

## Avalúo de Vivienda Rural no agropecuario

<b>Solicitado por:</b>	Bienes adquiridos	BIENES ADQUIRIDOS	187	<b>Fecha de avalúo:</b>	Ver firma digital							
<b>Cliente:</b>	Banco de Costa Rica			<b>Orden:</b>	5017102	<b>Año:</b>	2019					
<b>Tipo de crédito:</b>	Empresarial Moneda Nacional (M.N.)			<b>Teléfono:</b>								
<b>Información de la finca valorada:</b>	<b>Avalúo:</b>	De la finca	<b>Matrícula:</b>	409261	<b>Derechos:</b>	000						
<b>Plano de catastro:</b>	A-437876-1997	(de la finca)										
<b>Propietario(s):</b>												
<b>Finca 409261</b>	000	BANCO DE COSTA RICA										
<b>Ubicación:</b>	2	4	3	<b>Provincia:</b>	2	Alajuela	<b>Cantón:</b>	4	San Mateo	<b>Distrito:</b>	3	Jesús María
<b>Lugar:</b>	LABRADOR		<b>Latitud CRTM05:</b>	1099604.0		<b>Longitud CRTM05:</b>	433188.0					
<b>Señas:</b>	100 metros al sureste de la Escuela de Labrador, centro del pueblo.											

### Extensión

**Área valorada:**

Según información registral de la finca No. 409261  Fecha:

Según plano de catastro No. A-437876-1997  (de la finca)

**Ajuste de área:**

### RESUMEN DE VALORACIÓN

<b>Terreno</b>	₡	98 701 200,00
<b>Edificaciones</b>	₡	4 580 400,00
<b>Valor Total:</b>	₡	103 281 600,00
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>		
<b>Valor en letras:</b>	(Ciento Tres Millones Doscientos Ochenta Y Un Mil Seiscientos Colones Con 00 CENTIMOS.)	
<b>Liquidez del inmueble:</b>	<input type="text" value="Mediana-Baja"/>	

### Observaciones y Condiciones

**Fecha 1era inspección:**  **Otras inspecciones:**

**Valuador:**  **Cédula:**

Firma del Valuador

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5017102	Año:	2019

**INFORMACIÓN GENERAL**

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	Calle pública a la cual tiene 106,79 metros de frente y Lote 2	Otra
Sur	Hortensia Ballestero Portuguez y Luis Rojas Rojas	No construído
Este	Lote 2 y Luis Rojas Rojas	No construído
Oeste	Hortensia Ballestero Portuguez	Casa de habitación

*Especifique:* Calle y Casas de habitación**Antecedentes legales****Gravámenes**

Finca 409261

No hay.

**Anotaciones**

Finca 409261

No hay.

Liquidez del inmueble:

Mediana-Baja

Justificación de la calificación de la liquidez

No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente

Alto precio para un mercado limitado.

A pesar de que hay manifestaciones de un mercado activo, se estima que solo aparecerán compradores ocasionalmente.

**Observaciones importantes:**

El plano catastrado que se usó como referencia es una imagen digital suministrada con la solicitud de avalúo y disponible en la plataforma NAS.

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada



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

Tipo de zona:	Pueblo rural	Uso de suelo:	Residencial
Nivel socioeconómico:	Medio		
Vías de acceso:	Carreteras terciarias		

**El terreno valorado:**
**Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura urbana**

Disponibilidad hídrica (líquido)	Otro (Ver Observaciones)	Acera	No tiene
Disp. hidráulica (Infraestructura)	Otro "Ver observaciones"	Cordón y caño	No tiene
Alcantarillado sanitario	No tiene	Calle o acceso al frente de	Asfalto
Alcantarillado pluvial	No tiene	Material de vías de acceso	Asfalto
Servicio de electricidad	Otro "Ver observaciones"	Servicios de gobierno	No 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	No 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	A nivel de calle	Situación	Medianero
Delimitación de linderos	Cercas	Frente	106,8 m
		Fondo	107,8 m
Topografía	Plana	Relación frente-fondo	1 / 1
Pendiente	Plana		

**Otras condiciones**

Servidumbres	No se observó y no se conoció ninguna servidumbre aparente, ni evidente a simple vista.		
Restricciones	No se observó y no se conoció ninguna restricción aparente, ni evidente a simple vista.		
Retiro de ríos ó quebradas	No hay dentro de la cabida del lote y tampoco en colindancia.	Condiciones de riesgo:	Ninguna aparente ni evidente a simple vista.

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

Disponibilidad hídrica e hidráulica: al parecer, al menos una paja de agua estuvo conectada y funcionando. En el entorno inmediato hay viviendas habitadas y esta situación es también otro indicio de una disponibilidad positiva del servicio de agua potable.

Servicio de electricidad: hay indicios de que el servicio de electricidad estuvo conectado y funcionando. En la calle pública es evidente la existencia de la red del servicio de electricidad.

El sector sureste de la finca está atravesada por agua que proviene de un canal de descarga pluvial localizado en la finca colindante al este. Esta agua está formando un canal natural dentro de la finca que se valora y también causando deslizamiento de terreno en un sector donde hay una depresión natural localizada en un sector que ocupa terreno de la finca que se valora y también de la finca colindante al sur, en el sector extremo sureste.

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5017102	Año:	2019

### DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Nombre del bien:	Estructura básica de casa de campo		
Tipo de construcción:	Otra	Especifique:	vivienda rural de recreo
Material de construcción predominante	mampostería de ladrillo	Área:	173,50 m <sup>2</sup>
Ubicación en el lote:	en el sector suroeste de la finca		
Estado de conservación:	Regular		
Calidad aparente de la obra:	Buena		
Ventilación natural	Normal, para vivienda rural de recreo		
Iluminación natural	Normal, para vivienda rural de recreo		

Distribución arquitectónica:	<p>área integrada de sala, comedor y cocina, un área contigua con lo que parece ser una pequeña piscina interna, pasillo hacia los dormitorios, dos duchas y un baño en aposentos separados, dos dormitorios, un dormitorio principal con baño.</p> <p>Edificación con un concepto arquitectónico y características de vivienda de recreo de tipo rural en ambiente de clima caluroso.</p>
------------------------------	--

Funcionalidad	normal para vivienda rural de recreo
Estructura básica	mampostería de ladrillo de arcilla y madera
Paredes externas	zócalo de mampostería de ladrillo de arcilla, además, estructura de madera con forro exterior de tabla de madera. También, hay paredes que en su altura total son de mampostería de ladrillo de arcilla.
Paredes internas	zócalo de mampostería de ladrillo de arcilla, además, estructura de madera con forro exterior de tabla de madera
Tapicheles	estructura de madera y forro de regla de madera espaciada para favorecer la ventilación natural. También tiene tapicheles con forro de lámina esmaltada de sección rectangular. Requiere sustituciones y mejoras
Pisos	concreto con líneas de ladrillo. En el sector de dormitorios: loseta, al parecer de arcilla o similar
Estructura de techo	cerchas de madera. Requiere mejoras
Cubierta de techo	lámina ondulada de hierro galvanizado. También, sectores de lámina esmaltada de sección rectangular. Requiere mejoras.
Canoas y bajantes	no tiene
Cielo raso	no tiene
Entrepiso	no tiene
Ventanas	con marcos de madera, sin vidrios, solo con reja de metal. En los dormitorios: con hojas corredizas y de madera
Puertas exteriores	dos portones de metal con diseño sencillo. Un portón requiere reparaciones
Puertas interiores	de doble forro de tabla de madera. Requieren mejoras
Cerrajería	llavín de doble paso en portones de metal. En puertas internas: tipo pomo estándar
Verjas	de varilla de metal, con diseño sencillo
Enchapes	para sustitución: de azulejo cerámico en piso y paredes de las duchas de baños
Piezas sanitarias	para sustitución: inodoro y lavamanos
Escaleras	no tiene
Pintura	predomina tipo acrílica. Requiere mejoras
Instalación / agua potable	requiere construcción de una red nueva
Instalación sanitaria	requiere construcción de nuevo tanque séptico y drenaje
Instalación eléctrica	Estado aparente: <u>Malo</u> Caja de breakers: <u>Sí</u> Canalización: <u>Sin entubar</u> Interruptor: <u>Cuchilla</u> Voltaje: <u>110 V</u>
Muebles fijos	fregadero de acero inoxidable empotrado en losa de concreto lujado. Requiere mejoras y sustitución de fregadero
Altura de piso a cielo	variable. Para 2,6 a 3 metros
Tapias	no tiene
Otros	no tiene

**Observaciones importantes:**

Instalación eléctrica: requiere nueva instalación eléctrica.

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5017102 Año: 2019

**REPORTE FOTOGRÁFICO 1**



A LA DERECHA VISTA GENERAL DEL FRENTE DEL INMUEBLE



A LA IZQUIERDA VISTA GENERAL DEL FRENTE DEL INMUEBLE



EL ENTORNO INMEDIATO HACIA EL NORESTE



PORTÓN DE INGRESO - NO SE INCLUYE EN LA VALORACIÓN



SECTOR NOROESTE DEL INTERIOR DE LA FINCA



SECTOR NOROESTE DEL INTERIOR DE LA FINCA



VISTA GENERAL DEL INTERIOR DE LA FINCA



VISTA GENERAL DEL INTERIOR DE LA FINCA



CASA DE CAMPO - ELEVACIÓN DEL FRENTE

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5017102 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 2



CASA DE CAMPO - ELEVACIÓN POSTERIOR



ÁREA INTEGRADA DE SALA COMEDOR  
COCINA



ÁREA INTEGRADA DE SALA COMEDOR  
COCINA



ÁREA INTEGRADA DE SALA COMEDOR  
COCINA



PASILLO HACIA LOS DORMITORIOS



BAÑO



DORMITORIO



DORMITORIO



DORMITORIO CON BAÑO

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5017102 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 3



DORMITORIO CON BAÑO



VIVIENDA DE MADERA EN MAL ESTADO - NO SE INCLUYE EN LA VALORACIÓN



TANQUES PARA AGUA EN MAL ESTADO - NO SE INCLUYEN EN LA VALORACIÓN



COBERTIZO DE MADERA EN ESTADO RUINOSO NO SE INCLUYE EN LA VALORACIÓN

Fecha 1era inspección: 10 de agosto de 2019

Valuador: Ing. Olman Chaves Murillo

Cédula: 105240081

Firmado digitalmente en la portada

