

INFORME TÉCNICO

AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

L-2159740-2019

4 de agosto de 2025



Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc.



INGENIERÍA MAZARIEGOS S.R.L.
Goicoechea, San José, Costa Rica 1019-1000
Tels.: (506) 2240-1686 / (506) 8347-1927
jblancom@cfia.or.cr

AVALÚO DE FINCA URBANA

DATOS GENERALES

Fecha Avalúo	4-Aug-25	Fecha Visita:	17-Oct-24	Tipo Avalúo	Valor Razonable	T/C (prom.)=	506.05
Solicitante	Financiera Desyfin S.A.					Cédula Jurídica	3-101-785273
Teléfono	2280-5786	Valuador	Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc. Cédula 1-1000-0156		Registro CFIA	IC-11196	

INFORMACIÓN REGISTRAL

Matrícula	4896--M---000		Plano	L-2159740-2019	Área Plano =	9,784.00 m ²	
Provincia	7	Cantón	1	Distrito	3	Área Registro =	9,853.06 m ²
	Limón	Limón		Río Blanco	Lugar:	PLAZA MOÍN	
Propietario Registral:	CONDominio VERTICAL HORIZONTAL DE FINCA FILIALES PRIMARIA INDIVIDUALIZADAS CENTRO COMERCIAL PLAZA MOÍN CÉDULA JURÍDICA 3-109-797658						
Latitud (N)	9.9879022		Dirección	50 m Noroeste de la Estación de Servicio Delta Limón			
Longitud (W)	-83.0963821						

Linderos Según Registro Nacional

Observado en Sitio

Noreste	CALLE PÚBLICA Y ZONA VERDE	RUTA 32
Noroeste	ESTADO Y MINISTERIO DE GOBERNACION Y POLICIA	EDIFICACIONES INSTITUCIONALES
Sureste	CALLE PÚBLICA	ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE
Suroeste	CALLE PÚBLICA Y ROBERTO MARTÍNEZ ABARCA	CALLE ASFALTADA Y PREDIO

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Descripción	Medida	Valor Unitario CRC	Valor Razonable CRC	Valor Razonable USD
Terrenos / /	9,784.00 m ²	₡20,018.20	₡195,858,068.80	\$387,036.86
Áreas Privativas / /	7,378.58 m ²	₡184,632.00	₡1,362,321,982.56	\$2,692,096.52
Obras Comunes / /	1,653.22 m ²	₡77,093.85	₡127,453,091.39	\$251,861.18

Valor total terrenos, edificaciones y mejoras: ₡1,685,633,142.75 \$3,330,994.56

Valor en letras CRC: Mil seiscientos ochenta y cinco millones seiscientos treinta y tres mil ciento cuarenta y dos colones con setenta y cinco céntimos.

Valor en letras USD: Tres millones trescientos treinta mil novecientos noventa y cuatro dólares con cincuenta y seis centavos.

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

CONDominio COMERCIAL VERTICAL HORIZONTAL Y DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS CENTRO COMERCIAL PLAZA MOIN CEDULA JURIDICA 3-109-797658

FINCAS FILIALES: 29

ADMINISTRADOR: 3-101-785273 SOCIEDAD ANONIMACEDULA JURIDICA 3-101-785273 PODER GENERAL SIN LIMITE DE SUMA PERIODO DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2019 AL 18 DE DICIEMBRE DE 2029 INSCRITO POR: 2020-00137699-01 EL 17 DE JUNIO DE 2020

AREA TOTAL: ONCE MIL TRES METROS CON NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

AREA COMUN: TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CON CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: SIETE MIL TRESIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CON CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: NO SE INDICA

IDENTIFICADOR PREDIAL: 701030004896_M

DATOS ADICIONALES: CONFORME OFICIO DRI-01-0119-2017 DE FECHA 02/03/2017 SE PUBLICITA MEDIDA MAXIMA PROPUESTA DE 9853.06.

El condominio cuenta con las siguientes áreas comunes:

- Calles internas de adoquín
- 71 espacios para estacionamiento vehicular (2,53 unidades por local comercial)
- Estacionamiento de motocicletas
- Ascensor al 2º nivel
- Amplios pasillos
- Planta de tratamiento
- Servicios sanitarios para clientes
- 2 generadores eléctricos (1 para el cine y 1 para el resto del mall)

Ing. Civil José Manuel Blanco Mazariegos
Magister en Valuación IC-11196
Cédula de Identidad 1-1000-0156



[Firma manuscrita]

Firma



Firma Digital

Durante inspecciones y revisiones técnicas complementarias realizadas a las edificaciones del centro comercial Plaza Moín, se identificaron múltiples vicios constructivos y complicaciones funcionales que afectan negativamente el valor real de las construcciones. Estas condiciones, documentadas mediante evidencias fotográficas y videos proporcionados por la administración del inmueble, evidencian deterioros anticipados, fallas en el diseño constructivo y errores significativos en la ejecución de sistemas críticos del proyecto.

En primer lugar, se documentaron fallas en el sistema de suministro de agua y tuberías principales, generando rebalses y problemas de presión. Adicionalmente, el sistema sanitario presenta colapsos en las salidas de aguas negras en zonas como el parqueo, lo que no solo compromete la funcionalidad del inmueble, sino también su salubridad.

Se observan filtraciones activas de agua a través de paredes externas fabricadas con materiales livianos que no ofrecen el debido aislamiento, afectando acabados y generando condiciones de humedad en los locales internos. A esto se suma el uso de materiales de baja calidad en cielorrasos, con presencia de instalaciones eléctricas mal resguardadas, situación que representa un riesgo potencial para la seguridad de los usuarios y una disminución en la vida útil esperada de las edificaciones.

En cuanto al sistema eléctrico, se evidencian conexiones expuestas tanto en zonas de parqueo como dentro de los locales, lo que infringe normas básicas de seguridad. Además, los accesos peatonales y vehiculares presentan errores de diseño, con tuberías visibles en zonas de tránsito y diferencias de nivel inadecuadas que comprometen la accesibilidad.

El mal funcionamiento de la trampa de grasa, la cual rebalsa con regularidad en la entrada principal del centro comercial, provoca inundaciones recurrentes, afectando la imagen y operatividad del inmueble. Finalmente, las tuberías internas presentan fugas en paredes y cielorrasos, lo que ha generado manchas, humedad y deterioro prematuro en acabados y mobiliario.

En su conjunto, estas condiciones revelan que el inmueble presenta un estado de conservación inferior al reportado originalmente, y que existen riesgos de depreciación acelerada. En consecuencia, se considera técnicamente justificado aplicar un ajuste negativo al valor estimado de las construcciones, con el fin de reflejar fielmente las condiciones reales del activo al momento de la valoración.

ÍNDICE DE LÍQUIDEZ: BAJO.

ÍNDICE DE DESEABILIDAD: BAJO.

AVALÚO DE FINCA URBANA

UBICACIÓN

Situación	Esquinero	Nivel Socioeconómico	Medio	Calle	Asfalto	Buen Estado
Vía de Acceso	Primaria	Uso	Comercial	Cordón	N/A	N/A
Entorno	Urbano	Nivel Sobre Calle	0.00 m	Aceras	N/A	N/A

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Área	9,784.00 m ²	Frente	103.94 m	Fondo	141.79 m	Relación F/F =	0.73
Topografía	Plana	Vista Panorámica	<input type="checkbox"/>	Forma	Irregular	Pendiente	0.00%
Delimitación	Adecuada	Tipo Suelo USCS	ML Limo con poca capacidad para cambiar de volumen con cambios de humedad				
Tipo de Vía según ONT	3	Zonas de transición comercial-residencial o residencial e industrial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Características de menor condición que la vía 2.					
Servicios 1 Según ONT	1	Sin acera ni cordón de caño					
Servicios 2 Según ONT	16	Teléfono, alumbrado, electricidad y agua potable					
Acceso a transporte público	Cercanía a paradas de taxis y autobuses						
Acceso a internet	Medios físicos e inalámbricos						
Alcantarillado y tratamiento de aguas servidas	Planta de tratamiento						
Clase de Suelo (solo fincas rurales)	NO APLICA						
Hidrología (solo fincas rurales)	NO APLICA						

SERVICIOS Y FACILIDADES EN EL ENTORNO CERCANO

Servicio Eléctrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Agua Potable	<input type="checkbox"/>	Transporte Público	<input type="checkbox"/>	Centros Comerciales	<input type="checkbox"/>
Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/>	Centros Recreativos	<input type="checkbox"/>	Centros de Oficinas	<input type="checkbox"/>
Internet por Cable	<input checked="" type="checkbox"/>	Red Sanitaria	<input type="checkbox"/>	Servicios de Salud	<input type="checkbox"/>	Clínicas o EBAIS	<input type="checkbox"/>
Fibra Óptica	<input type="checkbox"/>	Tanque Séptico	<input type="checkbox"/>	Centros Educativos	<input type="checkbox"/>	Estación de Bomberos	15 min
Señal Celular		Planta de Tratamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	Facilidades Comunes	<input type="checkbox"/>	Recolección Basura:	0 m

ESTUDIO DE REGISTRO

Gravámenes y Anotaciones

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Restricciones

Ninguna

Retiros de Ríos o Quebradas

No aplica

Observaciones Importantes

El desarrollo no cuenta con servicio de agua potable, motivo por el cual se indagó y se obtuvo contrato con el Sr. Luis Ricardo Ulloa Galazar,

EL CONTRATADO suministrará agua potable a EL CONTRATANTE según las necesidades que este último comunique, transportándola en unidades móviles adecuadas como tanques cisterna. Esta condición afecta la deseabilidad del bien inmueble.

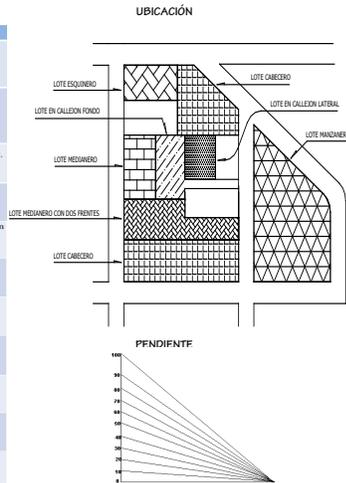
Opción 1: Transporte del agua por parte de EL CONTRATADO, con un costo de ₡9,333 por cada mil litros.

Opción 2: Transporte del agua para su carga por parte de EL CONTRATANTE, con un costo de ₡5,650 por cada mil litros.

AVALÚO DE FINCA URBANA

PARÁMETROS PARA HOMOLOGACIÓN DE TERRENOS

TIPO DE VÍA	DESCRIPCIÓN
1	Ubicación: Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independiente del material, estado y ancho, entre otros.
2	Ubicación: Zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independiente del material, estado y ancho, entre otros.
3	Ubicación: Zonas de transición comercial-residencial o residencial e industrial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Características de menor condición que la vía 2.
4	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen alamedas. Materiales: Arsenoso y material grueso. Otros: Permiten la circulación a todo tipo de vehículos.
6	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Lastre, arsenoso o de tierra. Otros: Permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Grueso, tierra o arcilla. Otros: Permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones.
8	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Tierra o arcilla. Otros: Permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones.
9	Ubicación: Servidumbres de paso. Materiales: Tierra, arcilla, otros. Otros: Vías agostas.
10	Ubicación: Ríos, canales, esteros o mar. Otros: Vía fluvial, único acceso al inmueble.
11	Ubicación: Vía férrea. Otros: Única vía de acceso al inmueble.



SERVICIOS 1 y SERVICIOS 2		
Servicios 1	1	Sin acera ni cordón de caño
	2	Sin acera y con cordón de caño
	3	Con acera y sin cordón de caño
	4	Con acera y con cordón de caño
Servicios 2	1	Sin servicios básicos
	2	Solo alumbrado público
	3	Solo teléfono
	4	Solo electricidad
	5	Solo agua potable
	6	Teléfono y Alumbrado
	7	Electricidad y Alumbrado
	8	Alumbrado y agua potable
	9	Teléfono y Electricidad
	10	Teléfono y agua potable
	11	Electricidad y Agua potable
	12	Alumbrado, teléfono y electricidad
	13	Alumbrado, teléfono y agua potable
	14	Alumbrado, electricidad y agua potable
	15	Teléfono, electricidad y agua potable
	16	Todos
Ubicación del lote	1	Lote Manzanero
	2	Lote Cabecero
	3	Lote Esquinero
	4	Medianero con dos frentes
	5	Medianero
	6	Callejón lateral
	7	Callejón fondo
	8	Lote en servidumbre

CONCLUSIÓN DEL VALOR RECOMENDADO DEL TERRENO

ÁREA	VALOR UNITARIO C / m ²	VALOR TOTAL C	FACTOR PERITO	VALOR FINAL C	VALOR UNITARIO C	VALOR UNITARIO \$
TERRENOS	9784.00 m ²	20,018.20	1.0000	195,858,068.80	20,018.20	\$ 39.56

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y OFERTAS COMPARABLES

	COMPARABLE N° 1	COMPARABLE N° 2	COMPARABLE N° 3				
FOTOGRAFÍA DEL COMPARABLE							
LOCALIZACIÓN	Coordenadas: 594793.1104864	Coordenadas: 594747.1104851	Coordenadas: 596632.1104823				
CONTACTO ó BASE DE DATOS	6069-7672	8871-7193	8347-3132				
VALOR TOTAL	C\$131,050,271.23	C\$333,989,700.00	C\$2,024,180,000.00				
VALOR DE CONSTRUCCIONES	C\$0.00	C\$0.00	C\$0.00				
VALOR TERRENO	C\$131,050,271.23	C\$333,989,700.00	C\$2,024,180,000.00				
	N° 1 Factor	N° 2 Factor	N° 3 Factor				
ATRIBUTOS DEL SUJETO A VALORAR	VALOR N°1 C / m ² C\$40,483.60 / m ²	VALOR N°2 C / m ² C\$55,664.95 / m ²	VALOR N°3 C / m ² C\$40,483.60 / m ²				
Área	9,784.00	3,237.12	0.6942	6,000.00	0.8510	50,000.00	1.7131
Sobre Nivel (solo #+)	0.00	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000
Bajo Nivel (solo #+)	0.00	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000
Frente	103.94	36.00	1.3004	59.00	1.1506	150.00	0.9247
Regularidad (m.r.g.)	9,784.00	3,237.12	1.0000	6,000.00	1.0000	50,000.00	1.0000
Pendiente (%) (urbanos)	0%	0%	1.0000	0%	1.0000	0%	1.0000
Ubicación	3	5	1.0822	5	1.2486	5	1.2486
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000
Tipo de Vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000
Clase de Suelo (solo rural)	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Hidrología (solo rural)	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Falta de Agua Potable	1.00	0.40	0.4000	0.40	0.4000	0.40	0.4000
Negociación	1.00	0.80	0.8000	0.80	0.8000	0.80	0.8000
Factor de Homologación	0.3126	0.3912	0.6329				
Valores Homologados	C\$12,656.00 / m ²	C\$21,776.18 / m ²	C\$25,622.40 / m ²				
DESVIACION STANDARD	C\$5,437.51 / m ²						
VALOR PROMEDIO C / m ²	C\$20,018.20 / m ²						

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORMACIÓN GENERAL

Nombre: Centro Comercial Plaza Moín Tipo ECO2 Tipo de construcción: Centros Comerciales
 Uso: Comercial No. Niveles: 2 Frente: 103.94 m Fondo: 141.79 m Construido: 7378.58 m²

SISTEMA ESTRUCTURAL

- | | | | | | |
|-------------|--|---|-------------|--|---|
| Dirección X | <input type="checkbox"/> Marcos de acero | <input type="checkbox"/> Estructura mixta | Dirección Y | <input type="checkbox"/> Marcos de acero | <input type="checkbox"/> Estructura mixta |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Marcos de concreto | <input type="checkbox"/> Muros prefabricados | | <input checked="" type="checkbox"/> Marcos de concreto | <input type="checkbox"/> Muros prefabricados |
| | <input type="checkbox"/> Muros de concreto | <input type="checkbox"/> Estructura de madera | | <input type="checkbox"/> Muros de concreto | <input type="checkbox"/> Estructura de madera |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Muros de mampostería | <input type="checkbox"/> Otro | | <input checked="" type="checkbox"/> Muros de mampostería | <input type="checkbox"/> Otro |

Muros de mampostería CSCR	Cimentación CSC	Sistema de Entrepiso	Techos
<input type="checkbox"/> Integral	<input type="checkbox"/> Placas aisladas	<input type="checkbox"/> Concreto chorreado situ	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Confinada	<input type="checkbox"/> Placas corridas	<input type="checkbox"/> Viguetas prefabricadas	<input type="checkbox"/> Lámina HG
<input type="checkbox"/> Bloues de concreto 12x20x40 cm	<input checked="" type="checkbox"/> Losa flotante	<input type="checkbox"/> Losa multitubular	<input type="checkbox"/> Teja
<input checked="" type="checkbox"/> Bloues de concreto 15x20x40 cm	<input type="checkbox"/> Cimiento ciclópeo	<input type="checkbox"/> Sistema pretensado	<input type="checkbox"/> Otro_____
<input type="checkbox"/> Bloues de concreto 20x20x40 cm	<input type="checkbox"/> Pilotes	<input type="checkbox"/> Sistema postensado	
<input type="checkbox"/> Ladrillos o similar (especificar)	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No aplica	
<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No se determinó		

Geometría en planta	Elevación
<input type="checkbox"/> Asimetría por muros, cubos, cargas	<input type="checkbox"/> Planta baja de doble altura
<input type="checkbox"/> Grandes aberturas, entrantes/salientes	<input type="checkbox"/> Muros no llegan a cimentación
<input type="checkbox"/> Geometría irregular en planta "L", "T", "H"	<input type="checkbox"/> Planta baja flexible
Retiros Aproximados: <input type="checkbox"/> No se determinó	<input type="checkbox"/> Columna corta
<input checked="" type="checkbox"/> Frente <input type="checkbox"/> Lateral	<input type="checkbox"/> Importante masa en pisos superiores (piscina, etc.)
Posición en terreno: <input type="checkbox"/> Centro <input type="checkbox"/> Fondo	<input type="checkbox"/> Reducción importante de área en pisos superiores

DETALLES DE SISTEMAS, MATERIALES Y ACABADOS

Bueno

Intermedio

Malo

Estructura principal	Mampostería		Puerta externa	Aluminio-Vidrio	
Paredes exteriores	Mampostería		Puertas internas	Plywood	
Paredes interiores	Mampostería		Marco Puertas	Madera con Venilla	
Tapicheles	Mampostería		Cerrajería Interna	Normal	
Repellos	Afinado		Cerrajería Externa	Normal	
Pisos	Porcelanato Concreto pulido		Ventanas	Vidrio fijo	
Entrepisos	Concreto		Marco ventanas	Aluminio	
Cielos	Gypsum		Pila	Acero Inoxidable	
Estructura de cubierta	Rt		Tapias	No hay	
Acabado Cubierta	HG Estructural		Rodapié	No Aplica	
Instalación eléctrica	entubada		Cornisa	No Aplica	
Instalación cañería	En buen estado		Muebles	Modulares	
Jardines	Internos		Enchapes	Azulejo en Baños	
Sist. Aguas Residuales	Planta tratamiento Aguas Res		Escaleras	Concreto	
Losa sanitaria	Normal		Pasamanos	HN	
Sistema pluvial	Canoas HG Bajantes PVC		Aceras	Frente a Calle	
Pintura	Acrilica		Verjas		
Otros Sistemas	Gas Propano		Estacionamiento		
Otros Sistemas	Aire Acondicionado		Otros 1		
Zona Recreativas	Planta tratamiento Aguas Res		Otros 2		

AVALÚO DE FINCA URBANA

CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

No. Niveles, n = 2
No. Sótanos n = 0

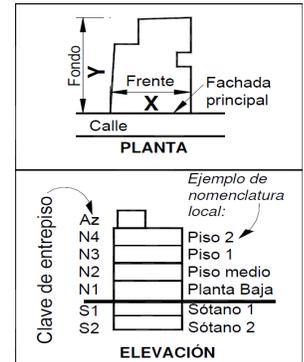
Año de construcción: 2020
Año de rehabilitación: N/A

Área del terreno: 9784 m²
Cobertura: 33%

Área de planta tipo: 3273 m²

Dimensiones Generales:
X = Frente: N.S.D. m
Y = Fondo: N.S.D. m

Altura planta baja: N.S.D. m
Altura entrepisos: N.S.D. m
No. Estacionamientos: 71
No. Elevadores: 1
No. Escaleras independientes: 2



- Apéndice en azotea (escaleras/elevador/cuarto azotea)
- Mezanine (losa intermedia que no cubre toda la planta)
- Piso a media altura (de los entrepisos tipo)
- Escalera externa
- Semisótano (primer sótano a medio nivel de calle)

Instalaciones

- Elevador
- Agua potable
- Agua Caliente
- Gas
- Eléctrica
- Alcantarillado
- Otra: A/C y GAS LPG

SISTEMA ESTRUCTURAL

Material de muros

- Concreto reforzado
- Concreto prefabricado
- Concreto sin refuerzo
- Bloque de concreto (20X40 cm)
- Ladrillo de arcilla sólido
- Ladrillo de arcilla hueco
- Paneles con capa de mortero
- Madera
- Sistema liviano
- Adobe
- Bahareque (ramas/lodo)
- Material precario (débil: lámina/cartón/desecho)
- Otro: _____

Refuerzo en la mampostería

- Sin refuerzo
- Mampostería confinada
- Mampostería mal confinada
- Con refuerzo interior

ESTRUCTURA PRINCIPAL VERTICAL

	Planta Baja		Niveles Tipo		Apéndice	Cubos
	X	Y	X	Y		
MARCOS						
Acero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Concreto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Concreto Prefabricado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Columnas y losa plana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Madera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VIGAS						
Acero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Concreto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cubre varios pisos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cables	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MUROS						
De carga mampostería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diagrama mampostería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De concreto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Marcos en el entrepiso representativo

Número de marcos paralelos: a X: N.S.D. a Y: N.S.D.
Claro promedio: X = N.S.D. Y = N.S.D.
Número total de columnas: N.S.D. (en todo el entrepiso)

Marcos en el entrepiso representativo

Suma de longitudes de muros y espesor (t)
De concreto: $\Sigma Lx = \frac{N.S.D.}{m}$, $\Sigma Ly = \frac{N.S.D.}{m}$, t = N.S.D.
De mampostería: $\Sigma Lx = \frac{N.S.D.}{m}$, $\Sigma Ly = \frac{N.S.D.}{m}$, t = N.S.D.

Sección de elementos predominantes

Forma	Rectangular	Circular	Tubo circular	Secc WF	Caljón	Secc L	Americana	Material	Concreto	Acero	Prefabricado	Madera
Columnas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Vigas Principales	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Vigas Secundarias	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Estructura de Techos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					

Ejemplo: $b \times h$ $\varnothing = D$ d h b t $2L \text{ bxt}$

SISTEMA DE PISO / TECHO

Sistema de piso

- Losa apoyada en vigas
- Losa plana (sin vigas)
- Vigas y piso de madera
- Otro
- Vigas, largueros y cubierta
- Armadura y cubierta
- Arcos de mampostería
- Distancia a ejes de: _____ cm

- Vigas secundarias: _____ cm
- Vigas, viguetas o nervaduras: _____ cm
- Largueros: _____ cm

Losa de concreto

- Sólida
- Reticular
- Prefabricada de concreto
- Viguetas y bloques de estereofón
- Lámina acanalada con capa de concreto (Losa-acero)
- Espesor total: _____ cm
- Capa compresión _____ cm

Armaduras

- De acero
- De madera
- Peralte variable
- Claro: _____ m, Peralte _____ m
- Separación armaduras _____ m
- Sección cuerdas: _____
- Secc. Diagonales: _____

Cubierta de techo

- Igual a sistema de piso
- Lámina metálica
- Lámina de asbesto / PVC
- Lámina acrílica
- Policarbonato
- Teja Asfáltica
- Teja de Barro
- Otro

Forma de la cubierta

- Techo a un agua
- Techo a dos aguas 15 %
- Losa de concreto _____ m
- Otro _____ m

- Planos: Arquitectónicos Estructural Eléctrico Mecánico Memoria de Cálculo No se tuvo acceso

AVALÚO DE FINCA URBANA

EVALUACIÓN DE DAÑOS (en caso de existir)

Fallas Geotécnicas		Estructura		Colapso parcial	
<input type="checkbox"/>	Grieta en el terreno circundante	<input type="checkbox"/>	Licuefacción de arenas	<input type="checkbox"/>	Techo
<input type="checkbox"/>	Asentamientos diferenciales	<input type="checkbox"/>	Hundimiento (-) o	<input type="checkbox"/>	Planta baja
<input type="checkbox"/>	Deslizamiento de ladera	<input type="checkbox"/>	emersión (+) general = _____ cm	<input type="checkbox"/>	Fiso intermedio
<input type="checkbox"/>	Socavación o Erosión	<input type="checkbox"/>	Inclinación del edificio = _____ %	<input type="checkbox"/>	Sección del edificio = _____ %
				<input type="checkbox"/>	Choque con edificio vecino

DAÑOS MÁXIMOS OBSERVABLES (en caso de existir)

Tipo de daño y características	Columnas	Vigas	Muros	Losas	Paredes	Conexiones
1- Colapso / daño generalizado	<input type="checkbox"/>					
2- Grietas inclinadas (por cortante)	<input type="checkbox"/>					
3- Grietas normales al eje (por flexión)	<input type="checkbox"/>					
4- Aplastamiento concr. y barras expuestas	<input type="checkbox"/>					
5- Fractura refuerzo longitudinal	<input type="checkbox"/>					
6- Fractura refuerzo transversal o estribos	<input type="checkbox"/>					
7- Pandeo de barras o compresión	<input type="checkbox"/>					
8- Pandeo de placas	<input type="checkbox"/>					
9- Pandeo global o inestabilidad	<input type="checkbox"/>					
10- Falla de soldadura	<input type="checkbox"/>					
11- Falla de conectores (tornillos/remaches)	<input type="checkbox"/>					
12- Corrosión del acero	<input type="checkbox"/>					
Armado del elemento (de concreto)	_____ mm					
Distancia entre estribos / atiesadores	_____ cm					
Sección del elemento	b x h / Ø	b x h / d x bf,tf	t, hcxbc	t	bxh/dx bf,tf	bxh

Fallas Observables en Conexión Sistema de Entrepisos / Columnas

Porcentaje de elementos dañados en el entrespacio crítico

Alrededor de columna	<input type="checkbox"/>
Al centro del claro	<input type="checkbox"/>
Adyacente a las vigas	<input type="checkbox"/>
En las esquinas del tablero	<input type="checkbox"/>

Columnas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vigas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros concreto X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros concreto Y	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros mampostería X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros mampostería Y	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conexiones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Daño grave	Medio
Columnas, trabes, muros de concreto	Colapso Grietas por cortante > 2 mm Grietas por flexión > 5 mm Pandeo general Pandeo de placas Pandeo o fractura del refuerzo	> 1 mm > 2 mm
Mam- posteria	Grietas por cortante > 5 mm G. inclinada en castillo > 1 mm	> 2 mm ---

DAÑOS OBSERVADOS (en caso de existir)

	Colapso	Colapso Pandeo	Fisuras por esfuerzos cortantes	Fisuras por esfuerzos de flexión	Aplastamiento	Pandeo	Fallas en Soldaduras	Otros	Otros	Ancho máximo de fisura	Separación de estribos (cm)	Sección o espesor de muro (cm)
Columnas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	NSD	NSD
Vigas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	NSD	NSD
Muros de Concreto:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	NSD	NSD
Mampostería:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	N/A	N/A

Geotécnicos

Losas

Otros daños

Nivel de daño estructural

<input type="checkbox"/>	Grietas en el terreno	<input type="checkbox"/>	Colapso	<input type="checkbox"/>	Vidrios	<input type="checkbox"/>	Colapso total
<input type="checkbox"/>	Hundimientos	<input type="checkbox"/>	Fisuras	<input type="checkbox"/>	Acabados	<input type="checkbox"/>	Daño severo
<input type="checkbox"/>	Inclinación de edificios	<input type="checkbox"/>	Flexión / Pandeo	<input type="checkbox"/>	Cielos	<input type="checkbox"/>	Daño intermedio
				<input type="checkbox"/>	Fachadas	<input type="checkbox"/>	Daño leve
				<input type="checkbox"/>	Muros		
				<input type="checkbox"/>	Techos		
				<input type="checkbox"/>	Instalaciones Electromecánicas		
				<input type="checkbox"/>	Otros		

AVALÚO DE FINCA URBANA

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Método de Depreciación Ross-Heidecke

Sección	Medida	VNR unitario C / Ud	VNR C	VUT años	Edad años	Estado	Factor deprec.	Factor Estado	VNR C	VNR unit. C	VUR años
Áreas Privativas											
FFP1 01 7-00200769-000	4105.44 m ²	400,000.00	1,642,176,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	757,995,598.08	184,632.00	46.16
FF 01 7-00200770-000	32.56 m ²	400,000.00	13,024,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	6,011,617.92	184,632.00	46.16
FF 02 7-00200771-000	42.66 m ²	400,000.00	17,064,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	7,876,401.12	184,632.00	46.16
FF 03 7-00200772-000	45.18 m ²	400,000.00	18,072,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	8,341,673.76	184,632.00	46.16
FF 04 7-00200773-000	47.69 m ²	400,000.00	19,076,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	8,805,100.08	184,632.00	46.16
FF 05 7-00200774-000	50.15 m ²	400,000.00	20,060,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	9,259,294.80	184,632.00	46.16
FF 06 7-00200775-000	52.64 m ²	400,000.00	21,056,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	9,719,028.48	184,632.00	46.16
FF 07 7-00200776-000	55.12 m ²	400,000.00	22,048,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	10,176,915.84	184,632.00	46.16
FF 08 7-00200777-000	210.04 m ²	400,000.00	84,016,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	38,780,105.28	184,632.00	46.16
FF 09 7-00200778-000	60.07 m ²	400,000.00	24,028,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	11,090,844.24	184,632.00	46.16
FF 10 7-00200779-000	45.67 m ²	400,000.00	18,268,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	8,432,143.44	184,632.00	46.16
FF 11 7-00200780-000	45.84 m ²	400,000.00	18,336,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	8,463,530.88	184,632.00	46.16
FF 12 7-00200781-000	46.00 m ²	400,000.00	18,400,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	8,493,072.00	184,632.00	46.16
FF 13 7-00200782-000	46.17 m ²	400,000.00	18,468,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	8,524,459.44	184,632.00	46.16
FF 14 7-00200783-000	79.06 m ²	400,000.00	31,624,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	14,597,005.92	184,632.00	46.16
FF 15 7-00200784-000	110.37 m ²	400,000.00	44,148,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	20,377,833.84	184,632.00	46.16
FF 16 7-00200785-000	113.61 m ²	400,000.00	45,444,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	20,976,041.52	184,632.00	46.16
FF 17 7-00200786-000	72.37 m ²	400,000.00	28,948,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	13,361,817.84	184,632.00	46.16
FF 18 7-00200787-000	132.93 m ²	400,000.00	53,172,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	24,543,131.76	184,632.00	46.16
FF 19 7-00200788-000	132.80 m ²	400,000.00	53,120,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	24,519,129.60	184,632.00	46.16
FF 20 7-00200789-000	135.72 m ²	400,000.00	54,288,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	25,056,255.04	184,632.00	46.16
FF 21 7-00200790-000	60.90 m ²	400,000.00	24,360,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	11,244,088.80	184,632.00	46.16
FF 22 7-00200791-000	59.09 m ²	400,000.00	23,636,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	10,909,904.88	184,632.00	46.16
FF 23 7-00200792-000	59.06 m ²	400,000.00	23,624,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	10,904,365.92	184,632.00	46.16
FF 24 7-00200793-000	60.95 m ²	400,000.00	24,380,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	11,253,320.40	184,632.00	46.16
FF 25 7-00200794-000	200.12 m ²	400,000.00	80,048,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	36,948,555.84	184,632.00	46.16
FF 26 7-00200795-000	20.88 m ²	400,000.00	8,352,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	3,855,116.16	184,632.00	46.16
FF 27 7-00200796-000	20.87 m ²	400,000.00	8,348,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	3,853,269.84	184,632.00	46.16
FF 28 7-00200797-000	1234.62 m ²	400,000.00	493,848,000.00	100	5	M	0.9738	0.4740	227,950,359.84	184,632.00	46.16
Subtotal	7378.58 m²		2,951,432,000.00						1,362,321,982.56		

Sección	Medida	VNR unitario C / Ud	VNR C	VUT años	Edad años	Estado	Factor deprec.	Factor Estado	VNR C	VNR unit. C	VUR años
Obras Comunes											
Áreas Libres Comunes											
Pasillos Descubiertos	72.55 m ²	280,000.00	20,314,000.00	60	5	M	0.9549	0.4740	9,194,551.70	126,734.00	27.16
Zonas Verdes	411.76 m ²	30,000.00	12,352,800.00	60	5	M	0.9549	0.4740	5,591,289.04	13,579.00	27.16
Áreas Construidas Comunes											
Caseta de Seguridad	6.88 m ²	280,000.00	1,926,400.00	60	5	M	0.9549	0.4740	871,929.92	126,734.00	27.16
Cuarto de Bañera Uno	6.21 m ²	240,000.00	1,490,400.00	60	5	M	0.9549	0.4740	674,586.09	108,629.00	27.16
Cuarto de Bañera Dos	12.09 m ²	240,000.00	2,901,600.00	60	5	M	0.9549	0.4740	1,313,324.61	108,629.00	27.16
Cuarto de Limpieza	4.14 m ²	240,000.00	993,600.00	60	5	M	0.9549	0.4740	449,724.06	108,629.00	27.16
Cuarto Electromecánica Uno	21.93 m ²	450,000.00	9,868,500.00	60	5	M	0.9549	0.4740	4,466,702.40	203,680.00	27.16
Cuarto Electromecánica Dos	21.46 m ²	450,000.00	9,657,000.00	60	5	M	0.9549	0.4740	4,370,972.80	203,680.00	27.16
Pasillos y Plazuelas	1060.67 m ²	200,000.00	212,134,000.00	60	5	M	0.9549	0.4740	96,017,151.75	80,525.00	27.16
Servicios Sanitarios	35.53 m ²	280,000.00	9,948,400.00	60	5	M	0.9549	0.4740	4,502,859.02	126,734.00	27.16
Subtotal	1653.22 m²		281,586,700.00						127,453,091.39		

VALORACIÓN TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Detalle	Medida	Valor Unitario Final	Valor Total CRC	Valor Total USD
Terreno	9784.00m ²	20,018.20	195,858,068.80	\$387,036.86
Áreas Privativas	7378.58m ²	184,632.00	1,362,321,982.56	\$2,692,096.52
Obras Comunes	1653.22m ²	77,093.85	127,453,091.39	\$251,861.18
Total de Terreno, Mejoras y Construcciones:			1,685,633,142.75	\$3,330,994.56

DEFINICIONES:

Medida: Dimensión de la construcción medida en metros, metros cuadrados u otras unidades
VNR unitario: Valor de Reposición Unitario Nuevo
VNR: Valor de Reposición Nuevo
VUT: Vida Útil Estimada del bien
Edad: Edad actual del bien
Estado: Estado de conservación del bien a criterio del perito
F. Deprec.: Factor de Depreciación
F. Estado: Factor de Estado
VNR: Valor Neto de Reposición (después de depreciación)
VUR: Vida Útil Remanente (después de depreciación)

Método Ross-Heidecke

El Método Ross-Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos que considera la edad y el estado de conservación de las mismas, lo que permite calcular un valor acorde con la realidad.

Depreciación por edad: se calcula con la siguiente fórmula:

$$D(\text{edad}) = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$V_A = V_N * \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right] * E$$

Donde:

V_A = valor actual
 V_N = valor de nuevo para la edificación
 x = edad actual
 n = vida útil probable
 E = factor de bueno por estado

ESTADO	FACTOR
Óptimo: Nuevo o casi nuevo	O 1.0000
Muy Bueno	MB 0.9997
Bueno	B 0.9748
Intermedio, amerita mantenimiento adicional	I 0.9191
Regular, amerita reparaciones	R 0.8190
Deficiente, amerita reparaciones considerables	D 0.6780
Malo, reparaciones estructurales	M 0.4740
Muy Malo, pero es posible reparar	MM 0.2780
En demolición	DM 0.0000

OBSERVACIONES:

En aquellos casos en que el evaluador realice la inspección de campo y determine que la obra a valorar está por alcanzar la vida útil o la sobrepasa, pero mantiene un estado de conservación aceptable, debido al mantenimiento recibido, puede aplicar su criterio y variarla estimando los años, que espera que dure la obra en las condiciones de conservación observadas, a partir de ese momento.

AVALÚO DE FINCA URBANA

PLANO CATASTRADO L-2159740-2019

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

Inscripción No:
7-2159740-2019

Fecha: 14/10/2019 12:05:45
Registrador: GERMARDO CHAVEZ BICALLA
3450DA14C02D4236F619676468FF8F

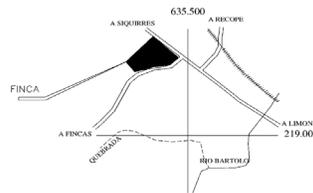
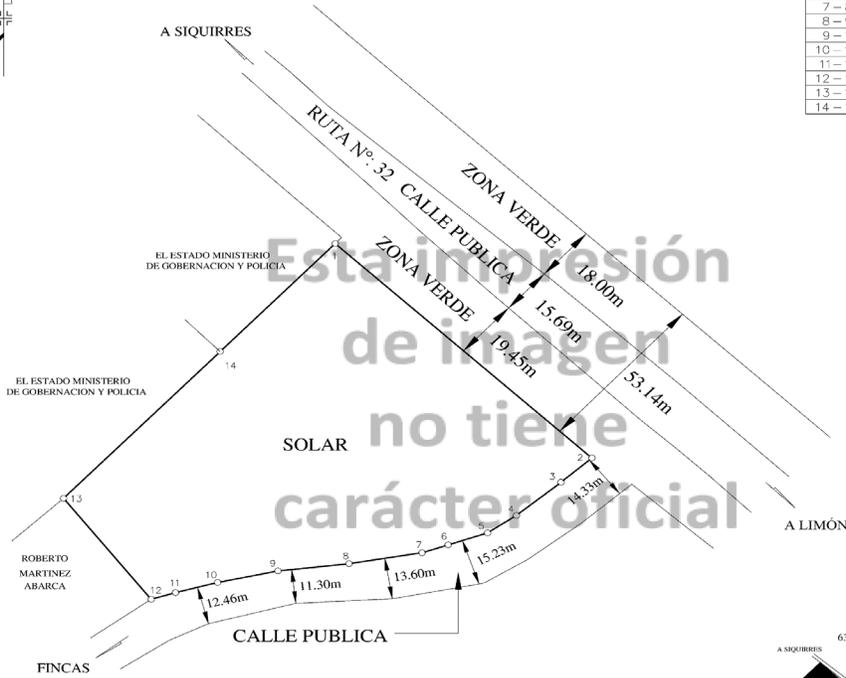
Catastro Nacional
2019-82871-C
11/10/2019 07:51:04
Reingreso

cfia

Contrato 860692
Fecha 09/10/2019
Visado CFIA

ENTERO N°: 337677450 y 338583386

LINEA	A	C	I	M	J	T	DISI. (m)
1-2	133'	08.0'					103.94
2-3	228'	28.9'					12.20
3-4	230'	16.0'					17.12
4-5	235'	48.7'					10.31
5-6	251'	12.0'					12.32
6-7	251'	12.9'					8.13
7-8	260'	26.1'					21.90
8-9	263'	27.5'					21.17
9-10	257'	56.4'					18.24
10-11	254'	53.1'					12.91
11-12	253'	00.2'					7.49
12-13	322'	16.9'					42.31
13-14	043'	34.0'					67.17
14-1	043'	34.4'					49.36



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA RIO BANANO
ESCALA 1:50000 AMPLIADA A ESCALA 1:10000

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
ERRORES ESTIMADOS, ANGULAR 0'01", LINEAL 0.01m
DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 12: 245.73m
MODIFICA A LOS PLANOS: L-1258451-2008 Y L-1251982-2008
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITO
LARELACION RESPECTIVA. EL PLANO SUJETA LOS EFECTOS JURIDICOS
CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO
PARA REUNIR FINCAS

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO		URICADO EN: SANDOVAL		AREA	
PARA REUNIR		DISTRITO: 03 RIO BLANCO		9784 m ²	
FOLIO REAL N°	FOLIO REAL N°	CANTON: 01 LIMON	PROTOCOLO - TOMO		FOLIO
7127856-000	7083841-000	PROVINCIA: 07 LIMON	21129		78
AREA SEGUN REGISTRO:	AREA SEGUN REGISTRO:	FELIPE RODRIGUEZ RODRIGUEZ		ESCALA	
5000.00m ²	4764.23 m ²	TOPOGRAFO ASOCIADO TA-5241		1: 1000	
ACHIVO		16471003 R Y A		FECHA	
				9/2019	

AVALÚO DE FINCA URBANA

CONSIDERACIONES GENERALES

Para la valoración del terreno, se utilizó la base de datos propia, confeccionada a partir de la investigación y análisis de las distintas zonas, además de visita al lugar, preguntas en sitio y llamadas telefónicas a propiedades en venta dentro del área en estudio. No se asume responsabilidad de la información suministrada, puesto que es brindada por terceros. Sin embargo se realiza una depuración basada en el rango estadístico de operación.

Para el cálculo de la valoración de las diferentes edificaciones y obras adicionales, se toma como base el área de las distintas partes del inmueble y su valor unitario por metro cuadrado como si se tratara de una obra nueva, ésta se deprecia de acuerdo a la edad de construcción del inmueble y se corrige (aumentando o disminuyendo) el valor final, de acuerdo al mantenimiento o estado que presenta la edificación. Dicho proceso se basa en el método de ROSS-HEIDECKE para la depreciación, todo acorde con la normativa de la ONT del Ministerio de Hacienda.

Se indican condiciones descriptivas generales del terreno valorado, como pendientes, taludes u obras de retención, cercanías a cuerpos de agua en sitio, sin embargo, no somos responsables por condiciones deficientes del terreno no visibles al momento de la visita, ni se podrá emitir criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención.

El valuador indicará sobre la cercanía con cuerpos de agua, sin embargo, no emitirá criterio técnico sobre posibilidades de inundación, salvo que al momento de la visita se encuentre evidencia clara de que la propiedad esta en este tipo de riesgo.

La evaluación de las condiciones del sistema eléctrico están sujetas a las condiciones de acceso al momento de la visita, por lo tanto, no es posible asegurar una verificación completa del mismo, por lo anterior en ninguna valoración será posible certificar que el sistema eléctrico se encuentra completamente entubado.

Este informe contempla estudio del Registro Nacional de la propiedad, el cual se realiza con el propósito de verificar el área real y orientar mejor el análisis en términos generales. Para cualquier formalización de tipo legal, un profesional deberá hacerse cargo de la verificación de los datos aquí suministrados. No se comprende la verificación de la información en el plano de catastro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. De conformidad con los principios de prudencia que dicen que ante escenarios probablemente iguales, se elegirá aquel que arroje el menor resultado de avalúo, por lo cual, el área utilizada en los cálculos será la menor entre el catastro y registro de existir diferencia entre ambos.

El valuador declara no tener ningún interés presente, pasado o futuro en el bien, ni tampoco en el monto resultado en este informe. Datos tales como: planos de construcción, plano de catastro, edad del inmueble y otros suministrados por el cliente, se asumen como verdaderos y se verifican en sitio en forma general. Todas las medidas tomadas en sitio son aproximadas y se consideran exactas únicamente aquellas con planos de construcción reales y verificados.

Las características propias de las edificaciones existentes, tales como resistencia estructural, resistencia del suelo, comportamiento sísmico, estado de fundaciones, paredes ocultas, muros de retención y otros, no fueron analizados, ni se realizaron pruebas físicas, ni de laboratorio. De ser necesarias estas pruebas, se podrán realizar posteriormente, siempre que el cliente asuma el costo de las mismas y pague el correspondiente honorario por tal peritaje. El resultado de estos análisis podría afectar sensiblemente el resultado del presente informe.

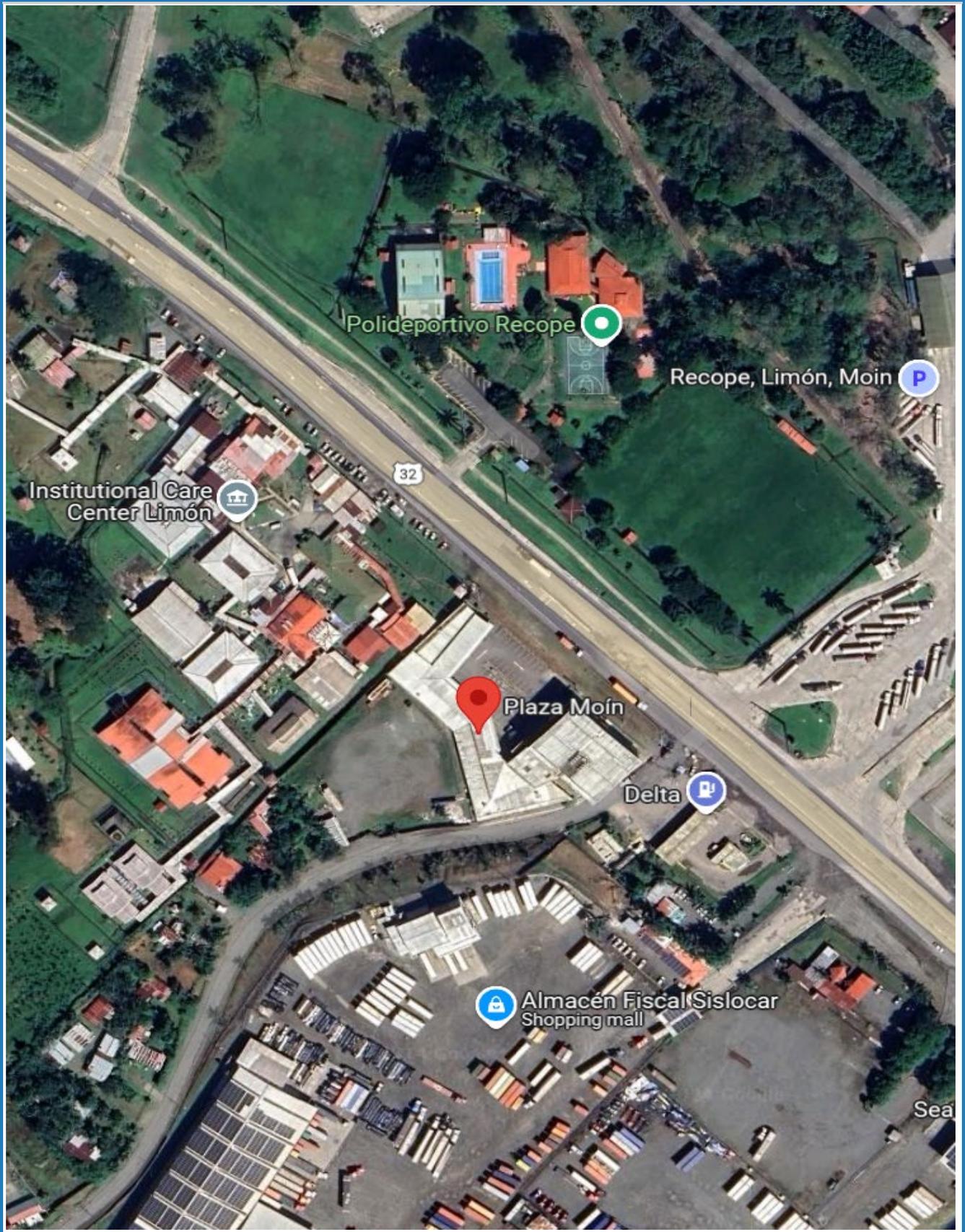
Todos los datos legales del inmueble, deberán ser corroborados por un Notario Público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer la operación de compra venta sobre el inmueble valorado.

Los resultados de la presente valoración son propiedad del solicitante. La distribución parcial o total de este informe a terceros queda supeditada a la previa aprobación del propietario del bien valorado.

Todas las condiciones que afectan el valor, ya sean internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. El valuador no podrá hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.

AVALÚO DE FINCA URBANA

ORTOFOTOGRAFÍA SATELITAL



AVALÚO DE FINCA URBANA

VIDEOS Y REGISTRO TOPOGRÁFICO

INSPECCION PERIMETRO ORBITRAL

<https://www.youtube.com/watch?v=HmSzARQczQ4>

INSPECCION INSTALACIONES, VISTADE EL CIELO

<https://www.youtube.com/watch?v=ICB725z6Gzo>

VISTAS DE PERIMETRO DEL AREA CONSTRUIDA

<https://www.youtube.com/watch?v=SASb5gQLxWs>

RECORRIDO PERIMETRAL DE AREA SIN CONSTRUCCIONES

<https://www.youtube.com/watch?v=H8v2gcHBjbc>

INSPECCION DE TECHOS

https://www.youtube.com/watch?v=9AvvhUCo_rc

FACHADAS Y TAPIAS

<https://www.youtube.com/watch?v=AwIUmebsQcU>

INSPECCION PASILLOS PLANTA PRINCIPAL

<https://www.youtube.com/watch?v=IDvIsHGJDp0>

INSPECCION PLAZA MOHIN

<https://arbfilmsvfx.pixieset.com/inspeccinplazamon/>