

## Avalúo de Terrenos sin construcción Rural no agropecuario

<b>Solicitado por:</b>	Área comercial	BIENES ADQUIRIDOS	187	<b>Fecha de avalúo:</b>	18 de diciembre de 2018						
				<b>Orden:</b>	5006505	<b>Año:</b>	2018				
<b>Ciente:</b>	BANCO DE COSTA RICA			<b>Teléfono:</b>							
<b>Tipo de crédito:</b>	Empresarial Moneda Nacional (M.N.)			<b>Moneda:</b>	Colones	<b>Monto</b>	47 898 536,29				
<b>Información de la finca valorada:</b>											
<b>Avalúo:</b>	De la finca	<b>Matrícula:</b>	1-605946	<b>Derechos:</b>	000						
<b>Plano de catastro:</b>	1-1330833-2009	<i>(de la finca)</i>									
<b>Propietario(s):</b>											
<b>Finca 1-605946</b>	000 BANCO DE COSTA RICA										
<b>Ubicación:</b>											
	1	19	1	<b>Provincia:</b>	1	San José	<b>Cantón:</b>				
							19	Pérez Zeledón	<b>Distrito:</b>	1	San Isidro de el General
	LA BONITA		<b>Lugar:</b>	1 038 468 N		<b>Latitud CRTM05:</b>	534 892 E		<b>Longitud CRTM05:</b>		
<b>Señas:</b>	LA BONITA, DEL LINDERO SUR DE LA ESCUELA DE LA BONITA, 475 METROS SUR Y 140 METROS ESTE, CALLE LA UNIÓN.										

**Extensión**

**Área valorada:**

Según información registral de la finca No. 1-605946 1 282,00 m2 Fecha: 8 de noviembre de 2018

Según plano de catastro No. 1-1330833-2009 1 282,00 m2 *(de la finca)*

**Ajuste de área:** No aplica

### RESUMEN DE VALORACIÓN

<b>Terreno</b>	₡ 15 287 290,00
<b>Edificaciones</b>	₡ 0,00
<b>Valor Total:</b>	₡ 15 287 290,00
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>	
<b>Valor en letras:</b>	(Quince Millones Doscientos Ochenta Y Siete Mil Doscientos Noventa Colones Con 00 CENTIMOS.)
<b>Liquidez del inmueble:</b>	Mediana-Baja

**Observaciones y Condiciones**

-El presente informe sustituye al avalúo realizado con fecha del 6 de diciembre de 2018  
 NO HAY CONSTRUCCIONES  
 TERRENO PARCIALMENTE AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575, ART 33,FUTURA AMPLIACIÓN DE CALLE Y PASO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL NNO  
 NO REGISTRADO.

**Fecha de inspección:** 5 de diciembre de 2018

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

<b>Fecha:</b>	18 de diciembre de 2018		
<b>Orden:</b>	5006505	<b>Año:</b>	2018

**INFORMACIÓN GENERAL**

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

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

**Especifique:** Quebrada en medio Finca agrícola

**Antecedentes legales**

**Gravámenes**

Finca 1-605946 Serv Cond Reser: Citas:00380924/Citas 382-07487-01-0824-001.

**Anotaciones**

Finca 1-605946 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 más de un 50% por la zona de protección y por su ubicación tendra que tener buen manejo de escorrentía.

**Observaciones importantes:**

Fecha de inspección: 5 de diciembre de 2018

Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra

Cédula: 1-0515-0095

Firma del Valuador



<b>Fecha:</b>	18 de diciembre de 2018		
<b>Orden:</b>	5006505	<b>Año:</b>	2018

**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>	Carreteras primarias		

**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	36,1 m
		Fondo	28,4 m
Topografía	Ondulada	Relación frente-fondo	1 : 0,78
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 a 15metros que cuenta con servicio de agua potable.Se asume la prestancia del servicio.  
 Hay una quebrada en el lindero Este  
 Hay una futura ampliación de calle

**Fecha de inspección:** 5 de diciembre de 2018

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



**CROQUIS**



Fecha de inspección: 5 de diciembre de 2018

Valuador: Luisa María Rodríguez Consuegra

Cédula: 1-0515-0095  
Firma del Valuador

Fecha: 18 de diciembre de 2018

Orden: 5006505 Año: 2018

**REPORTE FOTOGRÁFICO 1**



ENTORNO Y CALLE DE ACCESO



VISTA GENERAL



LINDERO OESTE



LINDERO NORTE



LINDERO ESTE



LINDERO SUR



VISTA DE ESTE A OESTE



VISTA DE SUR A NORTE



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