



Sábado 19 noviembre de 2017-

Cuadro 1 Generalidades

Provincia	San José
Cantón	Desamparados
Distrito	Desamparados
Folio Real	194.277-000

Dirección

Este inmueble esta cerca del cementerio de Desamparados en el Centro de Desamparados.

Propietarios

Zapata y Díaz Sociedad Anónima

Uso de suelo

El uso de suelo es residencial y urbano.

El lote de estos apartamentos tiene valor residencial y comercial por estar ubicados en un centro de Población y por ello el precio es alto

El valor por metro cuadrado es alto debido a la cercanía de Centros Comerciales tipo Mall en Desamparados Centro.

Servicios Públicos

Agua y luz

Edificios comerciales tipo Mall cercanos a menos de 100 metros

Recolección Basura

Transporte público

Iglesia, Escuela y colegio cerca

Servicios públicos cercanos a menos de 500 metros en Desamparados Centro.



Otras características del terreno

Terrenos planos y regulares

Forma del terrenos los planos del lote si muestran figuras cuadrados y rectangulares que es la figura optima para fincas urbanas.

Tiene muy alta plusvalía a futuro este tipo de propiedades por su ubicación ya que se encuentra cerca de Mall y de Desamparados Centro.

El tipo de apartamento que se vende actualmente en San José tiene un área de 70 a 90 metros cuadrados de construcción en el área metropolitana.

Nota : este valor se tomo en cuenta de acuerdo al Manual del Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda que se publica en la gaceta..

Importante : Hace falta ponerle el valor de terreno a cada apartamento y el valor por metro cuadrado de terreno en este sitio es cercano a \$743/metro cuadrado de terreno.

Cuadro 2. Tipo de materiales de construcción

Distribución	Materiales
Paredes	Bloques concreto
piso	cerámica
cielo	concreto
Cuartos con closets	si
Puertas principales con maderas finas	si de laurel o madera similar

Nota

En el cuadro 3 adjunto en Excel se puede observar el precio de los apartamentos de forma individual y el precio del edificio como un todo, esta información se puede encontrar en colones y dólares.

Cuadro 3 Cálculo de valores de apartamentos de Sociedad Zapata y Díaz						
# Apartamentos		Precio construcción	Precio terreno	Información contable	precio final colones	Precio final en dólares
	área	Colones			Incluye Áreas Comunes	\$
1	67	38 000 000	28 000 000	66 000 000	88 000 000	152 777
2	56	26 000 000	24 000 000	50 000 000	72 000 000	125 000
3	28	15 000 000	12 000 000	27 000 000	49 000 000	85 069
4	28	15 000 000	12 000 000	27 000 000	49 000 000	85 069
5	38	18 000 000	16 000 000	34 000 000	56 000 000	97 222
6	56	27 000 000	24 000 000	51 000 000	73 000 000	126 736
7	22	10 000 000	9 500 000	19 500 000	41 000 000	71 180
8	22	10 000 000	9 500 000	19 500 000	41 000 000	71 180
Áreas de parqueo		34 000 000	31 000 000	65 000 000	0.0	0.0
Áreas comunes		59 000 000	53 000 000	112 000 000	0.0	0.0
Total		346 000 000		294 000 000	469 000 000	814 233
Tipo de Cambio		dólar a 576				
Nota el precio final incluye areas comunes y parqueos de los apartamentos						

Profesional Responsable



Perito 3774

Ingeniero Jorge Segura Aguilar

ICOVAL. Instituto Costarricense de Valuación