

Avalúo de Terrenos sin construcción Semi-urbano

| | | | | | | | |
|--|---------------------------------|----------------------|--------|-------------------------|-------------------|--------------|---------------|
| Solicitado por: | Bienes adquiridos | COBRO JUDICIAL | 183 | Fecha de avalúo: | Ver firma digital | | |
| | | | | Orden: | 5024453 | Año: | 2020 |
| Cliente: | | | | Teléfono: | | | |
| Tipo de crédito: | Vivienda Moneda Nacional (M.N.) | | | Moneda: | Colones | Monto | 39 771 057,30 |
| Información de la finca valorada: | | | | | | | |
| Avalúo: | De la finca | Matrícula: | 203623 | Derechos: | 000 | | |
| Plano de catastro: | P-1758154-2014 | <i>(de la finca)</i> | | | | | |

Propietario(s):

| | | | | |
|---------------------|------------|---|--|--|
| Finca 203623 | 000 | RAVD INC SOCIEDAD ANONIMA CEDULA JURIDICA 3-101-743529 | | |
|---------------------|------------|---|--|--|

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--|---|------------------------|-------------------|---|-------------------------|----------------|---|---------|------------------|---|---------|
| Ubicación: | 6 | 9 | 1 | Provincia: | 6 | Puntarenas | Cantón: | 9 | Parrita | Distrito: | 1 | Parrita |
| Lugar: | PALMAS DEL SOL | | Latitud CRTM05: | 1.054.051 N | | Longitud CRTM05: | 458862,455 | | | | | |
| Señas: | RESIDENCIAL PALMAS DEL SOL, LOTE 10, DE LA PISCINA 55 M AL SUR, MANO IZQUIERDA | | | | | | | | | | | |

Extensión

| | | | | | |
|------------------------|--|--|-----------|----------------------|----------------------|
| Área valorada: | Según información registral de la finca No. 203623 | | 233,00 m2 | Fecha: | 9 de febrero de 2020 |
| | Según plano de catastro No. P-1758154-2014 | | 233,00 m2 | <i>(de la finca)</i> | |
| Ajuste de área: | No aplica | | | | |

RESUMEN DE VALORACIÓN

| | | |
|--|--|----------------------|
| Terreno | ₡ | 9 669 500,00 |
| Edificaciones | ₡ | 32 749 400,00 |
| Valor Total: | ₡ | 42 418 900,00 |
| <i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i> | | |
| Valor en letras: | (Cuarenta Y Dos Millones Cuatrocientos Dieciocho Mil Novecientos Colones Con 00 CENTIMOS.) | |
| Liquidez del inmueble: | Mediana | |

Observaciones y Condiciones

LA CASA SE ENCUENTRABA DESOCUPADA A LA HORA DEL AVALÚO Y NO SE PUDO INGRESAR. POR LO TANTO, SE CONSIDERAN DATOS SEGÚN OBSERVACIÓN EXTERNA Y DATOS SEGÚN INFORME DE AVALÚO ANTERIOR DEL 18 DE NOVIEMBRE DEL 2015, REALIZADO POR ING. OSCAR MARIO FALLAS

| | | | |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------|-----------|
| Fecha de inspección: | 7 de febrero de 2020 | | |
| Valuador: | Ing. Ana María Solano Vindas | Cédula: | 106120296 |
| | | Firma del Valuador | |

| | | | |
|--------|-------------------|------|------|
| Fecha: | Ver firma digital | | |
| Orden: | 5024453 | Año: | 2020 |

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

| Lindero | Colindantes | Construcciones Colindantes |
|---------|---|----------------------------|
| Norte | LOTE 9 | Casa de habitación |
| Sur | LOTE 11 Y CALLE PUBLICA | Casa de habitación |
| Este | RODRIGO ISRAEL LEON CAMPOS Y MILTON DE LA TRINIDAD ROJAS MENDEZ | No construído |
| Oeste | CALLE PÚBLICA | Calle |

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 203623

PRACTICADO CITAS: 800-592968-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 19-006375-1207-CJ
DEMANDA EJECUTIVA HIP. CITAS: 800-592969-01-0001-001 NUM. EXPEDIENTE 19-006375-1207-CJ
HIPOTECA CITAS: 2016-55457-01-0002-001, MONTO: SETENTA Y DOS MIL DOLARES GRADO: PRIMER GRADO
ACREEDOR BANCO DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-000019

Anotaciones

Finca 203623

NO TIENE

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:

Fecha de inspección: 7 de febrero de 2020

Valuador: Ing. Ana María Solano Vindas

Cédula: 106120296

Firmado digitalmente en la portada

Enfoque de Valoración: 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 DE HABITACIÓN | 2015 | 5 | 90,00 | € 380 000,0 | 60,0 | Intermedio | 1,000 | 0,919 | 0,955 | 0,878 | € 333 640,00 | 52,7 | € 30 027 600,00 |
| CERRAMIENTO POSTERIOR | 2015 | 5 | 31,00 | € 100 000,0 | 60,0 | Intermedio | 1,000 | 0,919 | 0,955 | 0,878 | € 87 800,00 | 52,7 | € 2 721 800,00 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| Valor Neto de Reposición (VNR) Total de edificaciones: | | | | | | | | | | | | € 32 749 400,00 | |

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)

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 |
|-------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| SECCIÓN 1 | 233,00 | € 41 500,00 | 1,000 | LOTE TIPO | € 41 500,00 | € 9 669 500,00 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Total | 233,00 | € 41 500,00 | | | | € 9 669 500,00 |

Justificaciones Valor unitario base de terreno

RESUMEN DE VALORACIÓN

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Factor de comercialización: FC= | Valor Total: € 42 418 900,00 |
|---------------------------------|-------------------------------------|

Valor en letras: (Cuarenta Y Dos Millones Cuatrocientos Dieciocho Mil Novecientos Colones Con 00 CENTIMOS.)

Observaciones importantes

Fecha de inspección: 7 de febrero de 2020
 Valuador: Ing. Ana María Solano Vindas Cédula: 106120296 Firmado digitalmente en la portada

| | | | |
|--------|-------------------|------|------|
| Fecha: | Ver firma digital | | |
| Orden: | 5024453 | Año: | 2020 |

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: | Calles locales | | |

El terreno valorado:
Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura urbana

| | | | |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------|
| Disponibilidad hídrica (líquido) | Otro (Ver Observaciones) | Acera | Sí tiene |
| Disp. hidráulica (Infraestructura) | Sí tiene | Cordón y caño | Sí tiene |
| Alcantarillado sanitario | No tiene | Calle o acceso al frente de | Lastre |
| 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 | 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 | CASA DE HABITACION | Punto de referencia | Correcto |
| Vista panorámica | No tiene | Forma | Irregular |
| Nivel de terreno | Sobre nivel de calle | Situación | Medianero |
| Delimitación de linderos | Tapias ó paredes | Frente | 11,8 m |
| Topografía | Plana | Fondo | 28,8 m |
| Pendiente | Plana | Relación frente-fondo | NO APLICA |

Otras condiciones

| | | | |
|----------------------------|---|------------------------|-------------------|
| Servidumbres | SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 358-08508-01-0937-001 395-03669-01-0020-001 | | |
| Restricciones | NO SE INDICAN | | |
| Retiro de ríos ó quebradas | A 300 M | Condiciones de riesgo: | EN ZONA DE RIESGO |

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

CUENTA CON OBRAS COMPLEMENTARIAS EN RESIDENCIAL RANCHO Y PISCINA
 SEGÚN MAPA DE ZONAS DE RIESGO, EL TERRENO SE UBICA DENTRO DE ZONA CON AMENAZA POTENCIAL DE INUNDACIÓN. SIN EMBARGO, SE HAN REALIZADO OBRAS DE MITIGACIÓN COMO CANALES, OBRAS DE PROTECCIÓN A LO LARGO DE CAUCES DEL RÍO PARRITA, PIRRIS Y CANDELARIA Y SE COORDINAN REVISIONES ENTRE LA MUNICIPALIDAD Y LA COMISIÓN DE EMERGENCIA QUE REVISAN QUE DICHAS OBRAS SE MANTENGAN EN FUNCIONALIDAD NORMAL.
 SE HIZO UNA INVESTIGACIÓN EN LA ZONA CON LOS VECINOS Y SE COMPRUEBA QUE NO HAN SUFRIDO INUNDACIONES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS.

Fecha de inspección: 7 de febrero de 2020

Valuador: Ing. Ana María Solano Vindas

Cédula: 106120296

Firmado digitalmente en la portada

| | | | |
|--------|-------------------|------|------|
| Fecha: | Ver firma digital | | |
| Orden: | 5024453 | Año: | 2020 |

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

| | | | |
|---------------------------------------|--|-------|----------|
| Nombre del bien: | CASA DE HABITACIÓN | | |
| Tipo de construcción: | Casa de habitación | Edad: | 5 años |
| Material de construcción predominante | Mampostería | Área: | 90,00 m2 |
| Ubicación en el lote: | HACIA EL FONDO DEL TERRENO | | |
| Estado de conservación: | Intermedio | | |
| Calidad aparente de la obra: | MEDIO | | |
| Ventilación natural | MEDIO | | |
| Iluminación natural | BUENO | | |
| Distribución arquitectónica: | LA CASA CUENTA CON CORREDOR FRONTAL, COCHERA LATERAL, SALA-COMEDOR-COCINA, PILAS, DOS DORMITORIOS Y BAÑO | | |

| | | | |
|----------------------------|---|-----------------------------|-------------------------------|
| Funcionalidad | BUENA | | |
| Estructura básica | SISTEMA INTEGRAL | | |
| Paredes externas | BLOQUES DE CONCRETO REPELLADAS Y PINTADAS | | |
| Paredes internas | BLOQUES DE CONCRETO REPELLADAS Y PINTADAS | | |
| Tapicheles | BLOQUES DE CONCRETO REPELLADAS Y PINTADAS | | |
| Pisos | CERÁMICA | | |
| Estructura de techo | METÁLICA | | |
| Cubierta de techo | HIERRO GALVANIZADO | | |
| Canoas y bajantes | HIERRO GALVANIZADO | | |
| Cielo raso | TABLILLA PVC | | |
| Entrepiso | NO TIENE | | |
| Ventanas | MARCOS DE ALUMINIO CON VIDRIO FIJO Y DE CORRER CON MUSQUITEROS | | |
| Puertas exteriores | TABLERO DE MADERA SÓLIDA | | |
| Puertas interiores | TABLERO DE MADERA SÓLIDA | | |
| Cerrajería | INTERNAS TIPO BOLA Y CERRAJERÍA DOBLE LLAVE EN PUERTA PRINCIPAL | | |
| Verjas | NO TIENE | | |
| Enchapes | EN DUCHA | | |
| Piezas sanitarias | ECONÓMICA | | |
| Escaleras | NO TIENE | | |
| Pintura | BUEN ESTADO | | |
| Instalación / agua potable | CONECTADO A RED DE AGUA ASADA | | |
| Instalación sanitaria | CONECTADO A TANQUE SÉPTICO | | |
| Instalación eléctrica | Estado aparente: <u>Bueno</u> | Caja de breakers: <u>Sí</u> | Canalización: <u>Entubada</u> |
| | Interruptor: <u>Termo magnético</u> | Voltaje: <u>110 V</u> | |
| Muebles fijos | FORMICA | | |
| Altura de piso a cielo | 2,5 M ALTURA PROMEDIO | | |
| Tapias | EN COLINDANCIAS | | |
| Otros | | | |

Observaciones importantes:

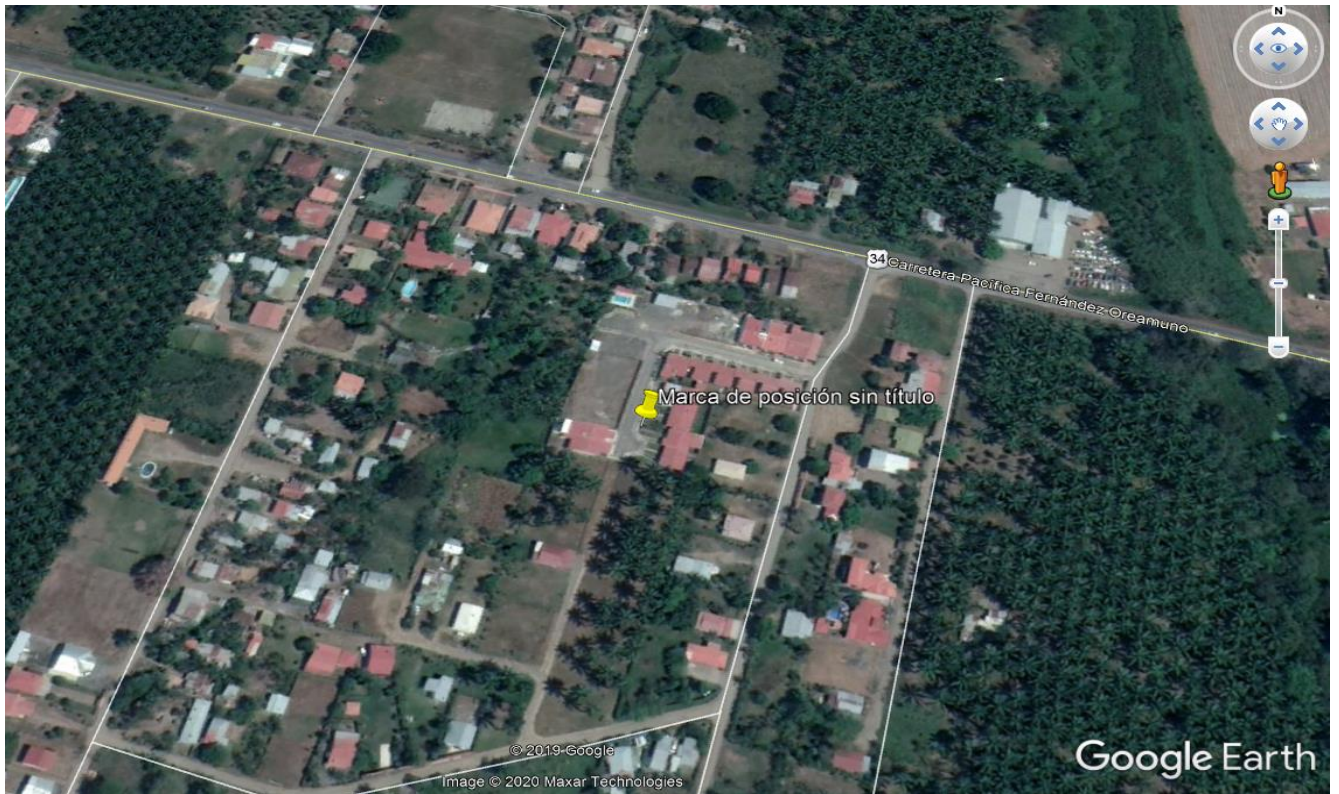
SE HACE EL REPORTE SEGÚN INFORME DE AVALÚO ANTERIOR DEL 18 DE NOVIEMBRE DEL 2015, REALIZADO POR ING. OSCAR MARIO FALLAS LA URBANIZACIÓN ES PRIVADA Y CUENTA CON PISCINA Y RANCHO EN ZONA DE PARQUE DE LA URBANIZACIÓN.

| | | | |
|----------------------|-------------------------------------|---------|------------------------------------|
| Fecha de inspección: | <u>7 de febrero de 2020</u> | | |
| Valuador: | <u>Ing. Ana María Solano Vindas</u> | Cédula: | <u>106120296</u> |
| | | | Firmado digitalmente en la portada |

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5024453 Año: 2020

CROQUIS



Fecha de inspección: 7 de febrero de 2020

Valuador: Ing. Ana María Solano Vindas

Cédula: 106120296 Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5024453 Año: 2020

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



VISTA AL NORTE DE CALLE ACCESO



VISTA AL ESTE DE CALLE SIN SALIDA



VISTA FRONTAL



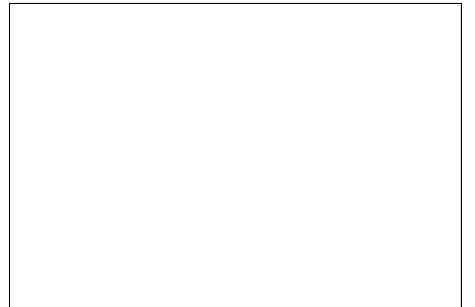
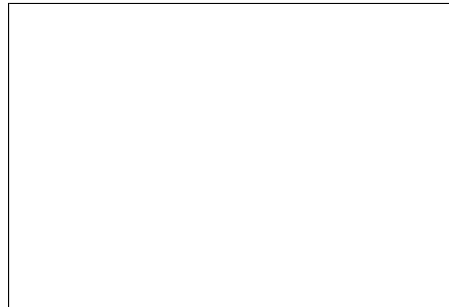
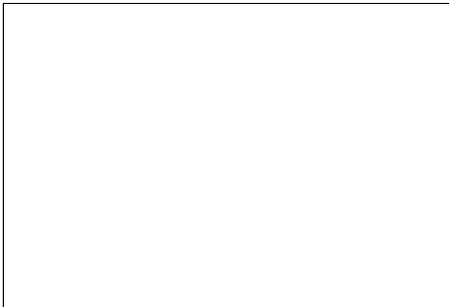
VISTA FRONTAL



VISTA FRONTAL



VISTA INTERNA



Fecha de inspección: 7 de febrero de 2020

Valuador: Ing. Ana María Solano Vindas

Cédula: 106120296 Firmado digitalmente en la portada

Referencia para aseguramiento de construcciones

| Edificaciones y obras complementarias | Vida útil Remanente | Dimensiones | Valor unit. Rep nuevo (c / m ²) | Total VRN c | Valor unitario Real Efectivo (c / m ²) | Total VRE c |
|---------------------------------------|---------------------|-------------|---|---------------|--|-----------------|
| CASA DE HABITACIÓN | 52,7 | 90,00 | 380 000,00 | 34 200 000,00 | ¢ 333 640,00 | ¢ 30 027 600,00 |
| CERRAMIENTO POSTERIOR | 52,7 | 31,00 | 100 000,00 | 3 100 000,00 | ¢ 87 800,00 | ¢ 2 721 800,00 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Valor Reposición Nuevo: ¢ 37 300 000,00 (Treinta Y Siete Millones Trescientos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

Valor Real Efectivo: ¢ 32 749 400,00 (Treinta Y Dos Millones Setecientos Cuarenta Y Nueve Mil Cuatrocientos Colones Con 00 CENTIMOS.)

Referencia de vida útil remanente de las construcciones

| | |
|--|---|
| Inmuebles valorados con vida útil remanente > 30 años | 2 |
| 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 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: 7 de febrero de 2020

Valuador: Ing. Ana María Solano Vindas

Cédula: 106120296

Firmado digitalmente en la portada