

Manual de Valoración de Bienes Inmuebles



Abstract

The present project is about the elaboration of an expert report, in the specific case of the real estate. It'll be indicated the necessary information to realize an expert's report, the steps to realize the visit of inspection and how the expert report is realized. For that, first it'll be searched the information with different experts about the topic and is indicated which are the basic aspects to consider to establish the value of an urban area, as well as a study on the different methods of depreciation and the legal regulation that relates to the valuation of real estate. In addition, to exemplify the subjects explained in the manual some expert reports.

Also are indicated the principles with that are valued the buildings and the complementary works constructed in the property that is an object of a valuation.

One refers to the ethics, which is the norm that every professional one must have present on having realized an evaluation.

Finally, according with the results of the investigation and the work realized during this practice, there is obtained to elaborate a manual of valuation of real estate for the course Taller II of the program of the School of Engineering in Construction

Keywords: valuation, expert, real estate, methods of depreciation, inspection.

Resumen

El presente proyecto aborda el tema de la elaboración de un avalúo, en el caso específico de bienes inmuebles. Se indicará la información necesaria para realizar un avalúo, los pasos para realizar la visita de inspección y cómo se realiza el informe. Para ello, primeramente se busca información con diferentes peritos sobre cómo se elabora el informe de un avalúo y se indica cuales son los aspectos básicos a considerar para establecer el valor de un terreno urbano, así como un estudio sobre los diferentes métodos de depreciación y la normativa legal que se relaciona con la valoración de bienes inmuebles. Además para ejemplificar lo explicado en el manual se presentarán algunos avalúos.

También se indican los principios con los que se valoran las edificaciones y las obras complementarias construidas en la propiedad que está siendo objeto de una valoración.

Se hace referencia a la ética, que es la norma que todo profesional debe tener presente al realizar un avalúo.

Finalmente, de acuerdo con los resultados obtenidos de la investigación y el trabajo realizado durante esta práctica, se logra elaborar un manual de valoración de bienes inmuebles para el curso Taller II del programa de la Escuela de Ingeniería en Construcción.

Palabras clave: valoración, perito, bienes inmuebles, métodos de depreciación, inspección.

Instituto Tecnológico de Costa Rica
Escuela de Ingeniería en Construcción

Manual de Valoración de Bienes Inmuebles para la Escuela de Ingeniería en
Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica

Proyecto final de graduación para optar por el grado de
Licenciatura en Ingeniería en Construcción

Ana Luisa Mayorga Jiménez

Cartago, Enero 2008.

Contenido

| | |
|------------------------------------------------------------|----|
| ABSTRACT / RESUMEN | 2 |
| PREFACIO | 4 |
| RESUMEN EJECUTIVO | 5 |
| INTRODUCCIÓN | 6 |
| METODOLOGÍA | 7 |
| RESULTADOS | 8 |
| PORTADA DEL MANUAL..... | 9 |
| INTRODUCCIÓN DEL MANUAL | 10 |
| HISTORIA DE LAS VALUACIONES EN COSTA RICA..... | 11 |
| DEFINICIÓN DE CONCEPTOS..... | 13 |
| INFORMACIÓN PRELIMINAR PARA VALORAR UN BIEN INMUEBLE | 16 |
| PROCEDIMIENTO A REALIZAR PREVIO A LA INSPECCIÓN | 18 |
| INSPECCIÓN DE CAMPO..... | 19 |
| TÉCNICAS PARA ASIGNAR VALORES..... | 22 |
| VALORACIMÉTODOS DE DEPRECIACIÓN | 26 |
| NORMATIVA LEGAL | 30 |
| ÉTICA PROFESIONAL | 35 |
| MACHOTE DE TRABAJO..... | 36 |
| ANÁLISIS DE RESULTADOS..... | 49 |
| CONCLUSIONES | 51 |
| ANEXOS | 52 |
| REFERENCIAS..... | 53 |

Prefacio

La elaboración de un manual de valuaciones para la Escuela de Ingeniería en Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica surge como una inquietud ante la falta de material de apoyo en el tema de avalúos que actualmente se imparte en el curso Taller II, ubicado en el octavo semestre según el plan de estudios vigente.

Este manual pretende ser una guía para que los estudiantes, como futuros ingenieros en construcción, tengan una noción de cómo valorar bienes inmuebles (urbanizaciones, condominios, viviendas, obras en proyecto o en proceso de construcción, fincas urbanas, entre otros).

El tema de valuaciones es muy amplio y abarca diversos conocimientos adquiridos en los diferentes cursos recibidos durante la formación impartida en la Escuela de Ingeniería en Construcción, dentro de los cuales se pueden citar: interpretación de planos, costos de construcción, topografía aplicada, mecánica de suelos, normativa en la construcción y las diferentes materias de estructuras (concreto, acero, mampostería).

La existencia de dicho manual será de gran beneficio para los estudiantes, ya que tendrán disponible un insumo que los oriente sobre los pasos que deben seguir y los aspectos que se tienen que tomar en cuenta para poder asignar el valor justo a un bien inmueble.

A su vez, el profesor que en el futuro imparta este tema tendrá como referencia una guía que junto con su conocimiento facilitará el aprendizaje de los estudiantes.

Deseo agradecer la ayuda que recibí durante la elaboración de este manual, en especial a la empresa Servicios Profesionales de Atenas JQB S.A, al Ing. Jorge Quesada Badilla y al Ing. Milton Sandoval.

También deseo externar mi más sincero agradecimiento a las personas que me demostraron su apoyo: en especial a mis padres el Sr. Ronald Mayorga Castro y la Sra. Lilliam Jiménez Fernández, a la Srta. Mariana Mayorga

Jiménez, al Sr. Roberto Calderón Esquivel, al Sr. Víctor Andrés Estrada Fernández, a la Sra. Zaida Alvarado, al Sr. Andrés Arias Solórzano, al Sr. Marco Antonio Vásquez Quirós, al Sr. Freddy Antonio Briceño y al Sr. Fabián Porras Martínez.

Resumen Ejecutivo

El presente manual pretende ser una guía de valoración de bienes inmuebles para los estudiantes y sus lectores.

El objetivo general de esta práctica es elaborar un “Manual de Valoración de Bienes Inmuebles” para la Escuela de Ingeniería en Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica; y pretende contribuir como bibliografía en el tema de valoración de bienes impartido en el curso “Taller II”.

Para poder cumplir con este objetivo se inicia con un amplio proceso de investigación, se recurre a los conocimientos adquiridos en la práctica realizada en la empresa Servicios Profesionales de Atenas JQB S.A. y se realizan entrevistas a profesionales en el campo, dentro de los cuales se encuentran: el Ing. Jorge Quesada Badilla, Ing. Ricardo Román González, Ing. Maritza González, Arq. Jorge Rodríguez y el profesor guía Ing. Milton Sandoval.

El manual se ha dividido en temas con la finalidad de que tenga una secuencia y poder organizar adecuadamente la información.

Se hace referencia a la definición de los términos más importantes para una adecuada comprensión del manual, por ejemplo se definen las siguientes palabras: precio, valor, cliente, inspección, investigación del valor de mercado, informe, plano catastrado, estudio de registro, deseabilidad, factores valorizantes y desvalorizantes, segregación de lotes, reunión de fincas, servidumbre, entre otros.

Al realizar un avalúo se debe conformar un expediente; los elementos básicos son los siguientes: el estudio de registro y el plano catastrado.

Estudio de registro: es una certificación actualizada de la finca o las fincas en caso de reunión; es emitida por el Registro de la Propiedad.

Se hace una descripción del equipo básico con el que debe contarse durante la inspección de la propiedad. Se indica también cuáles son los

aspectos básicos que se deben observar y anotar durante la inspección tanto en cuanto al terreno como con respecto a las edificaciones. Así como de aquellas situaciones del entorno que pueden influir en el valor del inmueble (factores valorizantes y desvalorizantes).

Al realizar un avalúo a un condominio se deben detallar las áreas y obras tanto privadas como comunes que en él existan.

El método de depreciación de construcciones más utilizado en la valoración de bienes inmuebles es el de Ross-Heidecke, el cual considera la edad y el estado de conservación de las mismas; lo que permite calcular una depreciación más acorde con la realidad.

Uno de los temas tratados es la normativa legal concerniente al tema de avalúos, la cuál además de amplia es sumamente importante, dadas las repercusiones que puede tener para el profesional, las personas y las entidades interesadas en el avalúo.

Se hace referencia al tema de la ética profesional, que es el principio básico bajo el cual todo profesional debe regirse al realizar un avalúo, lo anterior con el fin de asignarle el valor justo al bien inmueble y entregar al cliente un informe que esté completo y sea de calidad.

Introducción

Este manual se basa en los conocimientos adquiridos en varios cursos impartidos en la Escuela de Ingeniería en Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica, y se enfoca específicamente en el área de valoración de bienes inmuebles.

Como complemento de la educación universitaria se encuentra la formación recibida por parte de la empresa Servicios Profesionales de Atenas JQB S.A., que ha sido una guía durante el desarrollo del presente proyecto.

Con base en el proceso de investigación y los conocimientos aprendidos durante las horas de práctica se logra establecer el objetivo general y los objetivos específicos a desarrollar en este manual.

Los objetivos específicos se establecen en este orden con la finalidad de que el desarrollo de temas dentro del manual tenga una secuencia lógica y le permita al lector una mejor comprensión del mismo.

A la vez todas aquellas personas que utilicen el manual tendrán la facilidad de saber cuál es la información necesaria y una serie de pasos que se deben seguir para poder realizar de una manera adecuada y responsable un avalúo.

Objetivo general

Elaborar un Manual de Valuaciones de Bienes Inmuebles para la Escuela de Ingeniería en Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica.

Objetivos específicos

Definir los conceptos básicos utilizados en la valoración de bienes inmuebles.

Aplicar los conocimientos sobre valoración de bienes inmuebles adquiridos durante la práctica que se realiza en la empresa Servicios Profesionales de Atenas JQB S.A.

Establecer los lineamientos a seguir para la elaboración de un avalúo.

Investigar sobre los diferentes tipos de valores y métodos de depreciación.

Describir los tipos de bienes inmuebles que se pueden valorar y cómo se valoran.

Investigar la normativa legal relacionada con el campo de las valuaciones.

Metodología

Para el desarrollo de este manual se aprovechan en primer lugar las horas de práctica en la empresa Servicios Profesionales de Atenas JQB S.A., lo anterior con el objetivo de saber cuál es el procedimiento a seguir para poder obtener un avalúo responsable y completo.

Se realizan visitas a diferentes bibliotecas e instituciones con información veraz que pueda ser utilizada para el desarrollo del presente manual. Se visitan los siguientes lugares: la Biblioteca José Figueres Ferrer, la Biblioteca Carlos Monge, la Biblioteca Federico Tinoco y el Centro de Información del Colegio de Ingenieros Tecnólogos. Se busca información sobre cursos o seminarios que se han impartido en nuestro país e información publicada por el Instituto Costarricense de Valuadores (ICOVAL), entre otros.

Al mismo tiempo se buscan profesionales en el campo para llevar a cabo entrevistas informales en las cuales se pueda obtener información sobre su experiencia y la metodología que cada uno emplea en la valoración de bienes inmuebles, lo anterior con el objetivo de que pueda servir en el desarrollo del manual. Concretamente se ha hablado con: el Arq. Jorge Rodríguez, el Ing. Jorge Quesada Badilla, el Ing. Ricardo Román González, la Ing. Maritza González, entre otros. Es importante aclarar que durante todo el proceso se ha contado con la ayuda del Ing. Milton Sandoval, quien ha sido el profesor guía y ha realizado las observaciones y aportes correspondientes.

En el momento en que se cuenta con la información y el conocimiento necesario, se procede a la redacción del manual.

Es importante mencionar que se han presentado algunas limitaciones durante la elaboración de este manual:

Se ha tenido que limitar el estudio a los bienes inmuebles, debido a la amplitud del tema.

El presente manual se restringe a fincas urbanas, ya que está dirigido principalmente a estudiantes de la carrera de Ingeniería en

Construcción cuya formación no le permitiría realizar valoraciones de terrenos de uso agropecuario.

Cabe destacar que el manual se limita a describir los elementos básicos a considerar para la realización de un avalúo de un bien inmueble, pero no pretende abarcar todos los aspectos, ya que los mismos requieren de un profesional con formación específica en este campo así como de una gran experiencia.

La otra limitación que se presenta es que el material bibliográfico que se ha encontrado es repetitivo.

Resultados

En esta sección se presenta el Manual de Valoración de Bienes Inmuebles, el cual está compuesto por diferentes secciones que tienen una secuencia lógica, lo anterior con el fin de que cada lector pueda comprenderlo con facilidad y a la vez tenga el conocimiento básico necesario para poder realizar un avalúo de un bien inmueble.

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE COSTA RICA

ESCUELA DE INGENIERÍA EN
CONSTRUCCIÓN



**MANUAL DE VALORACIÓN DE
BIENES INMUEBLES**

ELABORADO POR:
ANA LUISA MAYORGA JIMÉNEZ

REVISADO POR:
ING. MILTON SANDOVAL



Cartago, Enero 2008

Introducción

El presente Manual de Valoración de Bienes Inmuebles se elabora como parte de la Práctica Profesional Dirigida, la cual es requisito para obtener el título de Licenciatura en Ingeniería en Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica.

Es una guía simple dirigida principalmente a los estudiantes de la carrera de Ingeniería en Construcción y que pretende generar en sus lectores el conocimiento necesario para la elaboración de un avalúo.

Se analizan los temas básicos para la elaboración de un avalúo y se genera un machote de trabajo.

Historia de las valuaciones en Costa Rica

El Ing. Roberto Fernández Morales en su folleto para el curso “Valuación de Bienes Inmuebles para Entidades Financieras” realiza la siguiente reseña de la historia de la valuación en Costa Rica:

La actividad de valoración inicia básicamente con el trueque, ya que existía la necesidad de asignarle un valor a cada producto con el objetivo de poder intercambiar sus mercancías.

Lo anterior da como resultado una valoración rudimentaria que con el paso de los años y los conocimientos generados en el campo de la matemática, la economía y la ingeniería se produce el desarrollo en el área de la valoración hasta llegar a lo que hoy se conoce como Ingeniería de la Valuación.

“En Costa Rica la actividad de la valuación se desarrolló con los inicios de los seguros contra incendio de bienes inmuebles, en los alrededores de 1821. Este período se extiende hasta 1924, durante el cuál se promulgó el Código de Comercio de 1853, por don Juan Rafael Mora, en donde se establecieron pautas para avalúos de bienes, fijando el valor de los mismos”.

Puntarenas como principal puerto comercial de nuestro país tuvo un gran auge, lo que como consecuencia da origen a la tasación de bienes inmuebles basándose en criterios de valor asegurable. Lo anterior fue aprovechado por algunos comerciantes que incendiaban sus negocios para cobrar el seguro y solucionar deudas personales, lo que provocó que el gobierno tomara medidas ante esta situación.

“El 9 de octubre de 1914, se crea el Banco Internacional, hoy conocido como Banco Nacional de Costa Rica. En esa época, para efectos de determinar las garantías de los créditos hipotecarios en la agricultura, el Banco Internacional utilizaba los conocimientos y apreciaciones de agricultores de reconocida solvencia moral. Para ello usaban sus

conocimientos en los precios de las transacciones de las tierras y las inversiones que se hacían sobre ellas”.

“En 1924 se crea la ley sobre seguros y se desarrolla un fuerte incremento en las construcciones del país. Se produce en 1934 la fundación del Departamento Agrícola por parte del Banco Internacional, conformado por un cuerpo de Ingenieros Agrónomos, buscando establecer un sistema de valuación racional basado en la utilidad del inmueble”.

A finales de la década de los treinta se promulga la Ley del Impuesto Territorial que autoriza a la Dirección General de Tributación Directa a practicar valuaciones generales, parciales y particulares.

“Los Ingenieros Agrónomos fueron los primeros en realizar valuaciones basados en características de los bienes inmuebles en función de la zona y de las propiedades del terreno. También se vieron involucrados en la tasación de edificios, en zonas rurales y urbanas, debido en parte a que nuestro país es eminentemente agrícola. Sirvieron por tanto de forma eficiente a la banca estatal para que esta pudiese colocar sus fondos entre la ciudadanía del país”.

A principios de la década de los años sesenta la Dirección General de Tributación Directa publicó un “Manual de Avalúos”, en el cual se incluía una guía para aplicar diferentes técnicas de valoración y obtener un valor justo del bien.

La banca estatal crea sus departamentos de valoración con profesionales universitarios de distintas ramas

También la banca estatal, debido a la propia naturaleza de su operación, instauró departamentos de profesionales universitarios con diversas disciplinas en la ingeniería. De la misma manera la banca privada recurre a

profesionales o empresas especializadas en el campo.

“Durante la década de los años 1990, la valuación sufre un fuerte impulso, con la asistencia de profesionales a congresos internacionales de valuación, el establecimiento de cursos de capacitación en diversos colegios profesionales y centros de enseñanza superior”.

Posteriormente el 16 de octubre de 1992 se crea el Instituto Costarricense de Valuadores (ICOVAL) que en el año 2002 se integra formalmente a la Unión Panamericana de Valuación (UPAV).

El ICOVAL ha desempeñado una labor importante al promover y extender la práctica de valoración de bienes, por medio del desarrollo de actividades como conferencias, seminarios, congresos.

Actualmente la demanda de servicios de valoración es alta, lo que da como resultado un gran interés en el tema por parte de profesionales en arquitectura, ingeniería civil, ingeniería en construcción, bienes raíces y otros.

Definición de conceptos

Áreas comunes: representa la copropiedad que crea el condominio, todos los condóminos son codueños (Fernández, R).

Áreas privadas: área determinada del inmueble sobre la que el condómino ejerce un derecho exclusivo de la propiedad (Fernández, R). Es la finca filial que el condómino ha adquirido.

Avalúo: es un documento que el perito le debe entregar al cliente en el cual se describen las características del bien y se estima el valor total del mismo; debe llevar la rúbrica del tasador y puede ser de carácter legal.

Bienes inmuebles: viene de la palabra “inmóvil”; son aquellos bienes que no es posible trasladar de un sitio a otro o que no se pueden mover sin dañarlos. Dentro de esta clasificación se pueden citar por ejemplo edificaciones y terrenos.

Bienes muebles: son aquellos bienes que se pueden transportar de un lugar a otro.

Condominio: Según Rafael de Piña en el Diccionario de Derecho una propiedad en condominio se define como: “manifestación de la propiedad inmueble en la cual hay distintos departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública. Pertenece a varios propietarios, cada uno con derecho singular y exclusivo de la propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su uso o disfrute”.

Condómino: persona física o jurídica que en calidad de propietario está en posesión de uno o más apartamentos o locales (áreas privadas), susceptibles de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles (áreas comunes). (Fernández, R).

Costo: es la cantidad de dinero que se invierte en cada construcción. Incluye costos directos (materiales, transporte de materiales, mano de obra y cargas sociales) y costos indirectos (pólizas, permisos, utilidad, servicios profesionales).

Depreciación se define como la estimación de las pérdidas de valor ocurridas a través del tiempo.

Deseabilidad: son características tanto de la propiedad como de las construcciones que esta tenga, las cuales hacen que el bien sea deseable.

Diferencia entre valor y precio: Es necesario aclarar que el tasador debe buscar siempre el valor del bien para incluirlo en su informe; nunca debe buscar el precio del bien ya que este queda a criterio del propietario

Estudio de registro: es una certificación o informe registral que da el Registro Público de la Propiedad o un abogado sobre una finca, también puede ser un estudio realizado vía internet.

Factor de propiedad: es la relación del valor privativo de cada finca filial con el valor privativo total. (Fernández, R).

Factores valorizantes y desvalorizantes: son los valores intrínsecos de la propiedad y su entorno que le pueden dar o quitar valor a la misma.

Finca filial: finca que nace a través de una finca matriz al desarrollarse un proyecto en condominio, cada una posee su propia numeración. (Fernández, R).

Finca madre: terreno en donde se va a desarrollar un proyecto en condominio. (Fernández, R).

Finca matriz: nombre que adquiere la finca cuando se somete a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. (Fernández, R).

Fraccionamiento: La división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de

adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

Inspección: consiste en una visita a la propiedad, en la cual se determinan las características y estado actual del bien, para posteriormente asignarle un valor.

Investigación del valor de mercado: El perito lo que usualmente hace es determinar el valor de un bien con características similares al que se esta tasando y que se encuentre con una ubicación cercana al mismo.

Lote ideal: ciertas personas han definido de acuerdo con su criterio y lo asocian con las siguientes características: relación frente-fondo 1-3, topografía plana, con un sobre nivel razonable, entre otros aspectos. (Laurent, R)

Lote sujeto: se refiere al lote que se encuentra en estudio y que se necesita valorar.

Lote tipo: lote modal cuyas particularidades representan la generalidad de los lotes que se ubican en la zona homogénea, por definición es medianero. (Laurent, R)

Peritos - Valuadores –Tasadores: son profesionales que están a cargo de determinar el valor justo del bien. En el caso de valoración de fincas preferiblemente el profesional a cargo debe ser un ingeniero agrónomo, y si la finca tiene algún tipo de construcción estas deben ser valoradas por un ingeniero civil, ingeniero en construcción o arquitecto.

Plano catastrado: según el Reglamento de construcciones es el plano oficial de un terreno, debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación.

Precio: es el monto que el propietario cobra por un bien, independientemente de si lo vale o no. Es por esto que se suele decir que un bien tiene tres precios: lo que el dueño cobra, lo que el cliente le ofrece y lo que realmente vale. El precio se puede ver afectado por dos razones: por la necesidad del propietario de vender o no los bienes, o bien por la oferta y la demanda del mercado.

Precio de mercado: es la cantidad de dinero que se paga por un bien, sin presiones o necesidades especiales.

Reunión de fincas: consiste en reunir total o parcialmente dos o más fincas, para lo cual un topógrafo debe realizar un nuevo plano o plano de la reunión.

Segregación de lotes: consiste en seccionar una finca o parte de ella. Por ejemplo se puede segregar un lote de la finca madre o segregar totalmente la finca madre en lotes.

Servidumbre: es un derecho real que se le impone a un inmueble para beneficio de otro u otros inmuebles. Una vez inscritas en el Registro Público no pueden ser vendidas, hipotecadas ni separadas de la finca.

Urbanización: El fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante la apertura de calles y provisión de servicios.

Valor: son las cualidades del bien que lo hacen apreciable y por las que se ofrece una cantidad de dinero.

Valoración: es el procedimiento o conjunto de técnicas que un ingeniero debe seguir para poder encontrar el valor justo de un bien en un momento determinado.

Valor a futuro: este valor lo utilizan las entidades bancarias cuando se incluyen proyectos de inversión financiados; como medida de control se hacen inspecciones para determinar el avance de la obra y realizar los respectivos desembolsos.

Valor justo y objetivo: es el monto estimado del bien considerando sus factores valorizantes y desvalorizantes.

Valor Neto de Reposición: valor que tiene un bien expresado en términos monetarios a la fecha de un dictamen con base a las condiciones en que se encuentre de acuerdo a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia respecto a otros bienes similares más avanzados. (Laurent, R).

Valor Nuevo de Reposición (VRN): El costo que representa sustituir un bien por otro nuevo equivalente, sin que necesariamente sea idéntico, pero que pueda brindar los mismos servicios de igual forma o similar al que presta el bien valorado, a precios de la fecha en la que se elabora el avalúo. (Laurent, R).

Valor potencial: es el valor de mercado de una propiedad aumentado con las ganancias futuras que aún no existen pero que tienen las condiciones para su desarrollo. El tasador no

debe utilizar este valor, debido a que tiene que valorar únicamente lo que se observa durante la inspección.

Valor sentimental: es un valor extra que una persona le da al bien de acuerdo con sus sentimientos, y que espera que el cliente lo considere.

Valor subjetivo: es el valor particular que una persona le da a un bien y que trata de añadirlo a él.

Valor único: es el valor justo de un bien en un momento dado, sin tener en cuenta la finalidad del avalúo.

Vida útil: se considera como el período en el que es económicamente productivo. Se puede definir también como la duración que se le asigna a un bien como elemento de provecho, siendo la vida útil total el período de vida máximo que una edificación tendrá.

Zona homogénea: se caracteriza por presentar similitud de los lotes que la componen en cuanto a: características físicas (pendiente, nivel, forma de lotes, tamaño, entre otros), nivel socioeconómico (concordancia del estrato social), servicios, accesibilidad, explotación y uso, entre otros.

Información preliminar para valorar un bien inmueble

Terrenos

La información necesaria para realizar el avalúo de un bien inmueble es la siguiente:

Estudio de registro: es una certificación o informe registral actualizado de la finca o las fincas en caso de reunión; es emitida por el Registro de la Propiedad, y actualmente visitando el sitio en internet www.registronacional.co.cr se puede obtener la misma información, ya sea con el número de plano o con el número de finca. Este estudio permite saber cuál es la situación legal de la finca a una fecha determinada, se indica el número de plano catastrado, el propietario, los colindantes, el área, los gravámenes y anotaciones; razón por la cual el estudio tiene que ser de fecha reciente, y la información debe coincidir con la del plano catastrado.

Plano catastrado: se debe tener el original y una copia certificada emitida por la oficina de catastro. Es importante que sea legible, no deben ser copias reducidas, copias de partes que se agrupan, información transmitida mediante un fax o escaneada y enviada por correo electrónico.

Con este documento el perito puede localizar la finca, confirmar el área y la forma del terreno. Brinda a su vez información general sobre el número de plano. En cuanto a la ubicación de la propiedad se indica el distrito, cantón y provincia; también se hace referencia al propietario y los colindantes. Es de gran utilidad tener a mano la hoja cartográfica, para ubicarse en la zona en la cual se encuentra la propiedad que se va a valorar.

Cuando exista demasía (el área indicada en el plano catastrado es mayor que la del informe registral) ó un faltante de cabida (el área indicada en el informe registral es mayor que la del plano catastrado) se debe indicar en el informe pericial

y recordar que para efectos de valoración se acostumbra a trabajar con el área menor.

Para segregación de lotes, procedimiento que consiste en separar una parte de terreno de la finca madre, se deben presentar tanto el plano catastrado del lote a segregar como el plano catastrado de la finca madre.

Para la reunión de fincas, el requisito es que las fincas que se van a reunir tengan plano catastrado, y también se debe tener el plano catastrado de la reunión de fincas.

Urbanizaciones y fraccionamientos:

Cuando a un perito se le solicite la valoración de un terreno para urbanizaciones o fraccionamiento de terreno debe contar con la siguiente información:

Planos constructivos que cumplan con las regulaciones establecidas en el reglamento para el control de fraccionamientos y urbanizaciones del INVU.

Aprobación del Ministerio de Salud en lo referente a sanidad e higiene.

Aprobación del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

Permiso de la institución que brinde el servicio eléctrico en aquellos casos donde se involucre la perforación de pozos.

En los casos que lo ameriten, el permiso de la SETENA.

Permiso de electrificación de la institución que brinde el servicio.

Aprobación del plan vial y alineamiento del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT).

Valoración en condominios

Se debe contar con la siguiente información y permisos:

Copia de la escritura de constitución del condominio.

El plano catastrado de la finca filial y de la finca madre.

Si son proyectos de construcción, se debe tener los planos aprobados por las instituciones pertinentes.

Si son proyectos de obras en concesión, deben tener la aprobación de los entes que otorgan la concesión.

Procedimiento a realizar previo a la inspección

El perito tasador debe revisar la información con la que cuenta, lo que incluye:

Revisar que el plano catastrado tenga un punto de amarre y que el croquis de localización se encuentre legible.

La información contenida en el plano debe ser idéntica a la del informe del estudio de registro: hay que verificar que el número de plano, el área, la provincia, el cantón y el distrito coincidan.

Se debe comprobar que las medidas del derrotero estén claras y que coincidan con la representación gráfica de la propiedad que se encuentra dentro del mismo plano catastrado.

Antes de salir a realizar la visita de la propiedad se debe llamar al cliente para coordinarla, con el objetivo que en el caso que, donde existan construcciones se pueda tener acceso a las mismas y tomar los datos necesarios.

Se deben alistar una serie de instrumentos que son básicos para poder desarrollar el trabajo, estos son:

Una cámara fotográfica, preferiblemente que sea digital.

Una cinta métrica de 30 ó 50 metros.

Una brújula o un GPS, para facilitar la ubicación.

Un machote de trabajo, tendiente a no olvidar ningún dato necesario para la elaboración del informe. Este punto depende del formato que utilice cada perito, así que a su vez dependerá del profesional que esté a cargo.

Inspección de campo

La inspección de campo se realiza para recolectar una serie de datos que son necesarios para darle el valor tanto a la finca como a las construcciones que en ella se puedan encontrar; para posteriormente poder elaborar un informe completo y entregárselo al cliente.

Terrenos en fincas urbanas

Lo primero que se debe hacer es localizar la propiedad; una vez que se ha localizado se procede a verificar el punto de amarre que se indica en el plano catastrado, lo anterior para evitar que se valore otra propiedad.

Es conveniente averiguar sobre los colindantes, para asegurarse de que coincidan con los que se indican en el plano. En algunos casos no es posible comprobarlos ya que el plano fue hecho desde hace muchos años y los propietarios de las fincas colindantes han cambiado.

Hay que medir el frente y el fondo de la propiedad, los cuales deben coincidir con lo que está indicado en el derrotero del plano catastrado.

Se debe comprobar que la forma que la finca tiene coincide con la representación gráfica que está en el plano catastrado.

Una vez que se está seguro de que la propiedad que se ubicó es efectivamente la misma del plano catastrado y del estudio de registro, se empiezan a tomar siguientes datos: la topografía, tipo de vía de acceso, ubicación, alumbrado público, servicios básicos (teléfono, electricidad, cañería), facilidades comunales, características del entorno (nivel socioeconómico, características del área comercial e industrial, proyectos de vivienda y edificaciones en desarrollo en la cercanía, zona hotelera, calidad de las construcciones, zona hotelera, facilidades

de acceso, focos en precarios aledaños, densidad de la población, entre otros), nivel a la vía de acceso, transporte público, si existe riesgo de inundación o deslizamiento, si se encuentra afectada por cables de alta tensión, distancias a: escuela primaria, educación secundaria, servicios privados, servicios municipales, servicios financieros, servicios comerciales, servicios de salud y áreas recreativas.

Posteriormente lo que se debe hacer es tomar las fotografías. Es necesario tener imágenes sobre: la calle de acceso a la finca, vista frontal de la propiedad, vista frontal de las construcciones y cada uno de sus aposentos (en el caso de que existan construcciones), vistas internas de la propiedad y de los cultivos, si hubiera.

Si se trata de un lote o finca sin construcciones se debe anotar si la propiedad se encuentra en tierra, zacate, mala hierba, si tiene algún cultivo o almacigo.

Otro aspecto al cual se debe hacer referencia es si se cuenta con red de cloaca o tanque séptico.

Construcciones

En el caso de una finca con construcciones, hay que anotar tanto el estado en el que se encuentra la finca como el tipo de construcción y sus acabados.

Se debe también tomar datos sobre los siguientes aspectos:

La fachada de la construcción: en este punto hay que referirse a la fachada principal; se incluye la descripción de paredes, ventanas, puertas, y cualquier otro detalle importante.

Los aposentos por lo cuales está compuesta la construcción deben mencionarse e indicar la cantidad de cada uno.

Los cimientos: en el caso en que el perito esté seguro debe indicar si la construcción se encuentra cimentada en placas aisladas ó en placa corrida, si no se ven o no está seguro también debe anotarse.

Paredes externas e internas: se debe indicar el material, si se encuentra repellada o no (se indica el tipo de repello que tenga), si está pintada o no. En el caso de que sea en tablilla de madera, fibrocemento o fibroyeso se toma nota de si tiene uno o dos forros y si está pintada. También es importante anotar si hay paredes que tengan algún tipo de enchape, por ejemplo es muy usual encontrar paredes con enchape en piedra mollejón. En el supuesto de que sea un zócalo se debe indicar; es muy común encontrar construcciones con paredes en zócalo de bloques de concreto y tablilla de madera.

Ventanas: hay que describir el tipo de marco y el material en el que están hechos, o sea si son en madera, aluminio u otro material; si tienen vidrio fijo y celosías, si son corredizas o de abrir; y cuando tengan verjas se debe indicar.

Puertas: se menciona el tipo de material del cual están hechas. Es común de encontrar puertas de madera sólida tipo tablero, también pueden ser en madera contrachapada, madera aglomerada o tablilla de madera (en los tres casos anteriores hay que hacer referencia si es a un forro o es a doble forro). Se debe dejar establecido si es a doble hoja y si tiene contrapuerta en hierro.

La superficie de piso: en este caso solamente se indica el material del piso, si es concreto chorreado o planchado, en concreto lujado, en cerámica, terrazo, terracín, terracete, mosaico, parquet, paladiana, tabloncillo de madera o cualquier otro material.

Escaleras: se menciona si son externas o internas, si están hechas en bloques de concreto, en concreto armado en perlin, en madera; y es importante mencionar los acabados que tengan,

como por ejemplo: si tienen enchape, baranda, pasamanos u otros.

Tipo de cielo raso: en algunos casos la construcción no tiene cielo raso, si lo hay indicar el material (tablilla de madera, fibrocemento, madera contrachapada, fibroyeso u otro material).

Estructura de techo: por lo general lo que se presenta son largueros o cerchas en madera, perlin o tubo cuadrado.

Cubierta de techos: se menciona el material; lo más común es que sea en: hierro galvanizado, hierro estructural esmaltado, lámina de policarbonato, zinc teja, teja; aunque se puede encontrar otro tipo de materiales.

Entrepisos: se hace referencia al sistema constructivo que se ha utilizado o al material predominante.

Mueble de cocina: se indica el material predominante. Hay que mencionar si tiene algún tipo de enchape como por ejemplo en cerámica; el material del fregadero, y si tiene puertas y gavetas se anota el material del que están hechas. Allí donde haya mueble aéreo, desayunador o alacena también se describe.

Guardarropa o vestidor: se menciona la cantidad y el material del cual están elaborados; si tienen puertas, el material y la forma: por lo general los guardarropas tienen puertas en madera tipo celosía de ventilación o corredizas, y también es común encontrar puertas en madera contrachapada o aglomerada. En el caso de los vestidores se anota el material de las paredes y las puertas.

Verjas y portones: se menciona si hay verjas y sus características principales. De los portones se describe si son eléctricos o manuales, el material con el cual han sido contruidos; si son eléctricos se anota la marca y la capacidad, si tienen techo se describe la estructura y la cubierta.

Sistema de seguridad: se indica la marca y si tiene sensores de movimiento por zona.

Sistema de agua caliente: solamente se indica si tiene sistema de agua caliente en todas las tuberías.

Bomba de agua: se menciona la marca y la capacidad.

Tanque de almacenamiento de agua: se hace referencia a la capacidad y el material del tanque.

Se debe hacer referencia a los enchapes de las paredes de los baños; también a las piezas sanitarias, si son blancas o de color, económicas o de lujo, si hay tina o jacuzzi, entre otros.

Además se debe anotar si hay alguna observación sobre las construcciones que no se halla descrito anteriormente. Hay que estimar la edad de las construcciones.

Se debe revisar y anotar si el cableado eléctrico se encuentra entubado, parcialmente entubado o no está entubado, el voltaje, si tiene caja breaker y cuchilla interruptora con fusible.

En el caso que el peritaje se realice para una entidad bancaria es importante indicar el aislamiento de la construcción interna con los colindantes, porque todo ello influye en la póliza de seguro que se debe pagar.

Condominios

Si la propiedad que se está valorando es en condominio se deben describir tanto las áreas privativas como las áreas comunes. Las áreas privativas se refieren a la finca filial que se pretende vender, comprar o dar como garantía; y las áreas comunes se refieren a todas aquellas áreas en las que cada condómino tiene un porcentaje, como por ejemplo: calles, rancho, piscina, juegos infantiles, canchas, caseta del guarda, cerramiento frontal o perimetral, entre otros.

Según el Reglamento de construcciones de nuestro país un condominio se define como: "inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de los distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

Técnicas para asignar valores

Existen diversas técnicas que se pueden emplear para asignarle el valor a un terreno o a una construcción, a continuación se citan las técnicas más utilizadas según el Ing. Roberto en su folleto para el curso “Avalúos Urbanos: Principios Metodológicos Aplicables en Costa Rica”:

Método de factores

Se fundamenta en el concepto de valor de mercado y consiste en determinar el valor de una propiedad a partir de la comparación con otros inmuebles cuyos valores y características se conocen.

El valor de un lote está en función de una serie de características particulares o variables independientes, dentro de estas características las que tiene más importancia en un terreno urbano son: área o extensión, frente y fondo, forma, pendiente, nivel respecto a calle, tipo de vía, servicios públicos, ubicación, capacidad de uso del suelo. Además se consideran otras variables como vista panorámica, nivel socioeconómico, seguridad, condiciones de contaminación, entre otros.

Para poder ajustar las características del lote sujeto respecto al lote tipo se han desarrollado factores de ajuste para cada una de estas variables independientes.

Luego de aplicar cada uno de los factores de ajuste, estos se multiplican entre sí para obtener un factor resultante que seguidamente se multiplica por el valor unitario establecido para el lote tipo. De esa forma se obtiene el valor unitario del lote sujeto, que al multiplicarlo por su área total para obtener el valor ajustado u homologado.

Algunos de los factores que se deben considerar según el Ing. Robert Laurent son:

Factor de frente (F_f)

Se considera que a mayor frente mayor es el valor unitario del terreno, siempre y cuando sea aprovechable. Este factor es especialmente importante para actividades comerciales.

Por ejemplo el Instructivo de Valuación del Estado de México considera que:

Si el frente del lote sujeto es menor que el lote tipo se castiga, para lo cual utilizan la siguiente fórmula:

$$F_f = (F_{ls} / F_{lt})^{(1/2)}$$

Donde:

F_{ls} = frente del lote sujeto.

F_{lt} = frente del lote tipo.

Si el frente del lote sujeto es mayor que el frente de lote tipo se premia, para los que se usa la siguiente fórmula:

$$F_f = (F_{ls} / F_{lt})^{(1/3)}$$

Donde:

F_{ls} = frente del lote sujeto.

F_{lt} = frente del lote tipo.

Algunos autores sugieren un valor máximo de 1.15.

Factor de fondo (F_P)

Se estima que la relación frente-fondo debe ser 1-1.3, de modo que según el Instructivo de Valuación del Estado de México se pueden presentar dos situaciones:

El fondo del lote sujeto es mayor que el lote tipo, lo anterior se castiga con la siguiente fórmula:

$$F_P = (F_{lt} / F_{ls})^{(1/2)}$$

Donde:

F_{ls} = fondo del lote sujeto.

F_{lt} = fondo del lote tipo.

Si el fondo del lote sujeto es menor que el lote tipo se premia usando la siguiente fórmula:

$$F_P = (F_{It} / F_{Is})^{(1/3)}$$

Donde:

F_{Is} = fondo del lote sujeto.

F_{It} = fondo del lote tipo.

Para el caso del fondo también se puede utilizar el método de franjas que consiste en dividir el terreno en franjas de una profundidad igual a la del lote tipo, la primera franja no se castiga, la segunda franja se castiga con un factor de 0.7, la tercera franja se castiga con un factor de 0.7x0.7 y así sucesivamente.

Factor de forma o regularidad (F_r)

Los lotes pueden ser regulares o irregulares en el caso de terrenos urbanos la regularidad es muy importante ya que de ella depende el aprovechamiento del mismo.

El Instructivo de Valuación del Estado de México considera que:

$$F_r = (A_{MRI} / A_{LS})^{(1/2)}$$

Donde:

A_{MRI} = área del mayor rectángulo que pueda inscribirse

A_{LS} = área total del lote sujeto.

Si las fracciones restantes tienen acceso a calle, se consideran como lotes secundarios y se le aplica la siguiente fórmula:

$$F_r = (A_{MRI} / A_{SEC})^{(1/2)}$$

Donde:

A_{MRI} = área del mayor rectángulo que pueda inscribirse

A_{SEC} = área total del lote secundario.

Según BANCOMER:

“Se consideran predios regulares los cuadriláteros con un solo frente cuyos ángulos no difieren en más de 10° del ángulo recto. También los triángulos con dos o tres frentes, los cuadriláteros en esquina o los pentágonos con tres frentes”.

“No se consideran irregulares las superficies entrantes o salientes (ancones), cuya dirección máxima medida sobre la perpendicular al lindero respectivo no exceda un metro”.

Factor de pendiente (F_{Pe})

La pendiente se refiere al grado de inclinación de un terreno y por lo general se expresa en grados:

El Instructivo de Valuación del Estado de México considera que:

Cuando la pendiente es hacia la parte frontal del lote se utiliza:

$$(0.33 \leq F_{Pe} \leq 1.0)$$

Para:

$$F_{Pe} = 1 - m/2$$

Donde:

m = es el % de pendiente en decimal.

Cuando la pendiente es hacia el lado posterior del lote se usa:

$$(0.5 \leq F_{Pe} \leq 1.0)$$

Para:

$$F_{Pe} = 1 - m/3$$

Donde:

m = es el % de pendiente en decimal.

Factor de nivel (F_n)

El nivel es la diferencia de medida entre el nivel de la superficie del lote y la vía frontal principal, es importante ya que en algunos casos del nivel depende la accesibilidad del lote y la evacuación de aguas pluviales y servidas.

Se considera que un lote sobre nivel de la calle tiene más ventaja que un lote bajo el nivel de la calle.

Según el Órgano de Normalización Técnica se utiliza la siguiente fórmula:

$$F_n = e^{((k_1 \times N_{Is}) - (k_2 \times N_{It}))}$$

Donde:

k_1 = constante del nivel del lote a valorar.

k_2 = constante del lote tipo.

N_{Is} = nivel del lote sujeto.

N_{It} = nivel del lote tipo.

Para bajo nivel $k = -0.05$.

Para sobre nivel $k = -0.03$.

Para nivel $k = 0$.

Método de mercado

El método de mercado es tal vez una de las técnicas más representativas para establecer el

valor de un inmueble; sin embargo se requiere de adecuadas fuentes de información que sean amplias y fiables.

Primero se realiza la investigación de mercado para después aplicar regresión lineal, regresión múltiple con tres variables, proceso de homologación o factores de homologación para obtener el valor del lote sujeto a partir del valor de mercado obtenido mediante la investigación.

Investigación de mercado

Durante la investigación de mercado para poder llegar a un resultado concluyente se debe recopilar la mayor cantidad de información posible recurriendo a diversas fuentes como lo son: ventas reales, antecedentes (se pueden extraer de notarías, registro de la propiedad, municipalidades y otras fuentes oficiales), anuncios (deben tomarse con cautela, por lo general son valores de oferta que pueden variar con respecto al precio que se paga una vez que se finiquita la transacción), entidades financieras (requiere de especial cuidado ya que los remates de inmuebles tienen por objeto cubrir únicamente el monto del préstamo otorgado), corredores de bienes raíces, internet (es útil acceder a páginas de venta de bienes raíces se puede tener datos y valores de bienes específicos o zonales), investigación con lugareños, entre otros.

Regresión lineal

Al aplicar la regresión lineal a una muestra se puede obtener una recta de mejor ajuste para dos variables. En terrenos una de las variables (y) puede ser el precio de venta o el valor de mercado y la otra variable (x) puede ser el área, la relación frente-fondo, entre otros.

La forma general de la ecuación de regresión es:

$$y = a + bx$$

No se debe olvidar que la ecuación de regresión lineal para una muestra es solo una estimación de la relación entre dos variables en la población. De esta forma los valores de "a" y "b" en la ecuación de regresión son estimaciones para esa recta, por lo general se denominan coeficientes estimados.

Regresión múltiple con tres variables

Generalmente se establece un orden en el uso de las variables que es el siguiente:

y = precio de venta o valor de mercado.

x = superficie del terreno o área de construcción.

z = relación frente-fondo, topografía, entre otros. En construcciones "z" puede ser el coeficiente de copropiedad o el área de zonas comunes, entre otros.

A partir de un sistema de ecuaciones se genera:

$$y = a + b(x) + c(z)$$

Proceso de homologación

Es aquel proceso en base al cual se pretende hacer comparables dos o más bienes que por sus características son parecidos pero no idénticos, para que con base en los datos de mercado, obtenidos respecto a uno de ellos (comparables), se pueda llegar a una conclusión respecto al valor del bien analizado (sujeto).

Factores de homologación

Como resultado del proceso de homologación, se genera un factor de homologación que es la cifra numérica que establece el grado de diferencia expresado en fracción decimal o en porcentaje, que existe entre dos bienes del mismo género con base a sus características particulares, para hacerlos comparables entre sí, de tal forma que la información obtenida con respecto a uno de ellos (comparable) sirva para determinar el valor del analizado (sujeto).

En el caso de terrenos sin construcciones el factor de homologación se basa en el método de "Lao-Tse". Entre los factores de homologación para construcciones se encuentran: factor de homologación por edad, factor de homologación por el coeficiente del uso del suelo (relación entre el área de construcción y el área de terreno), factor de homologación por terreno (con construcción), factor de homologación por superficie de construcción) y factor de homologación por estado de conservación.

Enfoque del costo

Consiste en estimar el valor de un inmueble a partir del costo de reposición de otro igual o similar al bien valuado, considerando adicionalmente el estado de conservación en el que se encuentre.

Para ello lo usual es analizar separadamente el terreno y las construcciones que se encuentren sobre ella.

En el caso de terrenos se podría estimar el valor mediante el método de costos partiendo del valor de un terreno en “verde” y adicionando la inversión que signifique llevar ese terreno a condiciones urbanas (calles, alcantarillado, electrificación, agua potable, entre otros). Sin embargo la práctica común establece que para avalúos físicos el valor del terreno se estima mediante métodos de mercado.

Con respecto a construcciones se pretende determinar el valor neto de reposición (VNR) de un bien a partir del valor de reposición nuevo (VRN) el cual es ajustado considerando el efecto de la edad, el estado de conservación, entre otros.

Enfoque de ingreso

Se basa en la estimación del valor por medio del análisis del valor presente de los posibles ingresos o beneficios futuros de un bien o de su posesión, usualmente es medido mediante la capitalización de un nivel específico de ingresos o rentas.

No obstante para aplicar este método es necesario conocer de algunas definiciones básicas de economía y finanzas.

Condominios

Según el Ing. Roberto Fernández en su folleto para el curso “Valuación de Bienes Inmuebles para Entidades Bancarias” al realizar un avalúo en condominio se deben realizar los siguientes cálculos:

Primero se determina el factor de proporcionalidad que viene indicado en la

escritura de constitución del condominio y es particular para cada finca filial.

Seguidamente se calcula el valor del área común: se obtiene al multiplicar el área común total por el valor del metro cuadrado de tierra y por el factor de proporcionalidad de la finca filial que se valora.

Para determinar el valor de la obras comunes (calles internas, cerramiento frontal, caseta del guarda, piscina, canchas deportivas, entre otros) se valoran cada una por separado y se determina el valor neto de reposición, la suma de estos valores netos de reposición multiplicado por el factor de proporcionalidad da como resultado el valor de las obras comunes que se le debe asignar a la propiedad que se está valorando.

En el caso de condominios horizontales al determinar el valor del área privada se revisa la escritura de constitución para verificar que el área indicada sea la misma del plano catastrado y se le asigna el valor por metro cuadrado de tierra.

Las construcciones que se encuentren dentro del área privada se deben medir y el resultado se multiplica por el valor que se le asigna al metro cuadrado de construcción.

Se debe recordar que al igual que en los terrenos de fincas urbanas se debe realizar una descripción detallada de la propiedad, las construcciones que en ella se encuentren y del entorno.

Además se deben tomar fotografías a las áreas y obras tanto privadas como comunes.

Valoración de construcciones métodos de depreciación

Aspectos generales

Se puede decir que es la diferencia entre el costo nuevo de reemplazo y el valor presente de la misma, lo cual lleva a obtener el valor de la edificación en relación con su vida útil restante.

La depreciación conduce a obtener una disminución de la vida útil de la construcción, generada normalmente por dos factores que son la edad y el deterioro físico que ha sufrido con el paso de los años.

El deterioro físico es una disminución del valor debido a un cambio físico de la estructura que reduce la utilidad. Se puede atribuir por ejemplo a las acciones de los hombres y animales que la habitan y producen un desgaste por funcionamiento, desastres naturales, obsolescencia o bien que ya ha cumplido con su vida útil, entre otros aspectos. Dentro de esta clasificación entra la falta de pintura, descomposición de aparatos eléctricos como el motor del portón, bombas o calentadores, quebraduras en el piso, agrietamiento en paredes, entre otros. Todos los edificios se deterioran y es precisamente en este punto donde el mantenimiento juega un papel crucial, debido a que una estructura con mantenimiento disminuye el factor de depreciación, mientras que si carece de mantenimiento su depreciación aumentará.

En la Gaceta 109-7 de junio del 2005, el Ministerio de Hacienda publica el Manual para la Elaboración de Avalúos para Expropiación y el Procedimiento para la solicitud, confección y trámite de avalúos institucionales; en el cual se establecen como métodos de depreciación los siguientes: el método de la línea recta, el método de Kuentzle, el método de Ross y el método de Ross-Heidecke. En este manual también se incluye el método de Heidecke, lo anterior para

lograr una mejor comprensión del método de Ross-Heidecke.

Para poder comprender las fórmulas de depreciación utilizadas por diferentes métodos es necesario tener claro algunos conceptos, dentro de los cuales se encuentran:

Vida útil

A continuación se presenta un cuadro elaborado por el Ing. Ronny González Mora, para el curso "Valuación de Edificaciones por el Método de Costo de Reposición Depreciado", el cual sirve para estimar la vida útil de una construcción que se va a depreciar:

| CUADRO 1: VIDA ÚTIL PROMEDIO PARA DIFERENTES TIPOS DE EDIFICACIONES | |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Tipo de edificación | Promedio de expectativa útil |
| Viviendas | |
| Viviendas de madera | 40 años |
| Sistema prefabricado | 50 años |
| Sistema en mampostería integral | 60 años |
| Residencial de alto costo: concreto armado | 80 años |
| Edificios | |
| Bodegas y construcciones ligeras en RT o elementos de acero | 40 años |
| Edificios en concreto armado a bases de marcos | 80 años |
| Naves industriales tipo PC o ESCOSA | 60 años |

Valor de reposición nuevo

Existen diferentes alternativas o técnicas para poder asignarle este valor a una construcción, como por ejemplo:

Presupuesto: los valores se obtienen a través de un resumen detallado de costos de cada uno de los elementos que conforman el inmueble, adicionalmente se hace un cálculo de los costos directos e indirectos; para finalmente generar un valor del inmueble que dividido entre el área total da como resultado el precio del metro cuadrado de construcción. La ventaja de este método es su precisión, sin embargo puede resultar caro y lento.

Parámetros: pretende establecer el valor de un inmueble mediante la identificación de sus características generales. En Costa Rica se pueden utilizar: la propuesta de la Dirección General de Tributación que clasifica en distintos tipos las construcciones dependiendo de sus características.

Otra opción es que el perito puede tener su propia base de datos a partir de investigaciones con diferentes constructoras o ingenieros, y actualizarlos de acuerdo con la variación del precio de los materiales de construcción o bien del dólar.

Método de línea recta

Consiste en suponer que el activo se desgasta por igual durante cada año de su vida útil.

Hay quienes lo cuestionan, debido a que se ha demostrado que los activos se deprecian menos en los primeros años de su vida útil, sin embargo este método es utilizado para la valoración de equipos y resulta muy práctico desde el punto de vista contable.

La ecuación utilizada en este método es la siguiente:

$$VD = (VRN - VR) * \left(\frac{E}{VU} \right)$$
$$VNR = VRN - VD$$

Donde:

VD = Valor de depreciación.

VRN = Valor de reposición nuevo.

VR = Valor de rescate (es la estimación del valor que el bien tendrá al final de su vida útil).

VU = Años de vida útil (es la duración que se le asigna a un bien como elemento de provecho).

E = Edad del bien.

VNR = Valor neto de reposición (valor depreciado).

Método de Kuentzle

La depreciación aumenta a medida que pasan los años. La pérdida del valor en un bien es menor en los primeros años y aumenta con el paso del tiempo. No se hace referencia al estado del bien, y propone que el bien se deprecia de manera acelerada después de que pasa la mitad de su vida útil.

La fórmula que se usa es la siguiente:

$$VD = (VRN - VR) * \left(\frac{E}{VU} \right)^2$$

Donde:

VD = Valor de depreciación.

VRN = Valor de reposición nuevo.

VR = Valor de rescate.

VU = Años de vida útil

E = Edad del bien.

VNR = Valor neto de reposición (valor depreciado).

Método de Ross

Una los procedimientos anteriores, es decir es una media aritmética entre los valores dados por los métodos de la línea recta y Kuentzle. La depreciación es menos acelerada debido a que aumenta la depreciación respecto al paso de los años de una manera más sutil. Este método no considera el estado del bien y propone una depreciación regular a lo largo de los años.

La fórmula utilizada es:

$$VD = \frac{(VRN - VR) * \left(\frac{E}{VU} + \frac{E^2}{VU^2} \right)}{2}$$

$$VNR = VRN - VD$$

Donde:

VD = Valor de depreciación.

VRN = Valor de reposición nuevo.

VR = Valor de rescate.

VU = Años de vida útil

E = Edad del bien.

VNR = Valor neto de reposición (valor depreciado).

Método de Heidecke

En este método se introduce el concepto de factor de estado de depreciación, es decir un factor que contempla el estado de la construcción al momento de realizar el avalúo, para lo cual establece los siguientes estados según el Banco Nacional de Costa Rica:

Óptimo (O): Una construcción en estado óptimo es aquella que es nueva o que tiene menos de un año de haberse construido.

Muy bueno (MB): La construcción en estado bueno es aquella que no ha sufrido ni necesita reparaciones.

Bueno (B): La construcción ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas, y otros.

Intermedio (I): La construcción requiere o ha recibido reparaciones sin importancia.

Regular (R): Requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.

Deficiente (D): La construcción requiere muchas reparaciones simples.

Malo (M): La construcción requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.

Muy malo (MM): La construcción requiere reparaciones urgentes

Demolición (DM): Una construcción en estado de demolición es aquella sin valor = valor de demolición.

Método de Ross-Heidecke

Este método consiste en aplicarle a la fórmula de Ross el factor de estado de depreciación que fue determinado por Heidecke. Así se obtiene la siguiente ecuación:

$$VD = (VRN - VR) * K$$

$$K = \left(\frac{\frac{E}{VU} + \frac{E^2}{VU^2}}{2} \right) + \left[1 - \left(\frac{\frac{E}{VU} + \frac{E^2}{VU^2}}{2} \right) \right] * C$$

$$VNR = (VRN - VR) - VD$$

Donde:

VD = Valor de depreciación.

VRN = Valor de reposición nuevo.

VR = Valor de rescate.

VU = Años de vida útil

E = Edad del bien.

VNR = Valor neto de reposición (valor depreciado).

C = Coeficiente de depreciación por estado

El método de Ross-Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones. Su ventaja sobre otros métodos es la consideración de la edad y del estado de conservación de las construcciones, que le permite calcular una depreciación más acorde con la realidad.

**CUADRO 4: TABLA DE
DEPRECIACIÓN POR ESTADO
UTILIZADA POR EL BANCO NACIONAL**

| | Clasificación normal | Coef. Deprec. K | C |
|---|-----------------------------|------------------------|----------|
| 1 | Óptimo O | 0,00 | 1,0000 |
| | Muy bueno MB | 0,032 | 0,9997 |
| 2 | Bueno B | 2,52 | 0,9748 |
| | Intermedio I | 8,09 | 0,9191 |
| 3 | Regular R | 18,10 | 0,8190 |
| | Deficiente D | 32,20 | 0,6780 |
| 4 | Malo M | 52,60 | 0,4740 |
| | Muy malo MM | 72,20 | 0,2780 |
| 5 | Demolición DM | 100,00 | 0,0000 |

Normativa Legal

Existe toda una normativa que de una u otra forma debería considerarse al valorar bienes inmuebles, algunas de las leyes que influyen directamente en el campo de valoración de bienes inmuebles son las siguientes:

Constitución Política

Ley fundamental, escrita o no, de un Estado soberano, establecida o aceptada como guía para su gobernación. La Constitución fija los límites y define las relaciones entre los poderes legislativo, ejecutivo y judicial del Estado, estableciendo así las bases para su gobierno. También garantiza al pueblo determinados derechos.

División territorial administrativa

Información publicada por el Ministerio de Economía y Hacienda, consiste en un juego de mapas de Costa Rica acompañados de datos de población y valores de superficie para todos los cantones y distritos. Se basa en los diferentes censos y estimaciones de valores de población, leyes, decretos y situaciones de hecho sobre divisiones administrativas.

Ley y Reglamento de Construcciones

La Ley de Construcciones es la N° 833, en la cual se dictan una serie de disposiciones que son de acatamiento obligatorio con el fin de regular los aspectos relacionados con: la vía pública, los fraccionamientos y urbanizaciones, los alineamientos, las cercas, la altura de las

construcciones, anuncios, ocupación de la vía pública con edificaciones particulares, parques y jardines, instalaciones en los edificios, ejecución de las construcciones, demoliciones, excavaciones, lugares de reunión, uso peligroso de las construcciones, establecimientos molestos, establecimientos malsanos, licencias, ingenieros responsables, inspección y sanciones.

El Reglamento de Construcciones comprende: los permisos de construcción, las vías públicas urbanas, disposiciones generales para edificios, restricciones urbanísticas, edificios para habitación unifamiliar y multifamiliar, edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal o en condominio, edificios para comercio y oficinas, instalaciones deportivas y baños de uso público, establecimientos industriales, sitios de reunión pública, edificios para la educación, edificios para asistencia hospitalaria y para consulta externa, normas para asilos de ancianos - viviendas - sitios de reunión - para uso de discapacitados, expendios de alimentos, ferias con aparatos mecánicos, aeródromos y aeropuertos, edificios y lotes para estacionamiento, espacios de estacionamiento, estaciones de servicio, diseño de estructuras de edificios, albañilería - techos - entrepisos, estructuras de acero, materiales de construcción, suelos y cimentaciones, reglas especiales para edificio de uno y varios pisos, instalaciones de servicio (en el interior de un edificio), obras provisionales durante el proceso de construcción, reparación - remodelación - modificación, construcción de zanjas y estructuras subterráneas, pavimentos, obras de superficie de calles, evaluación de la resistencia de estructuras existentes, protección de estructuras contra incendio, seguridad e higiene en la construcción.

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), según una modificación publicada en La Gaceta N° 184 del 24 de setiembre de 1992, establece que:

“Artículo XI.26.- Retiros. Los edificios destinados a reunión pública, cualquiera que sea

su tipo, guardarán los siguientes retiros según su capacidad:

XI.26.1 Edificios con capacidad de hasta las 250 personas: No requieren retiros.

XI.26.2 Edificios con capacidad entre las 251 y 500 personas: Retiro frontal: seis metros.

XI.26.3 Edificios con capacidad entre las 501 y 750 personas: Retiro frontal: seis metros.

Retiro lateral: tres metros (3 m) por uno de sus laterales.

XI.26.4 Edificios con capacidad superior a las 751 personas:

Retiro frontal: seis metros (6 m).

Retiros laterales: tres metros (3 m) en ambas laterales.

Retiro posterior: tres metros (3 m).

XI.26.5 En los lotes con dos o más frentes al menos uno deberá guardar el retiro frontal de seis metros (6 m), los otros deberán guardar un retiro mínimo de tres metros (3 m).

Artículo XI.27.- Frente mínimo. Los edificios destinados a reunión pública, cualquiera que sea su tipo, deberán ubicarse en lotes con un frente mínimo a la vía pública de:

XI.27.1 Seis metros (6 m) para edificios con capacidad hasta las 250 personas.

XI.27.2 Diez metros (10 m) para edificios con capacidad entre las 251 y 500 personas.

XI.27.3 Trece metros (13 m) para edificios con capacidad entre las 501 y las 750 personas.

XI.27.4 Dieciséis metros (16 m) para edificios con capacidad superior a las 751 personas.

XI.27.5 Lotes irregulares: serán aceptables lotes de forma irregular con un callejón de acceso que cuente con un frente mínimo a la vía pública de ocho metros (8 m) y una longitud máxima de cincuenta metros (50 m). El área de este callejón no será apta para construcción, ya que su destino será exclusivamente para acceso, estacionamiento y áreas verdes, destinándose el resto del lote para la construcción o construcciones, las cuales deberán cumplir con los retiros anteriores según sea su capacidad.

XI.27.6 Usos: el uso del local para culto será considerado como condicional en las zonas residenciales, excepto cuando enfrenten a vías nacionales administradas por el MOPT."

Reglamento de zonificación

Como resultado de una serie de estudios, en cada cantón se elabora el reglamento de zonificación que establece las diferentes zonas de uso que pueden existir en el mismo, con el fin de tener un desarrollo nacional adecuado. Por lo general se encuentran las siguientes: zona de uso habitacional, zona de uso comercial, zona de uso público institucional, zona de servicios, zona de uso agrícola, zona de uso industrial, zona de protección, zona recreativa, entre otras.

Ley General de Salud

Ley N° 5395, establece en sus diferentes capítulos lo siguiente: derechos y deberes relativos a la promoción y conservación de la salud personal y familiar; derechos y deberes relativos a la recuperación de la salud personal; deberes de las personas que actúan en materias directamente relacionadas con la salud de las personas y de las restricciones a que quedan sujetas en el ejercicio de tales actividades, deberes y restricciones a que quedan sujetas las personas que por ciertas acciones o actividades; puedan afectar a terceros; el agua para el uso y consumo humano y los deberes y restricciones a los que quedan sujetas las personas en la materia; obligaciones y restricciones relativas a la recolección y eliminación de residuos sólidos; obligaciones y restricciones para la evacuación sanitaria de excretas y aguas servidas y negras; de los deberes y restricciones a que quedan sujetas las personas para evitar la contaminación del ambiente; deberes y restricciones a que quedan sujetas las actividades industriales; deberes y restricciones relativos a las urbanizaciones y salubridad de la vivienda; requisitos y restricciones para la construcción y operación de otros establecimientos de interés sanitario; deberes de las personas relativos al control de la fauna nociva para el hombre; las autoridades de salud y sus atribuciones ordinarias; medidas especiales; facultades y atribuciones extraordinarias; delitos contra la salud; contravenciones contra la salud; procedimientos y competencias.

Reglamento de Higiene Industrial

Regula todo lugar, descubierto o cubierto, destinado a la elaboración, manipulación, reparación, transformación o utilización de productos naturales o artificiales, mediante tratamiento físico, químico o biológico, manualmente o por medio de máquinas o instrumentos. Quedan incluidos en esta categoría los sitios destinados a recibir o almacenar artefactos, instrumentos o utensilios, materiales y materias primas que se emplean en las tareas o faenas, y todos los anexos y dependencias de la fábrica o taller. Asimismo las estaciones de autobuses y de transporte de carga.

Ley General de Caminos Públicos

Ley N° 5060 que regula la red vial nacional y la red vial cantonal.

Ley de Ferrocarriles

Ley N° 5066. Establece todo lo relacionado con: principios fundamentales, organismos públicos, concesiones, servicios, disposiciones generales, prohibiciones y sanciones.

Reglamento General de Servicios Eléctricos

Comprende lo relacionado con concesiones, permisos, servidumbres, conexión de servicios, aplicación de las tarifas, medición y facturación, garantías y aportes reembolsables, suspensión y reposición de suministros, interconexión de instalaciones, entre otros.

Ley General de Aguas

Regula el dominio público hidráulico del Estado, la administración pública del agua, la planificación hidrológica, la utilización y protección del dominio público hidráulico, el régimen económico-financiero de la utilización del dominio público hidráulico, infracciones-sanciones y la competencia de los tribunales, y las obras hidráulicas.

Ley de Catastro y sus Reglamentos

Ley No. 6545. Tiene como objeto la creación y regulación del catastro nacional.

Ley orgánica del CFIA

En esta ley se reglamentan las funciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), se establece quiénes son sus miembros y cuáles son sus deberes, la organización del CFIA, entre otros.

Ley de adquisiciones, expropiaciones y servidumbres del ICE

Ley N° 6313. En el artículo 1° establece lo siguiente: “Decláranse de utilidad pública los bienes inmuebles, sean fincas completas, porciones, derechos o intereses patrimoniales legítimos, que por su ubicación sean necesarios, a juicio del Instituto Costarricense de Electricidad, para el cumplimiento de sus fines.”

“Estos bienes inmuebles podrán ser expropiados conforme a esta ley, quienquiera que sea su dueño.”

Ley sobre reservas indígenas

Ley N° 6172. En el artículo 3° establece que: “Las reservas indígenas son inalienables e imprescriptibles, no transferibles y exclusivas para las comunidades indígenas que las habitan. Los no indígenas no podrán alquilar, arrendar, comprar o de cualquier otra manera adquirir terrenos o fincas comprendidas dentro de estas reservas. Los indígenas sólo podrán negociar sus tierras con otros indígenas. Todo traspaso o negociación de tierras o mejoras de éstas en las reservas indígenas, entre indígenas y no indígenas, es absolutamente nulo, con las consecuencias legales del caso. Las tierras y sus mejoras y los productos de las reservas indígenas estarán exentos de toda clase de impuestos nacionales o municipales, presentes o futuros.”

Ley y decretos de Parques Nacionales

La ley N° 6084 menciona el Servicio de Parques Nacionales, regula las actividades que se pueden realizar dentro de un Parque Nacional, la administración de los mismos, entre otros.

Ley Forestal

Es la Ley N° 7575. En su Capítulo IV (Protección Forestal) artículo 33 establece las siguientes zonas de protección (al realizar un avalúo el área correspondiente a la zona de protección no se valora):

a) Las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros medidos de modo horizontal.

b) Una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.

c) Una zona de cincuenta metros medida horizontalmente en las riberas de los lagos y embalses naturales y en los lagos o embalses

artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales privados.

d) Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes establecidos en el reglamento de esta ley.

Planes reguladores

En Costa Rica existen planes reguladores cantonales y planes reguladores costeros. Su objetivo principal según el IFAM es buscar la planificación y el control del desarrollo urbano dentro de los límites jurisdiccionales de su territorio. Cada municipalidad debería tener un plan regulador teniendo en cuenta un marco regional y nacional que le sirva de referencia; sin embargo actualmente en Costa Rica no todas las municipalidades tienen un plan regulador.

Ley reguladora de la propiedad en condominio

En esta ley se establece lo referente a los bienes propios y comunes, los derechos y obligaciones de los propietarios, asamblea de condóminos, reglamento de condóminos y la administración, condiciones funcionales y estructurales de los condominios, extensión del condominio: destrucción y reconstrucción de las edificaciones, entre otros.

Código Sísmico de Costa Rica

Los códigos sísmicos recogen, sintetizan y ordenan conjuntos de normas y prácticas del diseño sismo-resistente, producto del conocimiento científico, la praxis tecnológica, la experiencia de terremotos pasados y el sentido común, que orientan y guían al profesional responsable en procura de que las edificaciones y otras obras civiles que se diseñen y construyan de acuerdo con sus lineamientos, garanticen la vida de sus ocupantes, mantengan su integridad

estructural y protejan los bienes que en ellas se alberguen, conforme a objetivos de desempeño previamente definidos.(Código Sísmico de Costa Rica 2002).

El código sísmico de Costa Rica dentro de sus diferentes secciones desarrolla los siguientes temas: demanda sísmica; determinación de carga y análisis de edificaciones; requisitos para el dimensionamiento y detalle de edificaciones; obras de cimentación, requisitos para la mampostería y el concreto estructural, diseño de vivienda unifamiliar, entre otros.

Retiros

En una entrevista con la Ing. Maritza González, Ingeniera de la Municipalidad de Atenas, se hace referencia a la importancia de respetar el derecho de vía que se indica en cada plano catastrado. Por otra parte, se menciona la importancia de respetar los retiros, lo cuales varían dependiendo de dos aspectos:

Si es ruta nacional o ruta cantonal.

De la municipalidad a la cual pertenezcan, ya que según indica la Ing. González, no existe un tipo de reglamentación que permita controlarlo a nivel nacional.

Para poder que a un plano catastrado se le pueda marcar el retiro si la propiedad se encuentra frente a ruta nacional, se debe llevar al Ministerio de Obras Públicas y Transporte; en el caso de que la propiedad se encuentre frente a ruta cantonal le corresponde a la municipalidad.

Otras leyes

Las siguientes son otras leyes que eventualmente se deben considerar al realizar un avalúo:

Ley General de Aviación Civil.

Ley de zona marítimo-terrestre.

Reglamento de fraccionamiento y urbanizaciones.

Entre otros.

Ética profesional

Cuando un profesional se dedica a realizar avalúos la ética profesional es básica, pero para poder entender su significado primero se deben definir las siguientes palabras: ética, moral y profesión.

Ética, según el diccionario de la Real Academia Española, se define como: “Parte de la filosofía que trata de la moral y de las obligaciones del hombre.”

Este mismo diccionario define la moral como: “La ciencia que trata del bien en general, y de las acciones humanas en orden a su bondad o malicia.”

También define la profesión como: “Empleo, facultad u oficio que alguien ejerce y por el que percibe una retribución”

Y por último define la ética profesional como: “Un conjunto de normas morales que rigen la conducta humana.”

Si se trata de interpretar estos términos probablemente se llegue a la conclusión de que la ética profesional se basa en el ideal de desempeñar un empleo aplicando el conocimiento en un área específica bajo un conjunto de normas morales que rigen la conducta humana en la sociedad, buscando el bien común.

Aplicándolo específicamente al caso de un perito, se debe hacer referencia a varios aspectos:

El profesional debe dedicarle a un avalúo el tiempo que sea necesario, para las siguientes actividades:

Revisar que la información que corresponde al expediente esté completa (principalmente el plano, estudio de registro y los datos del cliente).

Cuando se realiza la inspección, detallar cuidadosamente todas las construcciones y el entorno de la propiedad.

Hacer adecuadamente la investigación de precios en la zona.

A la hora de tasar tanto el terreno como las construcciones que hay dentro de él se debe

hacer de una manera objetiva y responsable. Lo anterior también implica medir correctamente las áreas de construcción y verificar que la propiedad corresponda con lo que se indica en el plano, que concuerden el frente, el fondo y la forma con lo indicado en el plano catastrado y en el estudio registral, entre otros.

En el caso de que exista zonas de protección se deben medir e indicarlas a la hora de realizar el informe pericial, teniendo presente que estas no se valoran.

Los datos se deben tomar ordenadamente siguiendo el machote de trabajo, y al final revisar que se haya tomado la información necesaria.

De la misma manera se debe ser ordenado y responsable a la hora de realizar el informe pericial, revisar que esté completo y que la información sea la correspondiente.

Machote de trabajo

A continuación se presenta un machote de trabajo para fincas urbanas y propiedades en condominio, el cual es de fácil comprensión y trata de abarcar todos los aspectos que son necesarios para que el avalúo sea completo.

Para obtenerlo se analizaron los machotes que utilizan diferentes peritos, empresas e instituciones, como por ejemplo: propuesta de formato del Ing. Robert Laurent en su folleto para el curso “Avalúos Urbanos: Principios metodológicos aplicables en Costa Rica”, propuesta de formato del Ing. Roberto Fernández Morales en su folleto para el curso “Valuación de Bienes Inmuebles para Entidades Bancarias”, la empresa Servicios Profesionales de Atenas JQB S.A., la empresa MSandoval, el Banco Nacional de Costa Rica, el Banco Crédito Agrícola de Cartago, el Banco Popular, la Caja de Ahorro y Préstamos de la Asociación Nacional de Educadores, entre otros.

AVALUO FINCA URBANA

Avalúo N° : _____

PROPIETARIO: _____ Cédula : _____

INSCRIPCION:

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------------------------------------------------|--|
| De la finca | | De finca madre de la que se valora lote que se segrega: | |
| De las fincas que se reúnen | | Del resto de finca madre | |

Folio Real # _____

SITUACION:

| | | | |
|------------|--|---------|--|
| Provincia: | | Cantón: | |
| Distrito: | | Barrio: | |

DIRECCION DE LA FINCA:

MEDIDAS DE LA FINCA:

| | | | |
|-----------------------------------------------|----------------|------|---|
| Área de acuerdo con el plano de catastro No, | | Mide | |
| Área de la reunión según plano de catastro No | | | |
| Área inscrita según Registro Público | | | |
| Faltante de cabida ó demasía | m ² | | % |

OBSERVACIONES:

FACTORES VALORIZANTES:

FACTORES DESVALORIZANTES:

OBSERVACIONES

AVALUO DE ACUERDO CON LA CABIDA QUE ACUSA.

| | | | | | | | |
|----------|--|---------------------|--|--------------|--|------------------|--|
| El plano | | Plano de la reunión | | El Registro: | | Registro y Plano | |
|----------|--|---------------------|--|--------------|--|------------------|--|

A- LOTE DE TERRENO:

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--|---------------------|---|--|
| Sección principal de 33 o menos metros de fondo con | m ² a ¢ | | Cada m ² | ¢ | |
| VALOR TERRENO | | | | | |

B-CONSTRUCCIONES**1-CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES.**

| FORMA DE EXPLOTACIÓN | m ² | A /¢ | Cada m ² /¢ | VALOR TOTAL/ ¢ |
|--------------------------------------------|----------------|------|------------------------|----------------|
| | | | | |
| VALOR CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES | | | | |

2-CONSTRUCCIONES ACCESORIAS

| FORMA DE EXPLOTACION | Valor depreciado | m ² a | ¢ Cada m ² | VALOR TOTAL/ ¢ |
|----------------------|------------------|------------------|-----------------------|----------------|
| | | | | |

VALOR CONSTRUCCIONES ACCESORIAS:

Responsabilidad en construcciones accesorias: % de ¢

VALOR TOTAL: ¢

EQUIVALENCIA EN DÓLARES: \$

TIPO DE CAMBIO CONTABLE: 1 US \$ EQUIVALE A ¢ DIA DEL MES DEL AÑO.

VALOR EN LETRAS (Colones).

JUSTIFICACIÓN DE VALORES**DESEABILIDAD Y POSIBILIDAD DE REALIZACIÓN****METODO DE DEPRECIACION:** (ROSS – HEIDECKE).

| Forma de explotación | Vida útil | Edad | V.R.N /¢ | Factor estado | Factor depreciación | V.N.R/¢ |
|----------------------|-----------|------|----------|---------------|---------------------|---------|
| | | | | | | |

DESCRIPCION DETALLADA DE LA FINCA

| SERVICIOS PUBLICOS, EQUIPAMIENTO URBANO, OTROS. | | | | | |
|----------------------------------------------------------------|----|----|---------------------------------------------------|----|----|
| SERVICIOS PUBLICOS | SI | NO | EQUIP.URBANO.Y CARACTERISTICAS DEL TERRENO. | SI | NO |
| Acera | | | Forma regular | | |
| Cordón y caño | | | Forma irregular | | |
| Alumbrado público | | | Topografía plana | | |
| Teléfono | | | Topografía quebrada | | |
| Electricidad | | | Topografía ondulada | | |
| Cañería | | | Terreno en terrazas | | |
| Alcantarillado pluvial | | | Tipo de vía en asfalto | | |
| Alcantarillado sanitario | | | Tipo de vía en lastre | | |
| Aseo y recolección basura | | | Tipo de vía en tierra | | |
| Facilidades comunales | | | Entorno agrícola | | |
| Edificio comercial | | | Entorno habitacional | | |
| Escuela primaria | | | Entorno industrial | | |
| Educación secundaria | | | Entorno / servicios | | |
| Templo católico y otras | | | Entorno recreativo/cultural | | |
| Servicios privados , municipales, comerciales y financieros | | | Entorno comercial | | |
| Servicios de salud | | | Nivel a calle pública o servidumbre de paso | | |
| Áreas recreativas | | | Frente calle principal | | |
| Planta de tratamiento aguas residuales cercana | | | Afectado por servidumbres | | |
| Riesgo de inundación o deslizamiento | | | Frente a calle pública o servidumbre de paso | | |
| Afectado por alta tensión | | | Fondo promedio Relación frente/fondo: | | |
| Transporte público (frente a vía) | | | Frente a calle secundaria | | |

ALGUNAS CONSIDERACIONES DE LA PROPIEDAD.

Este espacio se utiliza para ampliar el cuadro anterior, se puede iniciar indicando la ubicación de la propiedad, la vía de acceso y el ancho de la misma.

Se menciona si la propiedad tiene los servicios básicos o las previstas, en el caso que no los tengan se indican las distancias a las que se encuentran.

Si existe riesgo de inundación se debe hacer citar la quebrada o río que eventualmente puede producirlo y la distancia a la que se encuentra, o bien se pueden citar eventos que hayan sucedido en años anteriores.

Si hay posibilidad de deslizamiento se debe describir cual es el riesgo que puede provocar el evento.

Mencionar la forma, describir la topografía terreno, indicar el nivel a la vía de acceso y la relación frente-fondo del terreno

DESCRIPCION DETALLADA DEL ENTORNO DE LA FINCA.

| | | | | |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|
| Nivel socioeconómico | Alto | Medio alto | Medio | Bajo |
| Tendencia desarrollo de la zona | Acelerada | Moderada | Baja | Ninguno |
| Construcciones predominantes en la zona | Habitacional | Comercial | Industrial | Otras |
| Lotes vacíos en vecindario | Muchos | Regular | Esporádicos | No hay |
| Poblado importante más cercano | Centro provincia | Centro cantón | Centro distrito | Poblado pequeño |
| Características del área comercial inmediata | Amplia | Moderada | Baja | Ninguna |
| Comercio de la zona | Todo tipo | Comercio básico | Mínimo, pulpería/comisariato | No hay |
| Zona rural existente | Ganadería | Agricultura | Artesanal | No hay |
| Proyectos de vivienda en desarrollo en la cercanía | Habitacional | Urbanización | Casas individuales | No se conoce |
| Edificaciones en desarrollo en la cercanía | Condominios | Edificios | Carreteras | No hay |
| Zona hotelera cercana | Amplia | Moderada | Baja | Ninguna |
| Zona hotelera inmediata | Amplia | Moderada | Baja | Ninguna |
| Calidad de construcciones | Muy buenas | Buenas | Regulares | Malas |
| Presencia de plantas industriales | Muy alta | Alta | Media | Baja |
| Transporte público | Muy frecuente | Medianamente frecuente | Bajo | Ninguno |
| Facilidades de acceso | Muy buenas | Buenas | Regulares | Malas |
| Focos en precarios alrededores | Alto | Medio | Bajo | Ninguno |
| Densidad de población | Alta | Media | Baja | |

DESCRIPCION DETALLADA DE LAS CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES Y ACCESORIAS

| UN | Nivel de la construcción: | Tipo de explotación: |
|----|-----------------------------------|----------------------|
| | Fachada | |
| | Departamentos | |
| | Tipo de cimientos | |
| | Red de cloaca o Tanque séptico | |
| | Paredes externas | |
| | Paredes internas | |
| | Ventanas, marcos, vidrios, rejas. | |
| | Puertas exteriores | |
| | Puertas interiores | |
| | Puertas de Baño | |
| | Superficie de piso | |
| | Escalera de acceso | |
| | Entrepiso | |
| | Tipo de cielo raso | |
| | Tipo de armadura | |
| | Superficie de techos | |
| | Cableado eléctrico | |
| | Vestidor | |
| | Guardarropa | |
| | Mueble de cocina | |
| | Tapias | |
| | Verjas y portones | |
| | Sistema de seguridad | |
| | Agua caliente | |
| | Tanque de aguas | |
| | Bomba de agua | |

OBSERVACIONES GENERALES SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

Se mencionan las construcciones que hay dentro del terreno, la edad, el estado de conservación, y el mantenimiento.
En el caso que existan construcciones que no se valoran se deben indicar y explicar el motivo por el cual no se valoran.

LINDEROS ACTUALES: Corroborados en el campo en fecha de estudio.

| | | |
|---------------------------|--------------------------|--|
| De la finca: | Del lote que se segrega: | |
| Del resto de finca madre: | De la reunión de fincas: | |

| | |
|-------|--|
| NORTE | |
| SUR | |
| ESTE | |
| OESTE | |

| AISLAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES INTERNAS CON COLINDANTES VECINOS | |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| NORTE | |
| SUR | |
| ESTE | |
| OESTE | |

HISTORIA HIPOTECARIA DE LA GARANTIA.

| | |
|------------------------------|--|
| Fecha del Estudio Registral: | |
| GRAVAMENES: | |
| ANOTACIONES | |
| OBSERVACIONES: | |

DETERMINACION DEL SEGURO DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO DE POLIZA SOLICITADA:

| Cobertura "A" | Cobertura "B" | Cobertura "C" | Cobertura "D" | Otra |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|------|
| Avalúo del terreno | | | | |
| Avalúo de las construcciones | | | | |
| Monto de la póliza no inferior A: | | | | |

Nombre de la Empresa

Nombre del Perito
Número de carné

Fecha de inspección

Fecha del informe

AVALUO EN CONDOMINIO

Avalúo N°:

PROPIETARIO:

Cédula :

INSCRIPCION:

Folio Real de la Finca Matriz #

Folio Real de la Finca Filial #

SITUACION:

FINCA FILIAL #

| | | | |
|------------|--|---------|--|
| Provincia: | | Cantón: | |
| Distrito: | | Barrio: | |

DIRECCION DE LA FINCA:

MEDIDAS DE LA FINCA:

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|
| Área de la Finca Madre. Según plano catastrado No. Según Escritura de Constitución | Mide | m ² |
| Área de la Finca Filial Según plano catastrado No. Según Estudio Registral Según Escritura de Constitución Demasía | | |
| Proporcionalidad de la Finca Filial Área proporcional del terreno | (%) | % m ² |

FACTORES VALORIZANTES

FACTORES DESVALORIZANTES

| | |
|---------------|--|
| OBSERVACIONES | |
|---------------|--|

AVALUO DE LA FINCA FILIAL

1) AVALUO DE LA PROPORCIONALIDAD DEL TERRENO.

m² a cada uno. ¢

OBSERVACIÓN:

2-) AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES.

AREA PRIVATIVA

Forma de explotación.
Valor.

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|---|
| CASA DE HABITACION EN DOS NIVELES | m ² a ¢ | cada uno. | ¢ |
| GARAJE | m ² a ¢ | cada uno. | ¢ |
| MURO DE RETENCION | m ² a ¢ | cada uno. | ¢ |
| Valor área privativa. | ¢ | | |

OBRAS COMUNES:

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|---|
| ACCESOS EN ADOQUIN (INCLUYE: ACERA, CORDÓN Y CAÑO Y DESFOGUES DE AGUAS PLUVIALES) | m ² a ¢ | cada uno | ¢ |
| TAPIA FRONTAL | m ² a ¢ | cada uno | ¢ |
| CASETA DE GUARDA | m ² a ¢ | cada uno | ¢ |
| ZONA RECREATIVA, ZONA VERDE | m ² a ¢ | | ¢ |
| CANCHA DE TENNIS | m ² a ¢ | /m ² | ¢ |
| PISCINA | m ² a ¢ | cada uno | ¢ |

Valor obras comunes. ¢

PROPORCIONALIDAD DE LAS OBRAS COMUNES.

Valor obras comunes. ¢ X % = ¢

CONSTRUCCIONES ACCESORIAS

m² a ¢

cada uno ¢ -----

Valor construcciones accesorias ¢

Responsabilidad const. accesorias: ¢

X _____ % responsabilidad = ¢

=====

VALOR TOTAL. ¢

EQUIVALENCIA EN DÓLARES \$

Valor en Letras:

TIPO DE CAMBIO CONTABLE: \$ 1,00 = _____, DIA DEL MES DEL AÑO.

METODO DE DEPRECIACION. (ROSS-HEIDECKE)

(V.R.N. = Valor de Reposición Nuevo. V.N.R. = Valor Neto de Reposición.)

| Forma de explotación | Vida útil | Edad | V.R.N /¢ | Factor estado | Factor depreciación | V.N.R/¢ |
|----------------------|-----------|------|----------|---------------|---------------------|---------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |

JUSTIFICACIÓN DE VALORES:

DESCRIPCION DETALLADA DE LA FINCA FILIAL Y DEL CONDOMINIO.

CONDOMINIO

FINCA FILIAL:

DESCRIPCION DETALLADA DEL ENTORNO DEL CONDOMINIO.

| | | | | |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|
| Nivel socioeconómico | Alto | Medio alto | Medio | Bajo |
| Tendencia desarrollo de la zona | Acelerada | Moderada | Baja | Ninguno |
| Construcciones predominantes en la zona | Habitacional | Comercial | Industrial | Otras |
| Lotes vacíos en vecindario | Muchos | Pocos | Esporádicos | No hay |
| Poblado importante más cercano | Centro provincia | Centro cantón | Centro distrito | Poblado pequeño |
| Características del área comercial inmediata | Amplia | Moderada | Baja | Ninguna |
| Comercio de la zona | Todo tipo | Comercio básico | Mínimo, pulpería/comisariato | No hay |
| Zona rural existente | Ganadería | Agricultura | Artesanal | No hay |
| Proyectos de vivienda en desarrollo en la cercanía | Habitacional | Urbanización | Casas individuales | No se conoce |
| Edificaciones en desarrollo en la cercanía | Condominios | Edificios | Carreteras | No hay |
| Zona hotelera cercana | Amplia | Moderada | Baja | Ninguna |
| Zona hotelera inmediata | Amplia | Moderada | Baja | Ninguna |
| Calidad de construcciones | Muy buenas | Buenas | Regulares | Malas |
| Presencia de plantas industriales | Muy alta | Alta | Media | Baja |
| Transporte público | Muy frecuente | Medianamente frecuente | Bajo | Ninguno |
| Facilidades de acceso | Muy buenas | Buenas | Regulares | Malas |
| Focos en precarios aledaños | Alto | Medio | Bajo | Ninguno |
| Densidad de población | Alta | Media | Baja | |

DESEABILIDAD Y POSIBILIDAD DE REALIZACIÓN

DESCRIPCION DE LAS OBRAS COMUNES.

DESCRIPCION DETALLADA DE LAS CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES Y ACCESORIAS

| UN | Nivel de la construcción: | Tipo de explotación: |
|----|-----------------------------------|----------------------|
| | Fachada | |
| | Departamentos | |
| | Tipo de cimientos | |
| | Red de cloaca o Tanque séptico | |
| | Paredes externas | |
| | Paredes internas | |
| | Ventanas, marcos, vidrios, rejas. | |
| | Puertas exteriores | |
| | Puertas interiores | |
| | Puertas de Baño | |
| | Superficie de piso | |
| | Escalera de acceso | |
| | Entrepiso | |
| | Tipo de armadura | |
| | Superficie de techos | |
| | Cableado eléctrico | |
| | Vestidor | |
| | Guardarropa | |
| | Mueble de cocina | |
| | Tapias | |
| | Verjas y portones | |
| | Sistema de seguridad | |
| | Agua caliente | |
| | Tanque de aguas | |
| | Bomba de agua | |

OBSERVACIÓN SOBRE CONSTRUCCIONES

Se mencionan las construcciones que hay dentro del terreno, la edad, el estado de conservación, y el mantenimiento.
En el caso que existan construcciones que no se valoran se deben indicar y explicar el motivo por el cual no se valoran.

LINDEROS ACTUALES DE LA FINCA FILIAL.

NORTE :
SUR :
ESTE :
OESTE :

HISTORIA HIPOTECARIA DE LA GARANTIA. (Adjunte información completa, con sus citas).

FECHA DEL ESTUDIO REGISTRAL.

GRAVAMENES.

ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES.

OBSERVACIONES.

Avalúo del área privativa y de las obras comunes.

¢

=====

Nombre de la Empresa

Nombre del Perito
Número de carné

Fecha de inspección

Fecha del informe

Análisis de Resultados

En este caso en específico se tiene que se cumple con el objetivo general, ya que se logra la elaboración del “Manual de Valoración de bienes Inmuebles”.

Como primera parte se definen los conceptos básicos utilizados en el campo, para lo cual fue importante la ayuda del Ing. Jorge Quesada Badilla y el Ing. Ricardo Román González.

Posteriormente, para determinar los elementos necesarios para valorar un bien inmueble, el procedimiento previo a la inspección y los pasos esenciales a seguir durante la inspección de campo se basaron en los conocimientos adquiridos durante las horas de práctica realizadas por mi persona como parte de este proyecto de graduación en la empresa Servicios Profesionales de Atenas JQB S.A.

Los métodos de depreciación se han basado en la interpretación de las diversas fuentes bibliográficas que se citan en el apartado de referencias.

La parte de normativa legal relacionada con la valoración de bienes inmuebles se ha basado en observaciones realizadas por diferentes peritos que se han entrevistado.

Durante la elaboración de este manual se ha encontrado con la limitación de las fuentes bibliográficas; lo anterior debido a que si bien es cierto existen libros que se refieren al tema estos son bastante antiguos, y habría sido de mayor provecho haber tenido fuentes bibliográfica más actualizadas. Por otra parte los folletos o el material que se ha dado en diferentes seminarios, conferencias o cursos en nuestro país son muy similares, motivo por el cual la información que se ha encontrado es poca y limitada.

Durante el proceso se consultó a varios profesionales con experiencia en el campo de la valoración de bienes inmuebles: al Ing. Ricardo Román González, al Ing. Jorge Quesada Badilla, al Arq. Jorge Rodríguez, al profesor guía Ing. Milton Sandoval, y profesionales de diversas instituciones que muy cordialmente han ayudado en cada una de las etapas de este proyecto.

A la hora de analizar los diferentes machotes que utilizan los de las empresas MS y Servicios Profesionales de Atenas JQB S.A., además se consultaron los machotes que piden instituciones como el Banco Crédito Agrícola de Cartago, el Banco Nacional de Costa Rica, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la Asociación Nacional de Educadores.

Como resultado de esta investigación y la comparación de las metodologías utilizadas surge el manual que se presenta en el apartado de resultados.

En todos los casos la información que conforma el informe pericial es muy similar, pero la más completa es la utilizada por la empresa Servicios Profesionales de Atenas JQB S.A. Esta se presenta con algunas variaciones dentro de los resultados.

Dentro del machote propuesto para utilizar en un informe pericial se utiliza el método de depreciación de Ross-Heidecke, ya que este, según los peritos y la información bibliográfica consultada, es el que mejor resultados les ha dado y el que las entidades bancarias piden; además su uso es aprobado por la Unión Panamericana de Asociaciones de valuación (lo anterior según el Ing. Ronny González Mora en el curso de actualización “Valuación de Edificaciones por el Método de Costo de Reposición Depreciado”).

Cabe destacar que dentro de este proyecto se ha tratado de aplicar tanto los conocimientos adquiridos dentro de la Escuela de Ingeniería en Construcción como en la Empresa Servicios Profesionales de Atenas JQB S.A. El trabajo se ha basado en un proceso de investigación fuerte pero siempre con la proyección de que este manual pueda ser utilizado en el Curso Taller II y que cualquier estudiante después de leer este manual se encuentre en la capacidad de comprender un avalúo realizado por un perito, o que lo pueda utilizar durante el ejercicio de su profesión.

Como se puede observar este análisis es breve, principalmente porque el objetivo de este proyecto es la elaboración de un manual, lo cual se reduce a un criterio personal obtenido al unir y analizar las diferentes fuentes de información. Aparte de lo anterior, se ha tratado que el manual tenga la mayor autoría posible, recurriendo a tomar textualmente de las fuentes bibliográficas tablas que son de relevancia para los métodos de depreciación y algunos conceptos, leyes o reglamentos.

Es necesario mencionar que la dificultad a la hora de emprender este proyecto se basa en que el tema de valoración de bienes no es tan común dentro de la rama de la construcción; de hecho son pocos los ingenieros que durante su vida laboral se dedican a realizar avalúos, y además no es un fuerte dentro del plan de estudios de la Escuela de Ingeniería en Construcción. Por todos estos motivos el proyecto se inicia prácticamente de cero, y por lo tanto el proceso de investigación y el análisis de la misma han sido la mayor dificultad de este proyecto de graduación.

Conclusiones

Se logra la elaboración de un Manual de Valoración de Bienes Inmuebles para la Escuela de Ingeniería en Construcción.

Se desarrollan todos los temas que son importantes para el poder realizar un informe pericial completo.

Los documentos básicos para valorar una finca urbana son: el plano catastrado y el estudio registral, en el caso de construcciones en proyecto o en proceso de construcción se necesitan los planos constructivos.

Los documentos que se necesitan para valorar un condominio son: el plano catastrado, el estudio registral y la escritura de constitución, en el caso de construcciones en proyecto o en proceso de construcción se necesitan los planos constructivos.

Según la información obtenida de las entrevistas realizadas a diferentes peritos:

El cálculo del valor del metro cuadrado de tierra se realiza por lo general por medio de una investigación de mercado.

El valor nuevo de reposición se establece con los parámetros de Tributación Directa.

El método de depreciación más utilizado es el de Ross-Heidecke.

Se obtiene un machote de fácil comprensión, ordenado y que contiene todos los datos que actualmente se piden dentro del mercado nacional.

Se logra ejemplificar de manera adecuada los principales casos con los cuales se puede encontrar un ingeniero al valorar bienes inmuebles.

Si bien es cierto las técnicas de valuación en la mayoría de los casos son bastante sencillas, su aplicación correcta dependerá en mucho de la experiencia del valuador.

La valuación de un bien inmueble debe ser llevada a cabo por un profesional que esté adecuadamente entrenado y académicamente preparado para realizar esta actividad profesional.

Anexos

Se presentan algunos ejemplos de casos con los que un perito se puede encontrar al valorar una finca urbana o un condominio.

AVALUO DE FINCA URBANA.

Avalúo No.: 000-123654-2007-U

PROPIETARIO: JOSE CARLO SOLANO CAMPOS

Cédula : No 2-0568-0327

INSCRIPCION:

| | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|--|
| De la finca: | <input checked="" type="checkbox"/> | De finca madre de la que se valora lote que se segrega: | |
| De las fincas que se reúnen | | Del resto de finca madre: | |

Folio Real # 123654-000 / PARTIDO DE ALAJUELA

SITUACION:

| | | | |
|------------|--------------------|---------|---------------|
| Provincia: | ALAJUELA - 02 | Cantón: | ATENAS - 05 |
| Distrito: | SANTA EULALIA - 07 | Barrio: | SANTA EULALIA |

DIRECCION DE LA FINCA:

ATENAS, SANTA EULALIA, DEL SALON COMUNAL DE SANTA EULALIA 185 m AL NORTE SOBRE MARGEN DERECHO.

MEDIDAS DE LA FINCA:

| | | |
|---------------------------------------------------------|----------------|------------------------|
| Área de acuerdo con el plano de catastro No, A-75069-92 | Mide | 2150.46 m ² |
| Área de la reunión según plano de catastro No | | |
| Área inscrita según Registro Público | | 2150.46 m ² |
| Demasía | m ² | % |

OBSERVACIONES: NO HAY OBSERVACIONES

FACTORES VALORIZANTES:

- 1- AMPLIO FRENTE A CALLE PUBLICA CON 54.88 m LINEALES DE FRENTE.
- 2- SE UBICA CERCA DEL CENTRO DE POBLACION DE SANTA EULALIA.

FACTORES DESVALORIZANTES:

- 1- SE ENCUENTRA BAJO EL NIVEL DE LA CALLE PÚBLICA.

| | |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBSERVACIONES | SE TRATA DE UNA PROPIEDAD DE TOPOGRAFIA ONDULADA, DE BUEN APROVECHAMIENTO, NO TIENE CONSTRUCCIONES, SE ENCUENTRA SEMBRADA DE ÁRBOLES FRUTALES (NARANJA Y CEPAS DE PLATANO) |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

AVALUO.

| | | | |
|-----------------------------|----------|---------------------------------------------------------|--|
| De la finca: | X | De finca madre de la que se valora lote que se segrega: | |
| De las fincas que se reúnen | | Del resto de finca madre: | |

AVALUO DE ACUERDO CON LA CABIDA QUE ACUSA.

| | | | | | | | |
|----------|--|---------------------|--|-------------|--|------------------|----------|
| El plano | | Plano de la reunión | | El Registro | | Registro y Plano | X |
|----------|--|---------------------|--|-------------|--|------------------|----------|

B- LOTE DE TERRENO:

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|---------------------|---|------------------------|
| Sección principal de 33 o menos metros de fondo con | 1.700.00 m ² a ¢ | 11.000.00 | Cada m ² | ¢ | 18.700.000.00 |
| Sección secundaria de 13 metros de fondo con | 450.46 m ² a ¢ | 8.000.00 | Cada m ² | ¢ | 3.603.680.00 |
| VALOR TERRENO | | | | | ¢ 22.303.680.00 |

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| B-CONSTRUCCIONES | NO TIENE CONSTRUCCIONES |
|-------------------------|-------------------------|

1-CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES.

| FORMA DE EXPLOTACIÓN | m ² | A / ¢ | Cada m ² /¢ | VALOR TOTAL/ ¢ |
|--------------------------------------------|----------------|-------|------------------------|----------------|
| | | | | |
| VALOR CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES | | | | ¢ 00.00 |

2-CONSTRUCCIONES ACCESORIAS

| FORMA DE EXPLOTACION | Valor depreciado | m ² a | ¢ Cada m ² | VALOR TOTAL/ ¢ |
|----------------------|------------------|------------------|-----------------------|----------------|
| | | | | |

| | |
|------------------------------------------------------|---------|
| VALOR CONSTRUCCIONES ACCESORIAS: | ¢ 00.00 |
| Responsabilidad en construcciones accesorias: % de ¢ | |

| | |
|-------------------------|-----------------|
| VALOR TOTAL: | ¢ 22.303.680.00 |
| EQUIVALENCIA EN DOLARES | \$ 43.151.43 |

TIPO DE CAMBIO COMPRA AL 25/08/2007: 1 US \$ EQUIVALE A ¢ 516.87.

VALOR EN LETRAS (Colones). VEINTIDOS MILLONES TRECIENTOS TRES MIL SEICIENTOS OCHENTA COLONES NETOS.

JUSTIFICACIÓN DE VALORES

LOS VALORES ASIGNADOS CORRESPONDEN A INVESTIGACIONES DE PRECIOS EN LA ZONA Y A LAS CARACTERÍSTICAS DEL BIEN VALORADO. EL VALOR SE AJUSTA DE ACUERDO CON LAS CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD (FRENTE, FONDO, RELIEVE, SERVICIOS EXISTENTES, ACCESO).

DESEABILIDAD Y POSIBILIDAD DE REALIZACIÓN

LA DESEABILIDAD ES MEDIA, SE TRATA DE UNA PROPIEDAD ONDULADA, DE BUEN APROVECHAMIENTO, CON AMPLIO FRENTE A CALLE PUBLICA, SE UBICA CERCA DEL CENTRO DE POBLACION DE SANTA EULALIA.

LA POSIBILIDAD DE REALIZACIÓN ES DE MEDIANO PLAZO 12 A 24 MESES

METODO DE DEPRECIACION. NO APLICA AL NO TENER CONSTRUCCIONES.

| Forma de explotación | Vida útil | Edad | V.R.N /ϕ | Factor estado | Factor depreciación | V.N.R/ϕ |
|----------------------|-----------|------|----------|---------------|---------------------|---------|
| | | | | | | |

DESCRIPCION DETALLADA DE LA FINCA**SERVICIOS PUBLICOS, EQUIPAMIENTO URBANO, OTROS.**

| SERVICIOS PUBLICOS | SI | NO | EQUIP.URBANO.Y CARACTERISTICAS DEL TERRENO. | SI | NO |
|----------------------------------------|---------|----|---------------------------------------------|-------------------|----|
| Acera | | X | Forma regular | | X |
| Cordón y caño | | X | Forma irregular | X | |
| Alumbrado público | X | | Topografía plana | | X |
| Teléfono | X | | Topografía quebrada | | X |
| Electricidad | X | | Topografía ondulada | X | |
| Cañería | X | | Terreno en terrazas | | X |
| Alcantarillado pluvial | | X | Tipo de vía en asfalto | X | |
| Alcantarillado sanitario | | X | Tipo de vía en lastre | | X |
| Aseo y recolección basura | X | | Tipo de vía en tierra | | X |
| Facilidades comunales | X | | Entorno agrícola | X | |
| Edificio comercial | | X | Entorno habitacional | X | |
| Escuela primaria | 1.5 Km. | | Entorno industrial | | X |
| Educación secundaria | 200 m | | Entorno / servicios | X | |
| Templo católico y otras | 200 m | | Entorno recreativo/cultural | X | |
| Servicios privados , municipales, etc | 6 Km. | | Entorno comercial | X | |
| Servicios de salud | 200 m | | Nivel a calle pública | BAJO NIVEL | |
| Areas recreativas | 1.5 Km. | | Frente calle principal | | X |
| Planta de tratamiento aguas residuales | | X | Afectado por servidumbres | | X |
| Riesgo de inundación o deslizamiento | | X | Frente a calle pública | 54.88 m | |
| Afectado por alta tensión | | X | Fondo promedio Relación frente/fondo: | 46.67 m 1-0.85 | |
| Transporte público (frente a vía) | 185 m. | | Frente a calle secundaria | X | |

ALGUNAS CONSIDERACIONES DE LA PROPIEDAD.

Se ubica en el Cantón de Atenas, Santa Eulalia, por calle pública en asfalto, con un ancho de vía 4.00 m, se encuentran en buen estado.

La topografía del terreno es ondulada, de forma irregular, bajo nivel de la calle pública, no tiene construcciones, se encuentra sembrada de árboles frutales (naranja y cepas de plátano) y zacate Jengibrillo, esta demarcada al frente por cerca de madera y alambre de púas con postes de cemento y el resto de colindancias se encuentran en poste vivo y alambre de púas.

La relación frente fondo es de 1-0.85 lo que significa amplio frente para su fondo.

Si tiene los servicios básicos, no tiene acera, caño expuesto, si tiene alumbrado público.

La propiedad no es atravesada por cables de alta tensión, no existen problemas de deslizamiento de tierras, tampoco riesgos de inundación.

DESCRIPCION DETALLADA DEL ENTORNO DE LA FINCA.

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------|---|------------------|---|------------------------|---|------------------------------|---|-----------------|
| Nivel socioeconómico | | Alto | | Medio alto | X | Medio | | Bajo |
| Tendencia desarrollo de la zona | | Acelerada | X | Moderada | | Baja | | Ninguno |
| Construcciones predominantes en la zona | X | Habitacional | X | Comercial | | Industrial | | Otras |
| Lotes vacíos en vecindario | X | Muchos | | Regular | | Esporádicos | | No hay |
| Poblado importante más cercano | | Centro provincia | X | Centro cantón | X | Centro distrito | | Poblado pequeño |
| Características del área comercial inmediata | | Amplia | X | Moderada | | Baja | | Ninguna |
| Comercio de la zona | | Todo tipo | X | Comercio básico | | Mínimo, pulpería/comisariato | | No hay |
| Zona rural existente | X | Ganadería | X | Agricultura | | Artesanal | | No hay |
| Proyectos de vivienda en desarrollo en la cercanía | | Habitacional | | Urbanización | X | Casas individuales | | No se conoce |
| Edificaciones en desarrollo en la cercanía | | Condominios | | Edificios | | Carreteras | X | No hay |
| Zona hotelera cercana | | Amplia | | Moderada | X | Baja | | Ninguna |
| Zona hotelera inmediata | | Amplia | | Moderada | X | Baja | | Ninguna |
| Calidad de construcciones | | Muy buenas | | Buenas | X | Regulares | | Malas |
| Presencia de plantas industriales | | Muy alta | | Alta | | Media | X | Baja |
| Transporte público | | Muy frecuente | X | Medianamente frecuente | | Bajo | | Ninguno |
| Facilidades de acceso | | Muy buenas | X | Buenas | | Regulares | | Malas |
| Focos en precarios | | | | | X | No existe | | |
| Densidad de población | | Alta | | Media | X | Baja | | |

OBSERVACIONES GENERALES SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

NO TIENE CONSTRUCCIONES

LINDEROS ACTUALES: Corroborados en el campo en fecha de estudio.

| | | | |
|---------------------------|----|--------------------------|--|
| De la finca: | 1. | Del lote que se segrega: | |
| Del resto de finca madre: | | De la reunión de fincas: | |

| | |
|-------|----------------------------------------------|
| NORTE | HUMBERTO BOLAÑOS |
| SUR | DAISY Y VICTOR ARGUEDAS OVARES |
| ESTE | LUZ CLARA SANCHO AVILA |
| OESTE | CALLE PUBLICA CON 54.88 m LINEALES DE FRENTE |

HISTORIA HIPOTECARIA.

| | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fecha del Estudio Registral: 25/08/2007 | |
| GRAVAMENES: CITAS: | 305-11295-01-0901-001 SERVIDUMBRE TRASLADADA, AFECTA AFINCA 160068-000. 446-19036-01-0004-001 PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA), VENCIO EL 16/10/2000. 453-08070-01-0002-001 HIPOTECA EN PRIMER GRADO POR ¢3.800.000.00, A FAVOR DEL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, VENCE EL 21/04/2018. 568-65451-001 ANOTACION DEL GRAVAMEN CANCELACION DE HIPOTECA, PRESENTADA EL 24/08/2006, OTORGADA EL 23/08/2006. 511-19279-01-0001-001 PRACTICADO, MONTO ¢244.206.50, INICIA EL 04/11/2002, VENCE EL 01/11/2012. |
| ANOTACIONES | NO HAY ANOTACIONES |
| OBSERVACIONES: | SE REALIZA AVALUO A SOLICITUD DE JOSE CARLO SOLANO CAMPOS, CEDULA 2-0568-0327. LA SERVIDUMBRE DE PASO SE ENCUENTRA DIBUJADA EN EL PLANO, FÍSICAMENTE NO EXISTE EN EL LUGAR. |

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Avalúo del terreno | ¢ 22.303.680.00 |
| Avalúo de las construcciones | ¢ 00.00 |

SERVICIOS PROFESIONALES DE ATENAS J.Q.B. S.A.
CÉDULA JURÍDICA 3-101-227790

PERITO

Fecha de inspección 24/08/07

Fecha del informe 25/08/07

ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



VISTAS INTERNAS DE LA PROPIEDAD



VISTAS INTERNAS DE LA PROPIEDAD



AVALUO DE FINCA URBANA.

Avalúo No.: 10348-2007-U

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| PROPIETARIO: LUNA AZUL S.A | Cédula : No 3-101-486142 |
|----------------------------|--------------------------|

INSCRIPCION:

| | | | |
|-----------------------------|----------|---------------------------------------------------------|--|
| De la finca: | X | De finca madre de la que se valora lote que se segrega: | |
| De las fincas que se reúnen | | Del resto de finca madre: | |

Folio Real # 10348 - 000 /PARTIDO DE PUNTARENAS

SITUACION: COSTA RICA

| | | | |
|------------|-----------------|---------|-----------------|
| Provincia: | PUNTARENAS - 06 | Cantón: | PUNTARENAS - 01 |
| Distrito: | PUNTARENAS - 01 | Barrio: | EL CARMEN |

DIRECCION DE LA FINCA:

COSTA RICA, PUNTARENAS CENTRO, COSTADO ESTE DEL RESTAURANTE EL JORÓN.

MEDIDAS DE LA FINCA:

| | | |
|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| Área de acuerdo con el plano de catastro No, P-206946-85 | Mide | 432.10 m ² |
| Área de la reunión según plano de catastro No | | |
| Área inscrita según Registro Público | | 437.50 m ² |
| EXCESO DE CABIDA | m ² | Porcentaje de % |

OBSERVACIONES:

PARA EFECTOS DE VALORACIÓN SE CONSIDERA EL ÁREA MENOR QUE CORRESPONDE A 432.10 m², DADO QUE EXISTE UNA PEQUEÑA DIFERENCIA EN RELACIÓN AL ÁREA ESTABLECIDA EN EL REGISTRO PÚBLICO.

FACTORES VALORIZANTES:

- 1- LA PROPIEDAD TIENE BUENA UBICACIÓN, CERCA DEL PASEO DE LOS TURISTAS Y FRENTE A LA PLAYA DE PUNTARENAS.
- 2- SE ENCUENTRA CERCA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS (MUNICIPALES, FINANCIEROS, COMERCIALES, INSTITUCIONALES, ENTRE OTROS).
- 3- EL LOTE ES PLANO APROVECHABLE TODA SU ÁREA. DE FACIL ACCESO, CUENTA CON ACERA CORDÓN, CAÑO, ALUMBRADO PÚBLICO.
- 4- TIENE UNA CONSTRUCCIÓN EN DOS NIVELES AMPLIA (OFICINAS Y AULAS), CON PISCINA TECHADA, BATERIA DE SERVICIOS SANITARIOS, BODEGAS Y UN DORMITORO DE SERVICIO.

FACTORES DESVALORIZANTES:

- 1- NO SE OBSERVARON FACTORES DESVALORIZANTES.

OBSERVACIONES:

SE TRATA DE UNA PROPIEDAD UBICADA EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE PUNTARENAS, LOTE PLANO, AMPLIO, APROVECHABLE TODA SU ÁREA, CON UNA CONSTRUCCIÓN RECIENTEMENTE REMODELADA, CON BUEN MANTENIMIENTO, DE BUENA ESTRUCTURA, CONSTRUIDA EN EL SISTEMA DE MAMPOSTERÍA INTEGRAL.

AVALUO DE ACUERDO CON LA CABIDA QUE ACUSA.

| | | | | | | | |
|----------|---|---------------------|--|-------------|--|------------------|--|
| El plano | X | Plano de la reunión | | El Registro | | Registro y Plano | |
|----------|---|---------------------|--|-------------|--|------------------|--|

C- LOTE DE TERRENO:

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-----------|---------------------|----|---------------------|
| Sección principal de 35 o menos metros de fondo con | 432.10 m ² a | \$ 205.00 | Cada m ² | \$ | 88.580.50 |
| Sección secundaria de Metros de fondo | m ² a | | Cada m ² | \$ | |
| Zona de protección aguas naturales con | m | | Cada m ² | \$ | |
| VALOR TERRENO | | | | | \$ 88.580.50 |

| | |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B-CONSTRUCCIONES | AULAS Y OFICINAS (DOS NIVELES), CERRAMIENTO FRONTAL Y PARQUEO DE BICICLETAS, DORMITORIO DE SERVICIO Y OFICINA DE PROFESORES, CUARTO DE PILAS, BATERIA DE SERVICIOS Y BODEGAS, TAPIA LATERAL Y PISCINA TECHADA |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1-CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES.

| FORMA DE EXPLOTACION | m ² | A / \$ | Cada m ² /\$ | VALOR TOTAL/ \$ |
|------------------------------------------------------|----------------|--------|-------------------------|----------------------|
| AULAS Y OFICINAS (EDIFICIO DOS NIVELES) ¹ | 320.00 | | 293.00 | 93.760.00 |
| CERRAMIENTO FRONTAL Y PARQUEO DE BICICLETAS | GLOBAL | | GLOBAL | 3.070.00 |
| DORMITORIO DE SERVICIOS Y OFICINA DE PROFESORES | 27.00 | | 185.00 | 4.995.00 |
| CUARTO DE PILAS | 15.00 | | 122.00 | 1.830.00 |
| BATERIA DE SERVICIOS Y BODEGAS | 18.00 | | 122.00 | 2.196.00 |
| TAPIA LATERAL | 43.00 | | 30.00 | 1.290.00 |
| PISCINA TECHADA | GLOBAL | | GLOBAL | 17.035.00 |
| VALOR CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES | | | | \$ 124.176.00 |

| | |
|---------------------|----------------------|
| VALOR TOTAL: | \$ 212.756.50 |
|---------------------|----------------------|

TIPO DE CAMBIO 1.00 U.S. \$ = ¢517.68 (COMPRA AL 07/11/07)

VALOR EN LETRAS (Dólares) DOSCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES CON CINCUENTA CENTAVOS.

JUSTIFICACIÓN DE VALORES: LOS VALORES ASIGNADOS CORRESPONDEN A INVESTIGACIONES DE PRECIOS EN LA ZONA Y A LAS CARACTERÍSTICAS DEL BIEN VALORADO. EN CUANTO A LAS CONSTRUCCIONES SE CONSIDERA, ACABADOS, MANTENIMIENTO, TIPO DE MATERIALES, DEPRECIACIÓN, ENTRE OTROS ASPECTOS.

DESEABILIDAD Y POSIBILIDAD DE REALIZACIÓN

LA DESEABILIDAD Y POSIBILIDAD DE REALIZACIÓN SON BUENAS, FAVORECE LA UBICACIÓN DEL BIEN, EN EL CENTRO DE LA CIUDAD, DE FACIL ACCESO, CON FACILIDAD PARA OBTENER SERVICIOS. EL LOTE ES PLANO, AMPLIO, APROVECHABLE TODA SU ÀREA.

¹ Incluye los sistema de aire acondicionado.

METODO DE DEPRECIACION. (Ross –Heidecke)

| Forma de explotación | Vida útil AÑOS | Edad | V.R.N /\$ | Factor estado | Factor depreciación | V.N.R/\$ |
|------------------------------------------------|----------------|------|-----------|---------------|---------------------|----------|
| AULAS Y OFICINAS (*) | 50 | 21 | 365.00 | REGULAR | 0.73 | 266.00 |
| DORMITORIO DE SERVICIO Y OFICINA DE PROFESORES | 50 | 21 | 254.00 | REGULAR | 0.73 | 185.00 |
| CUARTO DE PILAS | 50 | 21 | 168.00 | REGULAR | 0.73 | 122.00 |
| BATERIA DE SERVICIOS Y BODEGA | 50 | 21 | 168.00 | REGULAR | 0.73 | 122.00 |
| TAPIA LATERAL | 50 | 21 | 42.00 | REGULAR | 0.73 | 30.00 |

(*) EL VALOR DE DEPRECIACIÓN NO INCLUYE LOS AIRES ACONDICIONADOS, YA QUE ESTOS CUENTAN CON MENOS DE UN AÑO DE INSTALADOS.

DESCRIPCION DETALLADA DE LA FINCA.

SERVICIOS PUBLICOS, EQUIPAMIENTO URBANO, OTROS.

| SERVICIOS PUBLICOS | SI | NO | EQUIP.URBANO.Y CARACTERISTICAS DEL TERRENO. | SI | NO |
|-------------------------------------------------------------|----|----|---------------------------------------------|--------------------|----|
| Acera | X | | Forma regular | X | |
| Cordón y caño | X | | Forma irregular | | X |
| Alumbrado público | X | | Topografía plana | X | |
| Teléfono | X | | Topografía quebrada | | X |
| Electricidad | X | | Topografía ondulada | | X |
| Cañería | X | | Terreno en terrazas | | X |
| Alcantarillado pluvial | X | | Tipo de vía en asfalto | X | |
| Alcantarillado sanitario | X | | Tipo de vía en lastre | | X |
| Aseo y recolección basura | X | | Tipo de vía en tierra | | X |
| Facilidades comunales | X | | Entorno agrícola | | X |
| Edificio comercial | X | | Entorno habitacional | X | |
| Escuela primaria | X | | Entorno industrial | X | |
| Educación secundaria | X | | Entorno / servicios | X | |
| Templo católico y otras | X | | Entorno recreativo/cultural | X | |
| Servicios privados , municipales, comerciales y financieros | X | | Entorno comercial | X | |
| Servicios de salud | X | | Nivel a calle pública | BAJO NIVEL | |
| Areas recreativas | X | | Frente calle principal | | X |
| Planta de tratamiento aguas residuales | | X | Afectado por servidumbres | | X |
| Riesgo de inundación o deslizamiento | | X | Frente: | 12.44 m | |
| Afectado por alta tensión | | X | Fondo x: Relación frente/fondo: | 34.90m 1 – 2.80 | |
| Transporte público (frente a vía) | X | | Frente a calle secundaria | X | |

ALGUNAS CONSIDERACIONES DE LA PROPIEDAD.

Se trata de una propiedad ubicada en el Casco Urbano de Puntarenas, contiguo al restaurante El Jorón.

Tiene buena ubicación, en el centro de Puntarenas, se encuentra ligeramente bajo el nivel de la calle, con frente de 12.44 m. y fondo promedio de 34.90 m para una relación frente - fondo de 1 – 2.80, lo anterior significa que por cada metro de frente tiene 2.80 m de fondo, en términos generales la propiedad tiene buena relación frente – fondo. El ancho de vía es de 10.00 m con aceras de 3.00 m en asfalto.

La propiedad es de forma rectangular, medianera, actualmente cuenta con un Edificio en dos niveles (antiguamente casa de habitación), fue remodelado, su uso actual corresponde a un Centro de Estudios.”, cuenta con dos oficinas, recepción, laboratorio de cómputo, cinco aulas, además cuenta con un dormitorio de servicio, sala de profesores, piscina techada (remodelada) entrepiso de perlin (rt) galvanizado y piso en tablas de madera esta área se utiliza como sala de recreo, bodegas y batería de servicios sanitarios, más adelante se ofrece un detalle de las construcciones.

Tiene los servicios básicos, cuenta con acera, cordón y caño, así como alumbrado público. Además cerca de servicios especializados (Bancos, Correos, Municipalidad, Supermercados, Comercio en General, entre otros). No existen problemas de inundación, ni deslizamiento de tierras, la propiedad no es atravesada por cables de alta tensión.

DESCRIPCION DETALLADA DEL ENTORNO DE LA FINCA.

| Nivel socioeconómico | | Alto | | Medio alto | X | Medio | | Bajo |
|----------------------------------------------------|---|------------------|---|------------------------|---|-----------------------------|---|-----------------|
| Tendencia desarrollo de la zona | | Acelerada | X | Moderada | | Baja | | Ninguno |
| Construcciones predominantes en la zona | X | Habitacional | X | Comercial | | Industrial | X | Servicios |
| Lotes vacíos en vecindario | | Regular | X | Pocos | | Esporádicos | | No hay |
| Poblado importante más cercano | X | Centro provincia | | Centro cantón | | Centro distrito | | Poblado pequeño |
| Características del área comercial inmediata | X | Amplia | | Moderada | | Baja | | Ninguna |
| Comercio de la zona | X | Todo tipo | | Comercio básico | | Mínimo, pulpería/comisariat | | No hay |
| Proyectos de vivienda en desarrollo en la cercanía | X | Habitacional | | Urbanización | X | Casas individuales | | No se conoce |
| Edificaciones en desarrollo en la cercanía | | Condominios | | Edificios | | Carreteras | X | No hay |
| Zona hotelera cercana | X | Amplia | | Moderada | | Baja | | Ninguna |
| Calidad de construcciones | | Muy buenas | | Buenas | X | Regulares | | Malas |
| Presencia de plantas industriales | | Muy alta | | Alta | | Media | X | Baja |
| Transporte público | | Muy frecuente | X | Medianamente frecuente | | Bajo | | Ninguno |
| Facilidades de acceso | | Muy buenas | X | Buenas | | Regulares | | Malas |
| Focos en precarios aledaños | | Alto | | Medio | X | Bajo | | Ninguno |
| Densidad de población | | Alta | X | Media | | Baja | | |

DESCRIPCION DETALLADA DE LAS CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES Y ACCESORIAS

PRIMER NIVEL

| Un | Nivel de la construcción: | Tipo de explotación: OFICINAS RECEPCIÓN Y AULAS |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Fachada | Plana con paredes en bloques de concreto repelladas y pintadas. | |
| Departamentos | Parqueo para bicicletas, recepción, oficinas, dos aulas, laboratorio de cómputo, cocina, cuarto de pilas y patio de tendido. Independientemente existe un dormitorio de servicio, oficina de profesores, batería de servicios sanitarios, bodegas y una piscina techada, estos se detallaran en las observaciones de las construcciones | |
| Tipo de cimientos | Placa corrida. | |
| Red de cloaca o Tanque séptico | Tanque séptico y drenaje | |
| Paredes externas | En bloques de concreto con repello y pintura | |
| Paredes internas | En bloques de concreto con repello, pintura, en bloques ornamentales y con algunas divisiones en fibrocemento | |
| Ventanas, marcos, vidrios, rejas. | En marcos de aluminio, vidrio fijo y celosías y verjas en hierro. | |
| Puertas exteriores | Portón en tubo redondo plegable a doble hoja | |
| Puertas interiores | En madera contrachapada y en madera con vidrio fijo | |
| Puertas de Baño | En madera contrachapada, puerta interna en marco de aluminio y acrílico | |
| Superficie de piso | En terrazo y en cerámica en el área de la cocina | |
| Escalera de acceso | En concreto con superficie de terrazo y baranda en tubo cuadrado | |
| Tipo de cielo raso | Entrepiso: en concreto chorreado pintado | |
| Tipo de armadura | Entrepiso: en losa y vigas de concreto armado | |
| Superficie de techos | Ver segundo nivel | |
| Vestidor | No tiene | |
| Guardarropa | No tiene | |
| Mueble de cocina | El mueble y desayunador en concreto armado con enchape de cerámica y fregadero en acero inoxidable | |
| Tapias | Lateral en bloques de concreto | |
| Verjas y portones | Cerramiento frontal con columnas de concreto armado con hierro redondo entre columnas, con dos portones uno corredizo para la entrada de vehículos y bicicletas y el otro peatonal, ambos construidos en tubo redondo. | |
| Sistema de seguridad | Cuenta con alarma y sensores de movimiento por zonas | |
| Portones eléctricos | No tiene | |
| Sistema de agua caliente | Si tiene (no se encuentra en uso) | |
| Tanque captación de aguas | No tiene | |
| Bomba de agua | Si tiene | |

SEGUNDO NIVEL

| SEGUNDO | Nivel de la construcción: | Tipo de explotación: OFICINA, BODEGA Y AULAS |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Fachada | Balcón al frente con paredes en bloques de concreto repelladas y pintadas. | |
| Departamentos | Balcón al frente (sala de recreo), oficina con baño completo, tres aulas (una de ellas con un baño completo con tina) y una bodega con un baño completo amplio. | |
| Tipo de cimientos | Ver primer nivel | |
| Red de cloaca o Tanque séptico | Tanque séptico y drenaje | |
| Paredes externas | En bloques de concreto con repello y pintura | |
| Paredes internas | En bloques de concreto con repello, pintura y bloques ornamentales | |
| Ventanas, marcos, vidrios, rejas. | Marcos de madera vidrio fijo y celosías con verjas en hierro | |
| Puertas exteriores | Externa a el balcón en madera tipo tablero a doble hoja contrapuerta en hierro | |
| Puertas interiores | En madera contrachapada, en madera con vidrio fijo y en madera tipo tablero a doble hoja | |
| Puertas de Baño | En madera contrachapada, interna en marco de aluminio con acrílico. | |
| Superficie de piso | En terrazo y cerámica. | |
| Escalera de acceso | En concreto con superficie de terrazo y baranda en tubo cuadrado | |
| Tipo de cielo raso | En lamina de fibrocemento | |
| Tipo de armadura | En cerchas de madera | |
| Superficie de techos | En asbesto | |
| Vestidor | No tiene | |
| Guardarropa | No tiene | |
| Mueble de cocina | No tiene | |
| Tapias | No tiene | |
| Verjas y portones | No tiene | |
| Sistema de seguridad | no tiene | |
| Portones eléctricos | no tiene | |
| Sistema de agua caliente | Si tiene (no se encuentra en uso) | |
| Tanque captación de aguas | No tiene | |
| Bomba de agua | Si tiene | |

OBSERVACIONES GENERALES SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

Edificio en dos niveles: se trata de un edificio en dos niveles remodelado en centro de estudios (antiguamente casa de habitación) de 21 años de edad, de regulares acabados con buen mantenimiento. Todo el edificio cuenta con acceso o puertos para Internet, sistemas de aire acondicionado de la marca "Air", corresponden a dos aires acondicionados de 9000 VTV, cinco aires acondicionados de 12000 VTV, tres aires acondicionados de 18000 VTV.

Cuarto de pilas: de 21 años de edad, con piso en terrazo, paredes en bloques de concreto repelladas y pintadas, portón en hierro cuadrado, no tiene cielo raso, estructura de techo en largueros de madera y cubierta en laminas de fibrocemento acanalado y en lamina acrílica, cuenta con regular mantenimiento.

Dormitorio de servicio y oficina de profesores: de 21 años de edad, cuenta con una oficina de profesores, un dormitorio y un baño completo, construido en el sistema de mampostería integral, piso en mosaico, puertas en madera contrachapada, cielo raso en fibrocemento, estructura de techo en cerchas de madera, cubierta en laminas de fibrocemento acanalado, cuenta con regular mantenimiento.

Batería de servicios sanitario y bodegas: de 21 años de edad, con piso en cerámica en el baño completo, pedrin y concreto planchado en las bodegas, paredes en bloques de concreto repelladas y pintadas, ventanas en marco de madera y celosías, cielo raso en fibrocemento, estructura de techo en cerchas de madera, cubierta en laminas de fibrocemento acanalada

Piscina techada: construida en bloques de concreto repellados y pintados, cuenta con un entepiso movable construido en perling (rt) galvanizado de 2" con piso en tablas de maderas atornilladas, esta sección cubre por completo el área de la piscina. La estructura de soporte corresponde a seis columnas en tubo redondo pintado y sobre éstas una viga en tubo redondo que funciona como viga de amarre y cerchas y largueros de tubo redondo como estructura de techo, cubierta en zinc tipo teja esmaltada, en regular estado, con buen mantenimiento, esta se utiliza como sala de recreo.

Todo el cableado eléctrico se encuentra entubado, cuenta con caja breaker y cuchilla interruptora con fusible, voltaje 110-220v.

LINDEROS ACTUALES: Corroborados en el campo en fecha de estudio.

| | | | |
|--------------------------|----|--------------------------|--|
| De la finca: | 1. | Del lote que se segrega: | |
| Del resto de finca madre | | De la reunión de fincas: | |

| | |
|-------|-----------------------------------------------|
| NORTE | MANUEL LEE SÁNCHEZ CHEN |
| SUR | AVENIDA CUARTA CON 12.44 m LINEALES DE FRENTE |
| ESTE | FRANCISCO QUESADA DELGADO |
| OESTE | JAIME MAFFIO MUSMANI |

HISTORIA HIPOTECARIA DE LA FINCA.

| | |
|------------------------------|----------|
| Fecha del Estudio Registral: | 05/11/07 |
|------------------------------|----------|

| | |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GRAVAMENES: | NO HAY GRAVÁMENES |
| ADVERTENCIAS y o/ ANOTACIONES | NO HAY ANOTACIONES |
| OBSERVACIONES: | SE REALIZA PERITAJE POR SOLICITUD DE LUNA AZUL S.A. MANIFESTAMOS NO TENER NINGUNA RELACIÓN O PARENTEZCO CON LOS REPRESENTANTES DE ESTA SOCIEDAD. |

SERVICIOS PROFESIONALES DE ATENAS J.Q.B. S.A.
CÉDULA JURÍDICA 3-101-227790

Perito

07/11/07
Fecha de inspección

07/11/07
Fecha del informe

ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



PARQUEO BICICLETAS



OFICINA-RECEPCION



AULA



COCINA



PISCINA TECHADA



BODEGAS Y SERVICIOS SANIARIOS



DORMITORIO DE SERVICIO



LABORATORIO DE CÓMPUTO



SEGUNDO NIVEL

ESCALERAS



AULA



AULA



BALCÓN



(SALA DE RECREO)



VISTA A LA PLAYA



AVALUO DE FINCA URBANA.

Avalúo No.: 000-F050544-2007-U

PROPIETARIO: ANGELA BARQUERO MORERA

Céd. : 1-0578-0963

INSCRIPCION:

Folio Real De La Finca Matriz # 2002035M-000

Folio Real De La Finca Filial # F050544-000

SITUACION:

FINCA FILIAL # 10 (LOTE EN CONDOMINIO)

| | | | |
|------------|---------------------|---------|-----------------|
| Provincia: | ALAJUELA 02 | Cantón: | GRECIA 03 |
| Distrito: | PUENTE DE PIEDRA 07 | Barrio: | RINCÓN DE SALAS |

DIRECCION DE LA FINCA:

GRECIA, PUENTE DE PIEDRA, DE LA ENTRADA PRINCIPAL AL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA DEL SOL 300 m AL SUR, SOBRE MARGEN IZQUIERDO FINCA FILIAL No.10.

MEDIDAS DE LA FINCA:

| | Mide | m ² |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|
| Area de la Finca Madre. Según plano catastrado No.A-392734-1980 Según Escritura de Constitución | | 33.354.15 33.354.15 |
| Area de la Finca Filial Según plano catastrado No.A-976274-2005 Según Estudio Registral Según Escritura de Constitución Demasía | | 304.67 m ² 304.67 m ² 304.67 m ² |
| Proporcionalidad de la Finca Filial Area proporcinal del terreno | (0.0137%) | 0.0137% 151.810 m ² |

FACTORES VALORIZANTES

1.- NO SE OBSERVAN FACTORES VALORIZANTES

FACTORES DESVALORIZANTES

1.-NO SE OBSERVAN FACTORES DESVALORIZANTES.

| | |
|---------------|---------------------------------------------------------------|
| OBSERVACIONES | LOTE EN CONDOMINIO SE CONSIDERA VALOR GLOBAL DE LA PROPIEDAD. |
|---------------|---------------------------------------------------------------|

AVALUO DE LA FINCA FILIAL

1-) AVALUO DE LA PROPORCIONALIDAD DEL TERRENO.

304.67 m² a ¢35.000.00 cada uno. ¢10.663.450.00

2-) AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES.

AREA PRIVATIVA

| | | |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| Forma de explotación. | No tiene construcciones | Valor. |
| | | m ² a ¢ cada uno ¢ |
| | | ----- |
| | | Valor área privativa. ¢10.663.450.00 |

OBRAS COMUNES.: El condominio Vista del Sol, presenta las siguientes obras comunes:

- 1.-Cerramiento frontal de 130 m. de largo por 2 m. de alto para 260 m²
x ¢25.000.00/m² equivale a ¢ 6.500.000.00
 - 2.-Calles en adoquin, desfogues de aguas y cordón 3250 m² a ¢20.000.00/m²
Equivale a ¢ 65.000.000.00
 - 3.-Aceras en concreto 1162 m² a 7.000.00/m² ¢ 8.134.000.00
 - 4.-Cometida eléctrica ¢ 8.000.000.00
 - 5.-Vestidores 56 m² a ¢170.000.00/m² ¢ 9.520.000.00
 - 6.-Rancho 36 m² a ¢120.000.00/m² ¢ 4.320.000.00
 - 7.-Piscina adulto y piscina niños global ¢ 8.000.000.00
- Total ¢109.474.000.00

Valor obras comunes. ¢109.474.000.00

PROPORCIONALIDAD DE LAS OBRAS COMUNES.

Valor obras comunes. ¢109.474.000.00 X 0.0137 = ¢1.499.793.80
(ESTE VALOR NO SUMA, YA FUE CONSIDERADO EN EL VALOR DEL LOTE).

CONSTRUCCIONES ACCESORIAS

| | | |
|--------------------------------------|------------|------------------------------------------|
| m ² a ¢ | cada uno ¢ | ----- |
| | | Valor construcciones accesorias ¢ |
| Responsabilidad const. accesorias: ¢ | X | _____ % responsabilidad = ¢ |

VALOR TOTAL. ¢10.663.450.00
EQUIVALENCIA EN DÓLARES \$ 20.698.49
TIPO DE CAMBIO CONTABLE: \$ 1,00 = ¢515.18, DIA 16 DE AGOSTO DEL 2007

Valor en Letras (colones).: DIEZ MILLONES SEICIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA COLONES NETOS.

TODO DE DEPRECIACION. NO APLICA POR TENER MENOS DE UN AÑO DE CONSTRUIDAS LAS OBRAS COMUNES.

(V.R.N. = Valor de Reposición Nuevo. V.N.R. = Valor Neto de Reposición.)

| FORMA DE EXPLOTACION | VIDA UTIL | EDAD AÑOS | V. R. N. ¢ | FACTOR ESTADO | FACTOR DE V.N.R. DEPRECIAC. |
|----------------------|-----------|-----------|------------|---------------|-----------------------------|
|----------------------|-----------|-----------|------------|---------------|-----------------------------|

JUSTIFICACIÓN DE VALORES: EL VALOR ASIGNADO CORRESPONDE AL VALOR DE MERCADO DEL BIEN (EL PRECIO POR METRO CUADRADO INCLUYE LA PROPORCIONALIDAD DE LAS OBRA COMUNES PARA ESTA FINCA FILIAL EN EL CONDOMINIO).

DESCRIPCION DETALLADA DE LA FINCA FILIAL Y DEL CONDOMINIO.

CONDOMINIO: ESTA VALORACIÓN CORRESPONDE A LA FINCA FILIAL # 10 DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA DE SOL, UBICADO EN RINCÓN DE SALAS DE GRECIA, EN ZONA SEMIURBANA, CON FACILIDAD DE ACCESO A LA AUTOPISTA BERNARDO SOTO.

INTERNAMENTE EL CONDOMINIO TIENE CALLES PRIVADAS EN ADOQUIN, ACERAS, CORDÓN Y CAÑO EN CONCRETO, ASÍ COMO DESFOQUES DE AGUAS SUBTERRANEAS, CABLES DE ALIMENTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA AEREOS Y ALUMBRADO. EN EL EXTERIOR (RINCÓN DE SALAS – PUENTE DE PIEDRA) LAS VÍAS DE ACCESO SE ENCUENTRA EN ASFALTO EN REGULAR ESTADO.

EL TERRENO DONDE SE UBICA EL CONDOMINIO, EN GENERAL ES DE TOPOGRAFIA ONDULADA, EN TOTAL CORRESPONDE A 70 FINCAS FILIALES.

A LA FECHA DE LA VISITA SE OBSERVARON LOS ACCESO EN ADOQUIN CON ROTONDAS, DESFOQUES DE AGUAS PLUVIALES (TUBERÍA, TRAGANTES), ACERAS AMBOS LADOS DE LAS VÍAS, CORDÓN Y CAÑO EN CONCRETO. CERRAMIENTO FRONTAL EN BLOQUES DE CONCRETO CON ARCO DE ENTRADA, INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE EN CADA FINCA FILIAL, COMETIDA ELÉCTRICA AEREA CON POSTES DE CONCRETO CADA 60 m. Y TRANSFORMADORES DE ENERGÍA. SE CONSTRUYERON VESTIDORES EN EL SISTEMA DE MAMPOSTERÍA INTEGRAL UN RANCHO PARA ACTIVIDADES Y PISCINA PARA ADULTOS Y NIÑOS

EL ANCHO DE VÍA EN EL ACCESO VEHICULAR ES DE 8.00 m CON ACERAS DE CONCRETO DE 1.00 m DE ANCHO, ACTUALMENTE SE ENCUENTRAN EN ADOQUIN, CON ACERA, CORDÓN Y CAÑO EN CONCRETO.

LA PROPIEDAD NO SE ENCUENTRA AFECTADA POR TENDIDOS DE ALTA TENSIÓN Y NO EXISTE RIESGO DE INUNDACIÓN, NI PROBLEMAS DE DESLIZAMIENTO DE TIERRAS.

FINCA FILIAL: CORRESPONDE A LA FINCA FILIAL # 10, ESTA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN ZACATE LISTA PARA CONSTRUIR, SOBRE NIVEL DEL ACCESO VEHICULAR, ES DE FORMA RECTANGULAR, EL FRENTE AL ACCESO ES DE 10.00 m LINEALES, EL FONDO PROMEDIO ES DE 30.47 m, LA RELACIÓN FRENTE FONDO ES DE 1 A 3.04, ESTA RELACIÓN SIGNIFICA REGULAR FRENTE PARA SU FONDO. EL FLUIDO ELECTRICO ESTÁ INSTALADO.

DESEABILIDAD Y POSIBILIDAD DE REALIZACIÓN

LA DESEABILIDAD ES ALTA POR SU UBICACIÓN EN LAS CERCANÍA DE LA AUTOPISTA BERNARDO SOTO CON FACILIDAD DE COMUNICACIÓN, EN UN CONDOMINIO CON ACABADO EN INFRAESTRUCTURA URBANA, TIENE PISCINAS, RANCHO, VESTIDORES. EL LOTE ES PLANO, APROVECHABLE TODA SU AREA.

LA POSIBILIDAD DE REALIZACIÓN ES DE MEDIANO PLAZO DE 12 A 24 MESES.

DESCRIPCION DETALLADA DEL ENTORNO DEL CONDOMINIO.

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------|---|------------------|---|------------------------|---|------------------------------|---|-----------------|
| Nivel socioeconómico | | Alto | | Medio alto | X | Medio | | Bajo |
| Tendencia desarrollo de la zona | | Acelerada | X | Moderada | | Baja | | Ninguno |
| Construcciones predominantes en la zona | X | Habitacional | X | Comercial | X | Industrial | | Otras |
| Lotes vacíos en vecindario | X | Muchos | | Pocos | | Esporádicos | | No hay |
| Poblado importante más cercano | | Centro provincia | | Centro cantón | | Centro distrito | X | Poblado pequeño |
| Características del área comercial inmediata | | Amplia | X | Moderada | | Baja | | Ninguna |
| Comercio de la zona | | Todo tipo | X | Comercio básico | | Mínimo, pulpería/comisariato | | No hay |
| Zona rural existente | | Ganadería | X | Agricultura | | Artisanal | | No hay |
| Proyectos de vivienda en desarrollo en la cercanía | X | Habitacional | X | Urbanización | X | Casas individuales | | No se conoce |
| Edificaciones en desarrollo en la cercanía | | Condominios | | Edificios | | Carreteras | X | No hay |
| Zona hotelera cercana | | Amplia | | Moderada | | Baja | X | Ninguna |
| Zona hotelera inmediata | | Amplia | | Moderada | | Baja | X | Ninguna |
| Calidad de construcciones | | Muy buenas | | Buenas | X | Regulares | | Malas |
| Presencia de plantas industriales | | Muy alta | | Alta | | Media | X | Baja |
| Transporte público | | Muy frecuente | X | Medianamente frecuente | | Bajo | | Ninguno |
| Facilidades de acceso | | Muy buenas | X | Buenas | | Regulares | | Malas |
| Focos en precarios | | Alto | | Medio | | Bajo | X | Ninguno |
| Densidad de población | | Alta | | Media | X | Baja | | |

DESCRIPCION DE LAS OBRAS COMUNES.

A LA FECHA DE LA VISITA SE OBSERVARON LAS SIGUIENTE OBRAS COMUNES:

1.-CERRAMIENTO FRONTAL DE 130 m. DE LARGO POR 2 m. DE ALTO PARA 260 m²

2.-CALLES EN ADOQUIN DE 8.00 m DE ANCHO LA PRIMARIA Y 5.00 m DE ANCHO LAS SECUNDARIAS CON UNA ROTONDA AL FINAL, DESFOGUES DE AGUAS POR MEDIO DE TUBERÍA Y TRAGANTES Y CORDÓN EN CONCRETO 3250 m²

3.-ACERAS EN CONCRETO A AMBOS LADOS DE LAS VÍAS 1162 m²

4.-COMETIDA ELÉCTRICA CON POSTES DE CONCRETO CADA 60 m. Y TENDIDO ELÉCTRICO AEREO CON TRANSFORMADORES Y ALUMBRADO CON LAMPARAS DE MERCURIO.

5.-VESTIDORES CONSTRUIDOS EN EL SISTEMA DE MAMPOSTERÍA INTEGRAL PARA DAMAS Y CABALLEROS DE 56 m², CON SERVICIOS SANITARIOS Y DUCHAS

6.-RANCHO PARA ACTIVIDADES EN 4 MÓDULOS CON FREGADERO Y MESA EN CONCRETO CHORREADO DE 36 m²

7.-PISCINA ADULTO Y PISCINA NIÑOS, CONSTRUIDAS EN CONCRETO ARMADO, CON ENCHAPES EN VITROCERÁMICA Y ACERAS EN CONCRETO ANTIDERRAPANTE.

OBSERVACIONES GENERALES SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

No tiene construcciones en el área privativa.

LINDEROS ACTUALES DE LA FINCA FILIAL.

NORTE : FINCA FILIAL # 09 DE PROYECTOS URBANISTICOS SION S.A.

SUR : FINCA FILIAL # 11 DE PROYECTOS URBANISTICOS SION S.A.

ESTE : ACCESO VEHICULAR PRIVADO CON 10.00 m LINEALES DE FRENTE.

OESTE : ANTONIO MOLINA GUZMAN.

HISTORIA HIPOTECARIA DE LA GARANTIA.

FECHA DEL ESTUDIO REGISTRAL. 12/08/07

GRAVAMENES: NO HAY GRAVAMENES.

ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES: NO HAY ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES.

OBSERVACIONES.

ESTA VALORACIÓN CORRESPONDE A FINCA FILIAL # 10 (LOTE EN CONDOMINIO) DEL RESIDENCIAL HORIZONTAL VISTA DEL SOL, UBICADO EN RINCÓN DE SALAS DE GRECIA.

Avalúo del área privativa y de las obras comunes. ¢ 10.663.450.00

=====

SERVICIOS PROFESIONALES DE ATENAS J.Q.B. S.A.

Perito

16/08/07 ----- 16/08/07-
Fecha de inspección. Fecha del informe.

ACCESO CALLE PÚBLICA



PORTÓN DE ENTRADA



TAPIA FRONTAL



ACCESO INTERNO



FINCA FILIAL # 10



VISTA INTERNA DE LA PROPIEDAD



VESTIDORES



RANCHO



PISCINA ADULTOS



PISCINA NIÑOS



Referencias

- Huck, R0. 1968. **MANUAL GENERAL DE AVALÚOS**. Caracas: Fondo Editorial Común.
- Castrillón, R. **AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES**. Colombia.
- Alberto Dávila Gómez. 1993. **MANUAL DE TASACIÓN PARA VIVIENDAS EN EL GRAN ÁREA METROPOLITANA**. Informe proyecto final de graduación. Escuela de Ingeniería Civil, Universidad de Costa Rica.
- Yglesias, B. 1944. **SISTEMA RACIONAL DE TASACIONES**. San José, Costa Rica. Banco Nacional de Costa Rica.
- González, R. 1996. **TÉCNICAS PARA HACER AVALÚOS DE TERRENOS Y EDIFICACIONES**. Cartago, Costa Rica. Instituto Tecnológico de Costa Rica. Departamento de Ingeniería en Construcción.
- Loría, R. 1995. Curso de Avalúos. Impartido en San José, Costa Rica. Colegio de Ingenieros Tecnólogos.
- Laurent, R. 2000. **AVALÚOS URBANOS: PRINCIPIOS METODOLÓGICOS APLICABLES EN COSTA RICA**. San José, Costa Rica. Colegio de Arquitectos.
1993. **MANUAL DE AVALÚOS**. Alajuela, Costa Rica. Caja de Ahorro y Préstamos. Asociación Nacional de Educadores.
- Porras, S. 2002. **AVALÚOS DE TERRENOS Y EDIFICACIONES**. San José, Costa Rica. Colegio de Arquitectos e Instituto Costarricense de Valuación.
- González, R. 2002. **VALUACIÓN DE EDIFICACIONES POR EL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO**. San José, Costa Rica. Colegio de Arquitectos e Instituto Costarricense de Valuación.
- Chaves, O. 2002. **ASPECTOS GENERALES Y BÁSICOS DEL AVALÚO**. Curso impartido en San José, Costa Rica en el Colegio de Ingenieros Tecnólogos.
- Coto, A. 2000. **GUÍA PARA VALORAR BIENES**. San José, Costa Rica. Banco Nacional de Costa Rica.
- Fernández, R. 2002. **VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA ENTIDADES FINANCIERAS**. Curso impartido en San José, Costa Rica en la Universidad de Costa Rica.