

Número Nas:	5156981
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

10	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	21303048688800
---------	----------------

**Localización**

Provincia	2° Alajuela
Cantón	13° Upala
Distrito	3° San José O Pizote
Señas:	150 Oeste del Cementerio de Cuatro Bocas, mano izquierda


**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Cinco Millones Ochocientos Dieciseis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	5 816 000,00
Valor de terreno:	₡	5 816 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Jorge Antonio Loría Salazar	
	Firma	Perito Externo

**10 Observaciones generales**

- Dado que no se aportaron las cartas de disponibilidad de servicios públicos, se realiza una estimación de valor y no un avalúo. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**
- La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
- No cuenta con servicio telefonía.
- La calle al frente del inmueble es de lastre.
- No cuenta con cunetas o cordón y caño.
- Frente al inmueble no hay aceras.
- En la zona no hay alcantarillado pluvial.
- En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de agua potable. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**
- La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de electricidad. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**

**1 Observaciones importantes**

- El terreno valorado es plano, se localiza en zona rural y se encuentra a menos de 15 m de un río.

**1 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).**

- En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.

**Advertencias por parte de Ingeniería y Valuación:**

1) La presente hoja resumen se basa en datos incluidos por el perito en las siguientes páginas del informe de estimación de valor. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

- Observaciones generales:** Son de carácter informativo y están definidas a partir del tipo de informe y la caracterización de la zona y construcciones (si las hubiera).
  - Observaciones importantes:** Corresponden a parámetros que son considerados fundamentales para el análisis del bien inmueble. Deben estar justificadas y complementadas mediante comentarios u observaciones en la siguiente página del informe, donde el perito indique cómo las ha tomado en consideración. Si no están debidamente justificadas, el perito deberá actualizar el informe.
  - Observaciones técnicas:** Son exclusivas para consideración del perito durante la elaboración del informe y análisis de la oficina de Ingeniería y Valuación en caso de que sea requerida una revisión del valor.
- 2) Esta hoja resumen es solamente una herramienta más para el análisis de la información contenida en las siguientes páginas del informe de estimación de valor
- 3) Si se registrara alguna "Alerta restrictiva", el informe queda sin efecto para el Banco y pierde validez para cualquier trámite.

## OBSERVACIONES

## DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Retiro a río menor a 15 m.

Se trata de un lote baldío, colindante con el Río Niño

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La propiedad en estudio se trata de un lote baldío, frente a calle pública con iluminación o alumbrado público, además existen vivienda en su entorno por lo que se puede decir que cuenta con los servicios básicos de electricidad y agua potable.

Informe de estimación de valor		BCR		Cod. 1841 V-2023.2							
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR											
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		\$520,30						
	# Nas / # Orden:	5156981	Tiene Construcciones?	No							
			Tiene cartas de disponibilidad de servicios?	No							
			Fecha avalúo de referencia:	09/09/2017	Valor en avalúo de referencia: \$4 500 000,00						
VALUADOR	Valuador:	Jorge Antonio Loria Salazar	Teléfono:		8837-1133 / 2234-5960						
	Empresa:	Jorge Antonio Loria Salazar	Correo electrónico:		jloria559@gmail.com						
FINCA	País: Costa Rica		Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	13 Upala	Distrito:	3 San José O Pizote			
	Señas: 150 Oeste del Cementerio de Cuatro Bocas, mano izquierda										
	Latitud (CRTM 05): 1 207 074 N		Longitud (CRTM 05): 370 187 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 10.91388, -85.18751)						
	Tipo de inmueble: Otro										
	Hay fincas asociadas? No										
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	
	1.	486888	0	0	21303048688800	8 403,00 m <sup>2</sup>	2-1529304-2011	8 403,00 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	486888	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Río, quebrada o arroyo	E	Sin construcciones	O	Sin construcciones
	Tiene gravámenes o anotaciones?		No								
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Bien Adquirido					
Ocupación predominante:		N/A		Comentarios:		Bien adquirido, lote baldío					
Uso actual:		Otro		Comentarios:		Bien adquirido, lote baldío					
El mayor y mejor uso es:		Tal y como está									
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:		Rural			Apreciación del mercado: Oferta: Media					
	Tendencia de la zona:		Estable			Tendencia del precio: Estable					
	Grado de consolidación:		Entre 25% y 75%			Hay Influencias adversas: No					
			Distancia a:		Escuelas: 600 m		Colegios: 900 m		Facilidades comunales: 500 m		
					Transporte público: 50 m		Comercio: 500 m		Instituciones gobierno: 10500 m		
									Parques: 400 m		
	Observaciones: tendencias de valor, influencias, adversas aparentes (por ejemplo, vías de ferrocarril, propiedades descuidadas, arterias de tráfico importantes, instalaciones hidroeléctricas, mejoras privadas, sitios comerciales / industriales, etc.).										
	El lote en estudio es baldío, con uso aparente de cultivos										
	Calificación del entorno:		Clase media								
	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:		Medianero							
Frente:		42,31 m	Fondo:		190,56 m						
Área valorada:		8 403,00 m <sup>2</sup>									
Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro									
Topografía predominante:		Plana		Nivel: A nivel de calle							
Forma:		Regular									
Forma 2:		Rectangular									
Pendiente:		Variable		Pendiente máxima (%):		< 10%					
Proximidad a cima de talud*:		No aplica									
Proximidad a pie de talud*:		No aplica									
Cuerpo de agua cercano*:		Río		Distancia:		0 m					
Riesgos aparentes:		Ninguno		Deslizamiento		Inundación		Otro			
* Condición más crítica		* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.									
RESUMEN	Valor total estimado:	\$5 816 000,00		(Cinco Millones Ochocientos Dieciséis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)							
	◆ Liquidez:	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.							
ANEJOS Y FOTOS	Fecha de inspección:		22 de mayo de 2024		Otras inspecciones:						
	= Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		= Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1.						
					Anexo 2.						
				Anexo 3.							

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (¢ / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	7 589,25	720,00			1,00	720,00	5 464 260,00
2	Retiro al río	813,75	720,00	0,60	Retiro al río	0,60	432,00	351 540,00
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		8 403,00		Total valor de terreno (¢)*			₡	5 816 000,00

\*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Acceso Este a la propiedad



Acceso Oeste a la propiedad



Vista de frente de la propiedad, desde la calle



Vista hacia el fondo de la propiedad desde la calle, colindancia Este



Vista del centro de la propiedad, de Este a Oeste



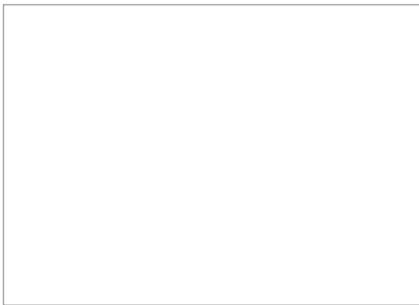
Vista desde el centro hacia el fondo de la propiedad, colindancia Este



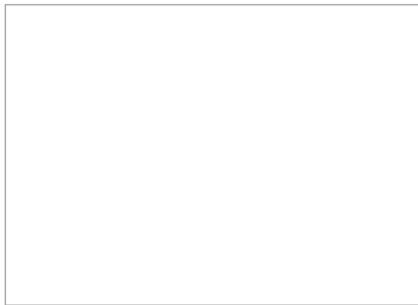
Vista desde la calle hacia el fondo de la propiedad, colindancia Oeste



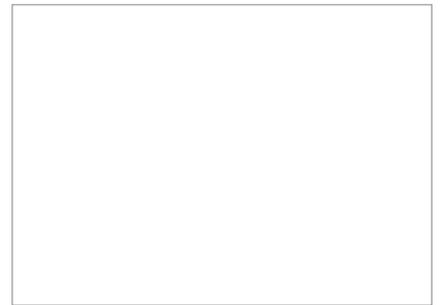
Vista desde el centro de la propiedad de Oeste a Este



123



123



123