

Ingeniería y Valuación

Avalúo de Terrenos sin construcción Urbano

Solicitado por:	Bienes adquiridos	Bienes Adquiridos	187	Fecha de avalúo:	19 de febrero de 2019							
				Orden:	5009243	Año:	2019					
Ciente:	Banco de Costa Rica			Teléfono:								
Tipo de crédito:	Vivienda Moneda Nacional (M.N.)			Moneda:	Colones	Monto	21 814 701.33					
Información de la finca valorada:												
Avalúo:	De la finca		Matrícula:	1 615911		Derechos:	000					
Plano de catastro:	SJ - 251957- 1995		(de la finca)									
Propietario(s):												
Finca 1 615911	000 Banco de Costa Rica											
Ubicación:	1	3	2	Provincia:	1	San José	Cantón:	3	Desamparados	Distrito:	2	San Miguel
Lugar:	Copalchí		Latitud CRTM05:	1,086,328 N		Longitud CRTM05:	496,647 E					
Señas:	Atrás del Restaurante Musgo Verde.											

Extensión

Área valorada:

Según información registral de la finca No. 1 615911 Fecha:

Según plano de catastro No. SJ - 251957- 1995 (de la finca)

Ajuste de área:

RESUMEN DE VALORACIÓN	
Terreno	₡ 19 964 619.00
Edificaciones	₡ 0.00
Valor Total:	₡ 19 964 619.00
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>	
Valor en letras:	(Diecinueve Millones Novecientos Sesenta Y Cuatro Mil Seiscientos Diecinueve Colones Con 00 CENTIMOS.)
Liquidez del inmueble:	Mediana-Baja

Observaciones y Condiciones

- El inmueble no cuenta con construcciones permanentes.

Fecha de inspección:

Valuador: **Cédula:**

Firma del Valuador

Fecha:	19 de febrero de 2019		
Orden:	5009243	Año:	2019

NOTAS IMPORTANTES Y OBSERVACIONES

- El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los bienes valorados.
- El objeto del avalúo es la determinación del valor de los bienes, por lo tanto para efectos de aseguramiento, será la empresa comercializadora la que debe garantizar el cumplimiento de las directrices del INS en ese materia.
- Cualquier observación o comentario que se haga sobre la información registral es de carácter técnico desde la perspectiva del valuador. En ese sentido se entiende que el profesional idóneo para investigar y pronunciarse sobre materias legales, será el notario que confecciona la escritura.
- El valuador no asume responsabilidad por los vicios ocultos que podrían tener los bienes tasados. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería. No se asume responsabilidad por la firmeza del terreno, ni de las construcciones.
- Las observaciones respecto al sistema eléctrico se realizan en virtud de lo que permite la inspección visual y del conocimiento limitado de valuador en un área que no es su especialidad.
- Se recomienda que se replanteen los vértices 1, 8 y 9 del plano catastrado suministrado para garantizar, la ubicación exacta de los mismos en sitio.
- Adicionalmente se recomienda verificar la disponibilidad de los servicios públicos básicos sobre el bien valorado.

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456Cédula: 6-0199-0530_____
Firma del Valuador(es)

Fecha:	19 de febrero de 2019		
Orden:	5009243	Año:	2019

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	Lote Dieciseis	No construído
Sur	Calle Pública	Calle
Este	Calle Pública	Calle
Oeste	Lote Quince	No construído

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 1 615911

- Si hay:

Servidumbre Traslada / Citas: 388-08477-01-0006-001.

Anotaciones

Finca 1 615911

- Si hay:

Rectificación de Nombre y Cédula / Citas: 2018-766187-001.

Liquidez del inmueble:

Mediana-Baja

Justificación de la calificación de la liquidez

No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente

- Se estima un periodo de comercialización mayor a 24 meses.

Observaciones importantes:

- El objeto del avalúo es la determinación del valor de los bienes, por lo tanto para efectos de aseguramiento será la empresa
- Cualquier observación o comentario que se haga sobre la información registral es de carácter técnico desde la perspectiva del valuador. En

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador

Enfoque de Valuación: Costo

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

Valor Neto de Reposición (VNR) Total de edificaciones:

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)

- Base de datos del valuator en función de procesos de fiscalización de obras, para obtener VRN razonables.

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
Única	4,464.12	¢ 4 472.24	1.000	Mercado	¢ 4 472.24	¢ 19 964 619.00
Total	4,464.12	¢ 4 472.24			Valor total del terreno: ¢	19 964 619.00

Justificaciones Valor unitario base de terreno

- Estudio de mercado y proceso de homologación.

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Total: ¢ 19 964 619.00

Factor de comercialización: FC=

Valor en letras: (Diecinueve Millones Novecientos Sesenta Y Cuatro Mil Seiscientos Diecinueve Colones Con 00 CENTIMOS.)

Observaciones importantes

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO

Entorno (Características predominantes):

Tipo de zona:	Pueblo rural	Uso de suelo:	Residencial
Nivel socioeconómico:	Medio-Bajo		
Vías de acceso:	Carreteras secundarias		

El terreno valorado:

Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura urbana

Disponibilidad hídrica (líquido)	Acueducto con paja en la propiedad funcionando	Acera	No tiene
Disp. hidráulica (Infraestructura)	Sí tiene	Cordón y caño	No 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	No 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	Irregular
Nivel de terreno	Bajo nivel de calle	Situación	Esquinero
Delimitación de linderos	Cercas	Frente	83.4 m
		Fondo	48.4 m
Topografía	Mixta	Relación frente-fondo	1 : 1.72
Pendiente	Descendente		

Otras condiciones

Servidumbres	- Traslada: heredada de la finca madre, no se observa afectación física sobre el bien por dicha servidumbre.		
Restricciones	- No aplica.		
Retiro de ríos ó quebradas	- No aplica.	Condiciones de riesgo:	- En apariencia no se observa.

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

- La no observancia de condiciones de riesgo no implica responsabilidad por vicios ocultos o problemas geotécnicos no evidentes observados.

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador

Fecha:	19 de febrero de 2019		
Orden:	5009243	Año:	2019

DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES

Otras servidumbres

Servidumbre trasladada:

- Al momento de la inspección no se observó ninguna servidumbre que afecte físicamente el bien valorado.

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador(es)

Fecha: 19 de febrero de 2019

Orden: 5009243 Año: 2019

CROQUIS



Foto de Google Earth

Sin Escala

Fecha de Imágenes: 06/10/2018

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador

Fecha: 19 de febrero de 2019

Orden: 5009243 **Año:** 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



Entorno a Calle Pública



Entorno a Calle Pública



Frente del Inmueble



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Acceso Interno



Vista Interna



Vista Interna

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador

Fecha: 19 de febrero de 2019

Orden: 5009243 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



Frente del Inmueble



Vista Interna



Vista Interna



Sistema de Alumbrado



Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador

