

AVALÚO INDIVIDUAL						214-5050300023720M-2019-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		15.250,00		15.000,00		12.213,00		0,00		0,00	
Area	1855,72	2.200,00	1,0579	1999,17	1,0250	1491	0,9305	1,0000		1,0000	
Frente	33	30	1,0241	33	1,0000	51	0,8969	1,0000		1,0000	
Regularidad	0,8	0,8	1,0000	0,8	1,0000	1	0,8000	1,0000		1,0000	
% Pendiente	4	20	1,2277	3	0,9873	3	0,9873	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Exceso fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor zonal	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor Negoc.	0%	7%	0,9300	7%	0,9300	7%	0,9300	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,2370		0,9411		0,6130		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		18.863,97		14.116,70		7.486,13		0,00		0,00	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	0,8500		Área afectada			1.855,72 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€8.093 /m2			Valor Unitario Ajustado				Valor Unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	0,8500			€11.466 / m2				€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€11.465,65 /m2					
COORDENADAS PROYECTADAS											
PRECISIÓN											
FILIAL	ESTE					NORTE					Altitud
1	313.775					1.165.411					86
2	313.755					1.165.431					86
3											
4											
n											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote en Coco Bay. Área del sujeto 2200 m2 . Valor de venta €33,550,000 Valor por m2 €15,250.				Oferta		Joseth Emanuelli Tel 83586617			29/01/2019	
					Coordenadas		Este	313.407	Norte	1.165.552	
2	Coco bay a 50 m del sujeto. Área del sujeto 1999,17 m2 . Valor de venta €29,987,550. Valor por m2 €15,000				Oferta		Luis Montero Tel 83762539			29/01/2019	
					Coordenadas		Este	313.677	Norte	1.165.552	
3	Coco bay a 50 m del sujeto. Área del sujeto 1491,46 Valor por m2 €12,213 Valor venta €18,215,200				Oferta		Encuentra 24 playas del coco Bay			29/01/2019	
					Coordenadas		Este	313.877	Norte	1.165.592	
4											
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-5050300023720M-2019-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Adoquín		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	9,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle privada
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	VARIOS
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 50 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 500 m
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	a 500 m
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 800 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		RESIDENCIAL		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	Varía		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	Varía		Pendiente %	NA	
Relación:	# VALOR!		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	4			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	2.000,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
27/01/2019	1. ANOTACIONES SOBRE LA FINCA : NO HAY GRAVÁMENES O AFECTACIONES : SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2010-161223-02-0001-001				
OBSERVACIONES					
SE TRATA DE 26 LOTES CON TERRENO REGULAR UBICADO EN UN CONDOMINIO HORIZONTAL EN COCO BAY , PLAYAS DEL COCO, DE PENDIENTE VARIABLE. ESTE SE ENCUENTRAN SIN CONSTRUCCIÓN. SE VERIFICA LA EXISTENCIA DEL BIEN MEDIANTE LA VISITA AL SITIO EL DÍA 25 DE ENERO DEL 2019, POR LO QUE EL AVALUO ES PARA ESTA FECHA.					

AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial		Plano Catastrado		Escritura C.		Coeficiente Copropiedad	TERENO		CONSTRUCCIÓN	TOTAL
		Número	Área m2	Número	Área m2	Área m2			Área	Valor	Valor	
214-5050300553100F-2019-C	69	5050300553100F	1855,72	G-1130905-2007	1855,72	1855,72	0,0054		1855,72	21.277.036,00	-	21.277.036,00
214-5050300553180F-2019-C	77	5050300553180F	2448,17	G-1139187-2007	2448,17	2448,17	0,0071		2448,17	22.102.078,76	-	22.102.078,76
214-5050300553190F-2019-C	78	5050300553190F	1939,42	G-1130218-2007	1939,42	1939,42	0,0056		1939,42	17.943.319,90	-	17.943.319,90
214-5050300553200F-2019-C	79	5050300553200F	2113,26	G-1130904-2007	2113,26	2113,26	0,0061		2113,26	21.892.845,29	-	21.892.845,29
214-5050300553210F-2019-C	80	5050300553210F	3830,36	G-1130902-2007	3830,36	3830,36	0,0110		3830,36	22.936.195,68		22.936.195,68
214-5050300553220F-2019-C	81	5050300553220F	3241,56	G-1130901-2007	3241,56	3241,56	0,0093		3241,56	20.272.067,93		20.272.067,93
214-5050300553230F-2019-C	82	5050300553230F	2492,43	G-1128632-2007	2492,43	2492,43	0,0072		2492,43	18.114.108,89		18.114.108,89
214-5050300553240F-2019-C	83	5050300553240F	2264,94	G-1128329-2007	2264,94	2264,94	0,0065		2264,94	17.993.362,84		17.993.362,84
214-5050300553270F-2019-C	86	5050300553270F	2930,30	G-1139186-2007	2930,30	2930,30	0,0084		2930,30	17.780.327,83		17.780.327,83
214-5050300553280F-2019-C	87	5050300553270F	3407,03	G-1130331-2007	3407,03	3407,03	0,0098		3407,03	25.724.439,31		25.724.439,31
214-5050300553300F-2019-C	89	5050300553300F	3849,50	G-1130907-2007	3849,50	3849,50	0,0011		3849,50	28.974.609,08		28.974.609,08
214-5050300553370F-2019-C	96	5050300553370F	3096,27	G-1128311-2007	3096,27	3096,27	0,0089		3096,27	23.603.485,46		23.603.485,46
214-5050300553380F-2019-C	97	5050300553380F	4076,95	G-1128338-2007	4076,95	4076,95	0,0118		4076,95	30.016.136,68		30.016.136,68
214-5050300553420F-2019-C	101	5050300553420F	2127,66	G-1135956-2007	2127,66	2127,66	0,0098		2127,66	20.931.068,02		20.931.068,02
214-5050300553410F-2019-C	100	5050300553410F	3390,42	G-1139184-2007	3390,42	3390,42	0,0061		3390,42	33.727.898,16		33.727.898,16
214-5050300553450F-2019-C	104	5050300553450F	2029,54	G-1128628-2007	2029,54	2029,54	0,0059		2029,54	14.892.764,52		14.892.764,52
214-5050300553460F-2019-C	105	5050300553460F	2083,27	G-1128631-2007	2083,27	2083,27	0,0060		2083,27	23.229.293,81		23.229.293,81
214-5050300553470F-2019-C	106	5050300553470F	2147,85	G-1137774-2007	2147,85	2147,85	0,0062		2147,85	22.452.764,76		22.452.764,76
214-5050300553480F-2019-C	107	5050300553480F	2576,96	G-1128333-2007	2576,96	2576,96	0,0074		2576,96	25.798.461,95		25.798.461,95
214-5050300553490F-2019-C	108	5050300553490F	2628,34	G-1128621-2007	2628,34	2628,34	0,0076		2628,34	27.988.666,99		27.988.666,99
214-5050300553500F-2019-C	109	5050300553500F	2485,00	G-1128625-2007	2485,00	2485,00	0,0072		2485,00	25.605.440,00		25.605.440,00
214-5050300553520F-2019-C	111	5050300553520F	2259,63	G-1132120-2007	2259,63	2259,63	0,0065		2259,63	22.954.225,39		22.954.225,39
214-5050300553530F-2019-C	112	5050300553530F	2261,55	G-1128620-2007	2261,55	2261,55	0,0065		2261,55	23.728.182,60		23.728.182,60
214-5050300553540F-2019-C	113	5050300553540F	1673,42	G-1128624-2007	1673,42	1673,42	0,0048		1673,42	19.012.728,67		19.012.728,67
214-5050300552860F-2019-C	45	5050300552860F	1767,40	G-1129594-2007	1767,40	1767,40	0,0051		1767,40	28.053.940,20		28.053.940,20
214-5050300553080F-2019-C	67	5050300553080F	3421,63	G-1128619-2007	3421,63	3421,63	0,0099		3421,63	29.810.951,38		29.810.951,38
									TOTAL	606.816.400,10	-	606.816.400,10

ANEXO FOTOGRÁFICO		214-5050300553300F-2019-C	
Valuador en sitio			
Exterior de propiedad			
Propiedad			
Propiedad			
Otras vistas			
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES			
	1	2	3
			