

Avalúo de Terrenos sin construcción Urbano

Solicitado por:	Bienes adquiridos	Bienes adquiridos	187	Fecha del avalúo:	3 de diciembre de 2018				
				# Nas:	5006423	Año:	2018	T.C (c/\$)*	₡604.28

* Referencia tipo de cambio de venta del B.C.C.R.

Cliente:	BANCO DE COSTA RICA	Teléfono:	
Tipo de crédito:	Empresarial Moneda Extranjera Generadores	Moneda:	Colones
		Monto:	447 335 147.23

Información de la finca valorada:

Avalúo:	De la finca	Matrícula:	572616	Derechos:	000
---------	-------------	------------	--------	-----------	-----

Plano de catastro: SJ - 984657 - 2005 (de la finca)

Propietario(s):

Finca 572616 000 BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO

Ubicación:	1	2	3	Provincia:	1	San José	Cantón:	2	Escazú	Distrito:	3	San Rafael
				Lugar:		Escazú	Latitud:		9°55'17.86"N	Longitud:		84° 8'9.15"O
Señas:	50m Este de la Plaza Comercial Montescazú, frente a Plaza Riverside											

Extensión

Área valorada:

Según estudio registral de la finca No. 572616 2 433.55 m2 Fecha: 3 de diciembre de 2018

Según plano de catastro No. SJ - 984657 - 2005 2 433.55 m2 (de la finca)

Ajuste de área: No aplica

RESUMEN DE VALORACIÓN

Terreno*	₡	463 220 000.0
No tiene construcciones	₡	0.0
Valor Total*	₡	463 220 000.0

* Valor total redondeado a la decena de millar más cercana

Valor en letras: (Cuatrocientos Sesenta Y Tres Millones Doscientos Veinte Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

Liquidez del inmueble: Mediana

Observaciones

Fecha de inspección: 3 de diciembre de 2018

Valuador: Luis Diego Gutiérrez Arguello Cédula: 1-1041-0936

Firma del Valuador(es)

Fecha del avalúo:		3 de diciembre de 2018	
# Nas:	5006423	Año:	2018

 Tipo de bien a valorar:
RESUMEN DE VALORACIÓN

Terreno (Sección)	Área (m ²)	Valor unitario promedio ** (¢ / m ²)	Valor (¢)
Resumen de terreno *	2 433.55	¢ 190 347.0	¢ 463 220 000.0
Valor total (¢) *			¢ 463 220 000.0

 Factor de comercialización: FC=
Valor en letras:
** Valor total redondeado a la decena de millar más cercana*
*** Valor redondeado a la unidad más cercana*
Liquidez del inmueble:

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

Notas importantes:

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Líndero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	CALLE PUBLICA	Calle
Sur	ELENA PROTTI SABORIO	No construído
Este	FRANCISCO MONTOYA RAMIREZ	No construído
Oeste	SOCIEDAD I J A S.A.	No construído

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 572616

SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 234-05374-01-0901-001

SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 257-06620-01-0904-001

SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 257-06620-01-0907-001

Anotaciones

Finca 572616

No hay

Observaciones importantes:

Fecha del avalúo:	3 de diciembre de 2018		
# Nas:	5006423	Año:	2018

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO
Entorno (Características predominantes):

Tipo de zona:	Centro urbano	Uso de suelo:	Comercial / servicios
Nivel socioeconómico:	Alto		
Vías de acceso:	Carreteras primarias		

El terreno valorado:
Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura urbana

Servicio de agua potable	Sí tiene	Acera	Sí tiene
Alcantarillado sanitario	No tiene	Cordón y caño	Sí tiene
Alcantarillado pluvial	Sí tiene	Calle o acceso al frente de	Asfalto
Servicio de electricidad	Sí tiene	Material de vías de acceso	Asfalto
Alumbrado público	Sí tiene	Servicios de gobierno	Sí tiene
Servicio telefónico	Sí tiene	Servicios de educación	Sí tiene
Recolección de basura	Sí tiene	Servicios de salud	Sí tiene
Limpieza de caños	Sí tiene	Servicios y comercio	Sí tiene
Transporte público	Sí tiene	Facilidades comunales	Sí tiene

Características y condiciones del terreno

Uso de suelo actual	Comercial / servicios	Distancia al punto de referencia medida en sitio	Congruente con el plano catastrado
Vista panorámica	No tiene	Forma	Irregular
Nivel de terreno	A nivel de calle	Situación	Medianero
Delimitación de linderos	Cercas	Frente	28.2 m
Topografía	Ondulada	Fondo	84.6 m
Pendiente	Ascendente	Relación frente-fondo	1 a 3

Otras condiciones

Servidumbres	No observadas		
Restricciones	Plan Regulador del Cantón de Escazú Zona Residencial Media Alta Densidad		
Retiro de ríos o quebradas	Río Chiquero a 40m Oeste	Condiciones de riesgo:	No observadas

Observaciones importantes:

El lote posee acera de concreto solamente en 24 de los 28m que tiene de frente.

La propiedad posee una pendiente levemente ascendente estimada aproximadamente en un 5%

Posee edificaciones de lo que aparentaba ser una casa de habitación, estas edificaciones se consideran para desecho ya que muy difícilmente podrían reutilizarse. El lote para considerarse apto para construcción debe realizar trabajos de demolición y botado de las edificaciones existentes, adicionalmente realizar un trabajo de limpieza y posibles rellenos en algunas de sus áreas junto con un mantenimiento o mejoras de su cerramiento perimetral. Así mismo, a unos 60m dentro de la propiedad se observó una tubería de PVC enterrada para la recolección y desagüe de las aguas pluviales, esta tubería tiene sentido Este-Oeste, lo que quiere decir que desagua hacia la propiedad vecina; esta situación igualmente debe ser considerada dentro de los trabajos que requiere el terreno. Estos aspectos son considerados para el valor final brindado para el inmueble.

Fecha del avalúo:	3 de diciembre de 2018		
# Nas:	5006423	Año:	2018
*Valor total de terreno:	₺	463 220 000.0	
**Valor promedio / m²:	₺	190 347.0	

* Valor total redondeado a la decena de millar más cercana

** Valor redondeado a la unidad más cercana

DETALLE DE VALORACIÓN DEL TERRENO

Secciones de terreno		Área (m ²)	Valor Unit (₺/m ²)	Fa ⁽¹⁾	Justificación del Fa	Valor Unit ajustado (₺/m ²)	Valor de terreno ₺
Id	Terreno *	2433.55					₺ 463 220 000.0
1.	Sección Única	2 433.55	₺ 190 348.2			₺ 190 348.2	₺ 463 221 863.0

⁽¹⁾ Factor de ajuste

Observaciones importantes:

Valores por metodología comparativa de Mercado

Ver Mercado Comparativo en Anexos

Fecha del avalúo:

3 de diciembre de 2018

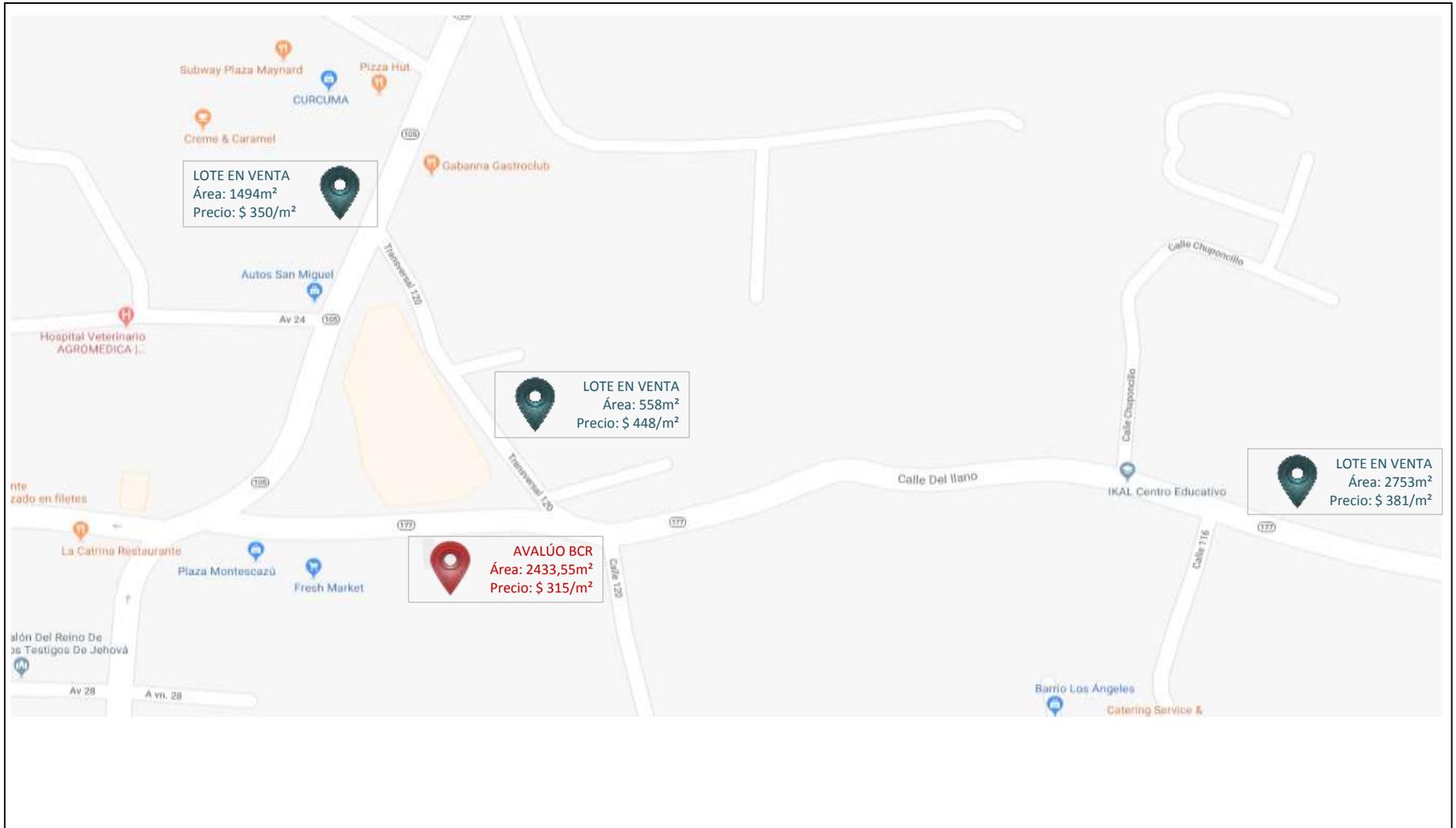
Nas:

5006423

Año:

2018

ANEXO 1: MERCADO COMPARATIVO



ANEXO 2: VISTA SATELITAL

