

Avalúo de Vivienda Urbano

Solicitado por:	Bienes adquiridos	Bienes Adquiridos	187	Fecha de avalúo:	Ver firma digital		
				Orden:	5012938	Año:	2019
Cliente:	Banco de Costa Rica			Teléfono:			
Tipo de crédito:	Consumo			Moneda:	Colones	Monto:	25 000 000.00
Información de la finca valorada:							
Avalúo:	De la finca		Matrícula:	124920	Derechos:	000	

Plano de catastro: H-0855499-1989 (de la finca)

Propietario(s):

Finca 124920 000 Banco de Costa Rica

Ubicación:	4	1	3				
Provincia:	4	Heredia		Cantón:	1	Heredia	
Lugar:	Urb La Aurora			Latitud CRTM05:	1,104,652 N		Longitud CRTM05:
Señas:	Urbanización La Aurora, lote con construcción nº 15-EE. De Palí 150 metros Norte y 75 metros este, mano izquierda						

Extensión

Área valorada: Según información registral de la finca No. 124920 118.13 m2 Fecha: 7 de mayo de 2019

Según plano de catastro No. H-0855499-1989 118.13 m2 (de la finca)

Ajuste de área: No aplica

RESUMEN DE VALORACIÓN

Terreno	₡	23 626 000.00
Edificaciones	₡	34 395 120.00
Valor Total:	₡	58 021 120.00
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>		
Valor en letras:	(Cincuenta Y Ocho Millones Veintiun Mil Ciento Veinte Colones Con 00 CENTIMOS.)	
Liquidez del inmueble:	Mediana	

Observaciones y Condiciones

Fecha de inspección: 3 de mayo de 2019

Valuador: Arq Ricardo Solano Alvarado Cédula: 1-0485-0859 Firma del Valuador

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5012938	Año:	2019

NOTAS IMPORTANTES Y OBSERVACIONES

La Persona que mostro los Linderos fue: JOSE TORRES, CED N° 5-0350-0140, CEL N°7030-1060.

EL BIEN EN ESTUDIO NO SE ENCUENTRA ARRENDADO. EN LA ACTUALIDAD ES UN LOTE CON CONSTRUCCION, EL USO QUE SE LE DA ES DE UNA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS.

De acuerdo a lo observado en visita de campo en la propiedad en estudio la Servidumbre Traslada no afecta el bien en estudio.

Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados solo por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son los análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales del valuador que firma.

El suscrito considera que desde el punto de vista técnico el terreno en estudio SI es apto para construir

Se indica que, para este bien, no se realizaron pruebas "in situ", con el fin de comprobar en el caso de obras civiles, la calidad de la resistencia mecánica de los elementos estructurales, o la calidad de los sistemas eléctricos y mecánicos. En el caso del terreno, no se realizaron análisis de drenaje, conductividad eléctrica, conductividad hidráulica, compactación, infiltración, textura ni pedregosidad, ni clasificación de horizontes, por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos presentes en este inmueble.

La descripción del o de los bienes la realizó el perito valuador con el apoyo de la inspección y con referencia a datos proporcionados por el solicitante. En ningún caso se asume responsabilidad en la exactitud de las descripciones y datos disponibles. Cualquier error u omisión en las descripciones es involuntaria y de ningún modo debe afectar los valores asignados.

Fecha de inspección: 3 de mayo de 2019

Valuador: Arq Ricardo Solano Alvarado

Cédula: 1-0485-0859

Firma del Valuador(es)

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5012938	Año:	2019

NOTAS IMPORTANTES Y OBSERVACIONES

La revisión de la instalación eléctrica de la edificación se basa en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no es una revisión detallada. No se asume Responsabilidad por vicios ocultos presentes. Sin embargo de lo observado se encuentra en buenas condiciones, enductada y con caja breakers.

En la visita de campo se recorrió el terreno por los linderos sin embargo no se realizó levantamiento topográfico por lo que el área del terreno utilizada es la que presenta menor área entre el plano catastro e informe o certificación registral presentado. El Perito no asume ninguna responsabilidad por alteración de linderos ya que eso está fuera del alcance de este informe de valuación.

No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valuados

Además del valor cuantificable se indican los riesgos inherentes que pesan sobre el bien y podrían desmejorar su situación actual o futura. Se toman en cuenta los servicios, el entorno, facilidades reales que posee el bien.

La compensación económica del Valuador no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente. / Las opiniones, análisis y conclusiones del valuador que suscribe el avalúo, son con referencia a la práctica aceptada en la valuación por el CFIA de Costa Rica.

EL PRESENTE AVALUO CONSTA DE UN TOTAL DE DOCE PAGINAS, POR LO QUE NO SERÁ VALIDO SI FALTA UNA PARTE DE ESTE

Fecha de inspección: 3 de mayo de 2019

Valuador: Arq Ricardo Solano Alvarado

Cédula: 1-0485-0859

Firma del Valuador(es)

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5012938	Año:	2019

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	Calle pública Calle Mayorga 6,75mts	Calle
Sur	Lote 30	Casa de habitación
Este	Lote 16	Casa de habitación
Oeste	Lote 14	Casa de habitación

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 124920

Servidumbre Traslada: Citas: 375-17247-01-0923-001, Afecta a finca: 4-00124920

Anotaciones

Finca 124920

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

La propiedad se encuentra en una zona de alta densidad
Casas tipo de interés social

Observaciones importantes:

Fecha de inspección: 3 de mayo de 2019

Valuador: Arq Ricardo Solano Alvarado

Cédula: 1-0485-0859

Firmado digitalmente en la portada

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5012938	Año:	2019

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO

Entorno (Características predominantes):

Tipo de zona:	Centro urbano	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)	Acueducto con paja en la propiedad funcionando	Acera	Sí tiene
Disp. hidráulica (Infraestructura)	Sí tiene	Cordón y caño	Sí tiene
Alcantarillado sanitario	Sí 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 Consolidada	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	6.8 m
		Fondo	17.5 m
Topografía	Plana	Relación frente-fondo	2,59
Pendiente	Plana		

Otras condiciones

Servidumbres	No se observaron dentro del inmueble valorado		
Restricciones	No se observaron dentro del inmueble valorado		
Retiro de ríos ó quebradas	No hay	Condiciones de riesgo:	No hay

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

Fecha de inspección: 3 de mayo de 2019

Valuador: Arq Ricardo Solano Alvarado

Cédula: 1-0485-0859

Firmado digitalmente en la portada

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5012938	Año:	2019

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Nombre del bien:	Casa de habitación de dos plantas		
Tipo de construcción:	Casa de habitación	Edad:	18 años
Material de construcción predominante	Mampostería	Área:	139.50 m ²
Ubicación en el lote:	Medianero		
Estado de conservación:	Bueno		
Calidad aparente de la obra:	Bueno		
Ventilación natural	Bueno		
Iluminación natural	Bueno		

Distribución arquitectónica:	I planta: Una cochera para un vehículo, sala-comedor-cocina, cuarto de pila, 2 dormitorios, 1 baño II planta: 2 dormitorios, 1 baño
-------------------------------------	--

Funcionalidad	Diseño funcional		
Estructura básica	I planta: Mampostería de bloque / II planta: Livianas muro seco		
Paredes externas	I planta: Bloque / II planta: Gypsum		
Paredes internas	I planta: Bloque / II planta: Gypsum		
Tapicheles	Gypsum		
Pisos	I planta: Cerámico / II planta: Vinílico		
Estructura de techo	RT		
Cubierta de techo	Zinc		
Canoas y bajantes	I y II planta: Hierro galvanizado		
Cielo raso	I y II planta: Tablilla PVC en mal estado		
Entrepiso	Metal		
Ventanas	I y II planta: Marcos en aluminio con vidrio fijo y corredizo		
Puertas exteriores	I planta: Metal con vidrio / II planta: No hay		
Puertas interiores	I y II planta: Preformadas		
Cerrajería	I y II planta: Económica		
Verjas	I planta: Total / II planta: No hay		
Enchapes	Internos: I planta: En pila, baño / II planta: En baño / Externos: No hay		
Piezas sanitarias	I planta: 1 SS Blanco, 1 Lavamanos Pedestal Blanco, Ducha Enchape H1,60mt con puertas en aluminio con acrílico / II planta: 1 SS Blanco, 1 Lavamanos Pedestal Blanco, Ducha Enchape H1,25mt sin puertas		
Escaleras	De metal con pasamanos de metal		
Pintura	I y II planta: Interno y Externo: En buen estado		
Instalación / agua potable	PVC		
Instalación sanitaria	PVC a cloaca		
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	Mueble de cocina: Sobre de melámina con mueble inferior de melámina y mueble aéreo de melámina en mal estado		
Altura de piso a cielo	I y II planta: 2,50mts		
Tapias	No hay		
Otros	Fundaciones: Placa corrida/ Repellos: Finos / Closet: I planta: Estantería de metal / II planta: Estantería de melámina / Grifería: Económica / Fregadero: Acero inoxidable, 1 tanque y 1 escurridor / Pilas: Enchapeada 1 tanque y 1 escurridor / Portones externos: 1 portón de metal de giro manual/ Planche: Concreto		

Observaciones importantes:
Fecha de inspección: 3 de mayo de 2019
Valuador: Arq Ricardo Solano Alvarado **Cédula:** 1-0485-0859

Firmado digitalmente en la portada

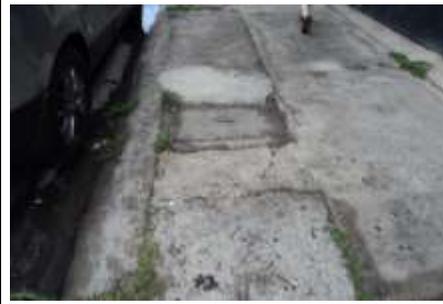
Fecha: Ver firma digital

Orden: 5012938 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



Vista de acabados de acceso



Vista de acabados de servicios



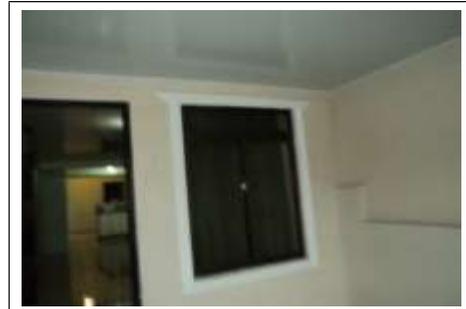
Vista de acabados frontales



Vista de acabados frontales



Vista de acabados frontales



Vista de acabados en cochera



Vista de acabados internos



Vista de acabados en área de cocina



Vista de acabados en área de cocina

Fecha de inspección: 3 de mayo de 2019

Valuador: Arq Ricardo Solano Alvarado

Cédula: 1-0485-0859
Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5012938 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 2



Vista de acabados en dormitorio



Vista de acabados en piso



Vista de acabados en baño



Vista de acabados internos



Vista de acabados en cuarto de pila



Vista de acabados externos



Vista de acabados en gradas



Vista de acabados internos



Vista de acabados en baño

Fecha de inspección: 3 de mayo de 2019

Valuador: Arq Ricardo Solano Alvarado

Cédula: 1-0485-0859 Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5012938 Año: 2019

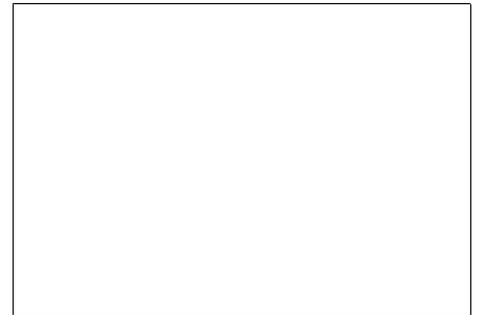
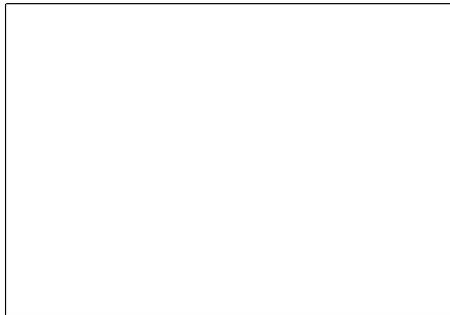
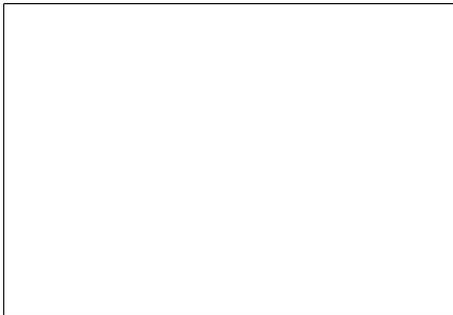
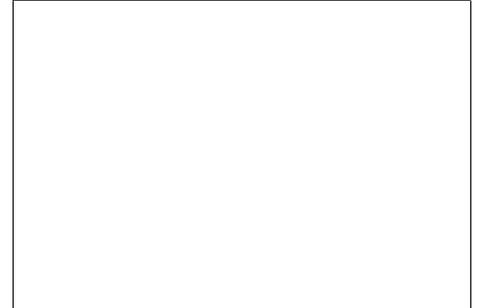
REPORTE FOTOGRÁFICO 3



Vista de acabados internos



Vista de acabados en cielo raso



Fecha de inspección: 3 de mayo de 2019

Valuador: Arq Ricardo Solano Alvarado

Cédula: 1-0485-0859

Firmado digitalmente en la portada

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
Casa de habitación de dos plantas	36.8	139.50	335 000.00	46 732 500.00	¢ 246 560.00	¢ 34 395 120.00

Valor Reposición Nuevo: ¢ 46 732 500.00 (Cuarenta Y Seis Millones Setecientos Treinta Y Dos Mil Quinientos Colones Con 00 CENTIMOS.)

Valor Real Efectivo: ¢ 34 395 120.00 (Treinta Y Cuatro Millones Trescientos Noventa Y Cinco Mil Ciento Veinte Colones Con 00 CENTIMOS.)

Referencia de vida útil remanente de las construcciones

Inmuebles valorados con vida útil remanente > 30 años	1
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: 3 de mayo de 2019
 Valuador: Arq Ricardo Solano Alvarado Cédula: 1-0485-0859
 Firmado digitalmente en la portada