 83.40 | 310 000.00 | 25 854 000.00 | ¢ 163 680.00 | ¢ 13 650 912.00 |
| Corredores externos | 26.4 | 39.80 | 150 000.00 | 5 970 000.00 | ¢ 79 200.00 | ¢ 3 152 160.00 |
| Corredor interno | 26.4 | 21.00 | 150 000.00 | 3 150 000.00 | ¢ 79 200.00 | ¢ 1 663 200.00 |
| Salón anexo | 36.0 | 66.34 | 220 000.00 | 14 594 800.00 | ¢ 158 620.00 | ¢ 10 522 851.00 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Valor Reposición Nuevo: ¢ 49 568 800.00 (Cuarenta Y Nueve Millones Quinientos Sesenta Y Ocho Mil Ochocientos Colones Con 00 CENTIMOS.)

Valor Real Efectivo: ¢ 28 989 123.00 (Veintiocho Millones Novecientos Ochenta Y Nueve Mil Ciento Veintitres 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 | 3 |
| 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 Reposición Nuevo: Costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración considerándola a su valor actual de reemplazo.
 Valor Real Efectivo: Costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, afectándola por depreciación por edad y estado de conservación actual.

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019
 Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra Cédula: 1-0515-0095
 Firma del Valuador