

Ingeniería y Valuación

 Avalúo de Terrenos sin construcción
Semi-urbano

Solicitado por:	Área comercial	Ciudad Quesada	215	Fecha de avalúo:	24 de abril de 2019		
				Orden:	5012785	Año:	2019
Ciente:	Banco de Costa Rica			Teléfono:	2211-1111		
				Ext.:	22310		
Tipo de crédito:	Vivienda Moneda Nacional (M.N.)			Moneda:	Colones	Monto:	13 350 862,00
Información de la finca valorada:							
Avalúo:	De la finca		Matrícula:	147971		Derechos:	000
Plano de catastro:	A-1449081-2010		(de la finca)				

Propietario(s):

Finca 147971	000 Banco de Costa Rica		
--------------	-------------------------	--	--

Ubicación:	2	2	13						
Provincia:	2	Alajuela		Cantón:	2	San Ramón			
Lugar:	San Isidro			Latitud CRTM05:	1.148.608 N		Distrito:	13 San Isidro de Peñas Blancas	
Señas:	2km Oeste de entrada a San Juan , San Isidro, Peñas Blancas.							Longitud CRTM05:	434.766 E

Extensión

Área valorada:

 Según información registral de la finca No. 147971 Fecha:

 Según plano de catastro No. A-1449081-2010 (de la finca)

 Ajuste de área:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Terreno	₡	18 394 965,00
Edificaciones	₡	0,00
Valor Total:	₡	18 394 965,00
<i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i>		
Valor en letras:	(Dieciocho Millones Trescientos Noventa Y Cuatro Mil Novecientos Sesenta Y Cinco Colones Con 00 CENTIMOS.)	
Liquidez del inmueble:	<input type="text" value="Mediana"/>	

Observaciones y Condiciones

La propiedad es adecuada como garantía hipotecaria, por el monto consignado en el presente informe.
En el lote existía una vivienda que fue desmantelada recientemente, según informe de los vecinos. Adicionalmente, la propiedad no está recibiendo mantenimiento. De mantenerse esta situación, en el corto plazo será terreno de charral.

 Fecha de inspección:

 Valuador:

 Cédula:

Firma del Valuador

Fecha:	24 de abril de 2019		
Orden:	5012785	Año:	2019

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

Lindero	Colindantes	Construcciones Colindantes	
Norte	Teresa Carranza Carranza	Otra	<i>Especifique:</i> Servidumbre
Sur	Calle pública y María Teresa Carranza Carranza	No construído	_____
Este	Servidumbre de paso	Otra	<i>Especifique:</i> Servidumbre
Oeste	Teresa Carranza Carranza y William Muñoz Muñoz	No construído	_____

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 147971 Reservas y restricciones
Practicado citas:800-528205-01-0001-001
Practicado citas:800-529055-01-0001-001
Demanda ejecutiva hipotecaria citas:2017-321772-01-0002-001 e hipoteca en primer grado Banco de Costa Rica

Anotaciones

Finca 147971 No hay

Liquidez del inmueble:

Justificación de la calificación de la liquidez

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

Si bien la propiedad se encuentra en una zona deseable, el tamaño de la misma es reducido para un uso agropecuario, y más quebrada de lo deseable para un uso de quinta

Observaciones importantes:

La suscrita no es responsable por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de nivel freático, ni daños o vicios ocultos, ya que los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas físicas de ingeniería ni de laboratorio.
Declaro bajo Fe de Juramento, que no tengo interés, presente ni futuro sobre el inmueble valorado.

Fecha de inspección: 24 de abril de 2019

Valuador: Arq. Sandra Chaves Oviedo

Cédula: 1-834-310

Firma del Valuador

Fecha:	24 de abril de 2019		
Orden:	5012785	Año:	2019

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO

Entorno (Características predominantes):

Tipo de zona:	Periferia de centro urbano	Uso de suelo:	Residencial en transición
Nivel socioeconómico:	Medio-Bajo		
Vías de acceso:	Caminos vecinales		

El terreno valorado:

Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura urbana

Disponibilidad hídrica (líquido)	Acueducto con paja en la propiedad funcionando	Acera	No tiene
Disp. hidráulica (Infraestructura)	Sí tiene	Cordón y caño	No tiene
Alcantarillado sanitario	No tiene	Calle o acceso al frente de	Asfalto
Alcantarillado pluvial	Sí 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	Sí tiene	Servicios de salud	Sí tiene
Recolección de basura	Sí 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	Lote baldío	Punto de referencia	Correcto
Vista panorámica	No tiene	Forma	Irregular
Nivel de terreno	Bajo nivel de calle	Situación	Cabecero
Delimitación de linderos	Cercas	Frente	53,2 m
		Fondo	89,6 m
Topografía	Quebrada	Relación frente-fondo	1 / 1,68
Pendiente	Variable		

Otras condiciones

Servidumbres	Servidumbre de pluviales de hecho. En la esquina Sur-Este de la propiedad existe un cabezal de alcantarilla en el que descargan las aguas pluviales de las propiedades colindantes hacia el colector público al otro lado de la calle.		
Restricciones	No se detectan		
Retiro de ríos ó quebradas	No aplica	Condiciones de riesgo:	No se detectan

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

En la colindancia Oeste se observa una cerca. Sin embargo, la misma no corresponde al lindero de la propiedad, sino que está traslapada en la finca colindante.

Al norte, la propiedad colinda con una servidumbre agrícola que no aparece en el plano catastrado

La mayoría del lote se encuentra bajo nivel de rasante, y más debajo de las propiedades colindantes también. Por esa razón, las aguas pluviales desaguan hacia el lote en estudio. Sin embargo, el mismo no se inunda, debido a que en la esquina Sureste existe un paso de alcantarilla que descarga dichas agua hacia el colector público al otro lado de la calle.

Fecha de inspección: 24 de abril de 2019

Valuador: Arq. Sandra Chaves Oviedo **Cédula:** 1-834-310 **Firma del Valuador**

Fecha: 24 de abril de 2019

Orden: 5012785 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



Acceso desde el Oeste



Acceso desde el Este



Vista desde el Este



Vista desde el Este



Vista desde el Oeste



Acceso



Vista general



Vista general



Servidumbre en colindancia al norte

Fecha de inspección: 24 de abril de 2019

Valuador: Arq. Sandra Chaves Oviedo

Cédula: 1-834-310

Firma del Valuador