

Ingeniería y Valuación

Avalúo de Vivienda
Urbano

Solicitado por:	Bienes adquiridos	Bienes Adquirido	Fecha de avalúo:	Ver firma digital
Funcionario:			Orden:	Año: 2018
Cliente:	BANCO DE COSTA RICA		Teléfono:	
Tipo de crédito:	Vivienda Moneda Nacional (M.N.)		Moneda:	Colones
Información de la finca valorada:			Monto:	93 000 000.00
Avalúo:	De la finca	Matrícula:	1-108618	Derechos:
				000 - -

Plano de catastro: SJ 386291-1980 (de la finca)

Propietario(s):

Finca 1-108618 000 BANCO DE COSTA RICA - -

Ubicación:	1	13	1					
Provincia:	1	San José	Cantón:	13	Tibás	Distrito:	1	San Juan
Lugar:	Tibás		Latitud CRTM05:	1,101,959 N		Longitud CRTM05:	491,226,677 E	
Señas:	De la esquina noroeste del Parque 100 m oeste y 400 m norte.							

Extensión

Área valorada:

Según información registral de la finca No. 1-108618 191.64 m2 Fecha: 16 de julio de 2018

Según plano de catastro No. SJ 386291-1980 191.64 m2 (de la finca)

Ajuste de área:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Terreno	₡	31 620 600.00
Edificaciones	₡	51 253 575.00
Valor Total:	₡	82 874 175.00

(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")

Valor en letras: (Ochenta Y Dos Millones Ochocientos Setenta Y Cuatro Mil Ciento Setenta Y Cinco Colones Con 00 CENTIMOS.)

Liquidez del inmueble: Mediana

Observaciones y Condiciones

Inmueble desocupado

Fecha de inspección: 7 de agosto de 2018

Valuador: Ing. Ronny Gonzalez Mora

Cédula: ICO 5890

Firma del Valuador

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:		Año:	2018

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	JOSE CASTRO CARLOS CORDERO	Casa de habitación
Sur	MARIA LUZ MOLINA	Casa de habitación
Este	CALLE	Calle
Oeste	ELOY ROJAS MORA	Casa de habitación

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 1-108618

No

-
-
-

Anotaciones

Finca 1-108618

No

-
-
-

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

-
-
-

Observaciones importantes:

No

-
-

Fecha de inspección: 7 de agosto de 2018

Valuador: Ing. Ronny Gonzalez Mora

Cédula: ICO 5890

Firmado digitalmente en la portada

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO

Entorno (Características predominantes):

Tipo de zona:	Centro urbano	Uso de suelo:	Residencial
Nivel socioeconómico:	Medio		
Vías de acceso:	Carreteras secundarias		

El terreno valorado:

Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura urbana

Disponibilidad hídrica (líquido)	Acueducto con paja en la propiedad funcionando	Acera	Sí tiene
Disp. hidráulica (Infraestructura)	Sí tiene	Cordón y caño	Sí tiene
Alcantarillado sanitario	Sí 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	Sí tiene
Alumbrado público	Sí tiene	Servicios de educación	Sí tiene
Servicio telefónico	Sí tiene	Servicios de salud	Sí tiene
Recolección de basura	Sí tiene	Servicios y comercio	Sí tiene
Limpieza de caños	Sí tiene	Facilidades comunales	Sí tiene
Transporte público	Sí tiene		

Características y condiciones del terreno

Uso de suelo actual	Residencial	Punto de referencia	Correcto
Vista panorámica	Sí tiene	Forma	Regular
Nivel de terreno	Sobre nivel de calle	Situación	Medianero
Delimitación de linderos	Tapias ó paredes	Frente	5.1 m
		Fondo	37.5 m
Topografía	Plana	Relación frente-fondo	1: 7,42
Pendiente	Plana		

Otras condiciones

Servidumbres	No		
	-		
Restricciones	No		
	-		
Retiro de ríos ó quebradas	NO	Condiciones de riesgo:	NO
	-		-

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

No hay

-

-

Fecha de inspección: 7 de agosto de 2018

Valuador: Ing. Ronny Gonzalez Mora

Cédula: ICO 5890

Firmado digitalmente en la portada

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	Año:	2018	

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Nombre del bien:	Vivienda nivel 1		
Tipo de construcción:	Casa de habitación	Edad:	15 años
Material de construcción predominante	Mampostería	Área:	98.00 m ²
Ubicación en el lote:	Hacia frente		
Estado de conservación:	Intermedio		
Calidad aparente de la obra:	Bueno		
Ventilación natural	Buena		
Iluminación natural	Buena		
Distribución arquitectónica:	Sala, comedor, cocina, pila, cochera, dos y medio baño, ático con dormitorio, cuatro dormitorios.		

Funcionalidad	Buena		
Estructura básica	Mampostería nivel 1, nivel 2 muro seco		
Paredes externas	Bloques de concreto nivel uno, nivel dos muro seco forros gypsun		
Paredes internas	Bloques de concreto nivel uno, nivel dos muro seco forros gypsun		
Tapicheles	Hierro		
Pisos	Cerámicos en nivel uno y tabloncillo en nivel dos		
Estructura de techo	Madera		
Cubierta de techo	Hierro regular estado		
Canoas y bajantes	Vivienda en su frente no tiene		
Cielo raso	Tablilla de madera con pieza de artesonado		
Entrepiso	Cadenillos de madera		
Ventanas	Marcos de aluminio		
Puertas exteriores	Madera		
Puertas interiores	Tipo cartón prensado		
Cerrajería	Buena		
Verjas	Portones de tubo hierro en cochera		
Enchapes	Cerámicos		
Piezas sanitarias	Buena calidad		
Escaleras	Madera		
Pintura	Regular estado		
Instalación / agua potable	PVC		
Instalación sanitaria	PVC		
Instalación eléctrica	Estado aparente: Bueno	Caja de breakers: Sí	Canalización: Entubada
	Interruptor: Cuchilla	Voltaje: 110 / 220 V	
Muebles fijos	De cocina sencillos melamina regular estado		
Altura de piso a cielo	2,50 promedio		
Tapias	No		
Otros	Cochera con cubierta esmaltada, pisos cerámicos, sin cielos		

Observaciones importantes:

No

-

-

Fecha de inspección: 7 de agosto de 2018

Valuador: Ing. Ronny Gonzalez Mora

Cédula: ICO 5890

Firmado digitalmente en la portada

Enfoque de Valuación:
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
Vivienda nivel 1	2003	15	98.00	€ 325 000.00	50	Intermedio	1.000	0.919	0.805	0.740	€ 240 500.00	37.0	€ 23 569 000.00
Vivienda nivel 2	2003	15	99.00	€ 250 000.00	50	Bueno	1.000	0.975	0.805	0.785	€ 196 250.00	39.2	€ 19 428 750.00
Pila	2003	15	15.50	€ 200 000.00	50	Bueno	1.000	0.975	0.805	0.785	€ 157 000.00	39.2	€ 2 433 500.00
Cochera	2003	15	39.00	€ 125 000.00	40	Bueno	1.000	0.975	0.742	0.723	€ 90 375.00	28.9	€ 3 524 625.00
Techado gradas de entrada a vivienda	2003	15	34.50	€ 90 000.00	50	Intermedio	1.000	0.919	0.805	0.740	€ 66 600.00	37.0	€ 2 297 700.00
												Edificaciones Total VNR:	€ 51 253 575.00

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)
Base datos
-
-

Justificación de factores en la edificación
-
-
-

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
Unica	191.64	€ 165 000.00	1.000	mercado	€ 165 000.00	€ 31 620 600.00
Total		191.64	€ 165 000.00	Valor total del terreno:		€ 31 620 600.00

Justificaciones Valor unitario base de terreno
Ver homologación

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Total:	€ 82 874 175.00
---------------------	------------------------

Factor de comercialización:	FC=	
-----------------------------	-----	--

Valor en letras:	(Ochenta Y Dos Millones Ochocientos Setenta Y Cuatro Mil Ciento Setenta Y Cinco Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Observaciones importantes
No
-
-

Fecha de inspección: 7 de agosto de 2018

Valuador: Ing. Ronny Gonzalez Mora

Cédula: ICO 5890

Firmado digitalmente en la portada

Fecha:	Ver firma digital
Orden:	Año: 2018

Referencia para aseguramiento de construcciones

Edificaciones y obras complementarias	Vida útil Remanente	Dimensiones	Valor unitario depreciado (¢ / m ²)	Valor ¢
Vivienda nivel 1	37.0	98.00	¢ 240 500.00	¢ 23 569 000.00
Vivienda nivel 2	39.2	99.00	¢ 196 250.00	¢ 19 428 750.00
Pila	39.2	15.50	¢ 157 000.00	¢ 2 433 500.00
Cochera	28.9	39.00	¢ 90 375.00	¢ 3 524 625.00
Techado gradas de entrada a vivienda	37.0	34.50	¢ 66 600.00	¢ 2 297 700.00
Valor neto de reposición (para seguro):				¢ 51 253 575.00

Valor en letras VNR: (Cincuenta Y Un Millones Doscientos Cincuenta Y Tres Mil Quinientos Setenta Y Cinco Colones Con 00 CENTIMOS.)

Referencia de vida útil remanente de las construcciones

Inmuebles valorados con vida útil remanente > 30 años	4
Inmuebles valorados vida con útil remanente entre 16 y 30 años	1
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: 7 de agosto de 2018
Valuador: Ing. Ronny Gonzalez Mora

Cédula: ICO 5890
 Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: Año: 2018

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



Frente



Fachada



Cochera



Dormitorio típico



Comedor



Nivel dos



Baño



Cocina



Sala

Fecha de inspección: 7 de agosto de 2018

Valuador: Ing. Ronny Gonzalez Mora

Cédula: ICO 5890
Firmado digitalmente en la portada