

Ingeniería y Valuación

Avalúo de Vivienda Semi-urbano

Solicitado por:	Área comercial	BIENES ADQUIRIDOS	187	Fecha de avalúo:	25 de marzo de 2019		
Ciente:	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:

Provincia:	1	19	1	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

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