

AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

MATRICULA
H-1772-774-2008

SOLICITANTE:

SR. JUAN RICARDO FERNANDEZ

VALUADOR:



Julio 2017

San José Costa Rica

22 de julio, 2017

Ref.SC.184.2017.ESR

Señor
Juan Ricardo Fernández
Representante Legal

Ref. AVALUO DE PROPIEDAD H-1772-774-2008

Estimado señor:

Adjunto informe de avalúo de la finca con plano de catastro H-1772-774-2008, de su propiedad, localizada en la urbanización Lomas del Zurqui, Etapa IV, en la provincia 4° Heredia, Cantón 5° San Isidro Distrito 2° San Jose.

La propiedad fue inspeccionada en visita realizada el día 24 de julio de 2017, por el Arq. Esteban Sandi Rojas y la Tec. Nancy Fallas Marín.

Después de la valoración y análisis (anexo a este documento) de los diferentes elementos evaluados en el inmueble mediante el enfoque de mercado, su valor recomendado es de **US\$937.960,00 (NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SECENTA DOLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA).**

Cualquier consulta estoy a sus órdenes.

Cordialmente,


SUMMA CONSULTORES

Arq. Esteban Sandi Rojas
Arquitecto Consultor
CFIA A-10935

AVALUO DE PROPIEDAD H-1772-774-2008

Observaciones y Consideraciones

- a) El propósito del presente trabajo es determinar el valor de mercado, valoración de activo y fuentes hídricas del inmueble analizado.
- b) Algunas características de la propiedad se determinaron a partir de los planos catastros aportados por el cliente.
- c) Durante la visita realizada el día 24 de marzo de 2017, se hizo la inspección visual de la finca y se recabo la información de campo.
- d) Para la valoración del inmueble se consideró la información de los valores de ofertas actuales y valores del registro nacional.
- e) El valuador indica que no se han encontrado vicios ocultos ni indicios por defectos no detectables durante la inspección ocular del inmueble o del examen de la documentación aportada, así como variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas, que sucedan con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
- f) La firma valuadora no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica, en cuanto a gravámenes, propiedad, inscripciones etc. Pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.
- g) Lote con edificación para uso residencial, en tres niveles, áreas de estar, terraza, jacuzzi exterior, ubicada en el Residencial Lomas del Zurqui, calles en concreto, sistema de alcantarillado de aguas pluviales y sistema de alcantarillado de aguas negras.
- h) Al día de hoy la propiedad se encuentra al día con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles al II trimestre del año 2017.
- i) La firma valuadora declara no tener interés actual o futuro en el bien objeto de la presente valoración.

VALORACION DE BIENES INMUEBLES

AVALUO DE PROPIEDAD
EXPEDIENTE: 183-2017
FECHA: 24-07-2017
PROPIETARIO:
Sr. Juan Ricardo Fernández
UBICACION Y CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

Provincia: 4° Heredia	Cantón 5° San Isidro	Distrito: 2° San José	Plano Catastro #: H-1772-774-2008
Urbanización: Lomas del Zurqui	Cuadra:	Calle: Tibás (Central)	Condominio:
Inscripción en el Registro:	Área según Registro: 666.20m2	Área según Catastro: 666.20m2	Folio Real: 4160156-000

Uso actual del Suelo:	Residencial	Uso futuro del Suelo:	Residencial
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------

Clasificación de zona según:	Residencial	Densidad de Población:	N.A	Hab./Ha.
		Densidad de Construcción:	N.A	Viv./Ha.

Proyectos que afectan la zona:	N.A	Servidumbres que afectan la propiedad:	Alta Tensión
Clase de	<input type="checkbox"/> Interés Social	Características	<input type="checkbox"/> Urbana

urbanización y Construcciones circundantes:	<input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta	de la zona:	<input type="checkbox"/> Sub-Urbana <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Sub-Rural
Destino de las construcciones:	<input type="checkbox"/> Interés Social <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> NA	Destino de las construcciones:	<input type="checkbox"/> Comercio <input type="checkbox"/> Industria <input type="checkbox"/> Otros
Apto para Construir:	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		

ZONAS NO RESIDENCIALES: ACTIVIDADES:

Agricultura:	<input type="checkbox"/> De Temporada <input type="checkbox"/> De Riego <input type="checkbox"/> Otras <input checked="" type="checkbox"/> NA	Pesca:	<input type="checkbox"/> Intensiva <input type="checkbox"/> Extensiva <input type="checkbox"/> Otras <input checked="" type="checkbox"/> NA
Industria:	<input type="checkbox"/> Extractiva <input type="checkbox"/> Manufacturera <input type="checkbox"/> Servicios <input type="checkbox"/> NA	Ganadería:	<input type="checkbox"/> Intensiva <input type="checkbox"/> Extensiva <input type="checkbox"/> Otras <input checked="" type="checkbox"/> NA

TOPOGRAFIA, GEOMORFOLOGIA, GEOLOGIA:

Geomorfología general:	Residencial, colinda con parques y áreas verdes en costados Norte y Este, con calle (fibas central) al oeste y edificación construida al sur.
------------------------	---

Topografía y relieve:	Topografía irregular, con fuerte pendiente hacia sector sur. Se realizó trabajo de estabilización de suelos y mitigación de aguas pluviales.
	Nivel:0+00 de 30%snpt

Obras previas para la construcción en el lote:	N.A
--	-----

Susceptibilidad de la zona a: Ninguno de las siguientes, apta para construcción.

Movimientos de Tierras: <input type="checkbox"/> Demoliciones <input type="checkbox"/> Deforestación <input type="checkbox"/> Rellenos <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	Muros de retención: <input checked="" type="checkbox"/> Canalizaciones o entubados <input type="checkbox"/> Otros <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	Sismicidad: <input type="checkbox"/> Deslizamientos <input type="checkbox"/> Derrumbes <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	Otros: <input type="checkbox"/> Actividad volcánica <input type="checkbox"/> Posibles inundaciones por ríos colindantes
--	--	---	---

LINDEROS Y COLINDANCIAS:

Colindancias:	L. I.	L. D.	Fr.	Fo.	Linderos:	
Calle	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Norte:	Parque.
Parque	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sur:	Construcción.
Parque	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Este:	Parque.
Construcción	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Oeste:	Calle.

CALLES Y VIAS DE ACCESO:

Vías de acceso al lote:		asfalto	concreto	lastre	Tierra	otros
Calle:		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alameda:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servidumbre:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aceras, Caños, Cunetas	N.A	acera	cordón	caño	cuneta	zanja
Buena:		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regular:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mala:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prevista:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
No existe:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS:

Servicios públicos:	cercanía	Observaciones
Cañería: ✓ Hidrantes: ✓		En toda la propiedad
Alcantarillado Sanitario: ✓ Alcantarillado Pluvial: ✓		En toda la propiedad
Sistema de manejo de residuos: Drenaje: ✓		

Canales de desagüe: <input type="checkbox"/> Relleno Sanitario: Basurero Municipal ✓ Tiradero a cielo abierto Otros <input type="checkbox"/>		
Electricidad: ✓ Alumbrado Público: ✓ Teléfono: ✓		
Medios de transporte:		
Terrestres: ✓ Aéreos: ✓ Marítimos: <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>		

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS:

Centros Educativos:		
Kínder y Guarderías: ✓ Escuelas: ✓ Colegios: ✓ Universidades: <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>		
Servicios de Salud:		
Centros de Salud: ✓ Clínicas: ✓		

Hospitales:	<input type="checkbox"/>		
Farmacia:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Otros:	<input type="checkbox"/>		
Recreación:			
Jardines y Parques:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Instalaciones Deport.:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Salones Comunes:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Centros Culturales:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Otros Servicios:			
Supermercados:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Centros Comerciales:	<input type="checkbox"/>		
Edificios Públicos:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Policía y Vigilancia:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Bancos:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Bomberos:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Oficinas Gubernamentales:	<input checked="" type="checkbox"/>		
Otros:	<input type="checkbox"/>		

TASACION

1. VALORACION DE TERRENO E INFRAESTRUCTURA:

Sección	Área (m2)	Valor unitario (\$/m2)	Coefficiente	Motivo del Coeficiente	Valor (\$)
Según registro	666,20	800	(\$)/(m2)	RN	532.960,00
Casa	405	1,000	(\$)/(m2)	RN	405,000,00
Sub total					\$.937.960,00

OBSERVACIONES:

La propiedad se encuentra en el residencial Lomas del Zurqui, Etapa IV, ubicado en una de las mejores zonas residenciales de San Isidro de Heredia. El mismo cuenta con caseta de seguridad, un centro de atención a residentes, Casa Club área de gimnasio, piscina techada temperada, restaurante, salón de eventos, etc. Como parte de las amenidades de los residentes de la urbanización.

La casa está ubicada en un terreno el cual, fue estabilizado, con sistema de pilotes integrales en concreto, y se le dio un a estabilización al terreno con lastre, y material todo esto para sustentar la misma en un estrato firme y seguro.

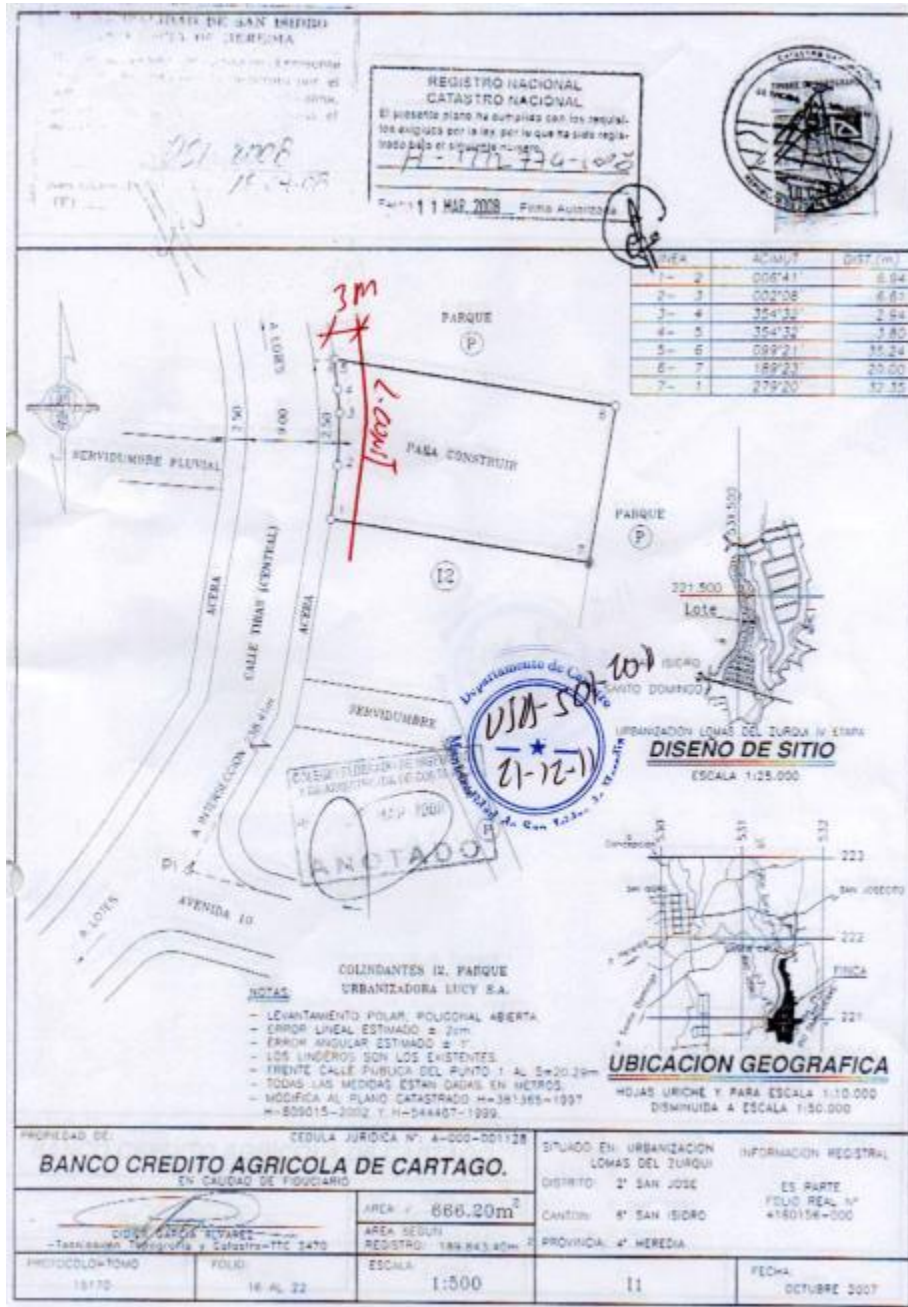
La misma está construida, según el código sísmico vigente de Costa Rica. Su construcción fue realizada siguiendo los más altos estándares constructivos, así como los materiales utilizados de alta calidad. También cuenta con sistema de paneles solares para calentamiento de agua.

Aunado a eso, la misma está cerca de bancos, centros de educación públicos y privados, iglesias, y ubicado en la vía de acceso de la ruta 32, la cual permite un ingreso rápido hacia San Jose, o vía interna hacia Heredia como punto estratégico

FECHA DEL AVAILIO: 14 de julio 2017

VALUADOR: Arq. Esteban Sandi Rojas

REGISTRO DOCUMENTOS ASOCIADOS



Plano Catastro H-1772-774-2008



EMPRESA CERTIFICADA ISO 9001: 2000

www.summaconsultores.co.cr
 AP./ 44-6150 Santa Ana, Costa Rica, CA
 Santa Ana, del Lagar 100 norte, 25 este, Edificio color blanco, segundo nivel

tel. (506) 2282-3822
 tel. (506) 2282-3825



REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LA PROPIEDAD



Vista Principal de la casa



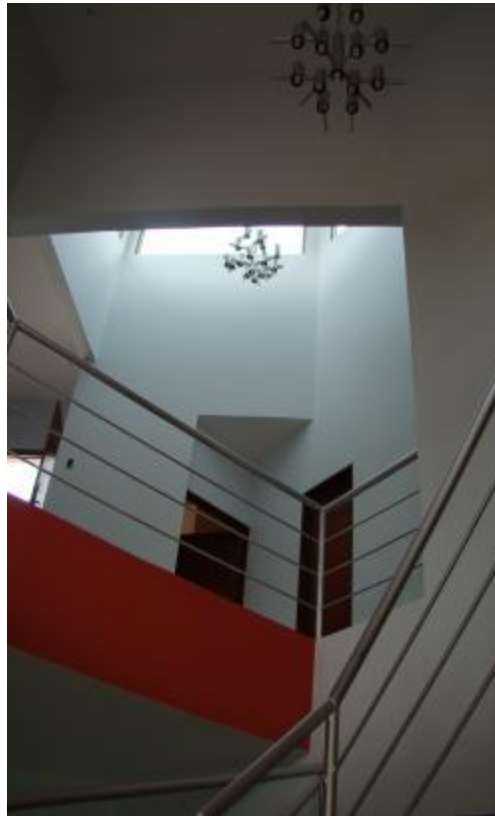
Vista de gradas de acceso



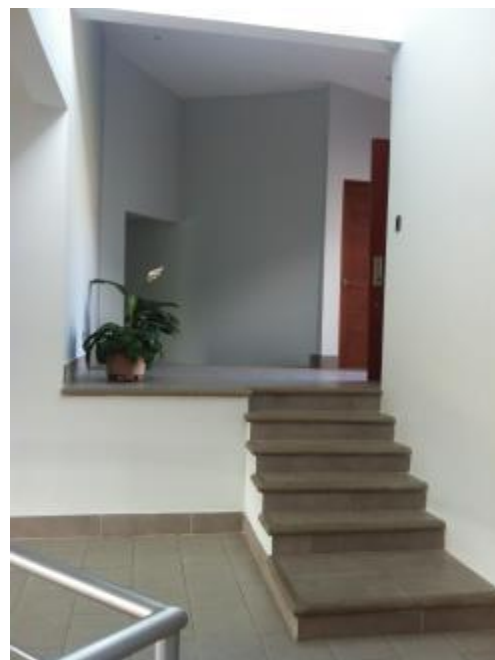
Vista de sala y comedor nivel 1



Vista de sala formal en nivel 3



Vista de lucernario



Vista de gradas de vestíbulo (hacia cocina y área de servicio)



Vista de mueble de cocina



Vista de servicios sanitarios



Vista de paneles solares