

Ingeniería y Valuación

### Avalúo de Terrenos sin construcción Semi-urbano

<b>Solicitado por:</b>	<input type="text" value="Bienes adquiridos"/>	<input type="text" value="BIENES ADQUIRIDOS"/>	<input type="text" value="187"/>	<b>Fecha de avalúo:</b>	<input type="text" value="Ver firma digital"/>		
<b>Cliente:</b>	<input type="text" value="BANCO DE COSTA RICA"/>			<b>Orden:</b>	<input type="text" value="5015248"/>	<b>Año:</b>	<input type="text" value="2019"/>
<b>Tipo de crédito:</b>	<input type="text" value="Vivienda Moneda Nacional (M.N.)"/>			<b>Moneda:</b>	<input type="text" value="Colones"/>	<b>Monto</b>	<input type="text" value="45 000 000,00"/>
<b>Información de la finca valorada:</b>				<b>Derechos:</b>	<input type="text" value="000"/>		
<b>Avalúo:</b>	<input type="text" value="De la finca"/>		<b>Matrícula:</b>	<input type="text" value="6 149286"/>			

**Plano de catastro:**  (de la finca)

**Propietario(s):**

Finca 6 149286 000

<b>Ubicación:</b>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="1"/>	<b>Provincia:</b>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="Puntarenas"/>	<b>Cantón:</b>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="Parrita"/>	<b>Distrito:</b>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="Parrita"/>
<b>Lugar:</b>	<input type="text" value="RANCHO LAS LOMAS"/>		<b>Latitud CRTM05:</b>	<input type="text" value="1.054.859 N"/>		<b>Longitud CRTM05:</b>	<input type="text" value="456.127 E"/>					
<b>Señas:</b>	<input type="text" value="RANCHO LAS LOMAS, LOTE 8, CERCA DE ENTRADA PRINCIPAL"/>											

**Extensión**

**Área valorada:**  
 Según información registral de la finca No. 6 149286  Fecha:

Según plano de catastro No. P-1082225-2006  (de la finca)

**Ajuste de área:**

RESUMEN DE VALORACIÓN	
<b>Terreno</b>	₡ 43 474 399,00
<b>Edificaciones</b>	₡ 0,00
<b>Valor Total:</b>	<b>₡ 43 474 399,00</b>
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>	
<b>Valor en letras:</b>	<input type="text" value="(Cuarenta Y Tres Millones Cuatrocientos Setenta Y Cuatro Mil Trescientos Noventa Y Nueve Colones Con 00 CENTIMOS.)"/>
<b>Liquidez del inmueble:</b>	<input type="text" value="Mediana"/>

**Observaciones y Condiciones**

**Fecha de inspección:**

**Valuador:**

**Cédula:**

Firma del Valuador

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5015248	Año:	2019

**INFORMACIÓN GENERAL**

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes	
Norte	SERVIDUMBRE AGRICOLA Y RANCHO LAS LOMAS DE PARRITA TWO THOUSAND SIX S.A	Otra	<i>Especifique:</i> SERVIDUMBRE Y SIN CONSTRUIR
Sur	RANCHO LAS LOMAS DE PARRITA TWO THOUSAND SIX SOCIEDAD ANONIMA	No construído	
Este	ALEXANDER TROYO CHAVARRIA	No construído	
Oeste	RANCHO LAS LOMAS DE PARRITA TWO THOUSANDE SIX S.A Y SERVIDUMBRE AGRICOLA	Otra	<i>Especifique:</i> SERVIDUMBRE Y SIN CONSTRUIR

**Antecedentes legales**

**Gravámenes**

Finca 6 149286

NO TIENE

**Anotaciones**

Finca 6 149286

NO TIENE

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:**

Fecha de inspección: 21 de junio de 2019

Valuador: Ing. Ana María Solano Vindas

Cédula: 106120296

Firmado digitalmente en la portada



<b>Fecha:</b>	Ver firma digital		
<b>Orden:</b>	5015248	<b>Año:</b>	2019

### CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO

#### Entorno (Características predominantes):

<b>Tipo de zona:</b>	Periferia de centro urbano	<b>Uso de suelo:</b>	Residencial
<b>Nivel socioeconómico:</b>	Medio		
<b>Vías de acceso:</b>	Calles locales		

**El terreno valorado:**

#### Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura urbana

Disponibilidad hídrica (líquido)	Acueducto con paja en la propiedad funcionando	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	Sí tiene	Servicios de salud	Sí tiene
Recolección de basura	Sí 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	LOTE SIN CONSTRUCCIONES	Punto de referencia	Correcto
Vista panorámica	No tiene	Forma	Irregular
Nivel de terreno	Ver Observaciones	Situación	Medianero
Delimitación de linderos	No tiene	Frente	48,3 m
Topografía	Ondulada	Fondo	NO APLICA
Pendiente	Variable	Relación frente-fondo	NO APLICA

#### Otras condiciones

<b>Servidumbres</b>	NO TIENE		
<b>Restricciones</b>	NO SE INDICAN		
<b>Retiro de ríos ó quebradas</b>	A 20 M QUEBRADA	<b>Condiciones de riesgo:</b>	NO TIENE

**Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:**

SE OBSERVA EN SITIO UN SECTOR AFECTADO POR EL INGRESO AL TERRENO DE AGUA PLUVIAL DESDE SERVIDUMBRE AGRÍCOLA. EL TERRENO ES ONDULADO, CON PENDIENTE NEGATIVA EN PARTE FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA EN PARTE POSTERIOR. ES RESIDENCIAL CUENTA CON ENTRADA PRIVADA Y UN RANCHO CON PISCINA DE USO COMÚN

**Fecha de inspección:** 21 de junio de 2019
**Valuador:** Ing. Ana María Solano Vindas      **Cédula:** 106120296      Firmado digitalmente en la portada

**CROQUIS**



Fecha de inspección: 21 de junio de 2019

Valuador: Ing. Ana María Solano Vindas

Cédula: 106120296

Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5015248 Año: 2019

**REPORTE FOTOGRÁFICO 1**



ACCESO A RESIDENCIAL



VISTA AL NORESTE DE SERVIDUMBRE



VISTA FRONTAL



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA QUEBRADA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA TERRAZA EN PARTE POSTERIOR



RANCHO COMÚN



PISCINA COMUN

Fecha de inspección: 21 de junio de 2019

Valuador: Ing. Ana María Solano Vindas

Cédula: 106120296

Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5015248 Año: 2019

**REPORTE FOTOGRÁFICO 1**



VISTA INTERNA



VISTA AL INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA CALLE ACCESO



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA FRONTAL Y SERVIDUMBRE



VISTA INTERNA DE RANCHO COMÚN

Fecha de inspección: 21 de junio de 2019

Valuador: Ing. Ana María Solano Vindas

Cédula: 106120296

Firmado digitalmente en la portada