

Ingeniería y Valuación

Avalúo de Terrenos sin construcción Semi-urbano

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

Propietario(s):

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

Ubicación:	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="1"/>	Provincia:	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="Puntarenas"/>	Cantón:	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="Parrita"/>	Distrito:	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="Parrita"/>
Lugar:	<input type="text" value="PALMAS DEL SOL"/>		Latitud CRTM05:	<input type="text" value="1.054.051 N"/>		Longitud CRTM05:	<input type="text" value="458862,455"/>					
Señas:	<input type="text" value="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 Fecha:

Según plano de catastro No. P-1758154-2014 *(de la finca)*

Ajuste de área:

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:	<input type="text" value="(Cuarenta Y Dos Millones Cuatrocientos Dieciocho Mil Novecientos Colones Con 00 CENTIMOS.)"/>
Liquidez del inmueble:	<input type="text" value="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:

Valuador: **Cédula:**

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

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:

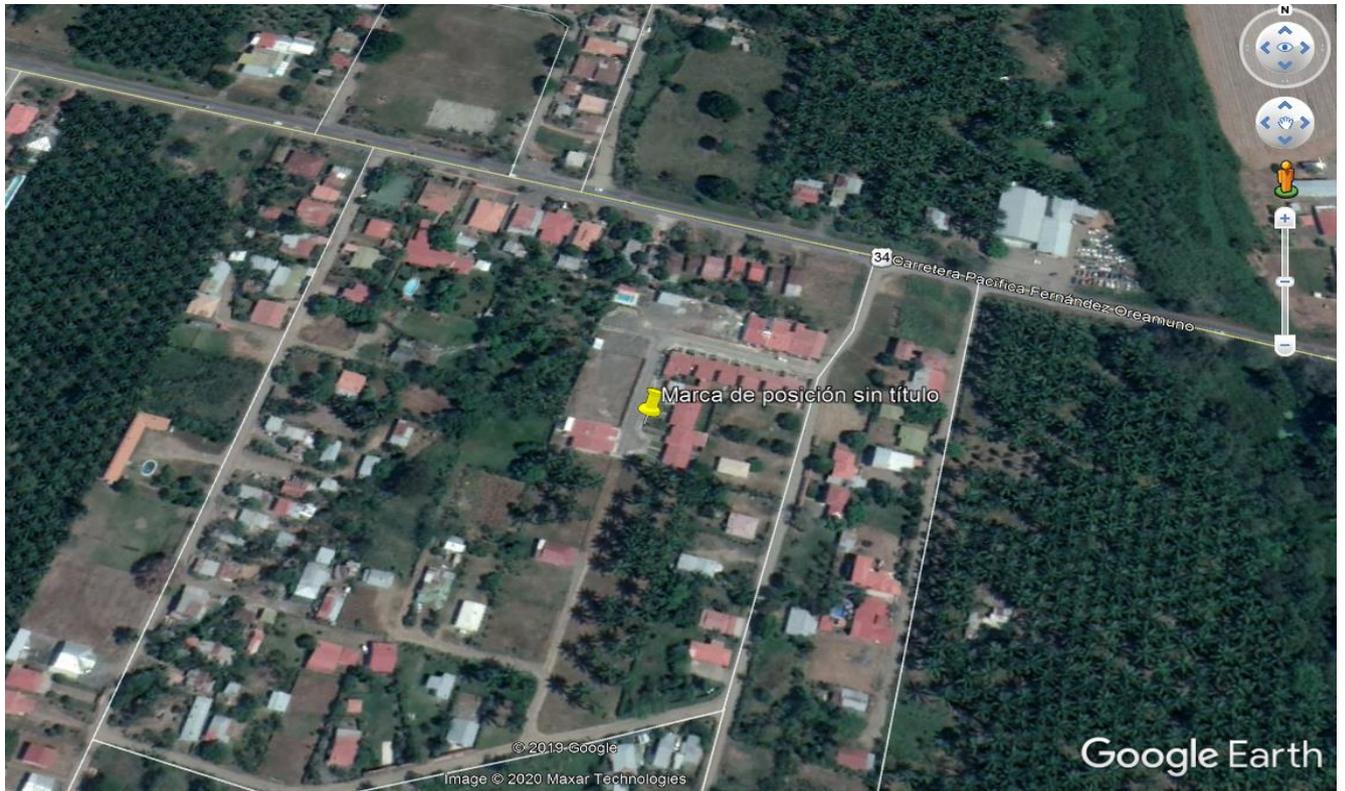
SE HACE EL REPORTE SEGÚN INFORME DE AVALÚO ANTERIOR DEL 18 DE NOVIEMBRE DEL 2015, REALIZADO POR ING. OSCAR MARIO FALLAS LA URBANIZACIÓN ES PRIVADA Y CUENTA CON PISCINA Y RANCHO EN ZONA DE PARQUE DE LA URBANIZACIÓN.

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