

Avalúo de Vivienda Rural no agropecuario Resto de finca

Solicitado por:	Bienes adquiridos	Bienes Adquiridos	187	Fecha de avalúo:	Ver firma digital				
				Orden:	5017163	Año:	2020		
Cliente:				Teléfono:					
Tipo de crédito:	Vivienda Moneda Nacional (M.N.)			Moneda:	Colones	Monto	9 437 314.77		
Información de la finca valorada:									
Avalúo:	Del resto de finca	Matrícula:	27292	Derechos:	000	-	-		
Plano de catastro:	G-0014476-1972	<i>(de la finca madre)</i>							
Plano de catastro:	Ver obsrvaciones	<i>(del lote segregado)</i>							
				-	-	-	-		
Propietario(s):									
Finca 27292	000	Banco de Costa Rica		-					
	-			-					
Ubicación:	5	2	5						
Provincia:	5	Guanacaste		Cantón:	2	Nicoya			
Lugar:	Samara			Latitud CRTM05:	1 097 029 N		Distrito:	5	Sámara
Señas:	200 metros Este 400 metros sur de la Escuela de San Fernando Samara, Guanacaste.							Longitud CRTM05:	331 777 E

Extensión

Área valorada:

Según información registral de la finca madre 27292	5 890.87 m2		Fecha:	15 de febrero de 2020
Según plano de catastro No. G-0014476-1972	7 146.00 m2			<i>(de la finca madre)</i>
Según plano de catastro No. Ver obsrvaciones	1 255.13 m2			<i>(del lote segregado)</i>
Área del resto de finca	5 890.87 m2			
Ajuste de área:	No aplica			

RESUMEN DE VALORACIÓN

Terreno	₡ 23 563 480.00
Edificaciones	₡ 0.00
Valor Total:	₡ 23 563 480.00
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>	
Valor en letras:	(Veintitres Millones Quinientos Sesenta Y Tres Mil Cuatrocientos Ochenta Colones Con 00 CENTIMOS.)
Liquidez del inmueble:	Mediana

Observaciones y Condiciones

Existen tres lotes segregados a la finca madre el G-0784263-1988 área 391.30 m2, el G-0784259-1988 área 312.04m2 y el G-0784260-1988 área 551.79 m2. Con un área total de 5890.87 m2.

ESTE AVALUO SE REALIZA PARA LA OFICINA DE BIENES ADQUIRIDOS CON UN MONTO ADJUDICADO DE C9.437.314.77. No se observa el medidor de electricidad ni el medidor de agua potable, tampoco se cuenta con el certificado catastral ni con las cartas de disponibilidad respectivas, ni de uso de suelos. Se observa que los lotes vecinos si cuentan con la disponibilidad de estos servicios instalados. También se observa que el amarre a esquina no coincide con precisión con lo indicado en planos, que el lote se encuentra enmontado y que no esta bien amojonado.

Se observa el paso de una línea de tendido eléctrico a través del lote que lo cruza desde el frente hasta la pa

Firma del Valuador

Fecha de inspección: 17 de febrero de 2020

Valuador: Ing. Eddy Gerardo Orozco Campos

Cédula: 1-1061-0536

Firma del Valuador

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5017163	Año:	2020

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales del resto de finca

No-Se-Ne-So

Lindero	Colindantes	Construcciones
		Colindantes
Noroeste	Calle publica	Otra
Sureste	Calle publica	No construído
Noreste	Juana Maria, German y Teodora, Matarrita Garcia	Calle
Suroeste	Carmen Alvarado Enriquez	No construído

Especifique: Vestigios de calle, se observa terreno en verde

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 27292

RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 296-10958-01-0901-003

-
-
-

Anotaciones

Finca 27292

NO HAY

-
-
-

Liquidez del inmueble:

Mediana

Justificación de la calificación de la liquidez

Si hay compradores y existe un mercado activo, sin embargo no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se realizará en el corto plazo

-
-
-

Observaciones importantes:

Al costado noroeste del lote se observa en planos que existe una calle publica sin embargo en sitio se observa terreno enmontado.

-
-

Fecha de inspección: 17 de febrero de 2020

Valuador: Ing. Eddy Gerardo Orozco Campos

Cédula: 1-1061-0536

Firmado digitalmente en la portada

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5017163	Año:	2020

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO

Entorno (Características predominantes):

Tipo de zona:	<u>Caserío rural disperso</u>	Uso de suelo:	<u>Residencial en transición</u>
Nivel socioeconómico:	<u>Medio</u>		
Vías de acceso:	<u>Caminos vecinales</u>		

El terreno valorado:

Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura urbana

Disponibilidad hídrica (líquido)	<u>Otro (Ver Observaciones)</u>	Acera	<u>No tiene</u>
Disp. hidráulica (Infraestructura)	<u>Otro "Ver observaciones"</u>	Cordón y caño	<u>No tiene</u>
Alcantarillado sanitario	<u>No tiene</u>	Calle o acceso al frente de	<u>Lastre</u>
Alcantarillado pluvial	<u>No tiene</u>	Material de vías de acceso	<u>Lastre</u>
Servicio de electricidad	<u>Otro "Ver observaciones"</u>	Servicios de gobierno	<u>No tiene</u>
Alumbrado público	<u>Sí tiene</u>	Servicios de educación	<u>Sí tiene</u>
Servicio telefónico	<u>Sí tiene</u>	Servicios de salud	<u>No tiene</u>
Recolección de basura	<u>No tiene</u>	Servicios y comercio	<u>No tiene</u>
Limpieza de caños	<u>No tiene</u>	Facilidades comunales	<u>Sí tiene</u>
Transporte público	<u>No tiene</u>		

Características y condiciones del terreno

Uso de suelo actual	<u>Residencial en transición</u>	Punto de referencia	<u>Ver Observaciones</u>
Vista panorámica	<u>No tiene</u>	Forma	<u>Irregular</u>
Nivel de terreno	<u>Sobre nivel de calle</u>	Situación	<u>Medianero</u>
Delimitación de linderos	<u>No tiene</u>	Frente	<u>38.2 m</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Fondo	<u>60 metros</u>
Pendiente	<u>Ascendente</u>	Relación frente-fondo	<u>1:1.6</u>

Otras condiciones

Servidumbres	<u>Ver hoja de servidumbres</u>
	<u>-</u>

Restricciones	<u>No se observa</u>
	<u>-</u>

Retiro de ríos ó quebradas	<u>a 20 metros</u>	Condiciones de riesgo:	<u>No se observa</u>
	<u>-</u>		<u>-</u>

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

No se observa el medidor de electricidad ni el medidor de agua potable y tampoco se cuenta con las cartas de disponibilidad respectivas. Se observa que los lotes contiguos si cuentan con la disponibilidad de estos servicios instalados. También se observa que el amarre a esquina no coincide con precisión con lo indicado en planos, que el lote se encuentra enmontado y que no esta bien amojonado.

Fecha de inspección: 17 de febrero de 2020
Valuador: Ing. Eddy Gerardo Orozco Campos **Cédula:** 1-1061-0536
Firmado digitalmente en la portada

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5017163	Año:	2020

DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES

Otras servidumbres

Servidumbre sirviente:

Se observa el paso de una línea eléctrica a través del lote la cual representa una servidumbre de hecho.

-

Fecha de inspección: 17 de febrero de 2020

Valuador: Ing. Eddy Gerardo Orozco Campos

Cédula: 1-1061-0536

Firma del Valuador(es)

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5017163	Año:	2020

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Nombre del bien: _____

Tipo de construcción: _____ Edad: _____

Material de construcción predominante _____ Área: _____

Ubicación en el lote: _____

Estado de conservación: _____

Calidad aparente de la obra: _____

Ventilación natural _____

Iluminación natural _____

Distribución arquitectónica: - _____

Funcionalidad	-
Estructura básica	-
Paredes externas	-
Paredes internas	-
Tapicheles	-
Pisos	-
Estructura de techo	-
Cubierta de techo	-
Canoas y bajantes	-
Cielo raso	-
Entrepiso	-
Ventanas	-
Puertas exteriores	-
Puertas interiores	-
Cerrajería	-
Verjas	-
Enchapes	-
Piezas sanitarias	-
Escaleras	-
Pintura	-
Instalación / agua potable	-
Instalación sanitaria	-
Instalación eléctrica	Estado aparente: _____ Caja de breakers: _____ Canalización: _____ Interrupor: _____ Voltaje: _____
Muebles fijos	-
Altura de piso a cielo	-
Tapias	-
Otros	-

Observaciones importantes:

- _____

- _____

- _____

Fecha de inspección: 17 de febrero de 2020

Valuador: Ing. Eddy Gerardo Orozco Campos Cédula: 1-1061-0536 Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5017163 Año: 2020

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



Vista de frente



Vista de costado



Accesos



Vista desde atrás



Costado Noroeste vestigios de calle



Dentro del lote



Medidores de lotes vecinos



Lotes vecinos con servicios instalados



Perito Ing. Eddy Orozco Campos

Fecha de inspección: 17 de febrero de 2020

Valuador: Ing. Eddy Gerardo Orozco Campos

Cédula: 1-1061-0536 Firmado digitalmente en la portada

