

AVALÚO DE UN INMUEBLE URBANO

Corrección 22-9-23
Modificado 29-11-23

Avalúo: **BP-ES-3912-09-2023-(2-478697-000)-A** ID: **3011**
Oficina solicitante: **AREA DE ADMINISTRACION DE BIENES ADJUDICADOS**
Fecha del informe: **19/9/2023**

REFERENCIA

Cliente:	AREA DE ADMINISTRACION DE BIENES ADJUDICADOS	Cédula :	0	Teléfono :	-
Propiedad de:	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Cédula :	4-000-042152	Solicitud Tipo :	BIEN ADJUDICADO
				Monto en Colones:	0,00

INSCRIPCIÓN: MATRICULA FOLIO REAL Nº **2-478697- / 000**

UBICACION DEL INMUEBLE

Provincia: **02-ALAJUELA** Cantón: **02 SAN RAMON** Distrito: **06 SAN RAFAEL**

Señas: Alajuela, San Ramón, San Rafael, Calle Zamora, de la Antigua Zamorana 325 metros al sureste

Georeferencia: Latitud: **10,05854 ° N** Longitud: **84,46319 ° O**

COLINDANTES REGISTRALES

Norte: **JAIRO Y EDIN NU#EZ ESQUIVEL**
Sur: **CALLE PUBLICA CON 15 METROS**
Este: **EDIN NU#EZ ESQUIVEL**
Oeste: **JAIRO NU#EZ ESQUIVEL**

COLINDANTES FISICOS

Norte: **TERRENO**
Sur: **CALLE PUBLICA**
Este: **TERRENO**
Oeste: **TERRENO**

EXTENSION:

Según el registro publico :	360,00	m ²	Fecha del estudio :	18/9/2023
Según Plano catastro :	360,00	m ²	Nº del plano:	A-1447480-2010
Zona Catastrada:	No		Identificador Predial:	N/A

VALORACION

Terreno	(Ver detalle adjunto)	¢11 035 451,00
Construcciones:	(Ver detalle adjunto)	¢45 410 480,00
Ver detalle de Valoración en Hoja Nº 4	VALOR TOTAL	¢56 445 931,00
Tipo de Cambio	1 US\$=¢535,34	VALOR TOTAL
		\$105 439,40

VALOR TOTAL EN LETRAS: **Cincuenta y Seis Millones Cuatrocientos Cuarenta y Cinco Mil Novecientos Treinta y Un Colones con Cero Céntimos**

Cincuenta y Seis Millones Cuatrocientos Cuarenta y Cinco Mil Novecientos Treinta y Un Colones con Cero Céntimos

El suscrito declara que no tiene interés actual ni futuro en los bienes de este avalúo . No se realizaron pruebas físicas de Ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas.

La vida remanente se estima con base en la vida típica esperada para cada estructura, la edad actual y el estado aparente. Este informe es de uso exclusivo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, queda prohibida su utilización para otros usos.

Liquidez:

Mediana

Venta restringida, aunque existe demanda se espera su venta en un período aproximado de 18 meses, pero no antes de los 12 meses.

SE RECOMIENDA COMO GARANTÍA EN ATENCION A NORMATIVA

Fecha visita de campo **18/9/2023**

Firma del Valuador: **Ing. José Enrique Saborío Crespo**

Cédula **1-1038-0318**

Carné: **IT-16631**

Hoja N: 2 de 7

Avalúo N: BP-ES-3912-09-2023-(2-478697-000)-A

EL ENTORNO Y EL TERRENO VALORADO

Solicitante:	AREA DE ADMINISTRACION DE BIENES ADJUDICADOS	Cédula:	0--0
Propietario:	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Cédula:	4-000-042152
Monto en Colonos:	0,00		

EL TERRENO VALORADO

Área de plano:	360,00	m ²	Entorno:	RESIDENCIAL
Área de registro:	360,00	m ²	Nivel socioeconómico	MEDIA

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

Sistema de agua potable	Si	Acera	No
Sistema Sanitario	Si	Cordón y caño	No
Sistema Pluvial	Si	Calle o acceso al frente de	PAVIMENTO
Sistema Eléctrico	Si	Transporte público (distancia en ml)	300
Sistema telefónico	Si	Edif. De Gobierno (distancia en ml)	2000
Recolección de basura	Si	Edif. De comercio (distancia en ml)	2000
Limpieza de caños	No	Fac. comunales (distancia en ml)	2000

CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL TERRENO

Uso Actual	VIVIENDA	Nivel del terreno r/c	0,00 metros
Forma	REGULAR	Tipo de suelo	N/A
Situación	LOTE MEDIANERO	Panorama	N/A
Frente	15,00	Infraestructura	BUENA
Fondo promedio	24,00	Servidumbres	NO HAY
Relación Frente Fondo	1,60	Delimitación de Linderos	SI HAY
Topografía	PLANO	Retiro mínimo a ríos, quebradas	0
Restricciones	N/A	Condiciones de Riesgo	NO SE OBSERVAN

INFORMACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Infraestructura	Distancia	Factor de Riesgo	Prop. Habitada:	Si
N/A	N/A	NO HAY	Uso:	RESIDENCIAL
N/A	N/A	NO HAY	% Uso comercial:	0,00%
N/A	N/A	NO HAY	Tipo Comercio:	0
N/A	N/A	NO HAY	# de pisos:	2
N/A	N/A	NO HAY	Servicios Públicos Instalados	
N/A	N/A	NO HAY	Agua Potable:	Si
N/A	N/A	NO HAY	Electricidad:	Si

¿Se han realizado modificaciones a la estructura para soportar cargas adicionales?

No

Observaciones:

No es parte del alcance de un avalúo determinar si las modificaciones cumplen estructuralmente con los códigos vigentes, por lo que el valuador no asume responsabilidad sobre las mismas.

OBSERVACIONES IMPORTANTES

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS CITAS: 2009-92969-01-0004-001
SEGÚN DOCUMENTOS APORTADOS HACE REFERENCIA A LA INFORMACION POSESORIA DE LA FINCA MADRE 2-452222 Y A SENTENCIA DE 2008 QUE INDICA QUE LA CALLE DEBE SER DE 14m DE ANCHO, LA MISMA MIDE APROXIMADAMENTE 6m Y PODRÍA ABARCAR PARTE DE LA CONSTRUCCION

DE ACUERDO A PLANO LINEA DE LINDERO 2-3 MIDE 20,81m EN SITIO SE MIDEN 23,5m APROXIMADAMENTE

DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES
USO ACTUAL : VIVIENDA

Estado de conservación :	BUENO
Calidad aparente de la mano de obra :	BUENO
Calidad aparente de los materiales :	BUENO
Calidad aparente de los acabados :	BUENO
Ventilación e iluminación natural :	BUENO

Distribución arquitectónica:	NIVEL 1 COCHERA Y CORREDOR TECHADO, VIVIENDA CON SALA COMEDOR, COCINA, BAÑO COMPLETO, DOS CUARTOS SENCILLOS, CUARTO CON BAÑO COMPLETO - NIVEL 2 SALA, DOS CUARTOS SENCILLOS Y UNO CON BAÑO COMPLETO
Estructura Básica :	Nivel 1 mampostería Nivel 2 estructura metálica
Paredes Externas :	Bloques de concreto y lámina hg esmaltada en nivel 2
Paredes Internas :	Bloques de concreto y livianas en nivel 2
Tapicheles :	Livianos
Pisos :	Cerámica y laminado en cuartos de nivel 2
Estructura de Techo :	Perfil laminado en frío (RT)
Cubierta de Techo :	Lámina de Hierro Galvanizado
Canoas y Bajantes :	H.G y P.V.C.
Cielos raso :	Tablilla pvc
Rodapié y corniza:	No
Entrepiso :	Perfiles metalicos y fibrolit
Ventanas :	Marcos de aluminio con vidrio transparente
Puertas exteriores :	Tablero
Puertas interiores :	Tablero
Cerrajería :	Llavín de doble paso y llavin de bola con llave
Verjas :	Si
Rejas:	No
Enchapes :	En servicio sanitario y cocina
Piezas sanitarias :	Estandar
Pilas:	Concreto Lujado
Escaleras :	Metálicas externas
Pintura :	Acrílica en buen estado
Instalación de agua potable :	Tubería de P.V.C.
Instalación sanitaria :	Tubería de P.V.C. a tanque séptico (no se localizó)
Instalación eléctrica :	110/220 Voltios, entubado en conduit, caja de breakers e interruptor principal de fusible
Muebles Fijos :	Cocina
Altura de piso a cielo :	2.5 metros
Aceras:	No
Tapias:	No
Otros :	No
Observaciones importantes:	SE OBSERVA UNA REVENTADURA IMPORTANTE EN LA SECCIÓN DE PILAS EN LA LOSA DEL PISO, SE EXCLUYE LA SECCION

FOTOGRAFÍAS

Hoja Nº 5 de 7

Cliente :

AREA DE ADMINISTRACION DE BIENES ADJUDICADO

Cédula :

0

Propiedad de:

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO
COMUNAL

Cédula :

4-000-042152



Reventadura pilas

FOTOGRAFIAS

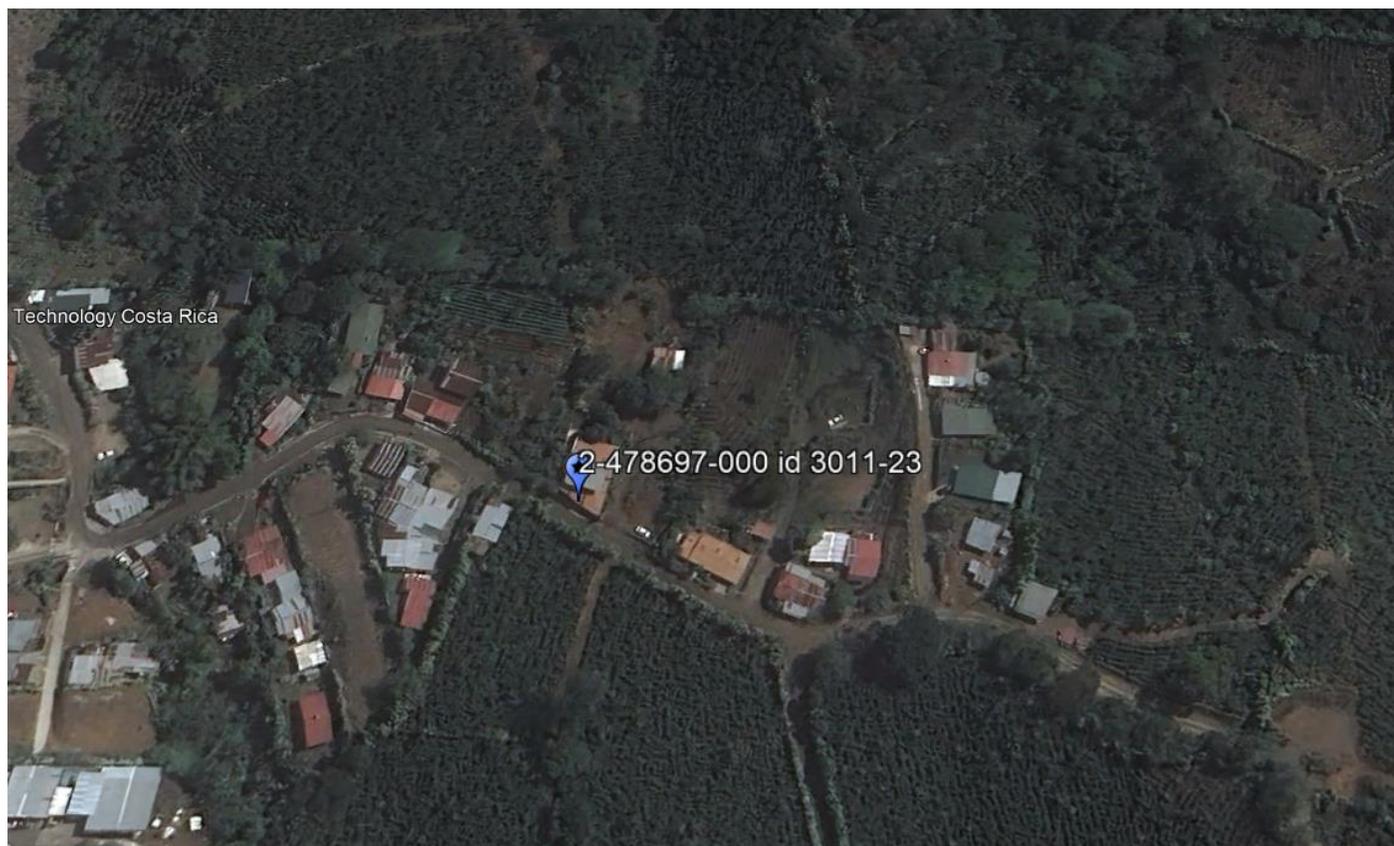
Hoja Nº 6 de 7

Cliente : AREA DE ADMINISTRACION DE BIENES ADJUDICADOS

Cédula : 0

Propiedad de: BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL

Cédula : 4-000-042152



Capas para SNAPPING y/o EDICIÓN:

- Mapa catastral
- Presentación
- Mosaico Planos
- Línea ZMT

Capas de fondo:

- Datos Auxiliares
- Demarcación
- CENIGA
- Línea ZMT
- Mapa Catastral
- MapaCatastral Predi
- Presentaciones
- Calificación
- Restitución Cartográf

Proyección del Visor: CRTM05 - CR05 - EPSG:5367 Escala: 1:500 Coordenadas CRTM05: X: 485600 Y: 226900 SR
 449256.0, 1112241.2 X:449234.6 Y:

RELACION : 1

PARCELA : 000

BLOQUE : 031

PREDIO : 082

INCONS_01 : 0

INCONS_02 : 0

INCONS_03 : 0

INCONS_04 : 0

INCONS_05 : 0

INCONS_06 : 0

INCONS_07 : 0

INCONS_08 : 0

INCONS_09 : 0

INCONS_10 : 0

INCONS_11 : 0

INCONS_12 : Null

Cliente: AREA DE ADMINISTRACION DE BIENES ADJUDIC
 Finca: 2-478697

 Avalúo: BP-ES-3912-09-2023-(2-478697-000)-A

7 de 7

Determinación del Valor del Terreno Según las Referencias Adjuntas, Proceso de Homologación

1 Información General de las referencia a utilizar

#	Contacto	Teléfono	Ubicación	Fecha	Área	Precio
ES-588	MARIA LEDEZMA	8967-2289	10° 3'33.42"N 84°28'1.22"O	ago-22	743 m2	38 000 000
REF.JV5 1.LOTE. 10-2021	JOSE ANGEL ROJAS	2445-9447	10° 4'23.65"N 84°27'59.91"O	oct 21	288 m2	12 000 000
REF.JV5 1.LOTE. 10-2021	JOSE ANGEL ROJAS	2445-9447	10° 4'23.65"N 84°27'59.91"O	oct 21	333 m2	15 000 000
Ref 4						
Ref 5						

Características	Sujeto	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4	Referencia 5
Área	360,00	743	288	333	0	0
Precio		38 000 000	12 000 000	15 000 000	0	0
Precio/m2		51 144,01	41 666,67	45 045,05		
Frente	15,00	15	15	15	10	12
Fondo Promedio	24,00	49,53	19,20	22,20	0,00	0,00
Perímetro	78,00	129,07	68,40	74,40	20,00	24,00
Forma	1	1	1	1	1	1
Pendiente	0	0	0	0	0	5
Nivel (Diferencia en m)	0	0	0	0	0	0
Ras = 0, S.N. = 1, B.N. = 2	0	0	0	0	0	0
Tipo de Vía	5	4	4	4	4	4
Servicios 1	1	1	1	1	4	4
Servicios 2	16	16	16	16	16	16
Ubicación	5	5	5	5	5	5

Ras: A Nivel S.N.: Sobre Nivel B.N.: Bajo Nivel

2. Cálculo de factores de homologación

Tipo de Factor	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4	Referencia 5
Factor Extensión	1,27	0,93	0,97	0,00	0,00
Factor α y $\beta =$ 0,33					
Factor de Frente	1,000	1,000	1,000	1,107	1,057
Constante $\gamma =$	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Factor Tipo Vía	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Servicios 1	1,00	1,00	1,00	0,91	0,91
Servicios 2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Factor Ubicación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Residencial o Comercial (R ó C) = R	Constante Ubicación		-0,0255		
Factor de Pendiente	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07
Factor de Nivel	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Constante K=	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Factor de Forma	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Factor de Negociación	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Factor de Tiempo (*)	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
IPC Base I.N.E.C.	1	1,00	1,00	1,00	1,00

(*) Actualizar los valores del I.P.C. si se desea realizar factor por tiempo

3. Factor Global y Valor del m2 Homologado

Factor Global	1,13	0,83	0,87	0,00	0,00
Valor Homologado en Colones/m2	57 850,81	34 472,81	39 096,87	0,00	0,00
	✘ Excluir	✔ Incluir	✔ Incluir	✘ Excluir	✘ Excluir

Cantidad de Referencias a Utilizar	2
Valor Promedio Homologado	36 784,84
Desviación Estandar	3 269,71
% Desviación Estandar	9%
Valor Mínimo:	33 515,13
Valor Máximo:	40 054,54
Valor Recomendado a Utilizar	36 784,84

4. Observaciones