

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		058 - PITAL		058-21006046029300-2022-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Compra Bien a Valorar		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BARRERA	GOMEZ	JUSTIN ESTIVEN		Céd. Identidad 2-0810-0684
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
MORA	VILLEGAS	SARA JEANNETTE		Céd. Identidad 6-0135-0719
Proporción de Derechos				
100%				
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	02 - ALAJUELA			
Cantón:	10 - SAN CARLOS			
Distrito:	06 - PITAL			
Localidad:	VERACRUZ			
DIRECCIÓN EXACTA				
85 m Sur del Puente sobre Quebrada Tigre, Barrio Los Mucas, Veracruz de Pital.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-1360914-2009		218,00 m2	
Identificador Predial	21006046029300		218,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢4.015.124,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢9.044.055,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢13.059.179,00
VALOR EN LETRAS: TRECE MILLONES CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE COLONES 00/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique: Vivienda		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢9.044.055,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno con una vivienda en buen estado, de ahí su deseabilidad.			
Nombre del Perito	Oscar Emilio Alvarado Rojas			
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Carnet	IC-19897	Firma del Perito
Código Perito SIACC	506	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa				Cód. Empresa 00000187
Nombre y firma representate legal de la empresa				
Fecha inspección:	20 enero 2022	Fecha informe:	20 enero 2022	
Números telefónicos para contacto	2473-1831 y 8312-0616			
Correo electrónico / Dirección WEB	oea2184@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						058-21006046029300-2022-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO															
Características	SUJETO	COMPARABLES													
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor				
VALOR €/m2		20.000,00		17.793,59		17.892,64		0,00		0,00					
Área	218,00	300	1,1111	281	1,0874	503	1,3177		1,0000		1,0000				1,0000
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000				1,0000
Frente (principal)	6,22	10	0,8881	10	0,8881	17	0,7777		1,0000		1,0000				1,0000
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		1,0000		1,0000				1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000				1,0000
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000				1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000				1,0000
Tipo de Vía	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000		1,0000		1,0000				1,0000
Negociación	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0	1,0000		1,0000		1,0000				1,0000
Ajuste (criterio)	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0	1,0000		1,0000		1,0000				1,0000
Factor de Homologación			0,9867		0,9657		1,0249		1,0000		1,0000				1,0000
Valores Homologados			19.734,99		17.182,79		18.337,35								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE													
	0,0000	Área afectada													
	0,0000	Área afectada de ancho													
VALOR DEL TERRENO															
Valor conclusivo	€18.418 /m2	Valor ajustado	€18.418 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	1,0000	Área	218,00 m2	€0 / m2											
VALOR UNITARIO FINAL				€18.418,00 /m2											
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€4.015.124,00											
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	Fermin Vargas Murillo				Vivienda										
SUR	Flor María Vargas Murillo				Vivienda										
ESTE	María del Carmen Murillo Salas				Terreno										
OESTE	Calle pública con 6,22 m de frente				Calle pública con 6,22 m de frente										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN 3,00 m							
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud								
1	472.368			1.160.081			118								
2	472.373			1.160.085			118								
3	472.403			1.160.081			118								
4	472.402			1.160.075			118								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta									
1	Venta de lote de 300 m2 en Trinchera Veracruz, vende Eduardo Castro 6 Mill	Oferta	8689-2993			18/9/2021									
		Coordenadas	Este	473.055	Norte	1.161.116									
2	Venta de lote de 281 m2 en Trinchera Veracruz, vende Cristian 5 Mill	Oferta	8537-1271			18/9/2021									
		Coordenadas	Este	473.055	Norte	1.161.116									
3	Lote en venta en entrada a trinchera de 503 m2 en 9 mill Ania Chaves	Oferta	6125-1493			19/1/2022									
		Coordenadas	Este	472.696	Norte	1.161.092									
4		Coordenadas	Este		Norte										
5		Coordenadas	Este		Norte										

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		058-21006046029300-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ
Ancho de vía	17,90 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ varios
Alumbrado	SÍ Coopelesca	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m
Electricidad	SÍ Coopelesca	Transporte Público	SÍ a 0 m
Agua Potable	SÍ Local	Edificios Comerciales	SÍ a 2000 m
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ frente
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Residencial y comercial.	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	6,22 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	30,24 m	Pendiente %	3
Relación:	4,86173633	Tipo de vía:	2
Servicios	S1 4		
	S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
			Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 86,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	
17/1/2022		SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 513-13374-01-0002-001.	
OBSERVACIONES			
Este inmueble se ubica en el perímetro rural de Veracruz de Pital, cuenta con servicios públicos básicos al frente, topografía plana, aprovechable en su totalidad, no presenta riesgos aparentes de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar, con facilidades de acceso en cualquier tipo de vehículo en toda época del año, lo que le da una buena deseabilidad. GRAVAMENES O AFECTACIONES, INDICADOS EN ESTUDIO REGISTRO, FÍSICAMENTE NO AFECTAN.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										058-21006046029300-2022-U		
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
Vivienda	45,00	250.000	11.250.000	40	11	B	0,8247	0,9748	9.044.055,00	32,2	200.979	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	45,00		11.250.000						9.044.055,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-						-			
			-						-			
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢9.044.055,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢9.044.055,00			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)											
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								
										ESTADO	O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
											D	DEFICIENTE
											M	MALO
										MM	MUY MALO	
										DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

058-21006046029300-2022-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda Uso predominante: Residencial
 Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ¢
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:
 Nombre del Desarrollador:
 Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:
 Documentos de construcción adicionales:
 Propiedad utilizada por: Inquilino Nombre: No se obtuvo.
 Vigencia del contrato de arrendamiento: Menos de 3 meses.
 Área construcción principal: 45,00 m2 Porcentaje de cobertura: 20% Año de construcción: 2011

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: Vc01 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Sist. Prefabricado Horizontal, repello fino y pintura	Sistema eléctrico:	
Paredes	Sist. Prefabricado Horizontal, repello fino y pintura	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	No posee	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	Hg y RT	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Hg Ondulado	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	Expuestos.	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	Cerámica	Gas LP <u>25 lbs</u>	Ubicación <u>dentro de la edificación</u>
Fachada	Principal al Oeste, sencilla	Se recomendó utilizar fuera de edificio, sin peligro.	
Aposentos	2 Dormitorios, 1 baño, corredor, sala, comedor, cocina, y pilas externas.	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños	Uno completo.	Paredes	<u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>
Otros		Pisos	<u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Red de agua caliente	No posee		
Tanque captación de agua	No posee		

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno
 Pisos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalentemente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

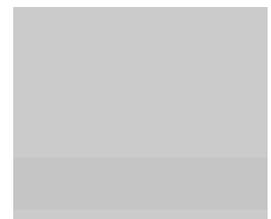
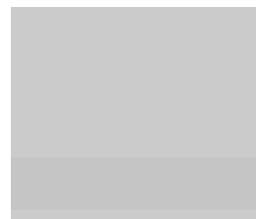
Vivienda en buen estado de uso y conservación.

ANEXO FOTOGRÁFICO

058-21006046029300-2022-U

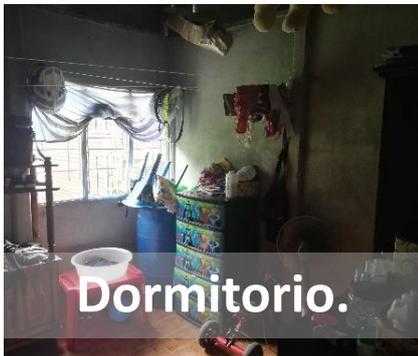


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

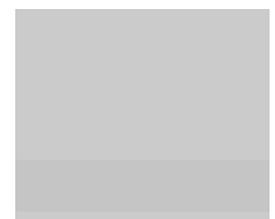
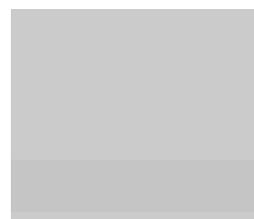


ANEXO FOTOGRÁFICO

058-21006046029300-2022-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

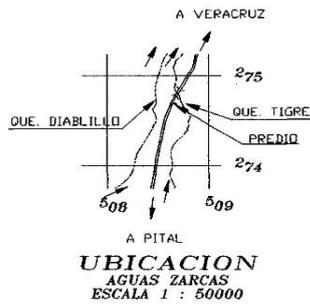


PLANO DE CATASTRO

058-21006046029300-2022-U

INSCRIPCIÓN: 221369914-2009
 Fecha: 29/07/2009 09:57:58
 Registrador: WALTER ROGALES MAROTO
 9884B40A62F10891CC18C0136B5A82C1

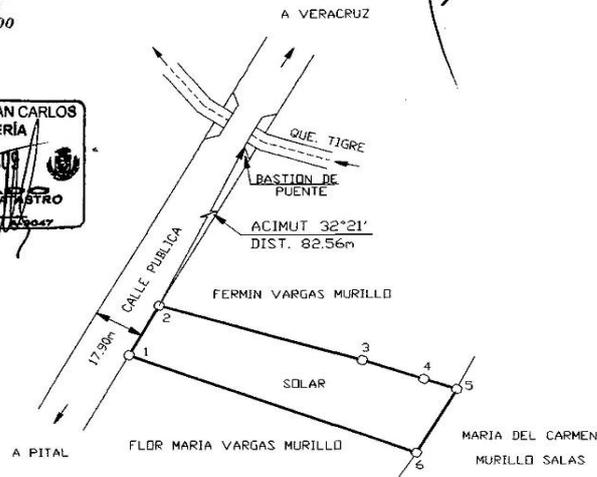
Catastro Nacional
1-2445269
 27/07/2009 08:43:40
 Reingreso



LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	28° 36'	6.22m
2-3	108° 45'	20.89m
3-4	108° 44'	6.37m
4-5	108° 44'	3.43m
5-6	209° 35'	8.10m
6-1	290° 50'	30.24m

COLEGIO PROFESIONAL DE INGENIEROS
 DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
 27 JUL 2009

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
 DPTO. INGENIERIA
 29 JUL 2009
APROBADO
 PARA EFECTOS DE CATASTRO
 FIRMA: [Firma]



NOTAS:
 DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN, LEVANTAMIENTO POLAR,
 POLIGONAL ABIERTA, ERROR ANGULAR ESTIMADO EN 00°05'
 ERROR LINEAL ESTIMADO EN 0.01m
 FRENTE A CALLE PUBLICA: 6.22m

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR
 EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO
 O LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS
 JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE
 SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO

MODIFICA AL PLANO No. A-531803-1984

AREA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO
218 m ²	PARTE DEL FOLIO REAL 2209597-000
PROTOCOLO TOMO 16172 FOLIO 38	AREA 9330.04m2

 LUIS ALONSO ROJAS HERRERA INGENIERO TOPOGRAFO IT- 10676	ESCALA 1 : 500	SITUADO EN VERACRUZ DISTRITO 06 PITAL CANTON 10 SAN CARLOS PROVINCIA 02 ALAJUELA	APARTADO 1294
	FECHA 18-06-2009		

ESTUDIO DE REGISTRO

058-21006046029300-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 460293—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 460293 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

Imprimir

Regresar

Comprar

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR

SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : FERMIN VARGAS

SUR : MARIA MURILLO

ESTE : MARIA MURILLO

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: DOSCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS

PLANO:A-1360914-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00209597 000	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 7,473,240.00 COLONES

PROPIETARIO:

SARA JEANNETTE MORA VILLEGAS

CEDULA IDENTIDAD 6-0135-0719

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACION O PRECIO: CIEN MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2009-00328293-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FORMA PAGO: AL CONTADO

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-DIC-2009

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 513-13374-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 200209597 000

AFECTA A FINCA: 2-00460293 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-01-2022 a las 08:55 horas

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.js...> 17/01/2022

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	058-21006046029300-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BARRERA GOMEZ JUSTIN ESTIVEN	Número de cédula: 2-0810-0684
3	Nombre del Perito que valoró:	Oscar Emilio Alvarado Rojas	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	13.059.179,00	Monto solicitado: 9.000.000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno con una vivienda en buen estado, de ahí su deseabilidad.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Oscar Emilio Alvarado Rojas	Emp. N° 506
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	19/1/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)