

Número Nas:	5088680
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

5	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	40102025019600
---------	----------------

Localización

Provincia	4° Heredia
Cantón	1° Heredia
Distrito	2° Mercedes
Señas:	Carretera Heredia - Barva, 25 mts norte del Castillo, frente a Lotes Peralta.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Doscientos Setenta Millones Ciento Sesenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	270,165,000.00
--------------	---	----------------

Valor de terreno:	₡	270,165,000.00
-------------------	---	----------------

Líquidez:	Mediana
-----------	---------

Valuador:	Walter Vargas Benavides	
	Firma	

5 Observaciones generales

1. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
2. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
3. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
4. La forma del terreno es irregular.
5. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

0 Observaciones importantes

1. No se registran.

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

1. En la homologación la desviación estándar es de 11.5%.

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 avalúo. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

a) **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).

b) **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.

c) **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 avalúo

3) Si se registrara alguna "Alerta restrictiva", el informe queda sin efecto para el Banco y pierde validez para cualquier trámite.

OBSERVACIONES

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Ninguna

Informe de avalúo no agropecuario		Cod. 0378 V-2022.1								
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR										
Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€681.74							
# Nas / # Orden:	5088680	Tiene Construcciones?	No							
Fecha avalúo de referencia:	12/07/2019	Valor en avalúo de referencia:	€227,850,000.00							
Valuador:	Walter Vargas Benavides	Teléfono:	8382-5267 / 2237-8080							
Empresa:	Walter Vargas Benavides	Correo electrónico:	wvargas@cfia.or.cr; edepro@ice.co.cr							
País:	Costa Rica	Provincia:	4 Heredia	Cantón:	1 Heredia	Distrito:	2 Mercedes			
Señas:	Carretera Heredia - Barva, 25 mts norte del Castillo, frente a Lotes Peralta.									
Latitud (CRTM 05)	1 106 849 N	Longitud (CRTM 05)	486 976 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.00997, -84.1188)						
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.	250196	0	0	40102025019600	651.00 m ²	H-1854642-2015	651.00 m ²	Marselli Arbustini Bonilla	Finca 1	
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
1.	250196	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Locales comerciales	E	Calle pública	O	Vivienda (s)
Tiene gravámenes o anotaciones?	No									
Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique: Bien adquirido							
Ocupación predominante:	Propietario(s)									
Uso actual:	Comercial		Comentarios:							
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está									
Tipo de zona:	Urbana									
Tendencia de la zona:	Mejorando									
Grado de consolidación:	>75%									
Apreciación del mercado:	Oferta:	Media								
Tendencia del precio:	Aumentando									
Hay influencias adversas:	No									
Distancia a:	Escuelas:	1000 m								
	Colegios:	1200 m	Facilidades comunales:	400 m						
	Transporte público:	15 m	Instituciones gobierno:	1200 m						
	Comercio:	10 m	Parques:	1200 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.), etc.										
Calificación del entorno: Clase media-alta										
Situación:	Medianero									
Frente:	18.80 m	Fondo:	31.40 m							
Área valorada:	651.00 m ²									
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre nivel de calle	Δ nivel (m):	1.0					
Forma:	Irregular									
Forma 2:	Trapezoidal									
Pendiente:	Plana									
Proximidad a cima de talud*:	No aplica									
Proximidad a pie de talud*:	No aplica									
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno									
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro									
* Condición más crítica										
Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:										
Uso de suelo:	Comercial / servicios									
Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí									
Vista panorámica:	No									
Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro									
Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público									
Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento									
Disponibilidad de agua potable*:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente									
Servicio eléctrico*:	Aéreo									
Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica									
Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)									
Calle al frente:	Asfalto									
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. * La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.										
Valor total estimado:	€270,165,000.00		(Doscientos Setenta Millones Ciento Sesenta Y Cinco 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.							
Fecha de inspección:	31 de mayo de 2022				Otras inspecciones:					
<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) <input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) <input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Plano catastro <input type="checkbox"/> Anexo 2. <input type="checkbox"/> Anexo 3.										



Calle de acceso



Frente del lote



Interior del lote



Interior del lote



Interior del lote



Ing. Walter Vargas

