

Ingeniería y Valuación

Avalúo de Terrenos sin construcción Urbano

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------|---------------|---|--------------|-----------|---|------------|
| Solicitado por: | Bienes adquiridos | Bienes Adquiridos | 187 | Fecha de avalúo: | 19 de febrero de 2019 | | | | | | | |
| | | | | Orden: | 5009243 | Año: | 2019 | | | | | |
| Ciente: | Banco de Costa Rica | | | Teléfono: | | | | | | | | |
| Tipo de crédito: | Vivienda Moneda Nacional (M.N.) | | | Moneda: | Colones | Monto | 21 814 701.33 | | | | | |
| Información de la finca valorada: | | | | | | | | | | | | |
| Avalúo: | De la finca | | Matrícula: | 1 615911 | | Derechos: | 000 | | | | | |
| Plano de catastro: | SJ - 251957- 1995 | | (de la finca) | | | | | | | | | |
| Propietario(s): | | | | | | | | | | | | |
| Finca 1 615911 | 000 Banco de Costa Rica | | | | | | | | | | | |
| Ubicación: | 1 | 3 | 2 | Provincia: | 1 | San José | Cantón: | 3 | Desamparados | Distrito: | 2 | San Miguel |
| Lugar: | Copalchí | | Latitud CRTM05: | 1,086,328 N | | Longitud CRTM05: | 496,647 E | | | | | |
| Señas: | Atrás del Restaurante Musgo Verde. | | | | | | | | | | | |

Extensión

Área valorada:

Según información registral de la finca No. 1 615911 Fecha:

Según plano de catastro No. SJ - 251957- 1995 (de la finca)

Ajuste de área:

| RESUMEN DE VALORACIÓN | |
|--|--|
| Terreno | ₡ 19 964 619.00 |
| Edificaciones | ₡ 0.00 |
| Valor Total: | ₡ 19 964 619.00 |
| <i>(Ver desglose en la Hoja "Detalle de valoración")</i> | |
| Valor en letras: | (Diecinueve Millones Novecientos Sesenta Y Cuatro Mil Seiscientos Diecinueve Colones Con 00 CENTIMOS.) |
| Liquidez del inmueble: | Mediana-Baja |

Observaciones y Condiciones

- El inmueble no cuenta con construcciones permanentes.

Fecha de inspección:

Valuador: Cédula:

Firma del Valuador

| | | | |
|--------|-----------------------|------|------|
| Fecha: | 19 de febrero de 2019 | | |
| Orden: | 5009243 | Año: | 2019 |

NOTAS IMPORTANTES Y OBSERVACIONES

- El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los bienes valorados.
- El objeto del avalúo es la determinación del valor de los bienes, por lo tanto para efectos de aseguramiento, será la empresa comercializadora la que debe garantizar el cumplimiento de las directrices del INS en ese materia.
- Cualquier observación o comentario que se haga sobre la información registral es de carácter técnico desde la perspectiva del valuador. En ese sentido se entiende que el profesional idóneo para investigar y pronunciarse sobre materias legales, será el notario que confecciona la escritura.
- El valuador no asume responsabilidad por los vicios ocultos que podrían tener los bienes tasados. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería. No se asume responsabilidad por la firmeza del terreno, ni de las construcciones.
- Las observaciones respecto al sistema eléctrico se realizan en virtud de lo que permite la inspección visual y del conocimiento limitado de valuador en un área que no es su especialidad.
- Se recomienda que se replanteen los vértices 1, 8 y 9 del plano catastrado suministrado para garantizar, la ubicación exacta de los mismos en sitio.
- Adicionalmente se recomienda verificar la disponibilidad de los servicios públicos básicos sobre el bien valorado.

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador(es)

| | | | |
|--------|-----------------------|------|------|
| Fecha: | 19 de febrero de 2019 | | |
| Orden: | 5009243 | Año: | 2019 |

INFORMACIÓN GENERAL

Linderos actuales de la finca

N-S-E-O

| Lindero | Colindantes | Construcciones Colindantes |
|---------|----------------|----------------------------|
| Norte | Lote Dieciseis | No construído |
| Sur | Calle Pública | Calle |
| Este | Calle Pública | Calle |
| Oeste | Lote Quince | No construído |

Antecedentes legales

Gravámenes

Finca 1 615911

- Si hay:

Servidumbre Traslada / Citas: 388-08477-01-0006-001.

Anotaciones

Finca 1 615911

- Si hay:

Rectificación de Nombre y Cédula / Citas: 2018-766187-001.

Liquidez del inmueble:

Mediana-Baja

Justificación de la calificación de la liquidez

No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente

- Se estima un periodo de comercialización mayor a 24 meses.

Observaciones importantes:

- El objeto del avalúo es la determinación del valor de los bienes, por lo tanto para efectos de aseguramiento será la empresa
- Cualquier observación o comentario que se haga sobre la información registral es de carácter técnico desde la perspectiva del valuador. En

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y EL TERRENO

Entorno (Características predominantes):

| | | | |
|------------------------------|------------------------|----------------------|-------------|
| Tipo de zona: | Pueblo rural | Uso de suelo: | Residencial |
| Nivel socioeconómico: | Medio-Bajo | | |
| Vías de acceso: | Carreteras secundarias | | |

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 | No tiene | Servicios y comercio | Sí tiene |
| Limpieza de caños | Sí 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 | Irregular |
| Nivel de terreno | Bajo nivel de calle | Situación | Esquinero |
| Delimitación de linderos | Cercas | Frente | 83.4 m |
| | | Fondo | 48.4 m |
| Topografía | Mixta | Relación frente-fondo | 1 : 1.72 |
| Pendiente | Descendente | | |

Otras condiciones

| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------------------|--------------------------------|
| Servidumbres | - Trasladaada: heredada de la finca madre, no se observa afectación física sobre el bien por dicha servidumbre. | | |
| Restricciones | - No aplica. | | |
| Retiro de ríos ó quebradas | - No aplica. | Condiciones de riesgo: | - En apariencia no se observa. |

Aclaración sobre disponibilidad de agua y otras observaciones importantes:

- La no observancia de condiciones de riesgo no implica responsabilidad por vicios ocultos o problemas geotécnicos no evidentes observados.

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador

| | | | |
|---------------|-----------------------|-------------|------|
| Fecha: | 19 de febrero de 2019 | | |
| Orden: | 5009243 | Año: | 2019 |

DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES

Otras servidumbres

Servidumbre trasladada:

- Al momento de la inspección no se observó ninguna servidumbre que afecte físicamente el bien valorado.

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador(es)

Fecha: 19 de febrero de 2019

Orden: 5009243 Año: 2019

CROQUIS



Foto de Google Earth

Sin Escala

Fecha de Imágenes: 06/10/2018

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador

Fecha: 19 de febrero de 2019

Orden: 5009243 **Año:** 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



Entorno a Calle Pública



Entorno a Calle Pública



Frente del Inmueble



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Acceso Interno



Vista Interna



Vista Interna

Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador

Fecha: 19 de febrero de 2019

Orden: 5009243 Año: 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO 1



Frente del Inmueble



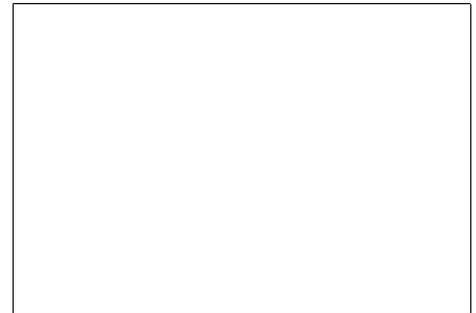
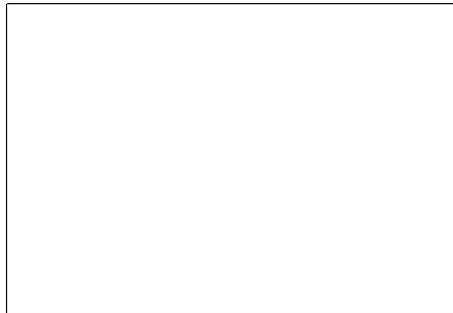
Vista Interna



Vista Interna



Sistema de Alumbrado



Fecha de inspección: 12 de febrero de 2019

Valuador: Ing. Robert Laurent / IC-6456

Cédula: 6-0199-0530

Firma del Valuador

