



**AVALUO PARTICULAR
INSTACREDIT CRÉDITO AUTO MOTORES**

ING. LUIS GUILLERMO CEDEÑO MATA

SOLICITANTE: **RONALD BREALEY MORA CÉDULA DE IDENTIDAD NÚMERO : 9-0059-0759**
 DUEÑO(S) DE LA FINCA: **RONALD BREALEY MORA CÉDULA DE IDENTIDAD NÚMERO : 9-0059-0759**
 FECHA DEL INFORME: **20-may-19**

UBICACION DEL INMUEBLE
 PROVINCIA **CARTAGO** CANTON **TURRIALBA** DISTRITO **TRES EQUIS**
 BARRIO **SAN PABLO** CASERIO **CASERIO** SITIO **PACUARE**
 DIRECCION EXACTA: **DE TURRIALBA CENTRO SOBRE LA RUTA #10 A SIQUIRRES 19 KM , LLEGA A LA INTERSECCIÓN A PACUARE (CHICHARRONERA)
 DOBLA A MANO DERECHA 1600 MT HASTA LLEGAR A LA INTERSECCIÓN CEMENTERIO DE AQUI 135 MT MÁS , LOTE IZQUIERDO
 CONTIGUO A IGLESIA CATÓLICA
 Con frente a (calle o Avenida) Entre (calle o Avenida)**

INSCRIPCIÓN
MATRICULA: 3-193986-000
 TOMO FOLIO NUMERO DERECHOS

EXTENSION

AREA SEGUN REGISTRO	1 721,29	m ²	PLANO CATASTRO NO. C-0576773-1999
AREA SEGUN PLANOS	1 721,29	m ²	
FRENTE	32, 15	ml	
REFERENCIA TOPOGRAFIC	135,00	ml	

AVALUO DIRECTO SEGUN CABIDA QUE ACUSA EL REGISTRO PUBLICO
 SEGREGACION DE LOTE RECTIFICACION CABIDA REUNION DE FINCAS

TERRENO										FACTORES DE AJUSTE DEL TERRENO	
Area m ²	Valor base m ²	Factor Fondo	Factor Frente	Factor Nivel	Factor Forma	Factor Extensión	Factor Total	Valor modificado m ²	Monto		
1 721,29	€10 000,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	€9 000,00	€15 491 610,00		
							0,00	€0,00	€0,00		
							0,00	€0,00	€0,00		
							0,00	€0,00	€0,00		
							0,00	€0,00	€0,00		
TOTAL TERRENO :									€15 491 610,00		

FORMA DE EXPLOTACION:		LOTE PARA CONSTRUIR			
CASA		m ² a		x m ²	€0,00
Cochera		m ² a		x m ²	€0,00
Terraza		m ² a		x m ²	€0,00
OTROS		m ² a		x m ²	€0,00
Corredor		m ² a		x m ²	€0,00
TAPIAS		mts a		x mts	€0,00
VERJAS		mts a		x mts	€0,00
MUROS		mts a		x mts	€0,00

VALOR MATERIAL : €0,00

VALOR VENAL (Valor de realización actual) €15 491 610,00

Otros gravámenes (monto total) Tipo de cambio **€590,91**

Ing. Luis Guillermo Cedeño Mata
 C.E.P. 19

DETALLE DEL TERRENO

ZONA		CALLES		FORMA DE LOTE		UBICACIÓN DEL LOTE	
Urbana		Tierra		Regular	X	Medianero	X
Suburbana		Lastre	X	Irregular		Esquinero	
Rural	X	Asfalto	X				
Semirural		Concreto					
SERVICIOS				TOPOGRAFIA			
Letrinas		Electricidad	X	Plana	X	Irregular	X
Cloaca		Gordón		Bajo Nivel	X	A nivel	
T.Séptico	X	Caño				Sobre nivel	
				Teléfono			
				Acera		Desarrollo Habitacional	
				Cañería	X	Desarrollo comercial	
						Desarrollo Agropecuario	
						X	
OTROS SERVICIOS							
S. Autobús	X	Hospital		Bancos		T.V. / cable	
Colegio	X	Clinica	X	Iglesias	X	Comercio	X
Escuela	X	Supermercado	X	Parques		Cultura	X
Universidad		Recol. Basura	X	Cines		Recreación	X

OTROS DETALLES Y OBRAS EXTERIORES BIEN CON BUENA UBICACIÓN Y ACCESO, CUENTA CON SEVICIOS BÁSICOS
 EL ENTORNO ES AGRÍCOLA Y DE CLASE POPULAR, ESTÁ BAJO NIVEL DE CALLE
 ES LOTE PARA CONSTRUIR SIEMPRE Y CUANDO SE CUMPLA CON LOS REQUISITOS MUNICIPALES

DETALLE DE CONSTRUCCIÓN

NO HAY

PRIMERA PLANTA		2DA PLANTA	
AREA	m²	AREA	m²
Paredes externas		Paredes externas	
Paredes internas		Paredes internas	
Pisos		Pisos	
Cielos		Cielos	
Estructura y cubierta		Cubierta	
Puertas externas		Marcos de ventana	
Marcos de ventana		Tipo de entpiso	

<input type="checkbox"/> oficina	<input type="checkbox"/> Dormitorios I planta	<input type="checkbox"/> Sala-como	<input type="checkbox"/> Pilas
<input type="checkbox"/> Sala	<input type="checkbox"/> Desayunador	<input type="checkbox"/> COCINA	<input type="checkbox"/> Oficina
<input type="checkbox"/> Comedor	<input type="checkbox"/> Cuarto de costura	<input type="checkbox"/> Sala	<input type="checkbox"/> Cochera
<input type="checkbox"/> Cocina	<input type="checkbox"/> Terrazas	<input type="checkbox"/> Sala estar	<input type="checkbox"/> Terraza
<input type="checkbox"/> Pilas	<input type="checkbox"/> Sala T.V.	<input type="checkbox"/> Dormitorios	<input type="checkbox"/> Dorm. principal c/baño
<input type="checkbox"/> Sala-comedor	<input type="checkbox"/> Cochera	<input type="checkbox"/> Baños	<input type="checkbox"/> Tina o jacuzzi
<input type="checkbox"/> Vestíbulo	<input type="checkbox"/> Baños	<input type="checkbox"/> Sala T.V.	<input type="checkbox"/> Walking-closet
<input type="checkbox"/> Dormitorios	<input type="checkbox"/> 1/2 baños	<input type="checkbox"/> Dorm.Serv.	<input type="checkbox"/> Balcones
<input type="checkbox"/> Oficina	<input type="checkbox"/> Dorm.serv.	<input type="checkbox"/> Baño serv.	<input type="checkbox"/> Otro: _____
<input type="checkbox"/> Antecomedor	<input type="checkbox"/> CORREDOR		

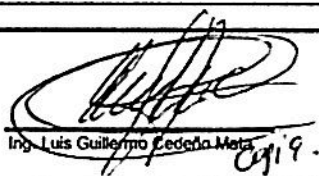
PRIMERA PLANTA		2DA PLANTA	
Costo de reposición		Costo de reposición	
Edad (años)	% de bueno	Edad (años)	% de bueno
Vida (años)	Estado	Vida (años)	Estado
VALOR ACTUAL	€0,00 x m ²	VALOR ACTUAL	€0,00 x m ²

Para el cálculo del factor de depreciación se utilizó el método de Ross - Heidecke

Otros detalles y obras extras: _____

OBSERVACIONES LEGALES VER ESTUDIO REGISTRAL ADJUNTO

GRAVÁMENES Y ANOTACIONES VER ESTUDIO REGISTRAL ADJUNTO


 Ing. Luis Guillermo Cecedo Mata
 C.R. 19.

LINDEROS ACTUALES (en caso de reunión Indique los linderos generales)

NORTE Calle Casa Finca Lote SERVIDUMBRE Local: Especifique: _____

SUR Calle Casa Finca Lote SERVIDUMBRE Local: Especifique: _____

ESTE Calle Casa Finca Lote SERVIDUMBRE RESTO DE FINCA _____

OESTE Calle Casa Finca Lote SERVIDUMBRE otros servidumbre: _____

RIESGOS VISIBLES

<input type="checkbox"/> Talud	<input type="checkbox"/> Frontal	<input type="checkbox"/> Interna	<input type="checkbox"/> Lateral	<input type="checkbox"/> Trasera	<input type="checkbox"/> Otro: _____
<input checked="" type="checkbox"/> Deslizamiento	<input type="checkbox"/> Frontal	<input type="checkbox"/> Interna	<input type="checkbox"/> Lateral	<input checked="" type="checkbox"/> Trasera	<input type="checkbox"/> Otro: _____
<input type="checkbox"/> Hundimiento	<input type="checkbox"/> Frontal	<input type="checkbox"/> Interna	<input type="checkbox"/> Lateral	<input type="checkbox"/> Trasera	<input type="checkbox"/> Otro: _____
<input type="checkbox"/> Inundación	<input type="checkbox"/> Frontal	<input type="checkbox"/> Interna	<input type="checkbox"/> Lateral	<input type="checkbox"/> Trasera	<input type="checkbox"/> Otro: _____
<input type="checkbox"/> Terraplenes	<input type="checkbox"/> Frontal	<input type="checkbox"/> Interna	<input type="checkbox"/> Lateral	<input type="checkbox"/> Trasera	<input type="checkbox"/> Otro: _____

SI LA PROPIEDAD A ASEGURAR ESTA CERCA DE UN RIO, MAR, LAGO, TALUD, O PENDIENTE, INDIQUE A QUE DISTANCIA: NO HAY

0 a 5 mts. 5 a 10 mts 10 a 20 mts 20 a 50 mts 50 a 100 mts más de 100 mts

Información adicional para efectos póliza de seguros

CASA DE HABITACIÓN NO HAY

LOCALES COMERCIALES NO HAY

Año de la construcción:		Años	
Porcentaje dedicado a casa de habitación :		%	
Sistema eléctrico entubado	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Totalmente:	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Voltaje	<input type="checkbox"/> 110v	<input type="checkbox"/> 220v	<input type="checkbox"/> 440v
BREAKERS para toda la instalación:	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Interruptores	<input type="checkbox"/> Breakers	<input type="checkbox"/> Cuchilla	
Está la construc. aislada?	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Distancia con la propiedad más cercana:		MTS	

Año de la construcción:		Años	
Area de Construcción:		m ²	
Tiene divisiones Internas	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Tipo de material:			
Material de puertas:			
Material de Ventanas:			
Tiene escaleras:	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Tipo de material:			
Tiene extinguidores:	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Cantidad:			
Clase de extinguidores:			
Se emplea maquinaria:	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Clase de Maquinaria:			
Sistema eléctrico entubado	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Tipo de materiales que se depositan en el local:			

CRITERIO TÉCNICO: BIEN CON BUENA UBICACIÓN Y ACCESO . CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS . ESTÁ BAJO NIVEL DE CALLE

Líquidez: MEDIA-ALTA

Deseabilidad: MEDIA-ALTA

RECOMENDACIONES NO EXCEDERSE DEL PORCENTAJE DE LA FINANCIACIÓN CON RESPECTO A LOS LINEAMIENTOS ACTUALES

Notas:

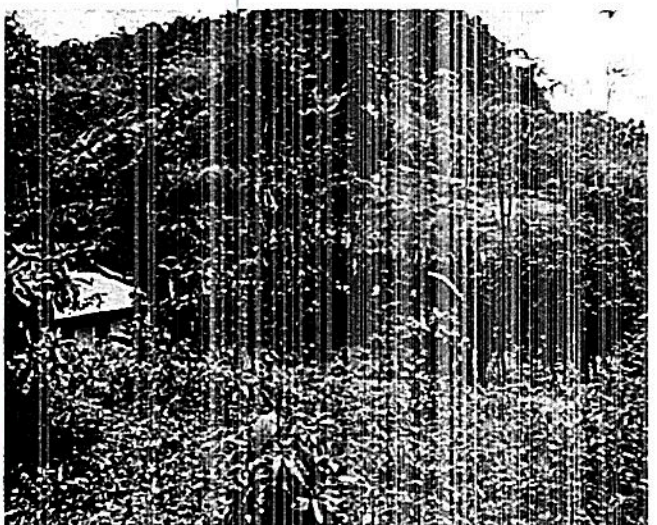
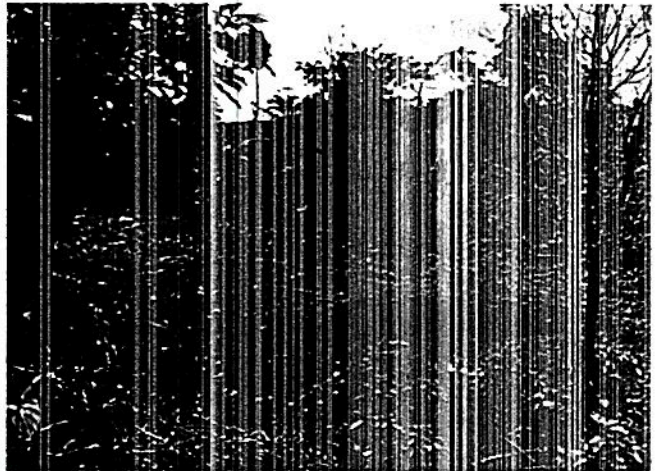
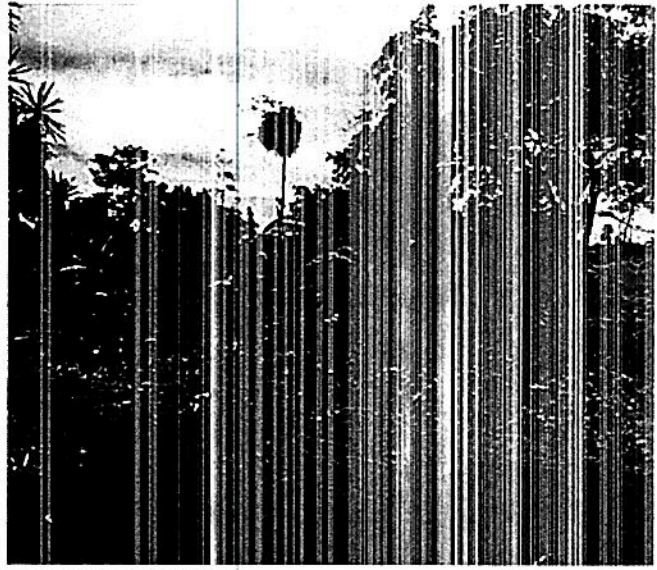
La vida remanente se estima con base en la vida típica esperada para la estructura, la edad actual y el estado aparente.
 No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados.
 No se realizaron pruebas físicas al sistema eléctrico, a los sistemas mecánicos, condiciones estructurales o geotécnicas. La evaluación de los mismos se realizó parcialmente, evaluando los sistemas con base en las partes de los mismos que se encuentran a la vista.
 No se asume responsabilidad sobre el estado o durabilidad de estos sistemas, tampoco se realizaron pruebas geológicas o de inundación de los suelos.
 No se incluye mobiliario, ni pruebas o estudios de laboratorio.
 El valuador declara no tener interés presente o futuro en los bienes objeto de este avalúo, ni interés particular por el monto que ha resultado.
 Se declara bajo juramento que se visitó el lugar exacto de su ubicación y que las características y condiciones del mismo son ciertas por comprobación visual.
 No se realizó un levantamiento topográfico, por lo que el área utilizada es la que indican el plano de catastro y/o el estudio de registro.
 Quedo a sus órdenes para ampliar y / o aclarar lo que se considere pertinente.


 Ing. Luis Guillermo Cedeño Mala

CA 1310
 Número de carné

19-may-19
 Fecha de Visita

FOTOS



copy of [signature]