

Ingeniería y Valuación

Avalúo de Vivienda Urbano

Solicitado por:	Bienes adquiridos	NAS 5011247	Fecha de avalúo:	25 de marzo de 2019		
Funcionario:			Orden:		Año:	2019
Cliente:	BANCO DE COSTA RICA		Teléfono:			
Tipo de crédito:	Vivienda Moneda Nacional (M.N.)		Moneda:		Monto:	
Información de la finca valorada:	Avalúo: De la finca		Matrícula:	220987	Derechos:	000 - - -
Plano de catastro:	SJ-8983-1974	(de la finca)				

Propietario(s):

Finca 220987	000	Banco de Costa Rica	-	-
	-		-	-

Ubicación:

1	2	3	Cantón:	2	Escazú	Distrito:	3	San Rafael
Provincia:	1	San José	Latitud CRTM05:	1,098,256 N		Longitud CRTM05:	482,170 E	
Lugar:			Señas:	Alto de la Palomas, de la Subestación del ICE 50 m. al norte				

Extensión

Área valorada:

Según información registral de la finca No. 220987      1 200.94 m2      Fecha: 18 de marzo de 2019

Según plano de catastro No. SJ-8983-1974      1 200.94 m2 (de la finca)

Ajuste de área:

RESUMEN DE VALORACIÓN	
Terreno	₡ 187 346 640.00
Edificaciones	₡ 67 832 150.00
<b>Valor Total:</b>	<b>₡ 255 178 790.00</b>
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>	
Valor en letras:	(Doscientos Cincuenta Y Cinco Millones Ciento Setenta Y Ocho Mil Setecientos Noventa Colones Con 00 CENTIMOS.)
Liquidez del inmueble:	Mediana

Observaciones y Condiciones

-

-

-

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Ing. Arturo Ching Wong      Cédula: 1-579-330      Firma del Valuador

<b>Fecha:</b>	25 de marzo de 2019		
<b>Orden:</b>		<b>Año:</b>	2019

**INFORMACIÓN GENERAL**

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	Lote 7	Casa de habitación
Sur	Lote 9	No construído
Este	Calle Pública	Calle
Oeste	Jorge Musmanni Musmanni	Casa de habitación

**Antecedentes legales**

**Gravámenes**

Finca 220987

Servidumbre trasladada

-  
-  
-

**Anotaciones**

Finca 220987

-  
-  
-  
-

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: 25 de marzo de 2019

Valuador: Ing. Arturo Ching Wong

Cédula: 1-579-330

Firma del Valuador

Enfoque de Valoración: Costo

**VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES**

Edificaciones principales y otras obras	Año de construcción	Edad (Años)	Área (m <sup>2</sup> )	VRN Unit c/m <sup>2</sup>	VU (años)	Estado de conservación	F <sub>F</sub>	F <sub>E</sub>	F <sub>D</sub>	Factor total	VNR Unit c/m <sup>2</sup>	VUR (años)	VNR Total c
Vivienda	2001	18	175.00	€ 400 000.0	60.0	Regular	1.000	0.819	0.805	0.659	€ 263 600.00	39.6	€ 46 130 000.00
Terraza vivienda	2001	18	55.00	€ 260 000.0	50.0	Regular	1.000	0.819	0.755	0.618	€ 160 680.00	30.9	€ 8 837 400.00
Bodega - Cochera	2001	18	24.00	€ 250 000.00	50	Regular	1.000	0.819	0.755	0.618	€ 154 500.00	30.9	€ 3 708 000.00
Estudio nivel 2	2001	18	24.00	€ 300 000.0	50.0	Intermedio	1.000	0.919	0.755	0.694	€ 208 200.00	34.7	€ 4 996 800.00
Terraza nivel 2 del estudio	2001	18	7.50	€ 150 000.00	50	Malo	1.000	0.474	0.755	0.358	€ 53 700.00	17.9	€ 402 750.00
Escalera estudio (gl)	2001	18	1.00	€ 400 000.00	50	Regular	1.000	0.819	0.755	0.618	€ 247 200.00	30.9	€ 247 200.00
Malla ciclón	2007	12	200.00	€ 25 000.00	30	Buena	1.000	0.975	0.720	0.702	€ 17 550.00	21.1	€ 3 510 000.00

**Valor Neto de Reposición (VNR) Total de edificaciones: € 67 832 150.00**
**Definiciones**

<b>Edad</b>	Edad del bien
<b>VRN</b>	Valor de reposición nuevo
<b>VU</b>	Vida útil estimada
<b>F<sub>F</sub></b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad
<b>F<sub>E</sub></b>	Factor de depreciación por estado de conservación
<b>F<sub>D</sub></b>	Factor de depreciación por edad y vida útil
<b>F<sub>A</sub></b>	Factor de ajuste de terreno
<b>VNR</b>	Valor neto de reposición
<b>VUR</b>	Vida útil remanente

**Justificaciones VRN (fuentes)**

-
-
-

**Justificación de factores en la edificación**

-
-
-

**VALORACIÓN DE TERRENO**

Terreno (Sección)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unit. base c/m <sup>2</sup>	F <sub>A</sub> (Factor ajuste)	Justificación del F <sub>A</sub>	Valor Unit. ajustado c/m <sup>2</sup>	Valor total por sección
Sección 1	1,200.94	€ 156 000.00	1.000	Mercado	€ 156 000.00	€ 187 346 640.00
<b>Total</b>	<b>1,200.94</b>	<b>€ 156 000.00</b>				<b>€ 187 346 640.00</b>

**Valor total del terreno: € 187 346 640.00**
**Justificaciones Valor unitario base de terreno**

-
---

**RESUMEN DE VALORACIÓN**
**Valor Total: € 255 178 790.00**

Factor de comercialización:

FC=

Valor en letras:

(Doscientos Cincuenta Y Cinco Millones Ciento Setenta Y Ocho Mil Setecientos Noventa Colones Con 00 CENTIMOS.)

**Observaciones importantes**

-
-
-

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Ing. Arturo Ching Wong

Cédula: 1-579-330

Firma del Valuador

**CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO**

**Entorno (Características predominantes):**

<b>Tipo de zona:</b>	Centro urbano	<b>Uso de suelo:</b>	Residencial
<b>Nivel socioeconómico:</b>	Medio-Alto		
<b>Vías de acceso:</b>	Carreteras terciarias		

**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	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	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	No tiene	Forma	Regular
Nivel de terreno	A nivel de calle	Situación	Medianero
Delimitación de linderos	Tapias ó paredes	Frente	20.0 m.
		Fondo	60.2 m.
Topografía	Ondulada	Relación frente-fondo	1- 3.01
Pendiente	Variable		

**Otras condiciones**

<b>Servidumbres</b>	-
	-

<b>Restricciones</b>	-
	-

<b>Retiro de ríos ó quebradas</b>	No	<b>Condiciones de riesgo:</b>	No se observó
	-		-

**Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:**

-
-
-

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Ing. Arturo Ching Wong Cédula: 1-579-330 Firma del Valuador

Fecha:	25 de marzo de 2019		
Orden:		Año:	2019

Ingeniería y Valuación

**DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES**

Nombre del bien:	Vivienda		
Tipo de construcción:	Casa de habitación	Edad:	18 años
Material de construcción predominante	Mampostería	Área:	175.00 m2
Ubicación en el lote:	Al medio		
Estado de conservación:	Regular		
Calidad aparente de la obra:	Intermedio		
Ventilación natural	Normal		
Iluminación natural	Normal		
Distribución arquitectónica:	Sala, comedor, cocina, 4 dormitorios, 2 baños, terraza, pilas		

Funcionalidad	Normal		
Estructura básica	Mampostería confinada		
Paredes externas	Bloques de concreto		
Paredes internas	Bloques de concreto		
Tapicheles	Bloques de concreto		
Pisos	Cerámica y mosaico		
Estructura de techo	Metal		
Cubierta de techo	H.G. tipo tejazinc		
Canoas y bajantes	H.G.		
Cielo raso	Gypsum. Internit en aleros con secciones en mal estado.		
Entrepiso	No aplica		
Ventanas	Marcos de aluminio y de madera		
Puertas exteriores	Metal con vidrio		
Puertas interiores	Madera		
Cerrajería	Doble paso y perilla		
Verjas	En ventanas de tipo ornamental		
Enchapes	En baños		
Piezas sanitarias	De tipo medio		
Escaleras	No aplica		
Pintura	En buen estado		
Instalación / agua potable	P.V.C.		
Instalación sanitaria	P.V.C.		
Instalación eléctrica	Estado aparente: Bueno	Caja de breakers: Sí	Canalización: Entubada
	Interruptor: Termo magnético	Voltaje: 110 / 220 V	
Muebles fijos	Muebles de cocina de granito. Closet en dormitorios		
Altura de piso a cielo	2.4 m.		
Tapias	-		
Otros	Malla perimetral tipo ciclón.		

Observaciones importantes:

Sistema eléctrico se estima bueno de acuerdo a las anteriores normas pues la casa es antigua.  
Hay algunas grietas en paredes, principalmente en la entrada y en las gradas de dicha entrada.

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Ing. Arturo Ching Wong

Cédula: 1-579-330

Firma del Valuador

<b>Fecha:</b>	25 de marzo de 2019		
<b>Orden:</b>		<b>Año:</b>	2019

**DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES**

<b>Nombre del bien:</b>	Bodega - Cochera		
<b>Tipo de construcción:</b>	Otra	<b>Especifique:</b>	Cochera - bodega, estudio
<b>Material de construcción predominante</b>	Mampostería	<b>Área:</b>	24.00 m <sup>2</sup>
<b>Ubicación en el lote:</b>	Al frente		
<b>Estado de conservación:</b>	Regular		
<b>Calidad aparente de la obra:</b>	Intermedio. Terraza deficiente		
<b>Ventilación natural</b>	Normal		
<b>Iluminación natural</b>	Normal		
<b>Distribución arquitectónica:</b>	Primer nivel: Bodega, cochera semiabierta Segundo nivel: Estudio, 1 baño, terraza		

<b>Funcionalidad</b>	Normal		
<b>Estructura básica</b>	Mampostería confinada		
<b>Paredes externas</b>	Bloques de concreto		
<b>Paredes internas</b>	Gypsum		
<b>Tapicheles</b>	Bloques de concreto		
<b>Pisos</b>	Cerámica		
<b>Estructura de techo</b>	Metal		
<b>Cubierta de techo</b>	H.G.		
<b>Canoas y bajantes</b>	H.G.		
<b>Cielo raso</b>	Gypsum		
<b>Entrepiso</b>	No aplica		
<b>Ventanas</b>	Marcos de aluminio anodizado		
<b>Puertas exteriores</b>	Madera y metal		
<b>Puertas interiores</b>	Madera laminada		
<b>Cerrajería</b>	Doble paso y perilla		
<b>Verjas</b>	En terraza		
<b>Enchapes</b>	En el baño		
<b>Piezas sanitarias</b>	De tipo medio		
<b>Escaleras</b>	De metal y concreto con partes en mal estado		
<b>Pintura</b>	En regular estado		
<b>Instalación / agua potable</b>	P.V.C.		
<b>Instalación sanitaria</b>	P.V.C.		
<b>Instalación eléctrica</b>	Estado aparente: <u>Bueno</u>	Caja de breakers: <u>Sí</u>	Canalización: <u>Entubada</u>
	Interruptor: <u>Termo magnético</u>	Voltaje: <u>110 / 220 V</u>	
<b>Muebles fijos</b>	-		
<b>Altura de piso a cielo</b>	2.4 m.		
<b>Tapias</b>	-		
<b>Otros</b>	-		

**Observaciones importantes:**

Losa dañada en terraza del nivel 2

 -  
-

**Fecha de inspección:** 25 de marzo de 2019
**Valuador:** Ing. Arturo Ching Wong
**Cédula:** 1-579-330

Firma del Valuador



Avalúo de la finca No. 220987

Ingeniería y Valuación

Fecha: 25 de marzo de 2019

Orden: Año: 2019

**CROQUIS**

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Ing. Arturo Ching Wong

Cédula: 1-579-330

Firma del Valuador

Fecha: 25 de marzo de 2019

Orden: Año: 2019

**REPORTE FOTOGRÁFICO 1**



SALA



COCINA



DORMITORIO



BAÑO



DORMITORIO



TERRAZA



BAÑO



DORMITORIO



FACHADA FRONTAL CASA

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Ing. Arturo Ching Wong

Cédula: 1-579-330

Firma del Valuador



Fecha: 25 de marzo de 2019

Orden: Año: 2019

**REPORTE FOTOGRÁFICO 1**



FACHADA POSTERIOR CASA



FACHADA POSTERIOR CASA



PATIO POSTERIOR



PATIO POSTERIOR



ESTUDIO NIVEL 2



BODEGA



VISTA DE BODEGA Y ESTUDIO



VISTA FRONTAL



BARRIO

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Ing. Arturo Ching Wong

Cédula: 1-579-330

Firma del Valuador

Fecha: 25 de marzo de 2019

Orden: Año: 2019

**REPORTE FOTOGRÁFICO 1**



ESCALERA CON DAÑOS



GRADAS CON DAÑOS



AGRIETADURA EN PARED



-



-



-



-



-



-

Fecha de inspección: 25 de marzo de 2019

Valuador: Ing. Arturo Ching Wong

Cédula: 1-579-330

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
Vivienda	39.6	175.00	400 000.00	70 000 000.00	¢ 263 600.00	¢ 46 130 000.00
Terraza vivienda	30.9	55.00	260 000.00	14 300 000.00	¢ 160 680.00	¢ 8 837 400.00
Bodega - Cochera	30.9	24.00	250 000.00	6 000 000.00	¢ 154 500.00	¢ 3 708 000.00
Estudio nivel 2	34.7	24.00	300 000.00	7 200 000.00	¢ 208 200.00	¢ 4 996 800.00
Terraza nivel 2 del estudio	17.9	7.50	150 000.00	1 125 000.00	¢ 53 700.00	¢ 402 750.00
Escalera estudio (gl)	30.9	1.00	400 000.00	400 000.00	¢ 247 200.00	¢ 247 200.00
Malla ciclón	21.1	200.00	25 000.00	5 000 000.00	¢ 17 550.00	¢ 3 510 000.00

Valor Reposición Nuevo: ¢ 104 025 000.00 (Ciento Cuatro Millones Veinticinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

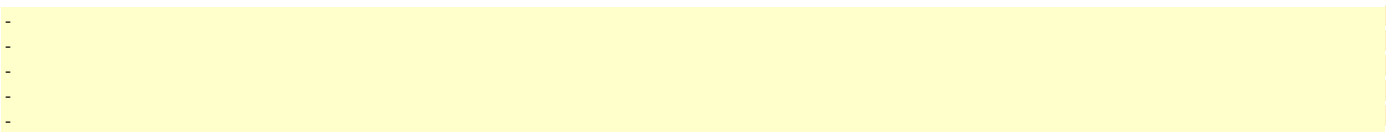
Valor Real Efectivo: ¢ 67 832 150.00 (Sesenta Y Siete Millones Ochocientos Treinta Y Dos Mil Ciento Cincuenta Colones Con 00 CENTIMOS.)

**Referencia de vida útil remanente de las construcciones**

Inmuebles valorados con vida útil remanente > 30 años	5
Inmuebles valorados vida con útil remanente entre 16 y 30 años	2
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: Ing. Arturo Ching Wong Cédula: 1-579-330  
 Firma del Valuador