

AVALUO DE BIEN INMUEBLE

DANIEL SOTO NÚÑEZ

INGENIERO CONSULTOR
ICO 10024

Tel: 8834 8934

E-mail danielsoton@hotmail.com

AVALUO DE :

TERRENO

SOLICITADO POR :

INSTACREDIT

FECHA :

26 de Octubre del 2018

REFERENCIAS

Solicitante: RONALD MENDEZ HIDALGO

cedula: [REDACTED]

Propósito Avaluó: HIPOTECARIO

Plano Catastrado: P-0862137-1989

Propietario: [REDACTED]

de Finca 6-109884-000

UBICACIÓN

Situado en:

PARRITA

PARRITA

PUNTARENAS

Distrito

Cantón

Provincia

Dirección Exacta:

Barrio "Pueblo Nuevo", de la Iglesia Católica 150 mts Oeste.

Linderos:

(según plano catastrado)

Noreste: *Municipalidad de Parrita*

Sureste: *Rosa Morales Calderón*

Noroeste : *Calle Pública*

Suroeste : *Calle Pública*

Ing. Daniel Soto Núñez
ICO 10024

Tel.: 8834-8934 / 2663-1546
danielsoton@hotmail.com

AVALUO TERRENO

IC-149

SOLICITADO POR: INSTACREDIT

FECHA: 26 / 10 / 2018

SOLICITANTE: RONALD MENDEZ HIDALGO - CED: I 0506 0472

FINCA # 6 - 109884 - 000

VISITA:

Se Visita para Inspección el día 25/10/2018, a las 03:50 PM

ACOMPAÑANTE:

Por parte de Instacredit, no se presenta ningún funcionario.

ACCESO:

Accesos vía terrestre en buen estado, carretera pavimentada en buen estado hasta el frente de la propiedad.

ZONA:Caracterizada por viviendas clase media, con riesgo social bajo.**DESCRIPCIÓN DEL TERRENO**Terreno Plano, ~~se encuentra en una zona de inundación~~. Con cordón y caño, Con Aceras. El nivel del terreno con respecto a la Carretera es de aproximadamente 30 c ~~de inundación~~**LIQUIDEZ O CAPACIDAD DE RECUPERACIÓN:**La posibilidad de recuperación de la inversión es Alta; principalmente por su ubicación, el terreno se encuentra en una posición excelente para desarrollo comercial. Así mismo en los últimos tiempos el barrio donde se ubica el terreno ha aumentado en interés hacia los pobladores del cantón; y así también los valores de los inmuebles. Si fuese necesario se presta para una venta rápida.**NIVEL DE RIESGO DE LA PROPIEDAD:**Este bien se clasificaría de Riesgo bajo ya que a pesar de estar desocupada, por el perfil de los habitantes de la zona y de los visitantes, el lote sería difícil que fuese invadido.**NOTAS DEL TERRENO:**

Se encuentra dentro de una zona residencial con servicios públicos cercanos y accesos buenos.

AFECTACIONES DEL TERRENO:

() Deslizamiento de tierra () Cercanía con Rio () Falla Sísmica (x) No hay

Ing. Daniel Soto Núñez
ICO 10024
Tel.: 8834-8934 / 2663-1540
danielsoton@hotmail.com

AVAUO TERRENOSOLICITADO POR : **INSTAOREDIT**SOLICITANTE: **RONALD MENDEZ HIDALGO - CED : I 0506 0472**# **IC-149**FECHA : **26 / 10 / 2018**FINCA # **6 - 109884 - 000****TERRENO****VALUACION DEL TERRENO**

Área según Catastro :	477.38 m ²
Área según Registro :	477.38 m ²

Topografía :	PLANA
Tipo Suelo:	Tierra

Frente a Carretera :	43.81 ml
Fondo Promedio :	23.01 ml
Frente Fondo :	1 - 1

A Nivel de Calle:	APROX. + 0,30 mt
Tipo Proyecto :	Habitacional
Lote Tipo:	Esquinero

Acceso por calle de : **Zacate**

Densidad de Población de la Zona :	Alta
Características de la Zona y de las casas vecinas :	CLASE MEDIA CASAS DE CLASE MEDIA

SERVICIOS PUBLICOS EXISTENTES

	Bueno	Deficiente	Inexistente
Sistema de Agua Potable :	X		
Alcantarillo Sanitario :			X
Alcantarillado Pluvial :	X		
Sistema Eléctrico :	X		
Sistema Telefónico :	X		
Recolección de Basura:	X		
Limpieza de Caños :		X	
Aceras :	X		
Cordón y Caño :	X		
Parques y Campos de Juegos :	X		
Transporte Publico :	X		
Servicios de Comercio Próximos :	X		
Servicios Gubernamentales Próximos :	X		

Ing. Daniel Soto Núñez
ICO 10024
Tel.: 8834-8934 / 2663-1546
danielsoton@hotmail.com

VALORACIÓN TERRENO

Para el cálculo del costo del terreno se toma un valor por metro cuadrado considerando los valores establecido por el mercado según el sitio donde se encuentre la finca:

1. Lote en Venta, cerca de la propiedad (Cerca de Clínica)
430 m² en ₡11 000 000,00 → 25 581 ₡ / m²
2. Lote en Venta, cerca de la propiedad (Los Ángeles)
300 m² en ₡ 8 500 000,00 → 28 333 ₡ / m²
3. Lote Cercano, misma urbanización (Pueblo Nuevo).
214 m² en ₡ 8 750 000,00 → 40 888 ₡ / m²

Se considera para este caso y alrededores un precio que oscila entre los 25 000 colones y los 40 000 colones por m². Por lo que trabajamos con un valor de 35 000 ₡/m²

FACTORES DESVALORIZANTES

		FACTOR
RELACION ANCHO - FONDO	1 ANCHO / 1 FONDO	.8
FORMA DEL TERRENO	RECTANGULAR SIN MARCAR	.8
TERRENO EN PENDIENTE	SIN PENDIENTE	1
TOPOGRAFIA TERRENO	PLANO	1
RIESGOS	NO	1
COEFICIENTE SERVICIOS PUBLICOS	ALCANTARILLADO	1
	CORDON Y CAÑO	
	PLUVIALES	
	CALLE ASFALTO	
	LOCALIZACION CENTRICA	
SUMA FACTORES:		5.6
CALCULO FACTOR		= 5.6/6
FACTOR		0.933

VALORACION TERRENO

AREA m ²	COSTO X M ² ₡	DEVALUADOR	COSTO REAL ₡
477.38	35 000	0.933	15.588.843,00

AVAUO TERRENO

IC-149

SOLICITADO POR : INSTRACREDIT

FECHA : 26 / 10 / 2018

SOLICITANTE: RONALD MENDEZ HIDALGO - CED : I 0506 0472

FINCA # 6 - 109884 - 000

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (LOTE MAS CASA):

VALUACIÓN	
TERRENO:	¢15.588.843,00
EDIFICACIONES:	¢0,00
TOTAL:	¢15.588.843,00

En letras: **QUINCE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CURENTA Y TRES COLONES CON CERO CENTAVOS.**

OBSERVACIONES:

- SE RECOMIENDA QUE ESTE BIEN INMUEBLE SEA ACEPTADO COMO GARANTIA. SEGÚN LOS REQUERIMIENTOS DE LA EMPRESA FINANCIERA SOLICITANTE DE ESTE AVALUO.
- NO EXISTE DE NUESTRA PARTE INTERES ACTUAL O FUTURO EN ESTA PROPIEDAD, NI INTERES PERSONAL EN EL TARMITE PARA EL CUAL ESTA SIENDO VALUADA.
- CONFECCIONANDOSE EL PRESENTE INFORME DE ACUERDO CON LOS REGLAMENTOS ESTABLECIDOS.

FIRMA DEL PROFECIONAL:

NOMBRE DEL PROFECIONAL:

CEDULA:

ING. DANIEL SOTO NÚÑEZ

6 0277 0171

Ing. Daniel Soto Núñez
ICO 10024Tel.: 8834-8934 / 2663-1540
danielsoton@hotmail.com

AVAIUO TERRENO

IC-149

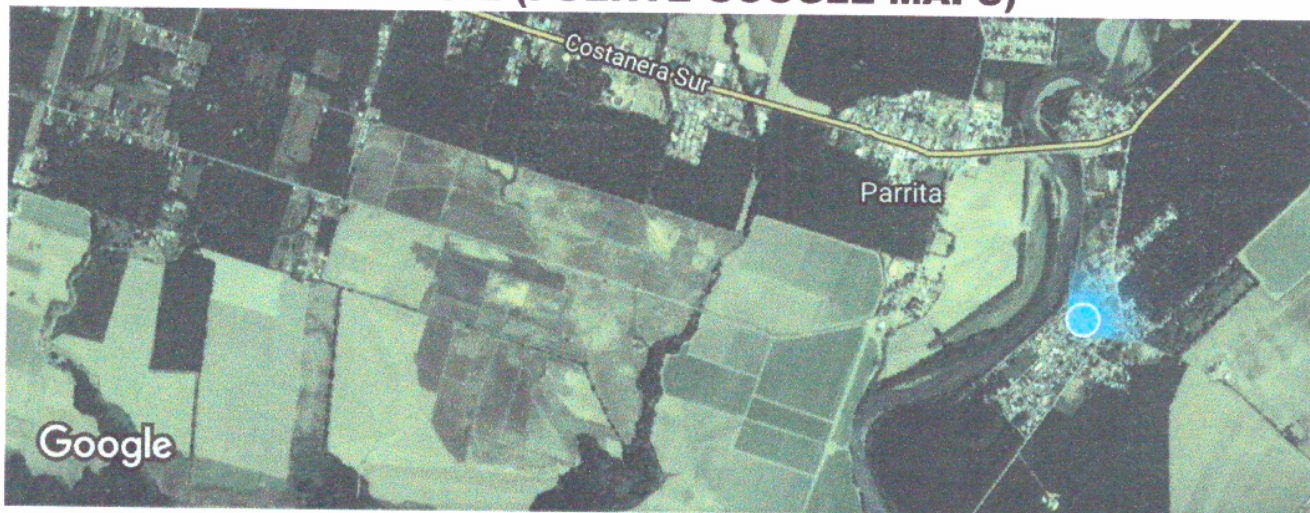
SOLICITADO POR : INSTACREDIT

FECHA : 26 / 10 / 2018

SOLICITANTE: RONALD MENDEZ HIDALGO - CED : 1 0506 0472

FINCA # 6 - 109884 - 000

POSICION GEOGRAFICA: (FUENTE GOOGLE MAPS)



Ing. Daniel Soto Núñez
ICO 10024
Tel.: 8834-8934 / 2663-154-
danielsoton@hotmail.com