

Ingeniería y Valuación

Avalúo de Vivienda Urbano

Solicitado por:	Ingeniería y Valuación	Bienes Adquiridos	187	Fecha de avalúo:	26 de febrero de 2019		
Cliente:	Banco de Costa Rica			Orden:	5004547	Año:	2019
Tipo de crédito:	Vivienda Moneda Nacional (M.N.)			Moneda:	Colones	Monto	57 000 000.00
Información de la finca valorada:							
Avalúo:	De la finca		Matrícula:	415480	Derechos:	000	
Plano de catastro:	SJ-0188254-1994		(de la finca)				

Propietario(s):

Finca 415480 000 Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019

Ubicación:

1	14	3						
Provincia:	1	San José	Cantón:	14	Moravia	Distrito:	3	Trinidad
Lugar:	Trinidad		Latitud CRTM05:	9,982 N		Longitud CRTM05:	-84,028 E	
Señas:	Urbanización Los Guayabos, casa # 39-B							

Extensión

Área valorada:

Según información registral de la finca No. 415480 170.23 m2 Fecha: 7 de junio de 2017

Según plano de catastro No. SJ-0188254-1994 170.23 m2 (de la finca)

Ajuste de área: No aplica

RESUMEN DE VALORACIÓN	
Terreno	₡ 26 215 420.00
Edificaciones	₡ 37 225 300.00
Valor Total:	₡ 63 440 720.00
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>	
Valor en letras:	(Sesenta Y Tres Millones Cuatrocientos Cuarenta Mil Setecientos Veinte Colones Con 00 CENTIMOS.)
Liquidez del inmueble:	Mediana

Observaciones y Condiciones

Este avalúo es con el propósito de garantía hipotecaria.

Fecha de inspección: 16 de noviembre de 2018

Valuador: Ing. Roberto Loría González **Cédula:** 01-0355-0419 Firma del Valuador

Fecha:	26 de febrero de 2019		
Orden:	5004547	Año:	2019

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	Casa de habitación	Casa de habitación
Sur	Calle pública asfaltada	Calle
Este	Casa de habitación	Casa de habitación
Oeste	Calle pública asfaltada	Calle

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 415480

Ver informe registral

Anotaciones

Finca 415480

No hay

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 se asume responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, ni presencia del nivel freático en el terreno.
No se asume responsabilidad por vicios ocultos, no estando al alcance de la vista.

Fecha de inspección: 16 de noviembre de 2018

Valuador: Ing. Roberto Loría González

Cédula: 01-0355-0419

Firma del Valuador

Fecha:	26 de febrero de 2019
Orden:	5004547 Año: 2019

 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
Casa de habitación	1997	22	170.00		60	Muy Bueno		1.000	0.749				
Casa	1997	22	121.00	₡ 350 000.00	60	Muy Bueno	1.000	1.000	0.749	0.749	₡ 262 150.00	44.9	₡ 31 720 150.00
Cochera y área frontal	1997	22	49.00	₡ 150 000.00	60	Muy Bueno	1.000	1.000	0.749	0.749	₡ 112 350.00	44.9	₡ 5 505 150.00
AREA TOTAL 170,00 m ²													

 Valor Neto de Reposición (VNR) Total de edificaciones: **₡ 37 225 300.00**
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
Unica	170.23	₡ 140 000.00	1.100	(+) Esquinero	₡ 154 000.00	₡ 26 215 420.00
Total	170.23	₡ 154 000.00			Valor total del terreno:	₡ 26 215 420.00

Justificaciones Valor unitario base de terreno

-

RESUMEN DE VALORACIÓN

 Valor Total: **₡ 63 440 720.00**

Factor de comercialización:

FC=

 Valor en letras: **(Sesenta Y Tres Millones Cuatrocientos Cuarenta Mil Setecientos Veinte Colones Con 00 CENTIMOS.)**
Observaciones importantes

 Fecha de inspección: 16 de noviembre de 2018

 Valuador: Ing. Roberto Loría González

 Cédula: 01-0355-0419

Firma del Valuador

Fecha:	26 de febrero de 2019
Orden:	5004547
Año:	2019

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

Tipo de zona:	Centro urbano	Uso de suelo:	Residencial
Nivel socioeconómico:	Medio-Bajo		
Vías de acceso:	Carreteras primarias		

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	Ver Observaciones
Vista panorámica	Sí tiene	Forma	Regular
Nivel de terreno	Ver Observaciones	Situación	Esquinero
Delimitación de linderos	Otros	Frente	12,80 m.; 5,44 m. y 6,98 m.
<i>Especifique:</i>	Casas y bloques de concreto	Fondo	10,03 . y 18,28 m.
Topografía	Plana	Relación frente-fondo	---
Pendiente	Plana		

Otras condiciones

Servidumbres	No hay		
Restricciones	No hay		
Retiro de ríos ó quebradas	No hay	Condiciones de riesgo:	No se observaron

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

Alcantarillado sanitario: Tanque séptico. Acera: Mal estado.
 Punto de referencia: Lote esquinero. No se indica distancia de referencia por ser lote esquinero.
 No se realizó estudio de suelos.

Fecha de inspección: 16 de noviembre de 2018

Valuador: Ing. Roberto Loría González

Cédula: 01-0355-0419

Firma del Valuador

Fecha:	26 de febrero de 2019		
Orden:	5004547	Año:	2019

Ingeniería y Valuación

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Nombre del bien:	Casa de habitación		
Tipo de construcción:	Casa de habitación	Edad:	22 años
Material de construcción predominante	Mampostería	Área:	170.00 m ²
Ubicación en el lote:	Todo		
Estado de conservación:	Muy Bueno		
Calidad aparente de la obra:	Muy buena		
Ventilación natural	Regular		
Iluminación natural	Regular		

Distribución arquitectónica:	Cochera doble, área de estar, comedor, sala, cocina, dormitorio principal con servicio sanitario, servicio sanitario, dos dormitorios y pilas
-------------------------------------	---

Funcionalidad	Buena		
Estructura básica	Concreto armado		
Paredes externas	Bloques de concreto repelladas y pintadas		
Paredes internas	Bloques de concreto repelladas y pintadas		
Tapicheles	Bloques de concreto		
Pisos	Cerámica		
Estructura de techo	Piezas de madera y RT		
Cubierta de techo	Láminas de hierro galvanizado ondulado		
Canoas y bajantes	HG		
Cielo raso	Tablilla PVC		
Entrepiso	---		
Ventanas	Marcos de madera con vidrios fijos y celosías de aluminio y marcos de aluminio de correr		
Puertas exteriores	Tablero		
Puertas interiores	Tablero		
Cerrajería	Llavines de perilla		
Verjas	No		
Enchapes	Azulejo y cerámica		
Piezas sanitarias	Loza sanitaria color		
Escaleras	Gradas de acceso		
Pintura	Buen estado		
Instalación / agua potable	PVC		
Instalación sanitaria	PVC		
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 / 220 V</u>	
Muebles fijos	Cocina y lavatorios		
Altura de piso a cielo	2,50 m.		
Tapias	---		
Otros	Chimenea		

Observaciones importantes:

No se realizaron pruebas físicas de ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza de la estructura o durabilidad de la misma.

Fecha de inspección:	16 de noviembre de 2018		
Valuador:	Ing. Roberto Loría González	Cédula:	01-0355-0419
			Firma del Valuador



Avalúo de la finca No. 415480

Ingeniería y Valuación

Fecha: 26 de febrero de 2019

Orden: 5004547 Año: 2019

CROQUIS

Fecha de inspección: 16 de noviembre de 2018

Valuador: Ing. Roberto Loría González

Cédula: 01-0355-0419

Firma del Valuador

Fecha: 26 de febrero de 2019

Orden: 5004547 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



ZONA



ACERAS



CASA DE HABITACION



VISTAS INTERNAS



Fecha de inspección: 16 de noviembre de 2018

Valuador: Ing. Roberto Loría González

Cédula: 01-0355-0419

Firma del Valuador

Fecha: 26 de febrero de 2019

Orden: 5004547 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 2



VISTAS INTERNAS



Fecha de inspección: 16 de noviembre de 2018

Valuador: Ing. Roberto Loría González

Cédula: 01-0355-0419

Firma del Valuador

Fecha: 26 de febrero de 2019

Orden: 5004547 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 3



VISTAS INTERNAS



SISTEMA ELECTRICO



Fecha de inspección: 16 de noviembre de 2018

Valuador: Ing. Roberto Loría González

Cédula: 01-0355-0419

Firma del Valuador

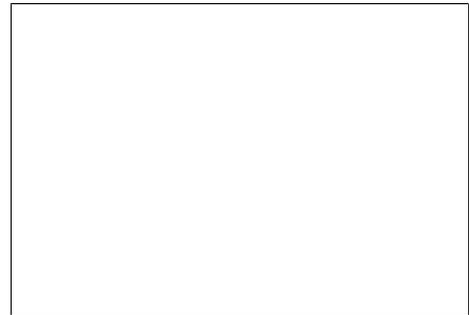
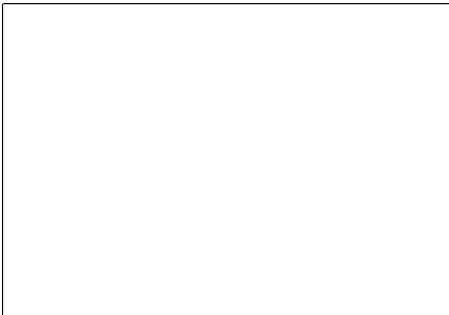
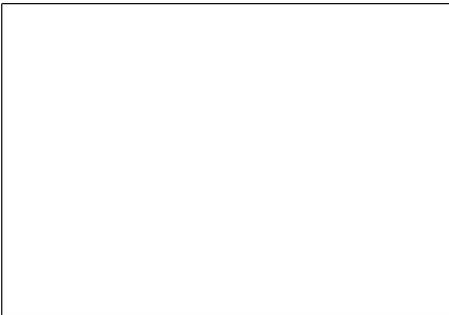
Fecha: 26 de febrero de 2019

Orden: 5004547 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 4



SISTEMA ELECTRICO



Fecha de inspección: 16 de noviembre de 2018

Valuador: Ing. Roberto Loría González

Cédula: 01-0355-0419

Firma del Valuador

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
	44.9					
Casa	44.9	121.00	350 000.00	42 350 000.00	¢ 262 150.00	¢ 31 720 150.00
Cochera y área frontal	44.9	49.00	150 000.00	7 350 000.00	¢ 112 350.00	¢ 5 505 150.00

Valor Reposición Nuevo: ¢ 49 700 000.00 (Cuarenta Y Nueve Millones Setecientos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

Valor Real Efectivo: ¢ 37 225 300.00 (Treinta Y Siete Millones Doscientos Veinticinco Mil Trescientos Colones Con 00 CENTIMOS.)

Referencia de vida útil remanente de las construcciones

Inmuebles valorados con vida útil remanente > 30 años	3
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: 16 de noviembre de 2018
 Valuador: Ing. Roberto Loría González Cédula: 01-0355-0419
 Firma del Valuador