

## Avalúo de Terrenos sin construcción Urbano

Solicitado por:	<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>Orden:</b>	<input type="text" value="5017691"/>
				<b>Año:</b>	<input type="text" value="2019"/>
<b>Cliente:</b>	<input type="text" value="Banco de Costa Rica"/>			<b>Teléfono:</b>	<input type="text"/>
<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="12 635 325,98"/>
<b>Información de la finca valorada:</b>					
<b>Avalúo:</b>	<input type="text" value="De la finca"/>	<b>Matrícula:</b>	<input type="text" value="190613"/>	<b>Derechos:</b>	<input type="text" value="000"/>
<b>Plano de catastro:</b>	<input type="text" value="G-1477302-2011"/>	<i>(de la finca)</i>			

**Propietario(s):**

**Finca 190613**      000 BANCO DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-000019

<b>Ubicación:</b>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="8"/>			
<b>Provincia:</b>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="Guanacaste"/>	<b>Cantón:</b>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="Santa Cruz"/>	<b>Distrito:</b>
						<input type="text" value="8"/>
						<input type="text" value="Cabo Velas"/>
<b>Lugar:</b>	<input type="text" value="MATAPALO"/>		<b>Latitud CRTM05:</b>	<input type="text" value="301.362 N"/>		<b>Longitud CRTM05:</b>
						<input type="text" value="1.145.447 E"/>
<b>Señas:</b>	<input type="text" value="DE LA PLAZA DE DEPORTES DE CABO VELAS, 2K AL NORTE Y 30m AL OESTE, POR SERVIDUMBRE DE PASO."/>					

**Extensión**

**Área valorada:**

Según información registral de la finca No. 190613            Fecha:

Según plano de catastro No. G-1477302-2011       *(de la finca)*

**Ajuste de área:**     

### RESUMEN DE VALORACIÓN

<b>Terreno</b>	₡ 13 480 309,00
<b>Edificaciones</b>	₡ 0,00
<b>Valor Total:</b>	<b>₡ 13 480 309,00</b>
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>	
<b>Valor en letras:</b>	<input type="text" value="(Trece Millones Cuatrocientos Ochenta Mil Trescientos Nueve Colones Con 00 CENTIMOS.)"/>
<b>Liquidez del inmueble:</b>	<input type="text" value="Baja"/>

**Observaciones y Condiciones**

Ver hoja anexa.

**Fecha de inspección:**     

**Valuador:**     

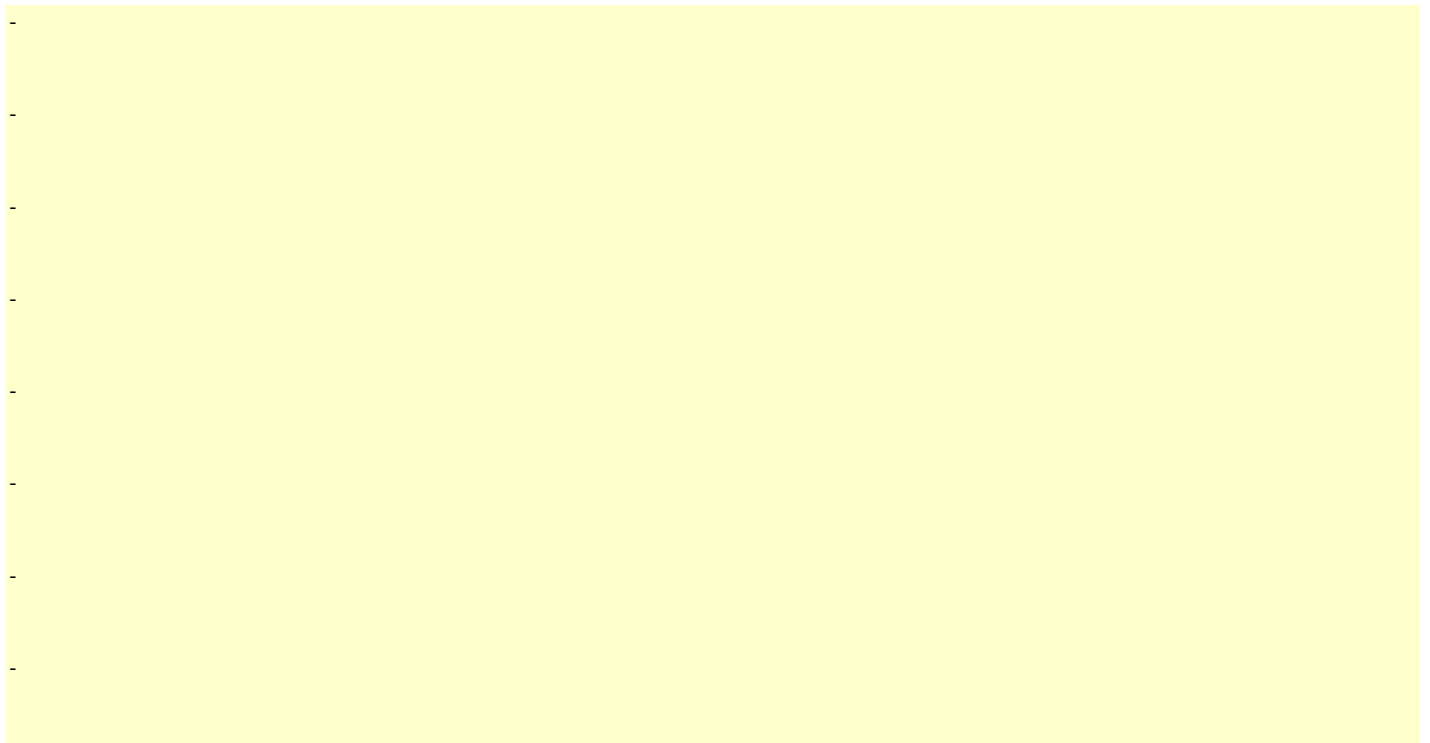
**Cédula:**     

Firma del Valuador

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5017691	Año:	2019

**NOTAS IMPORTANTES Y OBSERVACIONES**

Se encuentra terreno sin construcciones, en las inmediaciones del poblado de Matapalo de Cabo Velas. La finca corresponde a un lote en servidumbre con forma regular. El inmueble es identificado con el plano G-1477302-2011. Consta de un lote de 445 m cuadrados, con frente a servidumbre de 23,99 m lineales. La propiedad se encuentra en tacotales y charrales.



Fecha de inspección: 24 de agosto de 2019

Valuador: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

Cédula: 2-0509-951

\_\_\_\_\_  
Firma del Valuador(es)

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5017691	Año:	2019

### INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	LA MILPA SAN ROKA, LTDA	No construído
Sur	LA MILPA SAN ROKA, LTDA	No construído
Este	MARTA YORLENY ALFARO CHAVARRIA Y JORGE ARIAS SALAS	No construído
Oeste	SERVIDUMBRE EN MEDIO DE LA MILPA SAN ROKA, LTDA	Otra

*Especifique:* Servidumbre de paso

#### Antecedentes legales

##### Gravámenes

Finca 190613

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
SERVIDUMBRE DE PASO  
SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

##### Anotaciones

Finca 190613

No posee.

Liquidez del inmueble:

Baja

Justificación de la calificación de la liquidez

Ni hay un mercado activo ni se conoce de posibles compradores. Los eventuales compradores sólo muy ocasionalmente surgirán. Muy posiblemente pasarán años antes de que aparezca algún interesado, y aún así, el precio

Localización y área del bien.

#### Observaciones importantes:

-  
-  
-

Fecha de inspección: 24 de agosto de 2019

Valuador: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

Cédula: 2-0509-951

Firmado digitalmente en la portada

Enfoque de Valuación:

**VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES**

Edificaciones principales y otras obras	Año de construcción	Edad (Años)	Área (m <sup>2</sup> )	VRN Unit c/m <sup>2</sup>	VU (años)	Estado de conservación	F <sub>F</sub>	F <sub>E</sub>	F <sub>D</sub>	Factor total	VNR Unit c/m <sup>2</sup>	VUR (años)	VNR Total c

Valor Neto de Reposición (VNR) Total de edificaciones:

Definiciones  
Edad: Edad del bien  
VRN: Valor de reposición nuevo  
VU: Vida útil estimada  
F<sub>F</sub>: Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad  
F<sub>E</sub>: Factor de depreciación por estado de conservación  
F<sub>D</sub>: Factor de depreciación por edad y vida útil  
F<sub>A</sub>: Factor de ajuste de terreno  
VNR: Valor neto de reposición  
VUR: Vida útil remanente

Justificaciones VRN (fuentes)  
Manuales de tipología constructiva de la ONT.

Justificación de factores en la edificación  
Manuales de tipología constructiva de la ONT.  
Inspección ocular.

**VALORACIÓN DE TERRENO**

Terreno (Sección)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unit. base c/m <sup>2</sup>	F <sub>A</sub> (Factor ajuste)	Justificación del F <sub>A</sub>	Valor Unit. ajustado c/m <sup>2</sup>	Valor total por sección
Area total de la propiedad.	445,00	₡ 30 292,83	1,000		₡ 30 292,83	₡ 13 480 309,00
Total	445,00	₡ 30 292,83			Valor total del terreno:	₡ 13 480 309,00

Justificaciones Valor unitario base de terreno  
Muestreo en campo.

**RESUMEN DE VALORACIÓN**

Valor Total:

Factor de comercialización:

Valor en letras:

Observaciones importantes  
-  
-  
-

Fecha de inspección:

Valuador:

Cédula:

Firmado digitalmente en la portada

**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-Bajo		
<b>Vías de acceso:</b>	Caminos no clasificados		

**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	Lastre
Alcantarillado pluvial	No tiene	Material de vías de acceso	Lastre
Servicio de electricidad	Otro "Ver observaciones"	Servicios de gobierno	No tiene
Alumbrado público	No tiene	Servicios de educación	No tiene
Servicio telefónico	No tiene	Servicios de salud	No tiene
Recolección de basura	No tiene	Servicios y comercio	No tiene
Limpieza de caños	No tiene	Facilidades comunales	No tiene
Transporte público	No tiene		

**Características y condiciones del terreno**

Uso de suelo actual	Lote sin construcción.	Punto de referencia	Correcto
Vista panorámica	No tiene	Forma	Regular
Nivel de terreno	A nivel de calle	Situación	Lote en servidumbre
Delimitación de linderos	No tiene	Frente	29,9 m
Topografía	Ondulada	Fondo	22,5 m
Pendiente	Ascendente	Relación frente-fondo	1 a 0.75

**Otras condiciones**

<b>Servidumbres</b>	La servidumbre de ingreso no se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad.		
<b>Restricciones</b>	No se localizan.		
<b>Retiro de ríos ó quebradas</b>	No se localizan.	<b>Condiciones de riesgo:</b>	No se localizan.

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

No se cuenta con documento que indiquen la disponibilidad de los servicios públicos, para le bien valorado.

**Fecha de inspección:** 24 de agosto de 2019

**Valuador:** JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

**Cédula:** 2-0509-951

Firmado digitalmente en la portada

Fecha:	Ver firma digital		
Orden:	5017691	Año:	2019

**DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES**

Nombre del bien:			
Tipo de construcción:		Edad:	
Material de construcción predominante		Área:	
Ubicación en el lote:			
Estado de conservación:			
Calidad aparente de la obra:			
Ventilación natural			
Iluminación natural			
Distribución arquitectónica:	-		
	-		

- Funcionalidad
- Estructura básica
- Paredes externas
- Paredes internas
- Tapicheles
- Pisos
- Estructura de techo
- Cubierta de techo
- Canoas y bajantes
- Cielo raso
- Entrepiso
- Ventanas
- Puertas exteriores
- Puertas interiores
- Cerrajería
- Verjas
- Enchapes
- Piezas sanitarias
- Escaleras
- Pintura
- Instalación / agua potable
- Instalación sanitaria
- Instalación eléctrica
- Muebles fijos
- Altura de piso a cielo
- Tapias
- Otros

Estado aparente:		Caja de breakers:		Canalización:	
Interruptor:		Voltaje:			

Observaciones importantes:

-

-

-

Fecha de inspección: 24 de agosto de 2019

Valuador: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ Cédula: 2-0509-951

Firmado digitalmente en la portada



Avalúo de la finca No. 190613

Ingeniería y Valuación

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5017691 Año: 2019

**CROQUIS**

Fecha de inspección: 24 de agosto de 2019

Valuador: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

Cédula: 2-0509-951

Firmado digitalmente en la portada

Fecha: Ver firma digital

Orden: 5017691 Año: 2019

**REPORTE FOTOGRÁFICO 1**



Calle de acceso.



Frente de la propiedad.



Vista del interior de la propiedad.



Vista del interior de la propiedad.



Vista del interior de la propiedad.



Vista del interior de la propiedad.



Vista del interior de la propiedad.



Vista del interior de la propiedad.



Vista del interior de la propiedad.

Fecha de inspección: 24 de agosto de 2019

Valuador: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

Cédula: 2-0509-951

Firmado digitalmente en la portada



**Referencia para aseguramiento de construcciones**

Edificaciones y obras complementarias	Vida útil Remanente	Dimensiones	Valor unit. Rep nuevo (¢ / m²)	Total VRN ¢	Valor unitario Real Efectivo (¢ / m²)	Total VRE ¢

Valor Reposición Nuevo:      ¢                      0,00                      (Cero Colones 00 CENTIMOS.)

Valor Real Efectivo:              ¢                      0,00                      (Cero Colones 00 CENTIMOS.)

**Referencia de vida útil remanente de las construcciones**

Inmuebles valorados con vida útil remanente > 30 años	0
Inmuebles valorados vida con útil remanente entre 16 y 30 años	0
Inmuebles valorados con vida útil remanente < 16 años	0

**Notas importantes:**

La información sobre la condición eléctrica observada en la visita se encuentra en la hoja "Descripción de construcciones" dentro de este avalúo.  
 Las condiciones de riesgo detectadas, y restricciones, se encuentran en la hoja "Características del entorno y terreno" dentro de este avalúo.  
 Valor Reposición Nuevo: Costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración considerándola a su valor actual de reemplazo.  
 Valor Real Efectivo: Costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, afectándola por depreciación por edad y estado de conservación actual.

-  
-  
-  
-  
-

Fecha de inspección: 24 de agosto de 2019

Valuador: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

Cédula: 2-0509-951

Firmado digitalmente en la portada