

## Avalúo de inmueble Agropecuario Agropecuario

Solicitado por:	Bienes adquiridos	BIEN ADQUIRIDO	187	Fecha de avalúo:	3 de octubre de 2018		
Funcionario:				Orden:		Año:	2018
Cliente:	BANCO DE COSTA RICA			Teléfono:			
Tipo de crédito:	Consumo			Moneda:	Colones	Monto	30 000 000.00

**Información de la finca valorada:**

Avalúo:	De la finca	Matrícula:	5-187550	Derechos:	000	-	-	-
---------	-------------	------------	----------	-----------	-----	---	---	---

Plano de catastro:  (de la finca)

**Propietario(s):**

Finca 5-187550	000	BANCO DE COSTA RICA	-	

Ubicación:	5	1	3					
Provincia:	5	Guanacaste		Cantón:	1	Liberia		
Lugar:	QUEBRADA GRANDE			Latitud CRTM05:	338,139 N		Longitud CRTM05:	1,120,332 E
Señas:	De la esquina Noreste de la Plaza de deportes de Quebrada Grande Liberia 1400 NE y 825 metros al norte							

**Extensión**

**Área valorada:**

Según estudio registral de la finca No. 5-187550  Fecha:

Según plano de catastro No. G-1520464-2011  (de la finca)

Ajuste de área:

### RESUMEN DE VALORACIÓN

Terreno	₡	49 067 684.0
Edificaciones	₡	0.0
<b>Valor Total:</b>	<b>₡</b>	<b>49 067 684.0</b>
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>		
Valor en letras:	<input type="text" value="(CUARENTA Y NUEVE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES CON 00 CENTIMOS.)"/>	
Liquidez del inmueble:	<input type="text" value="Mediana"/>	

**Observaciones y Condiciones**

Esta finca no presenta alambre en el costado noroeste, ya que colinda con otra propiedad del antiguo propietario, con lo que el ganado de el Sr. Contreras pasta en ambas fincas, si se encuentra la posteria colocada, el corral de regla de madera en regular estado esta en esta finca pero ahi se realiza el manejo de todo el ganado, por lo que se recomienda levantar las cercas de alambre para definir in sitio la finca del BCR,

Fecha de inspección: 18 de septiembre de 2018

Valuador: KOSE RAMON CARDENAS SEQUEIA

Cédula: 5-0162-0426

Firma del Valuador(es)

V18.1E

<b>Fecha:</b>	3 de octubre de 2018		
<b>Orden:</b>		<b>Año:</b>	2018

**INFORMACIÓN GENERAL**

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Líndero	Colindantes	Construcciones Colindantes
Norte	TEODORO MEJIA MATA	No construído
Sur	GENARO FERNANDEZ RIOS Y CRISTIAN TATENBACHI IGLESIAS	No construído
Este	SONIA ALVAREZ RIVAS	No construído
Oeste	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 8.37 M, GENARO RIOS Y MARTINA Y YO S.A	Calle

**Antecedentes legales**

**Gravámenes**

Finca 5-187550

No hay

-
-
-

**Anotaciones**

Finca 5-187550

No hay

-
-
-

Liquidez del inmueble:

Mediana

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:** 18 de septiembre de 2018

**Valuador:** KOSE RAMON CARDENAS SEQUEIA

**Cédula:** 5-0162-0426

Firma del Valuador(es)



## DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

### Características predominantes:

**Tipo de zona:** Pueblo rural **Uso de suelo:** Agropecuario

**Distancia a centro de población más cercano:** **Altura media del lugar (m.s.n.m):** 410.0  
 Se encuentra a 2.5 kilómetros de Quebrada Grande de Liberia y 25 kilómetros del centro de Liberia

**Vías de acceso:** Carreteras terciarias  
 El acceso es por carretera nacional (ruta 1) hasta potreros, siguiéndose por carretera asfaltada hasta 500 metros de la entrada lastrada de 813 metros hasta la finca.

**Suelos**  
 Presenta suelo de deposiciones volcánicas, profundos, de buena fertilidad aparente, bien drenados

**Topografía** Ondulada  
 Plana al costado Oeste (sector de la entrada), seguido de por lomas bajas con pastos para ganadería

**Agua**  
 Presenta agua de asada local así como de una quebrada al costado sur de la propiedad

**Cercas**  
 Posee cercas perimetrales de cuatro hilos de alambre, con un portón de madera con candado del antiguo propietario que no permite la entrada a la finca

**Cultivos (su adaptación al suelo y la región):**  
 La finca actualmente se encuentra dedicada ganadera, con pastos mejorados en buen estado de establecimiento y desarrollo, posee un corral de madera al costado oeste en regular estado, la finca posee ganado actualmente del dueño anterior que es colindante al costado Norte.

### Disponibilidad de servicios y otras condiciones del terreno

Servicio de electricidad	<u>Sí tiene</u>	Punto de referencia	<u>Verificado</u>
		Forma	<u>Irregular</u>

### Otras condiciones

**Servidumbres** NO HAY  
 -

**Restricciones** NO HAY  
 -

**Retiro de ríos ó quebradas** costado Sur **Condiciones de riesgo:** No hay  
 -

**Observaciones importantes:**  
 -  
 -  
 -

**Fecha de inspección:** 18 de septiembre de 2018

**Valuador:** KOSE RAMON CARDENAS SEQUEIA **Cédula:** 5-0162-0426 Firma del Valuador(es)

<b>Fecha:</b>	3 de octubre de 2018		
<b>Orden:</b>		<b>Año:</b>	2018

**Ingeniería y Valuación**

**DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES**

Nombre del bien: \_\_\_\_\_

Tipo de construcción: \_\_\_\_\_ Edad: \_\_\_\_\_

Material de construcción predominante: \_\_\_\_\_ Área: \_\_\_\_\_

Ubicación en la finca: \_\_\_\_\_

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	Estado aparente: _____ Caja de breakers: _____ Canalización: _____ Interruptor: _____ Voltaje: _____
Muebles fijos	-
Altura de piso a cielo	-
Tapias	-
Otros	-

Observaciones importantes: - \_\_\_\_\_

Fecha de inspección: 18 de septiembre de 2018

Valuador: KOSE RAMON CARDENAS SEQUEIA Cédula: 5-0162-0426 \_\_\_\_\_  
Firma del Valuador(es)

Fecha: 3 de octubre de 2018

Orden: Año: 2018

**REPORTE FOTOGRÁFICO 1**



Calle Publica



Vista de pastoria sin alambre al costado noroeste



#¿NOMBRE?



Frente a calle y los servicios publicos de la zona



Corral de regla ubicado en la finca



Cargadero de Corral no utilizado ya que la puerta de entrada esta cerrada



Google de la finca con la zona de proteccion de quebrada y bosque

Valuador: KOSE RAMON CARDENAS SEQUEIA

Cédula: 5-0162-0426

Firma del Valuador(es)

**Referencia para aseguramiento de construcciones**

Edificaciones y obras complementarias	Vida útil Remanente	Dimensiones	Valor unit. Rep nuevo (¢ / m <sup>2</sup> )	Total VRN ¢	Valor unitario Real Efectivo (¢ / m <sup>2</sup> )	Total VRE ¢

<b>Valor Reposición Nuevo:</b>	¢	0.00	(Cero Colones 00 CENTIMOS.)
--------------------------------	---	------	-----------------------------

<b>Valor Real Efectivo:</b>	¢	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

**Aclaraciones:**

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.

-  
-  
-  
-

**Notas importantes:**

-  
-  
-

**Fecha de inspección:** 18 de septiembre de 2018

**Valuador:** KOSE RAMON CARDENAS SEQUEIA **Cédula:** 5-0162-0426

Firma del Valuador(es)