

Avalúo de Vivienda Rural no agropecuario

Solicitado por:	Bienes adquiridos	BIENES ADQUIRIDOS	187	Fecha de avalúo:	Ver firma digital							
Cliente:	Banco de Costa Rica			Orden:	5017102	Año:	2019					
Tipo de crédito:	Empresarial Moneda Nacional (M.N.)			Teléfono:								
Información de la finca valorada:	Avalúo:	De la finca	Matrícula:	409261	Derechos:	000						
Plano de catastro:	A-437876-1997	(de la finca)										
Propietario(s):												
Finca 409261	000	BANCO DE COSTA RICA										
Ubicación:	2	4	3	Provincia:	2	Alajuela	Cantón:	4	San Mateo	Distrito:	3	Jesús María
Lugar:	LABRADOR		Latitud CRTM05:	1099604.0		Longitud CRTM05:	433188.0					
Señas:	100 metros al sureste de la Escuela de Labrador, centro del pueblo.											

Extensión

Área valorada:

Según información registral de la finca No. 409261 Fecha:

Según plano de catastro No. A-437876-1997 (de la finca)

Ajuste de área:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Terreno	₡	98 701 200,00
Edificaciones	₡	4 580 400,00
Valor Total:	₡	103 281 600,00
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>		
Valor en letras:	(Ciento Tres Millones Doscientos Ochenta Y Un Mil Seiscientos Colones Con 00 CENTIMOS.)	
Liquidez del inmueble:	<input type="text" value="Mediana-Baja"/>	

Observaciones y Condiciones

Fecha 1era inspección: **Otras inspecciones:**

Valuador: **Cédula:**

Firma del Valuador

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5017102	Año:	2019

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	Calle pública a la cual tiene 106,79 metros de frente y Lote 2	Otra
Sur	Hortensia Ballesterio Portuguez y Luis Rojas Rojas	No construído
Este	Lote 2 y Luis Rojas Rojas	No construído
Oeste	Hortensia Ballesterio Portuguez	Casa de habitación

Especifique: Calle y Casas de habitación

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 409261

No hay.

Anotaciones

Finca 409261

No hay.

Liquidez del inmueble:

Mediana-Baja

Justificación de la calificación de la liquidez

No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente

Alto precio para un mercado limitado.

A pesar de que hay manifestaciones de un mercado activo, se estima que solo aparecerán compradores ocasionalmente.

Observaciones importantes:

El plano catastrado que se usó como referencia es una imagen digital suministrada con la solicitud de avalúo y disponible en la plataforma NAS.

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada

Enfoque de Valoración:

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
Estructura básica de casa de campo	1995	24	173,50	50 000,0	50	Regular	1,000	0,819	0,645	0,528	26 400,00	26,4	4 580 400,00
Valor Neto de Reposición (VNR) Total de edificaciones:												4 580 400,00	

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)

VRN de construcción similar
 Tipología de construcciones ONT

Justificación de factores en la edificación

F_F: Deficiencias funcionales
 F_E: Estado de conservación aparente
 F_D: Edad estimada y vida útil estimada

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
Extensión total		12.337,65	8 000,00	1,000	estimación de valor de mercado	8 000,00	98 701 200,00
Total		12.337,65	8 000,00	Valor total del terreno:		98 701 200,00	

Justificaciones Valor unitario base de terreno

Por homologación de comparables, valor de mercado.

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Total:	103 281 600,00
--------------	----------------

Factor de comercialización:

Valor en letras: **(Ciento Tres Millones Doscientos Ochenta Y Un Mil Seiscientos Colones Con 00 CENTIMOS.)**

Observaciones importantes

Vivienda de recreo: la estructura básica de mampostería de ladrillo está en buen estado aparente y en condiciones que permiten su aprovechamiento para el mismo uso como vivienda de recreo, para lo que requiere mejoras en las siguientes categorías: acabados en general, red sanitaria y de agua potable, loza sanitaria, instalación eléctrica, estructura y cubierta de techo, tapicheles, ventanas, pequeña sección exterior de pared de madera que está dañada.

Construcciones que NO SE INCLUYEN en esta valoración:

- Una antigua vivienda de madera ubicada en el sector noroeste del frente de la finca, que no se incluye porque está en muy mal estado de conservación y no tiene las condiciones mínimas y básicas para ser habitada.
- Un antiguo cobertizo de madera con una sección de bodega, ubicado también en el sector noroeste de la finca. Esta construcción no se incluye porque está en estado ruinoso.
- Tanques elevados para almacenamiento de agua ubicados en el sector posterior de la vivienda de recreo. Tanques de fibrocemento o material similar, con estructura de soporte de mampostería de bloques de concreto. El conjunto no se incluye porque está en mal estado aparente de conservación.
- Cobertizo de madera ubicado en el sector suroeste de la finca y en el sector cercano al frente de la vivienda de recreo. Esta es una construcción de madera que se aprecia en mal estado de conservación aparente.
- Dentro del área techada del cobertizo indicado en el punto anterior hay una perforación en el terreno que parece ser un pozo y tampoco se incluye en esta valoración porque no está en operación y se desconocen sus características y condiciones físicas, además porque se desconocen las condiciones formales de registro que autoricen su explotación.
- Columnas de ladrillo y portón de madera para ingreso a la propiedad que se ubican en el sector extremo noroeste del frente de la finca. Esta construcción no se incluye porque una columna está desplomada al parecer por falla de soporte de su cimentación, el portón de madera y la estructura de madera del alero superior están en mal estado de conservación aparente.

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019
 Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo Cédula: 105240081
 Firmado digitalmente en la portada

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO
Entorno (Características predominantes):

Tipo de zona:	Pueblo rural	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)	Otro (Ver Observaciones)	Acera	No tiene
Disp. hidráulica (Infraestructura)	Otro "Ver observaciones"	Cordón y caño	No tiene
Alcantarillado sanitario	No tiene	Calle o acceso al frente de	Asfalto
Alcantarillado pluvial	No tiene	Material de vías de acceso	Asfalto
Servicio de electricidad	Otro "Ver observaciones"	Servicios de gobierno	No 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	No 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	Correcto
Vista panorámica	No tiene	Forma	Regular
Nivel de terreno	A nivel de calle	Situación	Medianero
Delimitación de linderos	Cercas	Frente	106,8 m
		Fondo	107,8 m
Topografía	Plana	Relación frente-fondo	1 / 1
Pendiente	Plana		

Otras condiciones

Servidumbres	No se observó y no se conoció ninguna servidumbre aparente, ni evidente a simple vista.		
Restricciones	No se observó y no se conoció ninguna restricción aparente, ni evidente a simple vista.		
Retiro de ríos ó quebradas	No hay dentro de la cabida del lote y tampoco en colindancia.	Condiciones de riesgo:	Ninguna aparente ni evidente a simple vista.

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

Disponibilidad hídrica e hidráulica: al parecer, al menos una paja de agua estuvo conectada y funcionando. En el entorno inmediato hay viviendas habitadas y esta situación es también otro indicio de una disponibilidad positiva del servicio de agua potable.

Servicio de electricidad: hay indicios de que el servicio de electricidad estuvo conectado y funcionando. En la calle pública es evidente la existencia de la red del servicio de electricidad.

El sector sureste de la finca está atravesada por agua que proviene de un canal de descarga pluvial localizado en la finca colindante al este. Esta agua está formando un canal natural dentro de la finca que se valora y también causando deslizamiento de terreno en un sector donde hay una depresión natural localizada en un sector que ocupa terreno de la finca que se valora y también de la finca colindante al sur, en el sector extremo sureste.

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5017102	Año:	2019

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Nombre del bien:	Estructura básica de casa de campo		
Tipo de construcción:	Otra	Especifique:	vivienda rural de recreo
Material de construcción predominante	mampostería de ladrillo	Área:	173,50 m ²
Ubicación en el lote:	en el sector suroeste de la finca		
Estado de conservación:	Regular		
Calidad aparente de la obra:	Buena		
Ventilación natural	Normal, para vivienda rural de recreo		
Iluminación natural	Normal, para vivienda rural de recreo		

Distribución arquitectónica:	<p>área integrada de sala, comedor y cocina, un área contigua con lo que parece ser una pequeña piscina interna, pasillo hacia los dormitorios, dos duchas y un baño en aposentos separados, dos dormitorios, un dormitorio principal con baño.</p> <p>Edificación con un concepto arquitectónico y características de vivienda de recreo de tipo rural en ambiente de clima caluroso.</p>
------------------------------	--

Funcionalidad	normal para vivienda rural de recreo
Estructura básica	mampostería de ladrillo de arcilla y madera
Paredes externas	zócalo de mampostería de ladrillo de arcilla, además, estructura de madera con forro exterior de tabla de madera. También, hay paredes que en su altura total son de mampostería de ladrillo de arcilla.
Paredes internas	zócalo de mampostería de ladrillo de arcilla, además, estructura de madera con forro exterior de tabla de madera
Tapicheles	estructura de madera y forro de regla de madera espaciada para favorecer la ventilación natural. También tiene tapicheles con forro de lámina esmaltada de sección rectangular. Requiere sustituciones y mejoras
Pisos	concreto con líneas de ladrillo. En el sector de dormitorios: loseta, al parecer de arcilla o similar
Estructura de techo	cerchas de madera. Requiere mejoras
Cubierta de techo	lámina ondulada de hierro galvanizado. También, sectores de lámina esmaltada de sección rectangular. Requiere mejoras.
Canoas y bajantes	no tiene
Cielo raso	no tiene
Entrepiso	no tiene
Ventanas	con marcos de madera, sin vidrios, solo con reja de metal. En los dormitorios: con hojas corredizas y de madera
Puertas exteriores	dos portones de metal con diseño sencillo. Un portón requiere reparaciones
Puertas interiores	de doble forro de tabla de madera. Requieren mejoras
Cerrajería	llavín de doble paso en portones de metal. En puertas internas: tipo pomo estándar
Verjas	de varilla de metal, con diseño sencillo
Enchapes	para sustitución: de azulejo cerámico en piso y paredes de las duchas de baños
Piezas sanitarias	para sustitución: inodoro y lavamanos
Escaleras	no tiene
Pintura	predomina tipo acrílica. Requiere mejoras
Instalación / agua potable	requiere construcción de una red nueva
Instalación sanitaria	requiere construcción de nuevo tanque séptico y drenaje
Instalación eléctrica	Estado aparente: <u>Malo</u> Caja de breakers: <u>Sí</u> Canalización: <u>Sin entubar</u> Interruptor: <u>Cuchilla</u> Voltaje: <u>110 V</u>
Muebles fijos	fregadero de acero inoxidable empotrado en losa de concreto lujado. Requiere mejoras y sustitución de fregadero
Altura de piso a cielo	variable. Para 2,6 a 3 metros
Tapias	no tiene
Otros	no tiene

Observaciones importantes:

Instalación eléctrica: requiere nueva instalación eléctrica.

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



A LA DERECHA VISTA GENERAL DEL FRENTE DEL INMUEBLE



A LA IZQUIERDA VISTA GENERAL DEL FRENTE DEL INMUEBLE



EL ENTORNO INMEDIATO HACIA EL NORESTE



PORTÓN DE INGRESO - NO SE INCLUYE EN LA VALORACIÓN



SECTOR NOROESTE DEL INTERIOR DE LA FINCA



SECTOR NOROESTE DEL INTERIOR DE LA FINCA



VISTA GENERAL DEL INTERIOR DE LA FINCA



VISTA GENERAL DEL INTERIOR DE LA FINCA



CASA DE CAMPO - ELEVACIÓN DEL FRENTE

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada

REPORTE FOTOGRÁFICO 2



CASA DE CAMPO - ELEVACIÓN POSTERIOR



ÁREA INTEGRADA DE SALA COMEDOR
COCINA



ÁREA INTEGRADA DE SALA COMEDOR
COCINA



ÁREA INTEGRADA DE SALA COMEDOR
COCINA



PASILLO HACIA LOS DORMITORIOS



BAÑO



DORMITORIO



DORMITORIO



DORMITORIO CON BAÑO

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5017102 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 3



DORMITORIO CON BAÑO



VIVIENDA DE MADERA EN MAL ESTADO - NO SE INCLUYE EN LA VALORACIÓN



TANQUES PARA AGUA EN MAL ESTADO - NO SE INCLUYEN EN LA VALORACIÓN



COBERTIZO DE MADERA EN ESTADO RUINOSO NO SE INCLUYE EN LA VALORACIÓN

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada

Referencia para aseguramiento de construcciones

Edificaciones y obras complementarias	Vida útil Remanente	Dimensiones	Valor unit. Rep nuevo (¢ / m²)	Total VRN ¢	Valor unitario Real Efectivo (¢ / m²)	Total VRE ¢
Estructura básica de casa de campo	26,4	173,50	50 000,00	8 675 000,00	¢ 26 400,00	¢ 4 580 400,00

Valor Reposición Nuevo:
¢ 8 675 000,00
(Ocho Millones Seiscientos Setenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valor Real Efectivo:
¢ 4 580 400,00
(Cuatro Millones Quinientos Ochenta Mil Cuatrocientos Colones Con 00 CENTIMOS.)
Referencia de vida útil remanente de las construcciones

Inmuebles valorados con vida útil remanente > 30 años	0
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 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.

Construcciones que NO SE INCLUYEN en esta valoración:

- 1) Una antigua vivienda de madera ubicada en el sector noroeste del frente de la finca, que no se incluye porque está en muy mal estado de conservación y no tiene las condiciones mínimas y básicas para ser habitada.
- 2) Un antiguo cobertizo de madera con una sección de bodega, ubicado también el sector noroeste de la finca. Esta construcción no se incluye porque está en estado ruinoso.
- 3) Tanques elevados para almacenamiento de agua ubicados en el sector posterior de la vivienda de recreo. Tanques de fibrocemento o material similar, con estructura de soporte de mampostería de bloques de concreto. El conjunto no se incluye porque está en mal estado aparente de conservación.
- 4) Cobertizo de madera ubicado en el sector suroeste de la finca y en el sector cercano al frente de la vivienda de recreo. Esta es una construcción de madera que se aprecia en mal estado de conservación aparente.
- 5) Dentro del área techada del cobertizo indicado en el punto anterior hay una perforación en el terreno que parece ser un pozo y tampoco se incluye en esta valoración porque no está en operación y se desconocen sus características y condiciones físicas, además porque se desconocen las condiciones formales de registro que autoricen su explotación.
- 6) Columnas de ladrillo y portón de madera para ingreso a la propiedad que se ubican en el sector extremo noroeste del frente de la finca. Esta construcción no se incluye porque una columna está desplomada al parecer por falla de soporte de su cimentación, el portón de madera y la estructura de madera del alero superior están en mal estado de conservación aparente.

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador:

Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula:

105240081

Firmado digitalmente en la portada