

Avalúo de Terrenos sin construcción Semi-urbano

Solicitado por:	Bienes adquiridos	BIENES ADQUIRIDOS	187	Fecha de avalúo:	Ver firma digital		
				Orden:	5015248	Año:	2019
Cliente:	BANCO DE COSTA RICA			Teléfono:			
Tipo de crédito:	Vivienda Moneda Nacional (M.N.)			Moneda:	Colones	Monto	45 000 000,00
Información de la finca valorada:							
Avalúo:	De la finca	Matrícula:	6 149286	Derechos:	000		
Plano de catastro:	P-1082225-2006	<i>(de la finca)</i>					

Propietario(s):

Finca 6 149286	000	BANCO DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-000019	
-----------------------	-----	---	--

Ubicación:	6	9	1	Provincia:	6	Puntarenas	Cantón:	9	Parrita	Distrito:	1	Parrita
Lugar:	RANCHO LAS LOMAS		Latitud CRTM05:	1.054.859 N		Longitud CRTM05:	456.127 E					
Señas:	RANCHO LAS LOMAS, LOTE 8, CERCA DE ENTRADA PRINCIPAL											

Extensión

Área valorada:	Según información registral de la finca No. 6 149286		8 400,85 m2	Fecha:	21 de junio de 2019
	Según plano de catastro No. P-1082225-2006		8 400,85 m2	<i>(de la finca)</i>	
Ajuste de área:	No aplica				

RESUMEN DE VALORACIÓN

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

Observaciones y Condiciones

Fecha de inspección:	21 de junio de 2019
Valuador:	Ing. Ana María Solano Vindas
Cédula:	106120296

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

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5015248	Año:	2019

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:	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

Servidumbres	NO TIENE		
Restricciones	NO SE INDICAN		
Retiro de ríos ó quebradas	A 20 M QUEBRADA	Condiciones de riesgo:	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**

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5015248 Año: 2019

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