Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5141488	
U.E. Solicitante:	187	Bienes Adjudicados

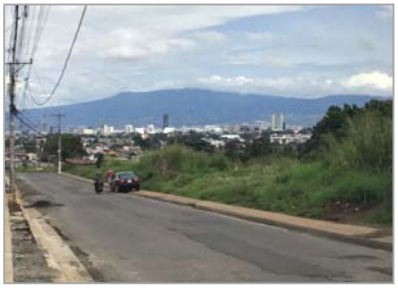
2	Observaciones generales
3	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	11001058032600

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	10° Alajuelita
Distrito	1° Alajuelita
Señas:	De la escuela pública de San Felipe de Alajuelita, 200 metros al sureste, mano izquierda.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Diez Millones Seiscientos Sesenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

Valor total:	₡	**110 665 000.00**
Valor de terreno:	₡	110 665 000.00

Liquidez:	**Mediana-Baja**

Valuador:	Roy Delgado Chacón		
	Firma		Perito Interno

2 ***Observaciones generales***

1. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
2. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

3 ***Observaciones importantes***

1. El terreno presenta un desnivel respecto a la calle de 5 m.
2. El inmueble valorado se encuentra a menos de 100 m de una naciente.
3. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. En la homologación de terreno se utilizan sólo 2 comparables.
2. En la homologación la desviación estándar es de 10.6%.

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

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. *Desnivel respecto a la calle (Δ= 5 m).*

   La finca tiene frente a calle pública una franja de 2 metros a nivel de calle, el resto de la finca se ubica bajo nivel de calle, con una sección plana con topografía descendente (2.319 m2) hasta llegar a una parte plana o zona húmeda (3.801.54 m2). Debido a estas condiciones la valoración se realiza en dos secciones. Ver anexo 1.

2. *Retiro a naciente menor a 100 m.*

   El terreno se encuentra afectado por las zonas de protección de varias nacientes según la Dirección de Aguas documento DA-0619-07-2022 de fecha 18 de julio 2022. Esta situación impacta directamente en el uso y aprovechamiento de la propiedad, ya que de acuerdo a la ley no se puede desarrollar ningún tipo de construcción.

   Por lo indicado anteriormente esta propiedad podría ser utilizada únicamente para conservación.

3. *Liquidez mediana-baja.*

   Por las condiciones indicadas se considera un bien inmueble con liquidez mediana baja. Su uso es muy limitado.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La sección posterior (3.801.54 m2) es plana con presencia de árboles y vegetación. Esta zona estaba húmeda y era imposible transitar por ella debido a la densa a vegetación y saturación de humedad del terreno. Por la condición descrita fue imposible accesar el lindero posterior (noreste) en sitio. La finca no presenta linderos definidos con los colindantes, ni identificados los vértices 1 y 4 frente a la calle pública, la propiedad se ubicó mediante odómetro y GPS. Se recomienda la debida identificación del inmueble en sitio , así como la limpieza de maleza del terreno. Se observa que en propiedad vecina, la cual también está afectada por el radio de las nacientes se construyó por parte del vecino una edificación de apartamentos.(Ver fotografía).

Informe y formato confidenciales para uso **exclusivo** del BCR

Informe de avalúo no agropecuario

BCR

Cod. 6506
V-2023.2

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados			Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡536.64
# Nas / # Orden:	5141488	Tiene Construcciones?	No		
		Tiene cartas de disponibilidad de servicios?	Sí		
¿Proyecto precalificado?:	No			Fecha avalúo de referencia: 12/10/2022	Valor en avalúo de referencia: ₡109 894 000.00

VALUADOR

Valuador:	Roy Delgado Chacón	Teléfono:	2211-1111, Ext. 42036
Empresa:	-	Correo electrónico:	roydelgado@bancobcr.com

FINCA

País:	Costa Rica	Provincia:	1 San José	Cantón:	10 Alajuelita	Distrito:	1 Alajuelita

Señas: De la escuela pública de San Felipe de Alajuelita, 200 metros al sureste, mano izquierda.

Latitud (CRTM 05): 1 094 710 N — Longitud (CRTM 05): 488 551 E — *(Sistema de coordenadas geográficas: 9.90021 , -84.1044)*

Tipo de inmueble: Otro

Hay fincas asociadas? No

N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle
1.	580326	0	0	11001058032600	6 120.54 m²	1-1099517-2006	6 120.54 m²	BANCO DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-000019	***Finca 1***

	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
1.	580326	No-Se-Ne-So	NO	Sin construcciones	SE	Sin construcciones	NE	Sin construcciones	SO	Calle pública

Tiene gravámenes o anotaciones ? No

Uso propuesto del Avalúo: Otro — Especifique: Para la venta

Ocupación predominante: Propietario(s)

Uso actual: Otro — Comentarios: Terreno sin construcciones. Bien Adjudicado para la venta

El mayor y mejor uso es: Tal y como está

TENDENCIAS Y VECINDARIO

Tipo de zona: Urbana

Tendencia de la zona: Estable

Grado de consolidación: >75%

Apreciación del mercado: Oferta: Media

Tendencia del precio: Estable

Hay Influencias adversas: Sí — Han sido consideradas en el valor? Sí

Distancia a:				
Escuelas:	200 m			
Colegios:	1000 m	Facilidades comunales:	500 m	
Transporte público:	10 m	Instituciones gobierno:	200 m	
Comercio:	100 m	Parques:	500 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-baja

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Situación: Medianero

Frente: 61.63 m — Fondo: 109.71 m

Área valorada: 6 120.54 m²

Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro

Topografía predominante: Ondulada — Nivel: Bajo nivel de calle — Δ_{nivel} (m): 5.0

Forma: Regular

Forma 2: Trapezoidal

Pendiente: Descendente — Pendiente máxima (%): < 10%

Proximidad a cima de talud*: No aplica

Proximidad a pie de talud*: No aplica

Cuerpo de agua cercano*: Naciente — *Distancia:* 0 m

Riesgos aparentes: ☑ Ninguno ☐ Deslizamiento ☐ Inundación ☐ Otro

** Condición más crítica*

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA

Mejoras al terreno: ☐ Muros ☐ Calles ☐ Terrazas ☐ Otras:

Uso de suelo: Otro (ver Observaciones) — Uso actual coincide con el de la zona?: Sí

Vista panorámica: No

Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro

Otras: ☑ Cordón y caño ☑ Acera ☐ Cuneta ☑ Alumbrado público

Alcantarillado: ☑ Pluvial ☐ Sanitario ☐ Planta de tratamiento

Disponibilidad de agua potable♦ : Sí hay disponible — ☑ Red externa ☐ Pozo ☐ Naciente

Servicio eléctrico♦: Si hay

Comunicaciones: ☑ TV Cable ☑ Teléfono ☐ Fibra óptica

Servidumbres: ☐ *Electricidad ☐ *Alcantarilla ☐ Paso ► ☐ Agrícola ► ☐ Otra (*)

Calle al frente: Asfalto

** Ver Observaciones ► Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.*

RESUMEN

Valor total estimado:	₡110 665 000.00	(Ciento Diez Millones Seiscientos Sesenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
♦Liquidez:	Mediana-Baja	No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.

ANEXOS Y FOTOS

Fecha de inspección: 6 de noviembre de 2023 — Otras inspecciones:

☑ Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) ☐ Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)

☑ Anexo 1. Croquis sin escala

☐ Anexo 2.

☐ Anexo 3.

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (¢ / m²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	2 319.00	41 000.00			1.00	41 000.00	95 079 000.00
2	Sección 2	3 801.54	41 000.00	0.10	Cuerpo de agua	0.10	4 100.00	15 586 314.00
3								
4								
Área Total (m²)		6 120.54				Total valor de terreno (¢)*	₡	110 665 000.00

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

REPORTE FOTOGRÁFICO 1

Frente Lote

Vértice 1

Vértice 1

Vértice 4

Vértice 4

Verificación Frente 61.70 m

Acceso al lote

Entorno noroeste

Entorno suroeste

Parte Plana cerca Calle

Transición (plana-inclinada-zona húmeda)

vista interna

REPORTE FOTOGRÁFICO 2

vista del centro de lote hacia calle
Dif 5 metros aprox

transición charral-árboles en
zona húmeda

árboles zona húmeda

zona húmeda

propiedad vecina

propiedad vecina construida en
zona de las nacientes

tendido eléctrico

poste frente al lote

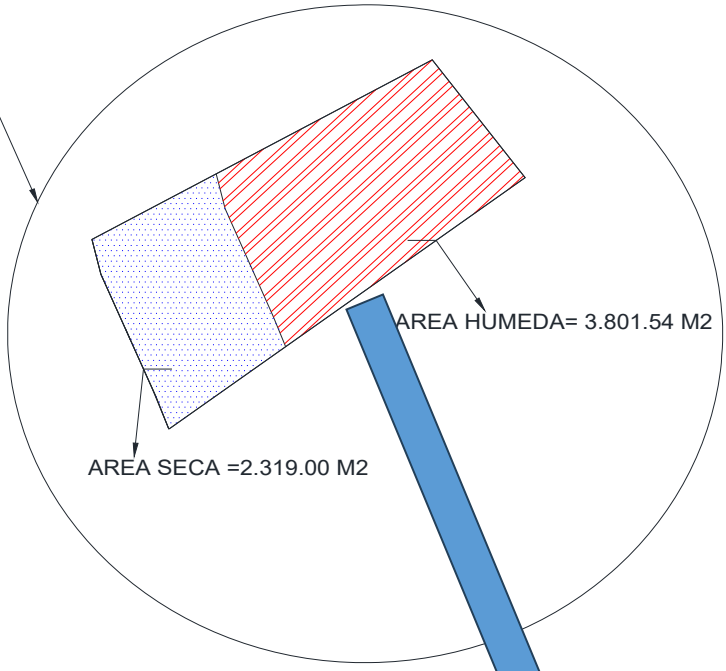
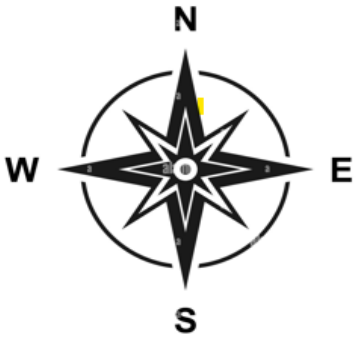
charral en parte plana y
con pendiente

vista interna

vista interna

vista interna

ANEXO 1: CROQUIS SIN ESCALA

La totalidad de la propiedad definida por la FINCA 1-580326-000 con Plano Catastro 1-1099517-2006

Está afectada por Nacientes Según Dictamen DA-0619-07-2022 del 18-07-2022 (MINAE)