

Avalúo de Terrenos sin construcción Rural no agropecuario

Solicitado por:	Bienes adquiridos	BIENES ADQUIRIDOS	187	Fecha de avalúo:	6 de diciembre de 2018
				Orden:	5006510
				Año:	2018
Cliente:	BANCO DE COSTA RICA			Teléfono:	
Tipo de crédito:	Empresarial Moneda Nacional (M.N.)			Moneda:	Colones
				Monto:	47 898 536.29
Información de la finca valorada:					
Avalúo:	De la finca	Matrícula:	1-618120	Derechos:	000
Plano de catastro:	1-1443657-2010	<i>(de la finca)</i>			

Propietario(s):

Finca 1-618120	000	BANCO DE COSTA RICA
----------------	-----	---------------------

Ubicación:	1	19	1			
Provincia:	1	San José		Cantón:	19	Pérez Zeledón
Lugar:	LA BONITA		Latitud CRTM05:	1,038,459 N		Longitud CRTM05:
Señas:	LA BONITA, DEL LINDERO SUR DE LA ESCUELA DE LA BONITA, 475 METROS SUR Y 136 METROS ESTE, CALLE LA UNIÓN.					

Extensión

Área valorada:	Según información registral de la finca No. 1-618120	1 279.00 m2	Fecha:	8 de noviembre de 2018
-----------------------	--	-------------	--------	------------------------

Según plano de catastro No. 1-1443657-2010	1 279.00 m2	<i>(de la finca)</i>
--	-------------	----------------------

Ajuste de área:	No aplica
------------------------	-----------

RESUMEN DE VALORACIÓN

Terreno	₡ 14 768 800.00
Edificaciones	₡ 0.00
Valor Total:	₡ 14 768 800.00
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>	
Valor en letras:	(Catorce Millones Setecientos Sesenta Y Ocho Mil Ochocientos Colones Con 00 CENTIMOS.)
Liquidez del inmueble:	Mediana-Baja

Observaciones y Condiciones

NO HAY CONSTRUCCIONES
TERRENO PARCIALMENTE AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575, ART 33

Fecha de inspección:	5 de diciembre de 2018
-----------------------------	------------------------

Valuador:	Luisa María Rodríguez Consuegra	Cédula:	1-0515-0095	
------------------	---------------------------------	----------------	-------------	--

Firma del Valuador

Fecha:	6 de diciembre de 2018		
Orden:	5006510	Año:	2018

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	Crispín Mora Venegas y Gerardina Mora Venegas	No construído
Sur	Crispín Mora Venegas y Gerardina Mora Venegas	No construído
Este	Quebrada Bonita	Otra
Oeste	Calle pública	Otra

Especifique: Quebrada en medio Finca agrícola

Especifique: Calle y casa

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 1-618120 Serv Cond Reser: Citas: 382-07487-01-0824-001.

Anotaciones

Finca 1-618120 No hay

Liquidez del inmueble: Mediana-Baja

Justificación de la calificación de la liquidez

No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente

Existe un mercado activo para propiedades con este valor, pero de salida lenta debido a que el terreno se encuentra afectado en un 50% por la zona de protección y por su ubicación tendra que tener buen manejo de escorrentía.

Observaciones importantes:

Cuenta con ser vicios básicos disponibles

Fecha de inspección: 5 de diciembre de 2018

Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra

Cédula: 1-0515-0095

Firma del Valuador

Fecha:	6 de diciembre de 2018		
Orden:	5006510	Año:	2018

Enfoque de Valuación:

VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Edificaciones principales y otras obras	Año de construcción	Edad (Años)	Área (m ²)	VRN Unit c/m ²	VU (años)	Estado de conservación	F _F	F _E	F _D	Factor total	VNR Unit c/m ²	VUR (años)	VNR Total c

Valor Neto de Reposición (VNR) Total de edificaciones:

Definiciones
Edad Edad del bien
VRN Valor de reposición nuevo
VU Vida útil estimada
F_F Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad
F_E Factor de depreciación por estado de conservación
F_D Factor de depreciación por edad y vida útil
F_A Factor de ajuste de terreno
VNR Valor neto de reposición
VUR Vida útil remanente

Justificaciones VRN (fuentes)
 No hay edificaciones en este terreno

Justificación de factores en la edificación

VALORACIÓN DE TERRENO

Terreno (Sección)	Área (m ²)	Valor Unit. base c/m ²	F _A (Factor ajuste)	Justificación del F _A	Valor Unit. ajustado c/m ²	Valor total por sección
1	603.30	¢ 20 000.00	1.000		¢ 20 000.00	¢ 12 066 000.00
2	658.20	¢ 20 000.00	0.200	Área de protección de quebrada	¢ 4 000.00	¢ 2 632 800.00
3	17.50	¢ 20 000.00	0.200	Servidumbre de alcantarilla	¢ 4 000.00	¢ 70 000.00
Total		1,279.00	¢ 11 547.15		Valor total del terreno:	¢ 14 768 800.00

Justificaciones Valor unitario base de terreno
 Se homologa el valor del sujeto contra referencias de mercado de terrenos en venta en zonas cercanas.

RESUMEN DE VALORACIÓN

Factor de comercialización:	FC=		Valor Total:	¢ 14 768 800.00
-----------------------------	-----	--	---------------------	------------------------

Valor en letras:

Observaciones importantes
 El terreno se encuentra afectado en un 50% por zona de protección de quebrada, según Ley Forestal 7575, art 33. El terreno por estar en el punto más bajo de la calle presenta problemas de escorrentía que requieren manejo. Estos dos factores se tomaron en cuenta para la estimación del valor, además del paso de aguas pluviales alcantarillado entre el lindero Norte.

Fecha de inspección:
 Valuador: Cédula: Firma del Valuador

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO

Entorno (Características predominantes):

Tipo de zona:	Periferia de centro urbano	Uso de suelo:	Residencial
Nivel socioeconómico:	Medio		
Vías de acceso:	Carreteras secundarias		

El terreno valorado:

Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura urbana

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

Características y condiciones del terreno

Uso de suelo actual	Residencial	Punto de referencia	Correcto
Vista panorámica	No tiene	Forma	Regular
Nivel de terreno	Bajo nivel de calle	Situación	Medianero
Delimitación de linderos	Cercas	Frente	10.1 m
		Fondo	32.5 m
Topografía	Ondulada	Relación frente-fondo	1 : 3,20
Pendiente	Descendente		

Otras condiciones

Servidumbres Se presume el paso de una alcantarilla de aguas pluviales entabada en medio del lindero norte, hacia la Quebrada Bonita

Restricciones

Retiro de ríos ó quebradas Colinda en lindero Este la Quebrada Bonita

Condiciones de riesgo: No se presumen fuera del área de protección

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

No hay construcciones. Existe una vivienda en el lindero Oeste con servicio de agua potable. Se asume la prestancia del servicio.
Hay una quebrada en el lindero Este
Desemboca un caño en esta Finca

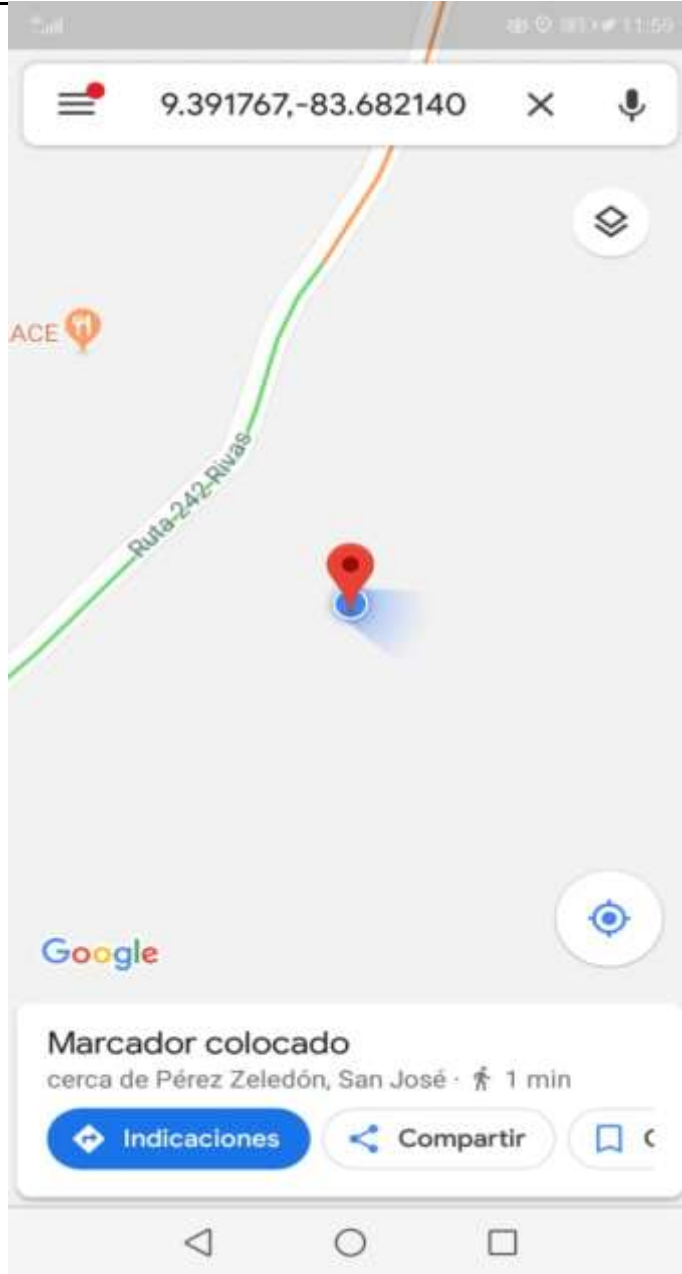
Fecha de inspección: 5 de diciembre de 2018

Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra **Cédula:** 1-0515-0095 **Firma del Valuador**

Fecha: 6 de diciembre de 2018

Orden: 5006510 Año: 2018

CROQUIS



Fecha de inspección: 5 de diciembre de 2018

Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra

Cédula: 1-0515-0095

Firma del Valuador

Fecha: 6 de diciembre de 2018

Orden: 5006510 Año: 2018

CROQUIS



Fecha de inspección: 5 de diciembre de 2018

Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra

Cédula: 1-0515-0095

Firma del Valuador

Fecha: 6 de diciembre de 2018

Orden: 5006510 Año: 2018

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



ENTORNO Y CALLE DE ACCESO



VISTA GENERAL, TERRAZA PARA CONSTRUIR



LINDERO OESTE, problema de escorrentía



LINDERO NORTE



LINDERO ESTE



LINDERO SUR



VISTA DE CAÑO HACIA LA FINCA, problemas de escorrentía



VISTA DE NORTE A SUR



VISTA DE NORTE A SUR

Fecha de inspección: 5 de diciembre de 2018

Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra

Cédula: 1-0515-0095

Firma del Valuador