

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :	DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA	Nº DE SOLICITUD :	
		MONTO SOLICITADO :	¢ 0,00
PLAN DE INVERSION :	ACTUALIZACIÓN DE VALOR	FECHA DE INFORME :	20 / ene / 2023
		TIPO DE CAMBIO :	¢ 566,31 / \$

INFORMACIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

SEGÚN REGISTRO PÚBLICO :	Inscrita al Folio Real número : <u>2-358293-000</u>	Area según Registro :	<u>12 742,97 m²</u>
	Propietarios de la finca : 001 <u>DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD</u> 003 _____		
	002 _____		
	004 _____		
SEGÚN PLANO CATASTRADO :	Número de plano catastrado : <u>N/A</u>	Area según Plano :	<u>5 304,00 m²</u>
	Cuenta con visado municipal : Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Fecha : _____	Diferencia en áreas :	<u>-7 438,97 m²</u>
UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD :	Provincia : 02ª <u>ALAJUELA</u> Cantón : 05º <u>ATENAS</u> Distrito : 05º <u>CONCEPCIÓN</u>		
	Lugar : <u>PAN DE AZÚCAR</u> Latitud : <u>9°56'55.013" N</u> Longitud : <u>84°21'56.468" O</u>		
	Dirección : <u>PAN DE AZÚCAR, RÍO GRANDE DE ATENAS</u>		
LINDEROS DELA PROPIEDAD :	Norte <u>CASA DE HABITACIÓN</u>	<u>CASA DE HABITACIÓN</u>	
	Sur <u>CALLE PÚBLICA</u>	<u>CALLE PÚBLICA</u>	
	Este <u>CALLE PÚBLICA</u>	<u>CALLE PÚBLICA</u>	
1	Oeste <u>LOTE BALDIO</u>	<u>LOTE BALDÍO</u>	

RESUMEN GENERAL DE LA VALORACIÓN

VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO :	¢ 156 998 400,00	\$ 277 230,00
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES :	¢ 785 221 906,00	\$ 1 386 558,00
VALOR TOTAL DE OTRAS OBRAS COMPLEMENTARIAS EXISTENTES :	¢ 130 085 162,00	\$ 229 707,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (Terreno + Edificaciones + Otras obras) :	¢ 1 072 305 468,00	\$ 1 893 496,00
FACTOR DE COMERCIALIZACION CONSIDERADO : (Fco)	1,00	
VALOR TOTAL DE MERCADO DEL INMUEBLE VALUADO :	¢ 1 072 305 468,00	\$ 1 893 496,00

JUSTIFICACION DE **Fco** : _____

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

El objetivo del presente informe de valoración del inmueble, no está dentro de los alcances del mismo la verificación de los colindantes o medidas topográficas del terreno, para dicho alcance se recomienda contratar los servicios de un ingeniero topógrafo.

Debido a la actual crisis económica que afronta el país y dada la gran oferta de propiedades y relativamente poca demanda de los mismos, se estima que por su valor la propiedad posee una liquidez baja, lo que significa que no se detecta un mercado activo de colocación, pero es de esperar que aparezcan compradores ocasionales con los cuales se tendrá que negociar el precio de venta, en virtud de lo anterior se señala que la presente valoración se realizó mediante el enfoque de mercado para el terreno y enfoque de costo para las edificaciones.

El presente informe corresponde a una estimación y no a un avalúo, debido a que no se cuenta aún con el plano de catastro correspondiente, lo aportado corresponde a un plano de catastro caduco, actualmente está en proceso de catastro ante el registro de la propiedad el nuevo plano de catastro.

LIQUIDEZ :	MEDIANA - BAJA	No se detecta un mercado activo pero es de esperar que aparezcan compradores ocasionalmente.	
-------------------	-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	--

El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A su vez se indica que no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la firmeza estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION Ing. Rodrigo Vargas Salazar Ingeniero Civil Cédula Nº CFIA Nº IC-6906	FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR	INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO	SELLO DE RECIBIDO
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------	--------------------------------------------	-------------------

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

2-358293-000

CEDULAS DE MERCADO DE TERRENOS EN LA ZONA

COMPARABLE Nº 1

TIPO DE INMUEBLE:	Terreno	TIPO DE VALOR:	VENTA RAZONABLE	0,90	FECHA DE OBTENCION:	jun / 2022
LOCALIZACION:	Concepcion, Pan de Azucar					
FUENTE DE LA INFORMACION:	Ana Laura Vargas, Teléfono: 83837227					
AREA DEL TERRENO:	1084,00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	20,00 m	PENDIENTE:	0 %	
NIVEL RESPECTO AL ACCESO:	0,00 m	AREA MENOR RECTANGULO CIRCUNSCRITO:	1084,00 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	1	SITUACIÓN:	5	TIPO DE VIA:	4	
SERVICIOS PUBLICOS 1:	1	SERVICIOS PUBLICOS 2:	16	AFECCIONES:	0 %	
DISTANCIA AL SUJETO:	145 m	VALOR OBTENIDO:	c 50 000 000,00	c 46 125,46 / m ²		
OBSERVACIONES:	-					

COMPARABLE Nº 2

TIPO DE INMUEBLE:	Terreno	TIPO DE VALOR:	VENTA RAZONABLE	0,95	FECHA DE OBTENCION:	ago / 2022
LOCALIZACION:	CONCEPCIÓN ATENAS, CALLE GUANACASTE 400 M AL NOROESTE DE LA ENTRADA A MANO IZQUIERDA					
FUENTE DE LA INFORMACION:	PAQUELINE GARITA , Teléfono: 8509-6317					
AREA DEL TERRENO:	2845,00 m ²	FRENTE A EL ACCESO:	45,00 m	PENDIENTE:	3 %	
NIVEL RESPECTO AL ACCESO:	0,00 m	AREA MENOR RECTANGULO CIRCUNSCRITO:	2845,00 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	1	SITUACIÓN:	5	TIPO DE VIA:	4	
SERVICIOS PUBLICOS 1:	1	SERVICIOS PUBLICOS 2:	16	AFECCIONES:	0 %	
DISTANCIA AL SUJETO:	710 m	VALOR OBTENIDO:	c 85 000 000,00	c 29 876,98 / m ²		
OBSERVACIONES:	-					

COMPARABLE Nº 3

TIPO DE INMUEBLE:	Terreno	TIPO DE VALOR:	VENTA NEGOCIABLE	0,80	FECHA DE OBTENCION:	ago / 2022
LOCALIZACION:	CONCEPCIÓN ATENAS, CALLE GUANACASTE 400 M AL NOROESTE DE LA ENTRADA, MARGEN DERECHO LOTES EN SERVIDUMBRE					
FUENTE DE LA INFORMACION:	NADIA, TIERRA VERDE ATENAS , Teléfono: 7133-8224					
AREA DEL TERRENO:	962,00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	26,00 m	PENDIENTE:	0 %	
NIVEL RESPECTO AL ACCESO:	0,00 m	AREA MENOR RECTANGULO CIRCUNSCRITO:	962,00 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	Residencial	SITUACIÓN:	5	TIPO DE VIA:	4	
SERVICIOS PUBLICOS 1:	1	SERVICIOS PUBLICOS 2:	16	AFECCIONES:	0 %	
DISTANCIA AL SUJETO:	625 m	VALOR OBTENIDO:	c 52 000 000,00	c 54 054,05 / m ²		
OBSERVACIONES:	-					

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil
Cédula Nº CFIA Nº IC-6906

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL
PARA USO EXCLUSIVO

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA

N° DE SOLICITUD :

N° DE FOLIO REAL :

2-358293-000

HOMOLOGACION DE LAS REFERENCIAS

Código de la Zona Homogenea donde se ubica el inmueble según el ONT (Ver PDF):				205-05-R09
CARACTERISTICAS	LOTE TIPO	COMPARABLE N° 1	COMPARABLE N° 2	COMPARABLE N° 3
Area del Lote:	7000 m ²	1084 m ²	2845 m ²	962 m ²
Frente al acceso:	70 m	20 m	45 m	26 m
Regularidad:	0,80	1,00	1,00	1,00
Tipo de vía:	4	4	4	4
Pendiente promedio:	30,0 %	0,0 %	3,0 %	0,0 %
Servicios 1:	1	1	1	1
Servicios 2:	16	16	16	16
Nivel respecto al acceso:	0,0 m	0,0 m	0,0 m	0,0 m
Situación:	5	5	5	5
Mayor y mejor uso:	1	1	1	Residencial
Valor unitario:	¢ 6 500,00 / m ²	¢ 46 125,46 / m ²	¢ 29 876,98 / m ²	¢ 54 054,05 / m ²
Fecha obtención:	enero / 2016	junio / 2022	agosto / 2022	agosto / 2022
Tipo de valor obtenido:	TIPO DE VALOR:	VENTA RAZONABLE	VENTA RAZONABLE	VENTA NEGOCIABLE
Indexación:	1,000	0,998	0,989	0,989
Valor indexado:	¢ 6 500,00 / m ²	¢ 46 033,21 / m ²	¢ 29 548,33 / m ²	¢ 53 459,46 / m ²
Observaciones y comentarios:				

VALOR DE MERCADO HOMOLOGADO PARA EL LOTE TIPO

COMPARABLE	DISTANCIA AL SUJETO	TIPO DE VALOR	FACTORES UTILIZADOS EN LA HOMOLOGACION								VALOR OBTENIDO INDEXADO	VALOR HOMOLOGADO PARA EL LOTE TIPO
			Fta	Fff	Fto	Fsi	Fse	Fre	Faf	FAT		
N° 1	145 m	0,90	0,540	1,347	0,681	1,000	1,000	0,967	1,000	0,479	¢ 46 033,21 / m ²	¢ 19 840,00 / m²
N° 2	710 m	0,95	0,743	1,111	0,707	1,000	1,000	0,967	1,000	0,564	¢ 29 548,33 / m ²	¢ 15 830,00 / m²
N° 3	625 m	0,80	0,519	1,265	0,681	1,000	1,000	0,967	1,000	0,432	¢ 53 459,46 / m ²	¢ 18 480,00 / m²

VALOR PROMEDIO DE LOS COMPARABLES HOMOLOGADOS:
¢ 18 050,00 / m²
DESVIACION ESTANDAR DE LOS VALORES HOMOLOGADOS:
¢ 2 040,00 / m²
CONCLUSION SOBRE EL VALOR FINAL A UTILIZAR EN EL AVALUO:
¢ 18 000,00 / m²

SIGLAS	NOMBRE DE LOS FACTORES DE AJUSTE UTILIZADOS
Fta	Tamaño o ajuste por el área del terreno
Fff	Relación entre el frente y el fondo del terreno
Fto	Topografía y nivel respecto al acceso
Fsi	Situación del terreno respecto al acceso

SIGLAS	NOMBRE DE LOS FACTORES DE AJUSTE UTILIZADOS
Fse	Servicios básicos e infraestructura urbana
Fre	Aprovechamiento por regularidad del terreno
Faf	Afectaciones por servidumbres, derechos o retiros
FAT	Factor de ajuste total del terreno

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil
Cédula N° CFIA N° IC-6906

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

 INFORME CONFIDENCIAL PARA
 USO EXCLUSIVO

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA

N° DE SOLICITUD :

N° DE FOLIO REAL :

2-358293-000

VALORACION DEL TERRENO

SITUACION DEL TERRENO :

Situación :	MEDIANERO	Tipo de zona :	SEMIURBANO
Tipo de acceso :	TIPO 04	Uso actual :	HABITACIONAL
Mayor y mejor uso :	RESIDENCIAL	Entorno :	ADECUADO A LA ZONA
Nivel socioeconómico :	MEDIO	Seguridad :	NORMAL

SITUACION

 Fsi = **1,000**
FACTOR TAMAÑO

 Fta = **1,100**

TAMAÑO DEL TERRENO :

Area según Registro :	12 742,97 m ²	Area según Plano :	5 304,00 m ²
-----------------------	--------------------------	--------------------	-------------------------

REGULARIDAD DEL TERRENO :

Forma o regularidad :	REGULAR	AREAmRc:	5 304,00 m ²
-----------------------	---------	----------	-------------------------

REGULARIDAD

 Fre = **1,000**

AFECTACIONES AL TERRENO :

Retiro de ríos o quebradas :	NO EXISTE
Condiciones de riesgo :	NO EXISTE
Derechos y servidumbres :	NO EXISTE
Otras afectaciones :	NO EXISTE

AFECTACIONES

 Faf = **1,000**

TOPOGRAFIA DEL TERRENO :

Topografía :	REGULAR
Pendiente promedio :	10,00 % Nivel 0,00 m PROMEDIO SOBRE EL NIVEL DE ACCESO

TOPOGRAFIA

 Fto = **1,300**

RELACION FRENTE / FONDO :

Frente acceso :	140,71 m	Fondo	37,89 m	Relación Frente / Fondo :	1 : 0,27
-----------------	----------	-------	---------	---------------------------	----------

FRENTE / FONDO

 Fff = **1,150**

 DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS
Y EQUIPAMIENTO URBANO :

Agua potable :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Electricidad :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Telefonía :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Alumbrado público :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Tratamiento aguas negras :	TANQUE SÉPTICO Y DRENAJES
Evacuación aguas pluviales :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Recolección de basura :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Transporte público :	CERCANO
Salud :	CERCANO
Educación :	CERCANO
Institucionales :	CERCANO
Servicios privados :	CERCANO
Aceras, cordón y caño :	EXISTE ACERAS Y CORDON DE CAÑO
Acabados del acceso :	ASFALTO EN BUEN ESTADO

SER1 1

SER2 16

SERVICIOS

 Fse = **1,000**

DETALLE DE VALORACION DEL TERRENO

TAMAÑO DEL TERRENO A VALUAR		AREA VALUABLE (AREA MENOR)	VALOR DE MERCADO ESTIMADO PARA LOTE TIPO	FACTOR DE AJUSTE TOTAL	VALOR HOMOLOGADO A UTILIZAR	VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO
Area según Planos :	5 304,00 m ²	5 304,00 m²	¢ 18 000,00 / m²	1,645	¢ 29 600,00 / m²	¢ 156 998 400,00
Area según Registro :	12 742,97 m ²					

JUSTIFICACION DE LOS FACTORES UTILIZADOS

se aplica factor valorizante por medida de frente, tamaño y topografía..

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil

Cédula N° CFIA N° IC-6906

INFORME CONFIDENCIAL PARA
USO EXCLUSIVO

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

2-358293-000

VALORACION DE LA EDIFICACION Nº 01

DESCRIPCION : Tipo de edificación : CASA DE HABITACIÓN Uso actual : HABITACIONAL
 Altura de piso a cielo : 3,50 m Nº de pisos o niveles : 2 Sobre el nivel de calle : 2 Bajo en nivel de calle : 0

APOSENTOS :	SALA	2	DORMITORIOS	5	COCHERA	1	SALA T.V.	1
	COMEDOR	2	S.S., BAÑOS	5	PILAS	1	ESTUDIO	1
	COCINA	1	CORREDOR	1	BODEGA	1	1/2 BAÑO	1

ARRENDAMIENTO : Si No Arrendatario : _____ Vigencia : _____

CARACTERISTICAS :	ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
	Paredes externas	BLOQUES DE CONCRETO	9
	Acabado de paredes	REPELLO FINO	9
	Divisiones internas	BLOQUES DE CONCRETO	9
	Acabado de divisiones	REPELLO FINO	9
	Entrepisos	LOSA DE CONCRETO	9
	Estructura de techo	METÁLICA TIPO RT	9
	Cubierta de techo	TEJA	9
	Canaos y bajantes	NO POSEE	
	Acabado de cielos	GYPNUM	9
	Acabado de pisos	CERÁMICA	9
	Puertas	MADERA	9
	Ventanas	MARCOS DE ALUMINIO CON VIDRIOS FIJOS Y CORREDIZAS	9
	Muebles fijos	MODULAR DE MADERA CONTRACHAPADA CON SOBRE DE GRANITO Y MUEBLE AÉREO	10
	Enchapes	AZULEJO EN SANITARIO	9
	Piezas sanitarias	6 INODOROS, 6 LAVAMANOS Y 1 TINA ESTANDAR	9
	Instalación sanitaria	TANQUE SÉPTICO Y DRENAJES	9
	Instalación eléctrica	Aislamiento: NO SE OBSERVAN CABLES EXPUESTOS	9
		Caja interruptores: Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Voltaje: 220 v Tipo fusible: DISYUNTORES	9
	Instalación potable	TUBERÍA PVC	9
	Pintura	TOTAL	9
	Aceras	POSEE	9
	Rejas, verjas y portones	PORTONES	9
	Otros elementos	AIRE ACONDICIONADO EN HABITACIONES	9

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

CALIDADES : Calidad aparente de la mano de obra: BUENA Calidad aparente de los acabados: BUENA
 Calidad aparente de los materiales: BUENA Ventilación e iluminación aposentos: ADECUADA
 Calidad aparente de las instalaciones: BUENA Funcionalidad u obsolescencia: BUENA

FACTOR DE CALIDAD, OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD
Fof = 1,00

USO DE TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA ONT: Tipología más acorde con edificaciones: VC 09 Valor unitario según tipología ONT: € 1 360 000 / m² Fecha: octubre / 2021
 Índice acumulado de variación mensual: 7,50% Valor unitario indexado a la fecha: € 1 462 000 / m² www.inec.go.cr

VALORACION EDIFICACION	AREA (m ²)	%	VRN (€ / m ²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (€ / m ²)	VALOR TOTAL (VNR)
VIVIENDA 1º NIVEL	324,40 m ²	48%	€ 1 411 000,00 / m ²	22	120	8	0,869	104	€ 1 226 159,00 / m ²	€ 397 765 980,00
VIVIENDA 2º NIVEL	252,88 m ²	37%	€ 1 411 000,00 / m ²	22	120	8	0,869	104	€ 1 226 159,00 / m ²	€ 310 071 088,00
TERRAZA Y CORREDORES (1ºP)	81,65 m ²	12%	€ 450 000,00 / m ²	22	120	8	0,869	104	€ 391 050,00 / m ²	€ 31 929 233,00
TERRAZA Y BALCONES (2ºP)	21,57 m ²	3%	€ 450 000,00 / m ²	22	120	8	0,869	104	€ 391 050,00 / m ²	€ 8 434 949,00
Método empleado en la valoración: ROSS - HERSCHE VRN: Valor de reposición nuevo de la edificación valuada VNR: Valor neto de reposición (Valor de reposición nuevo depreciado) Edad: Edad estimada de la edificación valuada VUt: Vida útil total considerada para esta tipología de edificación VUr: Vida útil remanente calculada Fec: Factor de estado de conservación de la edificación Fdp: Factor de depreciación calculado utilizando el método									VALOR TOTAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA (VNR) : € 748 201 250,00	
									CASTIGO POR CALIDAD, OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD (Fof) : 1,00	
									VALOR TASADO FINAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA : € 748 201 250,00	
									AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA EDIFICACION CONSIDERADA : 680,50 m²	
									VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA EDIFICACION CONSIDERADA : € 1 099 487,50 / m²	

OBSERVACIONES :

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION Ing. Rodrigo Vargas Salazar Ingeniero Civil Cédula Nº CFIA Nº IC-6906	FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR	INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO	SELLO DE RECIBIDO
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------	--------------------------------------------	-------------------

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

2-358293-000

VALORACION DE LA EDIFICACION Nº 01

DESCRIPCION : Tipo de edificación : APARTAMENTO Y HABITACION DE SERVICIO Uso actual : HABITACIONAL
 Altura de piso a cielo : 2,50 m Nº de pisos o niveles : 1 Sobre el nivel de calle : 1 Bajo en nivel de calle : 0

APOSENTOS :	1	DORMITORIOS	1	COCHERA	1	SALA T.V.	
COMEDOR	1	S.S., BAÑOS	1	PILAS	1	ESTUDIO	
COCINA	1	CORREDOR	1	BODEGA		OTROS	

ARRENDAMIENTO : Si No Arrendatario : _____ Vigencia : _____

CARACTERISTICAS :	ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
	Paredes externas	BLOQUES DE CONCRETO	8
	Acabado de paredes	REPELLO NORMAL	8
	Divisiones internas	BLOQUES DE CONCRETO	8
	Acabado de divisiones	REPELLO NORMAL	8
	Entrepisos		
	Estructura de techo	METÁLICA TIPO RT	8
	Cubierta de techo	TEJA	8
	Canoas y bajantes		
	Acabado de cielos	TABLILLA PVC	8
	Acabado de pisos	CERÁMICA	8
	Puertas	MADERA	8
	Ventanas	MARCOS DE ALUMINIO CON VIDRIOS FIJOS Y CORREDIZOS	8
	Muebles fijos	MUEBLE DE FREGADERO	8
	Enchapes	AZULEJO EN SANITARIO	8
	Piezas sanitarias	INODOROS Y LAVAMANOS ESTANDAR	8
	Instalación sanitaria	TANQUE SÉPTICO Y DRENAJES	8
	Instalación eléctrica	Aislamiento: NO SE OBSERVAN CABLES EXPUESTOS	8
		Caja interruptores: Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Voltaje: 220 v Tipo fusible: DISYUNTORES	8
	Instalación potable	TUBERÍA PVC	8
	Pintura	TOTAL	8
	Aceras		
	Rejas, verjas y portones	PORTONES	8
	Otros elementos		

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

CALIDADES :	Calidad aparente de la mano de obra: <u>NORMAL</u>	Calidad aparente de los acabados: <u>NORMAL</u>	
	Calidad aparente de los materiales: <u>NORMAL</u>	Ventilación e iluminación aposentos: <u>ADECUADA</u>	FACTOR DE CALIDAD, OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD Fof = 1,00
	Calidad aparente de las instalaciones: <u>NORMAL</u>	Funcionalidad u obsolescencia: <u>INTERMEDIA</u>	

USO DE TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA ONT: Tipología más acorde con edificaciones: VC 02 Valor unitario según tipología ONT: € 335 000 / m² Fecha: octubre / 2021
 Índice acumulado de variación mensual: 7,50% Valor unitario indexado a la fecha: € 360 125 / m² www.inec.go.cr

VALORACION EDIFICACION	AREA (m ²)	%	VRN (€ / m ²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (€ / m ²)	VALOR TOTAL (VNR)
APARTAMENTO	27,34 m ²	20%	€ 330 000,00 / m ²	22	70	8	0,773	54	€ 255 090,00 / m ²	€ 6 972 885,00
PORTICO	53,58 m ²	40%	€ 380 000,00 / m ²	22	90	8	0,827	74	€ 314 260,00 / m ²	€ 16 838 051,00
CUARTO DE SERVICIO	44,08 m ²	33%	€ 330 000,00 / m ²	22	70	8	0,773	54	€ 255 090,00 / m ²	€ 11 244 367,00
CORREDOR	10,17 m ²	8%	€ 250 000,00 / m ²	22	70	8	0,773	54	€ 193 250,00 / m ²	€ 1 965 353,00
VALOR TOTAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA (VNR) :									€ 37 020 656,00	
CASTIGO POR CALIDAD, OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD (Fof)									1,00	
VALOR TASADO FINAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA :									€ 37 020 656,00	
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA EDIFICACION CONSIDERADA :									135,17 m²	
VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA EDIFICACION CONSIDERADA :									€ 273 892,30 / m²	

OBSERVACIONES : _____

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION Ing. Rodrigo Vargas Salazar Ingeniero Civil Cédula Nº CFIA Nº IC-6906	FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR	INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO	SELLO DE RECIBIDO
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------	--------------------------------------------	-------------------

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA

N° DE SOLICITUD :

N° DE FOLIO REAL :

2-358293-000

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA N° 01

DESCRIPCION: Tipo de obra : CERRAMIENTOS PERIMETRALES

CARACTERISTICAS:	ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
	TAPIAS	BLOQUES DE CONCRETO CON PINTURA A 3 METROS DE ALTURA	
	PORTÓN	METÁLICO CON MOTOR ELECTRICO, 3.5 METROS DE ALTURA	

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / ml)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / ml)	VALOR TOTAL (VNR)
TAPIAS	235,00 ml	¢ 110 000,00 / ml	22	60	8	0,731	44	¢ 80 410,00 / ml	¢ 18 896 350,00
PORTÓN	8,50 ml	¢ 280 000,00 / ml	22	40	8	0,559	22	¢ 156 520,00 / ml	¢ 1 330 420,00
<i>Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke</i>		VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :							¢ 20 226 770,00
		CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :							243,50 ml
		VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :							¢ 83 066,82 / ml

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA N° 02

DESCRIPCION: Tipo de obra : COCHERA Y MEZZANINE

CARACTERISTICAS:	ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
	PISO	CONCRETO SIN LUJAR	8
	PAREDES	BLOQUES DE CONCRETO	8
	CIELO		
	TECHO	ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA	8

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / m²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / m²)	VALOR TOTAL (VNR)
COCHERA	149,10 m²	¢ 280 000,00 / m²	22	70	8	0,773	54	¢ 216 440,00 / m²	¢ 32 271 204,00
MEZZANINE	51,30 m²	¢ 100 000,00 / m²	22	50	8	0,666	33	¢ 66 600,00 / m²	¢ 3 416 866,00
<i>Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke</i>		VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :							¢ 35 688 070,00
		CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :							200,40 m²
		VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :							¢ 178 080,36 / m²

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA N° 03

DESCRIPCION: Tipo de obra : JARDÍN INTERNO Y RANCHO PEQUEÑOS

CARACTERISTICAS:	ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
	PISO	PIEDRA	7
	PAREDES	REJAS METÁLICAS EN JARDÍN Y COLUMNAS DE MADERA EN RANCHOS	7
	CIELO	NO POSEE	
	TECHO	ESTRUCTURA DE MADERA Y CUBIERTA TIPO TEJA EN RANCHOS	7

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / m²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / m²)	VALOR TOTAL (VNR)
JARDÍN INTERNO	27,27 m²	¢ 90 000,00 / m²	22	40	7	0,527	21	¢ 47 430,00 / m²	¢ 1 293 511,00
RANCHOS 1 Y 2	16,05 m²	¢ 95 000,00 / m²	22	40	7	0,527	21	¢ 50 065,00 / m²	¢ 803 293,00
<i>Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke</i>		VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :							¢ 2 096 804,00
		CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :							43,32 m²
		VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :							¢ 48 406,03 / m²

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil
Cédula N° CFIA N° IC-6906

INFORME CONFIDENCIAL
PARA USO EXCLUSIVO

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

2-358293-000

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA Nº 01

DESCRIPCION: Tipo de obra : CALLES DE ACCESO

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
CALLES INTERNAS	CONCRETO Y PIEDRA	8

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / m²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / m²)	VALOR TOTAL (VNR)
CALLES INTERNAS	838,29 m²	¢ 40 000,00 / m²	22	40	8	0,559	22	¢ 22 360,00 / m²	¢ 18 744 164,00
								VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :	¢ 18 744 164,00
Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke								CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :	838,29 m²
								VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :	¢ 22 360,00 / m²

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA Nº 02

DESCRIPCION: Tipo de obra : VESTIDORES PISCINA Y CASETA DE SEGURIDAD

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
PISO	CERÁMICA	8
PAREDES	BLOQUES DE CONCRETO	8
CIELO	GYPSUM	8
TECHO	ESTRUCTURA RT Y CUBIERTA HG ONDULADO Y TEJA	8

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / m²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / m²)	VALOR TOTAL (VNR)
VESTIDORES	4,90 m²	¢ 320 000,00 / m²	22	50	8	0,666	33	¢ 213 120,00 / m²	¢ 1 044 288,00
CASETA DE SEGURIDAD	11,83 m²	¢ 320 000,00 / m²	22	50	8	0,666	33	¢ 213 120,00 / m²	¢ 2 521 210,00
								VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :	¢ 3 565 498,00
Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke								CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :	16,73 m²
								VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :	¢ 213 120,02 / m²

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA Nº 03

DESCRIPCION: Tipo de obra : PISCINA

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
MATERIALES	BLOQUES DE CONCRETO, PROFUNDIDAD PROMEDIO 1 METRO	9
ACABADOS	ACERA PERIMETRAL Y ENCHAPE DE AZULEJO	9

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / m³)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / m³)	VALOR TOTAL (VNR)
PISCINA	129,73 m³	¢ 125 000,00 / m³	22	40	9	0,574	23	¢ 71 750,00 / m³	¢ 9 308 128,00
								VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :	¢ 9 308 128,00
Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke								CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :	129,73 m³
								VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :	¢ 71 750,00 / m³

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil
Cédula Nº CFIA Nº IC-6906

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL
PARA USO EXCLUSIVO

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

2-358293-000

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA Nº 01

DESCRIPCION: Tipo de obra :

CARACTERISTICAS:

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / m²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / m²)	VALOR TOTAL (VNR)	
<i>Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke</i>			VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :						¢ 0,00	
			CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :						0,00 m²	
			VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :						¢ 0,00 / m²	

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA Nº 02

DESCRIPCION: Tipo de obra :

RANCHO DE ACTIVIDADES

CARACTERISTICAS:

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
PISO	CERÁMICA	8
PAREDES	COLUMNAS DE CONCRETO Y BLOQUES	8
CIELO, SERVICIOS SANIT	NO POSEE, LOZA SANITARIA ESTANDAR EN 2 SERVICIOS SANITARIOS	8
TECHO	ESTRUCTURA DE MADERA ARTESANADO Y CUBIERTA DE TEJA	8

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / m²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / m²)	VALOR TOTAL (VNR)	
RANCHO DE ACTIVIDADES	163,55 m²	¢ 320 000,00 / m²	22	70	8	0,773	54	¢ 247 360,00 / m²	¢ 40 455 728,00	
<i>Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke</i>			VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :						¢ 40 455 728,00	
			CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :						163,55 m²	
			VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :						¢ 247 360,00 / m²	

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA Nº 03

DESCRIPCION: Tipo de obra :

CARACTERISTICAS:

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
		8
		8

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / m³)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / m³)	VALOR TOTAL (VNR)	
<i>Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke</i>			VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :						¢ 0,00	
			CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :						0,00 m³	
			VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :						¢ 0,00 / m³	

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION Ing. Rodrigo Vargas Salazar Ingeniero Civil Cédula Nº CFIA Nº IC-6906	FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR	INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO	SELLO DE RECIBIDO
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------	--------------------------------------------	-------------------

NOMBRE DEL SOLICITANTE : **DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA**

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

2-358293-000

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO



ENTORNO



ENTORNO



FRENTE DE ACCESO



VISTA GENERAL DE VIVIENDA



ENTRADA PRINCIPAL



COCINA



COMEDOR



SALA



SALA

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACION REALIZADA

- 1.) El Avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras o al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geofísicos del terreno, por la capacidad soportante del suelo o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2.) La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia al punto de amarre se utilizó instrumentos de medición tradicionales y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastrado; no obstante por no utilizar instrumentos de precisión propios de un profesional en topografía, podría ser que existan algunas diferencias con la realidad aunque estas no deberían ser sustantivas.
- 3.) Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construídas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.
- 4.) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke, que toma en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que la componen.
- 5.) El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- 6.) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumplen a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia exclusiva de los Ingenieros Eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil
Cédula N° CFIA N° IC-6906

INFORME CONFIDENCIAL
PARA USO EXCLUSIVO

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :




DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

2-358293-000

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO

 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: auto;">SALA</p>	 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: auto;">CLOSETH</p>	 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: auto;">SANITARIO</p>
 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: auto;">HABITACIÓN</p>	 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: auto;">HABITACIÓN</p>	 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: auto;">HABITACIÓN</p>
 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: auto;">SANITARIO</p>	 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: auto;">HABITACIÓN</p>	 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: auto;">VISTA GENERAL 2º NIVEL</p>

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACION REALIZADA

- 1.) *El Avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras o al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geofísicos del terreno, por la capacidad soportante del suelo o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.*
- 2.) *La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia al punto de amarre se utilizó instrumentos de medición tradicionales y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastrado; no obstante por no utilizar instrumentos de precisión propios de un profesional en topografía, podría ser que existan algunas diferencias con la realidad aunque estas no deberían ser sustantivas.*
- 3.) *Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construídas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.*
- 4.) *Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke, que toma en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que la componen.*
- 5.) *El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.*
- 6.) *La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumplen a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia exclusiva de los Ingenieros Eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.*

<p style="font-size: small;">PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION</p> <p style="text-align: center;">Ing. Rodrigo Vargas Salazar Ingeniero Civil Cédula N° CFIA N° IC-6906</p>	<p style="font-size: x-small;">FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR</p>	<p style="font-size: x-small;">INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO</p>	<p style="font-size: x-small;">SELLO DE RECIBIDO</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

NOMBRE DEL SOLICITANTE : **DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA**

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

2-358293-000

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO



HABITACIÓN



HABITACIÓN



SANITARIO



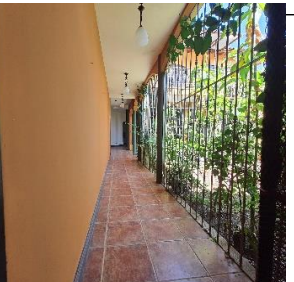
SALA TV



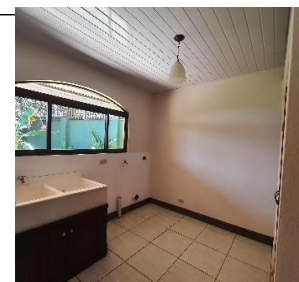
ESCALERAS



ESCALERAS



PASILLO INTERNO



ÁREA DE PILAS Y HABITACIÓN SERVICIO



VISTA HABITACIÓN DE SERVICIO

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACION REALIZADA

- 1.) El Avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras o al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geofísicos del terreno, por la capacidad soportante del suelo o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2.) La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia al punto de amarre se utilizó instrumentos de medición tradicionales y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastrado; no obstante por no utilizar instrumentos de precisión propios de un profesional en topografía, podría ser que existan algunas diferencias con la realidad aunque estas no deberían ser sustantivas.
- 3.) Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construídas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.
- 4.) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke, que toma en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que la componen.
- 5.) El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- 6.) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumplen a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia exclusiva de los Ingenieros Eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil
Cédula N° CFIA N° IC-6906

INFORME CONFIDENCIAL
PARA USO EXCLUSIVO

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

2-358293-000

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO

		
TERRAZA Y CORREDORES	VISTA LATERAL DE VIVIENDA	TERRAZA Y CORREDORES
		
VISTA LATERAL DE VIVIENDA	VISTA LATERAL DE VIVIENDA	RANCHO DE ACTIVIDADES
		
RANCHO DE ACTIVIDADES	RANCHO DE ACTIVIDADES	RANCHO DE ACTIVIDADES

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACION REALIZADA

- 1.) *El Avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras o al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geofísicos del terreno, por la capacidad soportante del suelo o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidas en el Código Sísmico vigente.*
- 2.) *La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia al punto de amarre se utilizó instrumentos de medición tradicionales y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastrado; no obstante por no utilizar instrumentos de precisión propios de un profesional en topografía, podría ser que existan algunas diferencias con la realidad aunque estas no deberían ser sustantivas.*
- 3.) *Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construídas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.*
- 4.) *Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke, que toma en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que la componen.*
- 5.) *El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.*
- 6.) *La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumplen a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia exclusiva de los Ingenieros Eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.*

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION Ing. Rodrigo Vargas Salazar Ingeniero Civil Cédula N° CFIA N° IC-6906	FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR	INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO
		SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE






NOMBRE DEL SOLICITANTE :

DETALLES DE VIDA MARSILCA SOCIEDAD ANONIMA

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :
2-358293-000

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO

 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">RANCHO DE ACTIVIDADES</p>	 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">LAVAMANOS</p>	 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">SANITARIO</p>
 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">PISCINA</p>	 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">PISCINA</p>	<div style="border: 1px solid black; height: 130px; width: 100%;"></div> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> </p>
<div style="border: 1px solid black; height: 130px; width: 100%;"></div> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> </p>	<div style="border: 1px solid black; height: 130px; width: 100%;"></div> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> </p>	<div style="border: 1px solid black; height: 130px; width: 100%;"></div> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> </p>

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACION REALIZADA

- 1.) El Avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras o al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geofísicos del terreno, por la capacidad soportante del suelo o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2.) La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia al punto de amarre se utilizó instrumentos de medición tradicionales y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastrado; no obstante por no utilizar instrumentos de precisión propios de un profesional en topografía, podría ser que existan algunas diferencias con la realidad aunque estas no deberían ser sustantivas.
- 3.) Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construídas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.
- 4.) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke, que toma en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que la componen.
- 5.) El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- 6.) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumplen a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia exclusiva de los Ingenieros Eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION Ing. Rodrigo Vargas Salazar Ingeniero Civil Cédula N° CFIA N° IC-6906	FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR	INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO
		SELLO DE RECIBIDO