

Número Nas:	5085242
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

15	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificadores prediales de fincas**

Finca 1	21002031204200
Finca 2	21002031204300
Finca 3	21002031204400
Finca 4	21002031204500

**Localización**

Provincia	2° Alajuela
Cantón	10° San Carlos
Distrito	2° Florencia
Señas:	600 metros norte de la entrada al cementerio en Santa clara de Florencia



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Ciento Setenta Y Cuatro Millones Seiscientos Cuarenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	174 645 000.00
Valor de terreno:	₡	89 390 000.00
Valor construcción:	₡	85 255 000.00
Liquidez:	Mediana-Baja	

Valuador:	Antonio Sánchez Hidalgo	Firma	Perito Externo
-----------	-------------------------	-------	----------------

**15 Observaciones generales**

1. El informe ha sido realizado como una reunión de fincas debido a que los inmuebles indicados conforman una sola unidad funcional y operativa. Por lo anterior, el valor resultante solo será válido bajo estas circunstancias.
2. El área construida en el lote es menor a la del promedio de la zona.
3. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
4. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
5. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
8. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
9. La forma del terreno es irregular.
10. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
11. Frente al inmueble no hay aceras.
12. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
13. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
14. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
15. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

**1 Observaciones importantes**

1. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. No se registran.

**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. Liquidez mediana-baja.

No existe un mercado activo para este tipo de inmuebles en la zona y será necesario realizar inversiones adicionales para mejorar el aprovechamiento del terreno y sus edificaciones.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

REUNION DE FINCAS: El presente avalúo ha sido realizado como una reunión de cuatro fincas con folios reales 2-312042-000, 2-312043-000, 2-312044-000 y 2-312045-000, que tienen un área total inscrita ante el registro público de 10.083.84 m<sup>2</sup>, todas propiedad del Banco de Costa Rica; las cuales deberán ser reunidas mediante escritura pública con base en el plano catastrado 2-20947-2022 con un área medida según plano catastro de 8.744.00 m<sup>2</sup>.

El inmueble valuado se divide claramente en dos sectores, uno de topografía favorable de uso residencial donde se ubican todas las edificaciones existentes y otro ondulado con pastos que se usaba para alimentar parte de los animales que inicialmente manejaban en el inmueble. Para efectos de valoración se utiliza el método de secciones.

Dentro del inmueble además de las edificaciones descritas y valuadas, existen tres corrales, el principal construido con columnas aisladas de concreto, planchés de concreto y cerramiento parcial en tubo galvanizado, que en apariencia fue utilizado para ganado vacuno. Otros dos que en apariencia fueron usados para ovejas y cerdos, con paredes a media altura de bloques sin acabado, con columnas de concreto y pisos de planchés de concreto afinado. Aparentemente, todos los corrales estuvieron techados, pero actualmente no existen techos ni sus estructuras y están en condiciones no utilizables. Como no se indica que se vayan a invertir recursos para recuperar estas construcciones, su valor NO será considerado para efectos del presente avalúo. Adicionalmente, el corral para ganado vacuno, está más relacionado con terrenos contiguos de pastos, también pertenecientes al Banco que no forman parte de este avalúo y para este inmueble su uso queda muy limitado, ya que parte del acceso privado al mismo no forma parte de este inmueble (ver croquis adjunto).

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		Informe de reunión de fincas		BCR		Cod. 3484 V-2022.1																																																									
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos		Tiene Construcciones? Sí		Tipo: Vivienda + obras complementarias		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$670.10		Enfoque: Costo																																																									
# Nas / # Orden: 5085242		Fecha avalúo de referencia: 22/10/2020		Valor en avalúo de referencia: \$162 143 000.00																																																													
Valuador: Antonio Sánchez Hidalgo		Teléfono: 8919-9696 / 2460-4344		Empresa: Antonio Sánchez Hidalgo						Correo electrónico: antonio@depsacr.com; david@depsacr.com																																																							
País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela		Cantón: 10 San Carlos		Distrito: 2 Florencia																																																											
Señas: 600 metros norte de la entrada al cementerio en Santa clara de Florencia		Latitud (CRTM 05): 1 147 555 N		Longitud (CRTM 05): 442 155 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 10.37761, -84.52826)																																																											
Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? Sí		Tipo: Reunión		Cantidad de fincas: 4		El informe ha sido realizado como una reunión de fincas debido a que los inmuebles indicados conforman una sola unidad funcional y operativa. Por lo anterior, el valor resultante solo será válido bajo estas circunstancias.																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Matrícula</th> <th>Duplicado</th> <th>Horizontal</th> <th>Identificador predial</th> <th>Área según registro</th> <th>No. plano de catastrado</th> <th>Área según catastrado</th> <th colspan="2">Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>312042</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21002031204200</td> <td>3 515.99 m<sup>2</sup></td> <td>2-0366515-1996</td> <td>3 515.99 m<sup>2</sup></td> <td colspan="2">BANCO DE COSTA RICA (PLANO CATASTRO REUNIÓN 2-20947-2022, AREA: 8 744.00 m<sup>2</sup>)</td> <td>Finca 1</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>312043</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21002031204300</td> <td>2 419.42 m<sup>2</sup></td> <td>2-0362179-1996</td> <td>2 419.42 m<sup>2</sup></td> <td colspan="2">BANCO DE COSTA RICA</td> <td>Finca 2</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>312044</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21002031204400</td> <td>1 672.43 m<sup>2</sup></td> <td>2-0364903-1996</td> <td>1 672.43 m<sup>2</sup></td> <td colspan="2">BANCO DE COSTA RICA</td> <td>Finca 3</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>312045</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21002031204500</td> <td>2 476.00 m<sup>2</sup></td> <td>2-0362181-1996</td> <td>2 476.00 m<sup>2</sup></td> <td colspan="2">BANCO DE COSTA RICA</td> <td>Finca 4</td> </tr> </tbody> </table>											N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)		Detalle	1.	312042	0	0	21002031204200	3 515.99 m <sup>2</sup>	2-0366515-1996	3 515.99 m <sup>2</sup>	BANCO DE COSTA RICA (PLANO CATASTRO REUNIÓN 2-20947-2022, AREA: 8 744.00 m <sup>2</sup> )		Finca 1	2.	312043	0	0	21002031204300	2 419.42 m <sup>2</sup>	2-0362179-1996	2 419.42 m <sup>2</sup>	BANCO DE COSTA RICA		Finca 2	3.	312044	0	0	21002031204400	1 672.43 m <sup>2</sup>	2-0364903-1996	1 672.43 m <sup>2</sup>	BANCO DE COSTA RICA		Finca 3	4.	312045	0	0	21002031204500	2 476.00 m <sup>2</sup>	2-0362181-1996	2 476.00 m <sup>2</sup>	BANCO DE COSTA RICA		Finca 4
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)		Detalle																																																							
1.	312042	0	0	21002031204200	3 515.99 m <sup>2</sup>	2-0366515-1996	3 515.99 m <sup>2</sup>	BANCO DE COSTA RICA (PLANO CATASTRO REUNIÓN 2-20947-2022, AREA: 8 744.00 m <sup>2</sup> )		Finca 1																																																							
2.	312043	0	0	21002031204300	2 419.42 m <sup>2</sup>	2-0362179-1996	2 419.42 m <sup>2</sup>	BANCO DE COSTA RICA		Finca 2																																																							
3.	312044	0	0	21002031204400	1 672.43 m <sup>2</sup>	2-0364903-1996	1 672.43 m <sup>2</sup>	BANCO DE COSTA RICA		Finca 3																																																							
4.	312045	0	0	21002031204500	2 476.00 m <sup>2</sup>	2-0362181-1996	2 476.00 m <sup>2</sup>	BANCO DE COSTA RICA		Finca 4																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matrícula</th> <th>Orientación</th> <th colspan="9">Colindantes de la reunión</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>-</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N</td> <td>Calle pública</td> <td>S</td> <td>Sin construcciones</td> <td>E</td> <td>Sin construcciones</td> <td>O</td> <td>Calle pública</td> </tr> </tbody> </table>											Matrícula	Orientación	Colindantes de la reunión									1.	-	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Sin construcciones	E	Sin construcciones	O	Calle pública																																	
Matrícula	Orientación	Colindantes de la reunión																																																															
1.	-	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Sin construcciones	E	Sin construcciones	O	Calle pública																																																							
Tiene gravámenes o anotaciones? Sí		Inciden en el valor? No		Uso propuesto del Avalúo: Otro							Especifique: Bien adquirido																																																						
Ocupación predominante: Propietario(s)		Uso actual: Residencial		Comentarios: Casa de habitación y corrales							El mayor y mejor uso es: Tal y como está																																																						
Tipo de zona: Rural		Tendencia de la zona: Estable		Grado de consolidación: Entre 25% y 75%		Uniformidad de antigüedad: Similar		Tamaño: Menor		Condición: Similar																																																							
Cambio de uso de suelo: Poco probable		Ocupación: Unifamiliar		Antigüedad de construcciones entre: 10 y 15 Años (+ -)		Apreciación del mercado: Oferta: Media		Tendencia del precio: Estable		Hay Influencias adversas: No																																																							
Distancia a: Escuelas: 2800 m		Colegios: 2800 m		Transporte público: 0 m		Comercio: 2800 m		Facilidades comunales: 2800 m		Instituciones gobierno: 2800 m																																																							
Parques: 8000 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																																																																	
Situación: Esquinero		Frente: 159.38 m		Área valorada: 8 744.00 m <sup>2</sup>		Fuente: El plano de catastro		Topografía predominante: Ondulada		Nivel: Bajo nivel de calle																																																							
Forma: Irregular		Forma 2: Otra		Pendiente: Variable		Pendiente máxima (%): Entre 10% y 20%		Proximidad a cima de talud*: No aplica		Proximidad a pie de talud*: No aplica																																																							
Cuerpo de agua cercano*: Ninguno		Riesgos aparentes: Ninguno		Deslizamiento		Inundación		Otro		Mejoras al terreno: Muros, Calles, Terrazas, Otras																																																							
Uso de suelo: Residencial		Vista panorámica: No		Punto de amarre: Medida in sitio congruente con plano de catastro		Otras: Cordon y caño, Acera, Cuneta, Alumbrado público		Alcantarillado: Pluvial, Sanitario, Planta de tratamiento		Disponibilidad de agua potable*: Sí hay disponible																																																							
Servicio eléctrico*: Aéreo		Comunicaciones: TV Cable, Teléfono, Fibra óptica		Servidumbres: *Electricidad, Alcantarilla, Paso, Agrícola, Otra (*)		Calle al frente: Asfalto		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí		* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ◀ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.																																																							
Valor total estimado: \$174 645 000.00		(Ciento Setenta Y Cuatro Millones Seiscientos Cuarenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)																																																															
Liquidez: Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.																																																															
Fecha de inspección: 4 de mayo de 2022		Otras inspecciones:																																																															
Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. CROQUIS SOBRE FOTOGRAFIA AEREA		Anexo 2. CROQUIS DEL INMUEBLE VALUADO		Anexo 3.																																																									

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



<b>Área de construcción (m²)</b>		<b>Tipo de propiedad:</b>	Vivienda de un nivel	<b>Techo:</b>	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	240.00 m²	<b>Estructura principal:</b>	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:		<b>Entrepiso:</b>	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input checked="" type="checkbox"/> Otro: Tablilla PVC		
3er nivel:		<b>Escaleras:</b>	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:	160.00 m²	<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto	Condición:	Bueno		
<b>Total:</b>	<b>400.00 m²</b>	<b>Paredes internas:</b>	Madera	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)
2	0	2	2
		Medios baños	
		1	

*\* Si no tiene, indique 0 en la cantidad*      *♦ Espacios para estacionamiento de vehículos*

<b>Puertas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay	<b>Sistema mecánico:</b>	PVC
<b>Marco de ventanas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay	<b>Canaos</b>	<input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input checked="" type="checkbox"/> Otro: HG parcialmente <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Pisos:</b>	<input type="checkbox"/> Alfombra	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Laminado	<input type="checkbox"/> Concreto		<b>Bajantes</b>	<input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input checked="" type="checkbox"/> Otro: PVC parcialmente <input type="checkbox"/> No tiene
	<input type="checkbox"/> Granito	<input checked="" type="checkbox"/> Porcelanato	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol		<b>Sistema eléctrico:</b>	Tiene caja de breakers? <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V
<b>Enchapes de baños:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene	<b>Canalización:</b>	Entubada
<b>Empotrados / Extras:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje	<input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica		<b>Interruptor:</b>	Termomagnético
<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Chimenea			<b>Comentarios:</b>	
<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Cableado estructurado	<input type="checkbox"/> Alarma	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio			<b>Mueble de cocina:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Madera <input checked="" type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene
<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente					<b>Sobre (mueble de cocina):</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene
						<b>Loza sanitaria:</b>	<input type="checkbox"/> Económica <input checked="" type="checkbox"/> Estándar <input type="checkbox"/> De lujo <input type="checkbox"/> No tiene
						<b>Otros</b>	<input type="checkbox"/> Verjas <input type="checkbox"/> A/C <input type="checkbox"/> Tanque de gas
						<b>Tapias:</b>	<input type="checkbox"/> Block <input type="checkbox"/> Liviana <input type="checkbox"/> Prefabricada <input checked="" type="checkbox"/> Otra: Muretes y mallas parcialmente
						<b>Condición general:</b>	Bueno
						<b>Acabados:</b>	Estándar

<b>Sótanos / áticos</b>	No existen
<b>Terrazas, balcones, otros</b>	Corredores, terraza y rancho BBQ
<b>Patio / Jardines</b>	
<b>Cocheras / Parqueos:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
<b>Superficie de rodamiento:</b>	Losa de concreto
<b>Observaciones:</b>	Las aguas pluviales del inmueble desfogan a cauce natural existente.
<b>Reparaciones Interiores / Daños:</b>	No
<b>Humedad / Fuga de Agua:</b>	No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo	1			
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	2			
Medio baño	1			
Habitación	2			
Sala de TV	0			
Lavandería	1			
<b># de módulos</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Vivienda	
<b>Nombre Identificador:</b>	Casa para peón y bodega
<b>Distribución arquitectónica:</b>	Cocina, comedor, servicio sanitarios y otros dos aposentos en el primer nivel y dos habitaciones con balcones en planta alta
<b>Funcionalidad:</b>	Aceptable (Faltan barandas en balcones para mejorar seguridad)
<b>Altura de piso a cielo:</b>	Variable (2.70 m)
<b>Sistema estructural:</b>	Zocalo de bloques con estructura metálica con forros de láminas de fibrocemento o hierro esmaltado rectangular
<b>Entrepiso:</b>	Entrepiso liviano de viguetas metálicas de tubo galvanizado y láminas de fibrocemento
<b>Escaleras:</b>	Estructura de metal y concreto
<b>Estructura de techo:</b>	Estructura metálica de tubos y perfiles galvanizados
<b>Paredes externas:</b>	Sistema mixto de zocalo de bloques con liviano en planta baja y liviano con fibrocemento en planta alta
<b>Paredes internas:</b>	Sistema mixto de zocalo de bloques con liviano en planta baja y liviano con fibrocemento en planta alta
<b>Tapicheles:</b>	No existen (techos a cuatro aguas)
<b>Cubierta:</b>	Hierro galvanizado ondulado
<b>Canaos y bajantes:</b>	No existen
<b>Ventanas:</b>	Marcos de aluminio color bronce con paneles corredizos
<b>Puertas Exteriores:</b>	Madera sólida la principal
<b>Puertas internas:</b>	Madera aglomerada
<b>Cerrajería:</b>	Económica
<b>Verjas:</b>	No existen
<b>Cielos:</b>	Tablilla PVC parcialmente en planta baja (excepto en aposentos del fondo) y total en planta alta
<b>Pisos:</b>	Cerámica parcialmente en planta baja (excepto en aposentos del fondo) y total en planta alta
<b>Enchapes:</b>	Azulejo en servicio sanitario y en mueble de fregadero
<b>Piezas sanitarias:</b>	Inodoro y lavatorio económico
<b>Pintura:</b>	Total en paredes
<b>Instalación potable:</b>	Tuberías PVC con accesorios económicos
<b>Instalación sanitaria:</b>	Tuberías de PVC con tanque séptico y drenajes
<b>Muebles fijos:</b>	Mueble parcial de cocina
<b>Otros / Comentarios:</b>	Contiguo al área útil de la edificación existen unos encierros no utilizables en condiciones actuales que no fueron valuados

Otra	
<b>Nombre Identificador:</b>	Cocheras techadas
<b>Descripción:</b>	Espacio techado abierto, con cerramiento perimetral en zocalo de bloques decorativos, estructura de pilares de concreto y metal aislados que soportan la estructura de techo de tubo y perfiles galvanizados, cubiertas de techo de láminas esmaltadas tipo teja, con piso de concreto afinado pintado, sin canoas y sin acabados en cielos.

Otra	
<b>Nombre Identificador:</b>	Corrales para ganado vacuno, ovejas y cerdos
<b>Descripción:</b>	Existen tres corrales, el principal construido con columnas aisladas de concreto, planchés de concreto y cerramiento parcial en tubo galvanizado, que en apariencia fue utilizado para ganado vacuno. Otros dos que en apariencia fueron usados para ovejas y cerdos, con paredes a media altura de bloques sin acabado, con columnas de concreto y pisos de planchas de concreto afinado. Aparentemente, todos los corrales estuvieron techados, pero actualmente no existen techos ni sus estructuras y están en condiciones no utilizables. Como no se indica que se vayan a invertir recursos para recuperar estas construcciones, su valor NO será considerado para efectos del presente avalúo. Adicionalmente, el corral para ganado vacuno, está más relacionado con terrenos contiguos de pastos, también pertenecientes al Banco que no forman parte de este avalúo y para este inmueble su uso queda muy limitado, ya que parte del acceso privado al mismo no forma parte de este inmueble (ver croquis adjunto).

## Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	3 200.00	16 500.00			1.00	16 500.00	52 800 000.00
2	Sección para agropecuario	5 544.00	16 500.00	0.40	Topografía, nivel, uso, cauce pluvial	0.40	6 600.00	36 590 400.00
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		8 744.00				Total valor de terreno (c)*	₡	89 390 000.00

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

**Valoración de construcciones vía costo**

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (c)	<b>€116 540 000.00</b>
	VRE Total (c)	<b>€85 255 000.00</b>

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F <sub>r</sub>	F <sub>e</sub>	F <sub>d</sub>	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
<b>Detalle de construcciones</b>									<b>€116 540 000.00</b>						<b>41.0</b>		<b>€85 255 000.00</b>	<b>€85 255 000.00</b>			
<b>1. Casa de habitación principal</b>									<b>€80 100 000.00</b>									<b>€62 196 000.00</b>	<b>€62 196 000.00</b>	Si	Si
		1.1. Areas cerradas	2013	9	60	m²	168.0	€375 000.00	€63 000 000.00	Bueno	1.00	0.85	0.914	0.777	47	€291 375.00	€48 951 000.00	€48 951 000.00			
		1.2. Terrazas o corredores	2013	9	60	m²	72.0	€225 000.00	€16 200 000.00	Bueno	1.00	0.85	0.914	0.777	47	€174 825.00	€12 587 000.00	€12 587 000.00			
		1.3. Rancho BBQ	2013	9	60	m²	18.0	€50 000.00	€900 000.00	Bueno	1.00	0.80	0.914	0.731	44	€36 550.00	€658 000.00	€658 000.00			
<b>2. Cocheras techadas</b>									<b>€8 500 000.00</b>								<b>€5 865 000.00</b>	<b>€5 865 000.00</b>	No aplica	No aplica	
		2.1. Cocheras	2013	9	40	m²	68.0	€125 000.00	€8 500 000.00	Bueno	1.00	0.80	0.862	0.690	28	€86 250.00	€5 865 000.00	€5 865 000.00			
<b>3. Casa de peón</b>									<b>€20 440 000.00</b>									<b>€13 225 000.00</b>	<b>€13 225 000.00</b>	Si	Si
		3.1. Planta baja	2013	9	40	m²	60.0	€200 000.00	€12 000 000.00	Regular	1.00	0.75	0.862	0.647	26	€129 400.00	€7 764 000.00	€7 764 000.00			
		3.2. Planta alta	2013	9	40	m²	32.0	€200 000.00	€6 400 000.00	Regular	1.00	0.75	0.862	0.647	26	€129 400.00	€4 141 000.00	€4 141 000.00			
		3.3. Balcones	2013	9	40	m²	34.0	€60 000.00	€2 040 000.00	Regular	1.00	0.75	0.862	0.647	26	€38 820.00	€1 320 000.00	€1 320 000.00			
<b>4. Otras obras</b>									<b>€7 500 000.00</b>								<b>€3 969 000.00</b>	<b>€3 969 000.00</b>	No aplica	No aplica	
		4.1. Portón principal y rampas	2013	9	30	global	1.0	€3 000 000.00	€3 000 000.00	Regular	1.00	0.70	0.805	0.564	17	€1 692 000.00	€1 692 000.00	€1 692 000.00			
		4.2. Muretes con malla perimetral	2013	9	20	m	90.0	€50 000.00	€4 500 000.00	Regular	1.00	0.75	0.674	0.506	10	€25 300.00	€2 277 000.00	€2 277 000.00			

\*\* Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.  
 ► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.  
 ◆ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Manuales de tipologías constructivas del ONT, modelos del BCCR y experiencia profesional en presupuestación.

DEFINICIONES	Estado	F <sub>e</sub>	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,80	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo ■	0,60	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
		0,40	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
	Muy malo ■	0,20	
Demolición ■	0,00	Total estado de deterioro.	

■ Las obras en estado malo o inferior no son contempladas dentro de la valoración.

<b>VU Rem:</b>	Vida útil remanente.
<b>VRN:</b>	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
<b>VNR:</b>	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
<b>VRE:</b>	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
<b>F<sub>r</sub>:</b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
<b>F<sub>e</sub>:</b>	Factor de depreciación por estado de conservación.
<b>F<sub>d</sub>:</b>	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Calle principal de acceso



Vista del frente a calle



Vista del frente a calle



Vista general del área residencial



vists de la calle secundaria



Vista frente a calle secundaria



Acceso privado parcialmente dentro



Vista del área agropecuaria



Vista del área agropecuaria



Vista del portón principa de acceso



Vista de la rampa de acceso



Vista del área de cochera techada



Vista frontal vivienda principal



vista general de vivienda principal



Vista lateral de vivienda principal



Vista posterior de vivienda principal



Vista superior de vivienda principal



Vista interna de vivienda principal



Vista interna de vivienda principal



Vista interna de vivienda principal



Vista interna de vivienda principal



Vista interna de vivienda principal



Vista interna de vivienda principal



Vista caja de interruptores



Vista general de vivienda secundaria



Vista general de vivienda secundaria



Vista general de vivienda secundaria



Vista general de vivienda secundaria



Vista interna de vivienda secundaria



Vista interna de vivienda secundaria



Vista interna de vivienda secundaria



Vista interna de vivienda secundaria



Vista interna de vivienda secundaria



Corrales no valorados



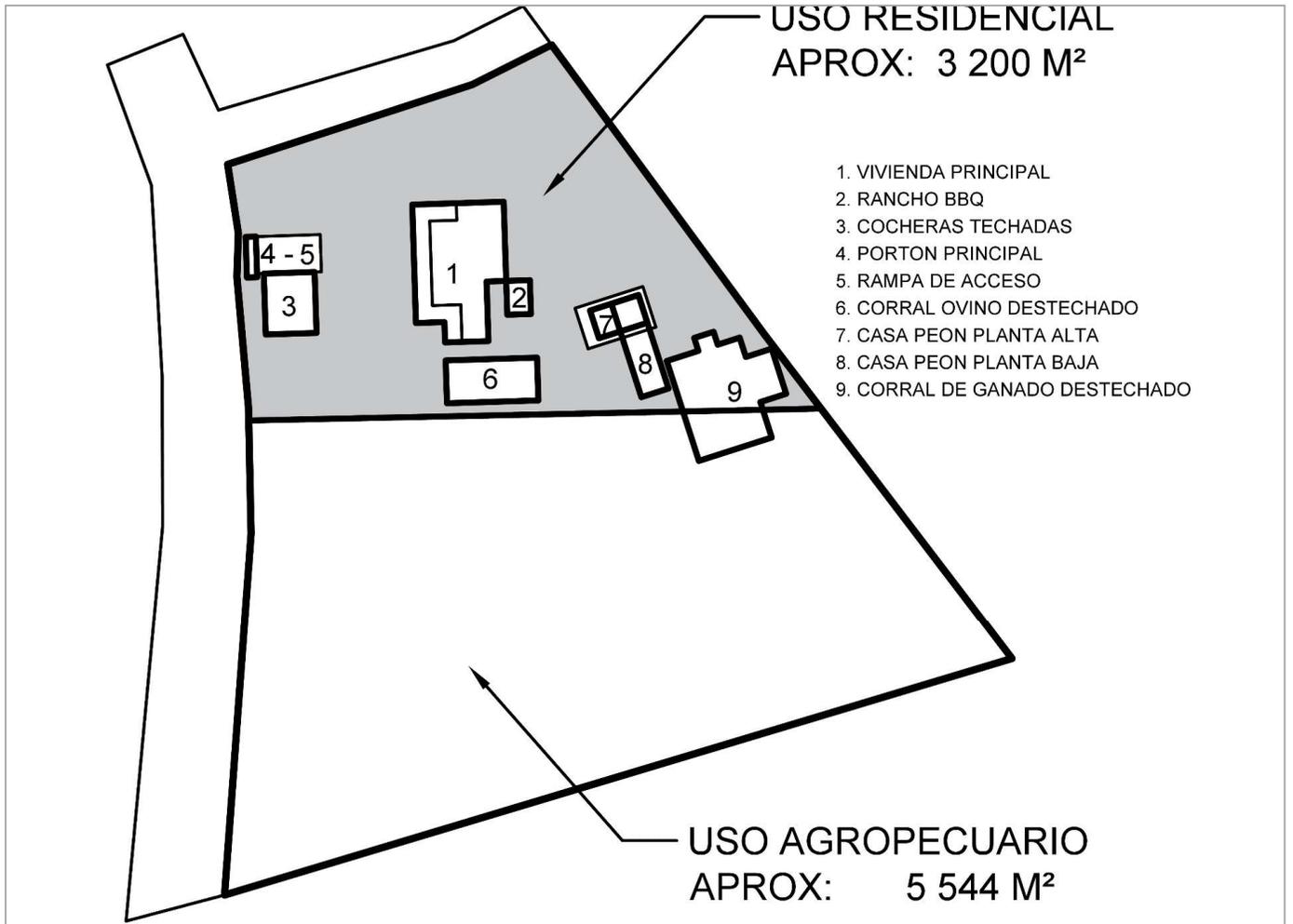
Corrales no valorados



Corrales no valorados



CROQUIS GENERAL DE UBICACION



CROQUIS DE USO GENERAL

Número Nas:	5102588
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

15	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	21002031204600
---------	----------------

**Localización**

Provincia	2° Alajuela
Cantón	10° San Carlos
Distrito	2° Florencia
Señas:	De la entrada del Cementerio de Santa Clara, 700m Norte y 48.81m Este



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Setenta Y Tres Millones Noventa Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 73 097 000,00
Valor de terreno:	₡ 73 097 000,00
Liquidez:	Mediana-Baja

Valuador:	Oscar Emilio Alvarado Rojas	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>
	Firma	

**15 Observaciones generales**

1. El grado de consolidación en la zona es menor a 25%.
2. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
3. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
4. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
5. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
8. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
9. La forma del terreno es irregular.
10. No cuenta con servicio telefonía.
11. La calle al frente del inmueble es de lastre.
12. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
13. Frente al inmueble no hay aceras.
14. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
15. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

**1 Observaciones importantes**

1. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. En la homologación la desviación estándar es de 11,7%.

**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. Liquidez mediana-baja.

Terreno con poca salida para venta, en la zona es más factible localizar terrenos de menor área.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Este inmueble se ubica en el perímetro rural de Jabillos Florencia, de clase media-baja, además tiene toda clase de servicios (adueducto local y servicio electricidad frente, instalados). La topografía es plana ascendente, de forma irregular aprovechable en mayoría, y no presenta riesgos aparentes de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar. Gravámenes o afectaciones: se recomienda inscribir aservidumbre agrícola a favor.

No se asume responsabilidad sobre manipulación o alteración de los linderos (pines, postes, cercas, amapolas, estacas, etc.), eso esta fuera del alcance de este informe.

No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas.

En sector posterior se tiene dudas de un traslape con otras propiedades colindantes, se recomienda por ser Bien adjudicado, pero se recomienda hacer plano catastro nuevo.

TERRENO SIN CONSTRUCCION, NO SE CUENTA CON LA CARTA DE DISPONIBILIDAD DE AGUA NI LUZ.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 5462 V-2022.1								
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR											
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos		Tipo de Cambio (Venta BCCR): €640,00									
# Nas / # Orden: 5102588		Tiene Construcciones? No									
Fecha avalúo de referencia: 15/10/2021		Valor en avalúo de referencia: €71 486 000,00									
Valuador: Oscar Emilio Alvarado Rojas		Teléfono: 8312-0616 / 2473-1831									
Empresa: Oscar Emilio Alvarado		Correo electrónico: oear2184@gmail.com									
País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela	Cantón: 10 San Carlos								
Señas: De la entrada del Cementerio de Santa Clara, 700m Norte y 48.81m Este		Distrito: 2 Florencia									
Latitud (CRTM 05): 1 147 600 N		Longitud (CRTM 05): 442 172 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.37802, -84.52811)									
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.	312046	0	0	21002031204600	10 005,07 m <sup>2</sup>	A-364902-1996	10 005,07 m <sup>2</sup>	BANCO COSTA RICA	Finca 1		
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca									
1.	312046	N-S-E-O	N	Servidumbre	S	Sin construcciones	E	Sin construcciones	O	Vivienda (s)	
Tiene gravámenes o anotaciones? Sí		Inciden en el valor? No		Especifique: BIEN UBICADO SOBRE SERVIDUMBRE. BIEN ADQUIRIDO.							
Uso propuesto del Avalúo: Otro		Ocupación predominante: Propietario(s)		Uso actual: Otro							
El mayor y mejor uso es: Tal y como está		Comentarios: Agropecuario									
Tipo de zona: Rural		Tendencia de la zona: Estable		Grado de consolidación: <25%		Apreciación del mercado: Oferta: Baja		Tendencia del precio: Estable		Hay Influencias adversas: No	
						Distancia a: Escuelas: 7500 m		Colegios: 3000 m		Facilidades comunales: 3000 m	
						Transporte público: 50 m		Instituciones gobierno: 7500 m		Parques: 3000 m	
						Comercio: 2500 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.											
En el sitio donde está ubicado el bien hay construcciones cercanas, las cuales cuentan con servicio de agua potable y electricidad, por lo que se indica que el entorno si cuenta con ambos servicios disponibles.											
Calificación del entorno: Clase media											
Situación: Lote en servidumbre		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:									
Frente: 72,47 m Fondo: 128,27 m		Uso de suelo: Otro (ver Observaciones)		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí							
Área valorada: 10 005,07 m <sup>2</sup>		Vista panorámica: No									
Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro									
Topografía predominante: Ondulada		Otras: <input checked="" type="checkbox"/> Cordon y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público									
Forma: Irregular		Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento									
Forma 2: Rectangular		Disponibilidad de agua potable*: Sí hay disponible									
Pendiente: Ascendente		Servicio eléctrico*: Aéreo									
Pendiente máxima (%): Entre 10% y 20%		Comunicaciones: <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica									
Proximidad a cima de talud*: No aplica		Servidumbres: <input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad <input checked="" type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)									
Proximidad a pie de talud*: No aplica		Calle al frente: Lastre									
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											
* Ver Observaciones ► Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
Características y condiciones:		Está señalada en el plano? Sí		Está inscrita? Se desconoce		Está delimitada en el terreno? Sí		Características coinciden con lo indicado en el plano de catastro? Sí			
		Largo: 121,3 m Ancho: 7,0 m		Da acceso también a otros inmuebles? Sí		Acceso indicado en lindero registral? Sí		Hay limitaciones para el libre tránsito de los fondos dominantes? No			
		Orientación: O a E						Vía de acceso: Material: Lastre Condición: Bueno			
		Observaciones: Servidumbre de paso agrícola al frente como principal acceso.									
Valor total estimado: €73 097 000,00 (Setenta Y Tres Millones Noventa Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)											
◆Liquidez: Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.									
Fecha de inspección: 21 de septiembre de 2022		Otras inspecciones:									
<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Croquis		<input type="checkbox"/> Anexo 2.		<input type="checkbox"/> Anexo 3.			

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	10 005,07	7 306,00			1,00	7 306,00	73 097 041,42
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		10 005,07	Total valor de terreno (c)*			₡	73 097 000,00	

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



Vista frontal.



Servidumbre de paso.



Vértice 3



Servidumbre de paso.



Servicios al frente.



Entrada a inmueble.



Vista interna.



Vista interna.



Vista interna.



Vista interna



En sitio.



Localización, fuente Google Earth.

**Resumen de Informe de avalúo no agropecuario**

<b>Número Nas:</b>	5082568
<b>U.E. Solicitante:</b>	187 Bienes Adquiridos

<b>17</b>	Observaciones generales
<b>2</b>	Observaciones importantes
<b>0</b>	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

<b>Finca 1</b>	21002031204700
----------------	----------------

**Localización**

<b>Provincia</b>	2° Alajuela
<b>Cantón</b>	10° San Carlos
<b>Distrito</b>	2° Florencia
<b>Señas:</b>	De la entrada del cementerio de Santa Clara 700 metros N y 121,28 metros Este



**Resumen de informe**

<b>Monto en letras:</b>	(Setenta Y Dos Millones Setecientos Sesenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
-------------------------	--

<b>Valor:</b>	₡ 72 766 000,00
---------------	-----------------

<b>Liquidez:</b>	Mediana-Baja
------------------	--------------

<b>Valuador:</b>	Elizabeth Brenes Corrales	
	Firma	<b>ZP</b>

**17 Observaciones generales**

1. La tendencia de precios en la zona es hacia la baja.
2. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
3. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
4. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
5. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
6. La distancia a transporte público en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
8. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
9. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
10. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
11. El terreno presenta un sobre nivel respecto a la calle de 2 m.
12. No cuenta con servicio telefonía.
13. La calle al frente del inmueble es de lastre.
14. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
15. Frente al inmueble no hay aceras.
16. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
17. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

**2 Observaciones importantes**

1. El inmueble tiene afectación por servidumbre eléctrica.
2. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. 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 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 las siguientes páginas 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. Afectación por servidumbre eléctrica.

Se presenta cableado eléctrico sobre la servidumbre eléctrica indicada en el plano. Ver anexo 1.

2. Liquidez mediana-baja.

Limitación de servicios, afectación por servidumbre eléctrica, importante oferta de terrenos en la zona.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La propiedad es afectada por una servidumbre de líneas eléctricas.

Se observa en sitio que el lindero este está ubicado 10 metros antes de lo que indica el plano, por lo que debido a esta situación, no se contempla el valor de esa franja de terreno, y se incluye un rubro para la rectificación de medidas por el profesional competente o en su defecto la elaboración de un plano nuevo de ser necesario.

Servidumbre trasladada citas: 390-06630-01-093-001

Reservas y restricciones citas: 390-06630-01-0910-001

Informe de avalúo no agropecuario		Cod. 4884 V-2020.11																						
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR																								
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR): €657,96																					
	# Nas / # Orden:	5082568	Tiene Construcciones? No																					
	¿Proyecto precalificado?:	No	Fecha avalúo de referencia: 22/10/2020																					
		Valor en avalúo de referencia: €69 842 000,00																						
VALUADOR	Valuador:	Elizabeth Brenes Corrales	Teléfono: 2211-1111, Ext. 36647																					
	Empresa:	-	Correo electrónico: elibrenes@bancobcr.com																					
FINCA	País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela																					
	Cantón: 10 San Carlos		Distrito: 2 Florencia																					
	Señas: De la entrada del cementerio de Santa Clara 700 metros N y 121,28 metros Este																							
	Latitud (CRTM 05): 1 147 643 N		Longitud (CRTM 05): 442 227 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.37841, -84.52760)																					
	Tipo de inmueble: Otro																							
	Hay fincas asociadas? No																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Matricula</th> <th>Duplicado</th> <th>Horizontal</th> <th>Identificador predial</th> <th>Área según registro</th> <th>No. plano de catastrado</th> <th>Área según catastrado</th> <th>Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>312047</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21002031204700</td> <td>10 609,70 m<sup>2</sup></td> <td>A-0366514-1996</td> <td>10 609,70 m<sup>2</sup></td> <td>Banco de Costa Rica</td> <td>Finca 1</td> </tr> </tbody> </table>				N	Matricula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	1.	312047	0	0	21002031204700	10 609,70 m <sup>2</sup>	A-0366514-1996	10 609,70 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica	Finca 1
	N	Matricula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle														
	1.	312047	0	0	21002031204700	10 609,70 m <sup>2</sup>	A-0366514-1996	10 609,70 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica	Finca 1														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matricula</th> <th>Orientación</th> <th colspan="3">Colindantes de la finca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>312047</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N Servidumbre</td> <td>S Sin construcciones</td> <td>E Sin construcciones</td> <td>O Sin construcciones</td> </tr> </tbody> </table>				Matricula	Orientación	Colindantes de la finca			1.	312047	N-S-E-O	N Servidumbre	S Sin construcciones	E Sin construcciones	O Sin construcciones								
Matricula	Orientación	Colindantes de la finca																						
1.	312047	N-S-E-O	N Servidumbre	S Sin construcciones	E Sin construcciones	O Sin construcciones																		
Tiene gravámenes o anotaciones? Si Inciden en el valor? No																								
Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: Bien adquirido																								
Ocupación predominante: Propietario(s)																								
Uso actual: Otro Comentarios: Agropecuario																								
El mayor y mejor uso es: Tal y como está																								
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona: Rural		Apreciación del mercado: Oferta: Baja																					
	Tendencia de la zona: Estable		Tendencia del precio: Disminuyendo																					
	Grado de consolidación: >75%		Hay Influencias adversas: No																					
			Distancia a: Escuelas: 8000 m																					
			Colegios: 3000 m																					
			Transporte público: 1000 m																					
			Comercio: 2500 m																					
			Facilidades comunales: 3000 m																					
			Instituciones gobierno: 7300 m																					
			Parques: 3000 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.																								
La propiedad no cuenta con servicio de agua potable. Sin embargo el acueducto de Santa Clara señala que deben de realizar un estudio y mejorar la infraestructura del acueducto de la zona para poder brindar el servicio. Dado que si cuentan con tubería de 1" frente a la propiedad.																								
Calificación del entorno: Clase media-baja																								
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación: Medianero		Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras:																					
	Frente: 66,12 m Fondo: 148,93 m		Uso de suelo: Otro (ver Observaciones) Uso actual coincide con el de la zona?: Si																					
	Área valorada: 10 609,70 m <sup>2</sup>		Vista panorámica: Si																					
	Fuente: El plano de catastro		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro																					
	Topografía predominante: Ondulada Nivel: Sobre nivel de calle A nivel (m): 2,0		Otras: Cordon y caño Acera Cuneta Alumbrado público																					
	Forma: Regular		Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento																					
	Forma 2: Rectangular		Agua potable: Si hay disponible																					
	Pendiente: Ascendente Pendiente máxima (%): Entre 10% y 20%		Sistema eléctrico: Aéreo																					
	Proximidad a cima de talud*: No aplica		Comunicaciones: TV Cable Teléfono Fibra óptica																					
	Proximidad a pie de talud*: No aplica		Servidumbres: *Electricidad *Alcantarilla Paso Agrícola Otra (*)																					
Cuerpo de agua cercano*: Ninguno		Calle al frente: Lastre																						
Riesgos aparentes: Ninguno Deslizamiento Inundación Otro		* Condición más crítica																						
		* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca.																						
SERVIDUMBRE AGRÍCOLA	Está señalada en el plano? Si		Está inscrita? Se desconoce																					
	Está delimitada en el terreno? Si		Características coinciden con lo indicado en el plano de catastro? Si																					
	Largo: 121,3 m Ancho: 7,0 m		Da acceso también a otros inmuebles? Si																					
	Orientación: O a E		Acceso indicado en linderos registrales? Si																					
Observaciones:																								
Via de acceso: Material: Lastre Condición: Bueno																								
RESUMEN	Valor total estimado: €72 766 000,00		(Setenta Y Dos Millones Setecientos Sesenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)																					
	Liquidez: Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero si aparecen compradores ocasionalmente.																					
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección: 7 de abril de 2022		Otras inspecciones: 15/10/2020																					
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)																					
	Anexo 1. Esquema de áreas		Anexo 2. Ubicación satelital																					
	Anexo 3.																							

## Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	8 501,00	8 000,00			1,00	8 000,00	68 008 000,00
2	Sección 2	1 408,00	8 000,00	0,60	Servidumbre eléctrica	0,60	4 800,00	6 758 400,00
3	Sección 3	700,00	8 000,00	0,00	Terreno fuera de lindero este	0,00		
4	Rectificación de medida y plano nuevo	N	- 2 000 000,00	1,00	Rectificación de medida y plano nuevo	1,00	- 2 000 000,00	- 2 000 000,00
Área Total (m <sup>2</sup> )		10 609,00						
Total valor de terreno (c)*							₡	72 766 000,00

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



1. Vista a la propiedad desde servidumbre



2. Cercas vivas



3. Vista interna pastos mejorados



4. Calle interna



5. Vista interna lineas eléctricas.



6. Vista interna



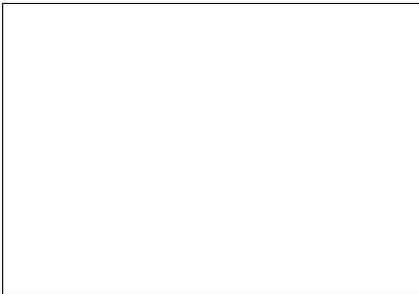
7.



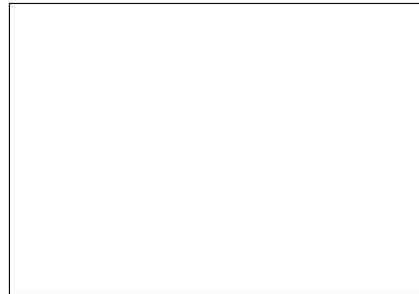
8.



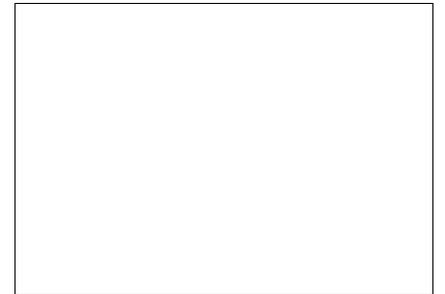
9.



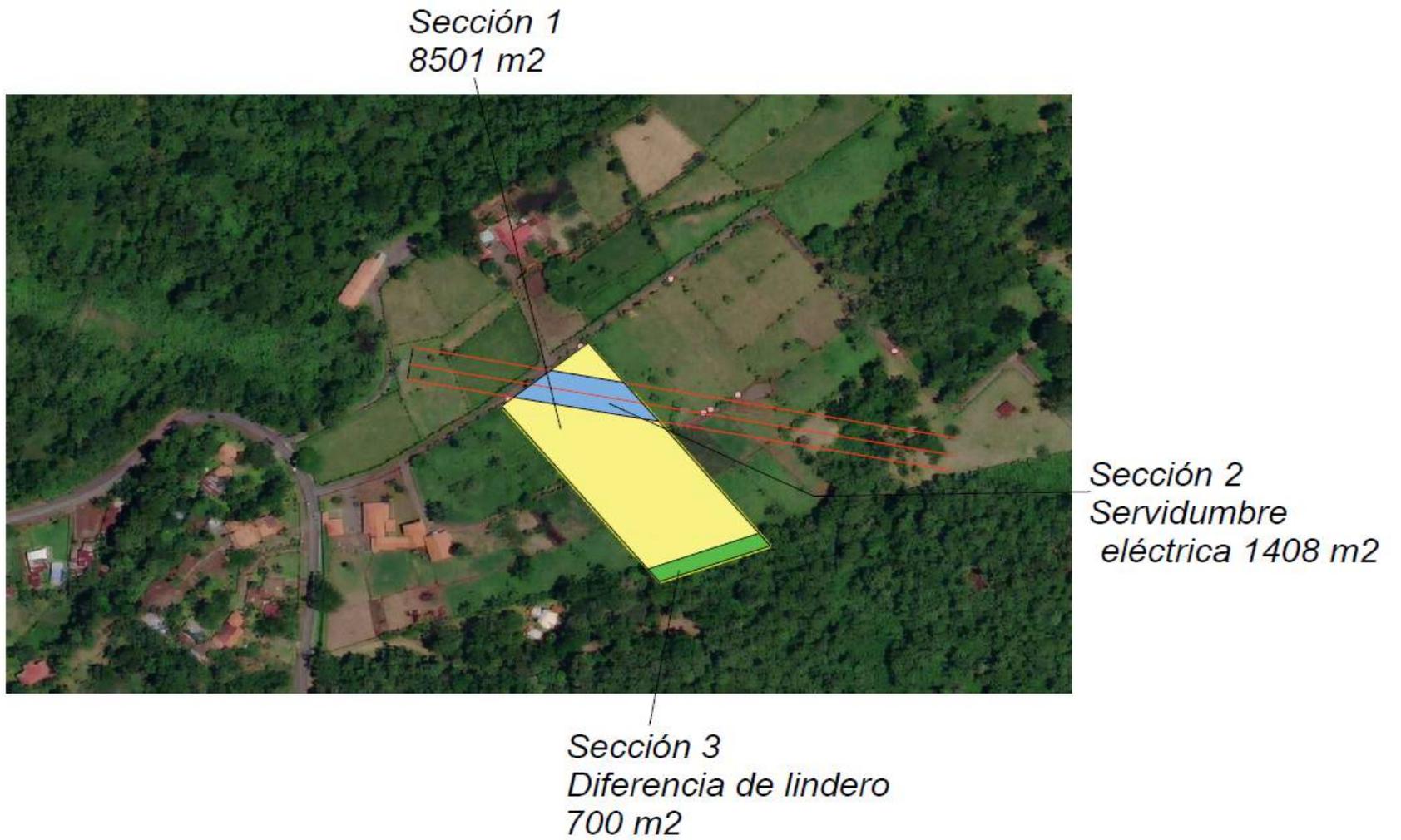
10.



11.

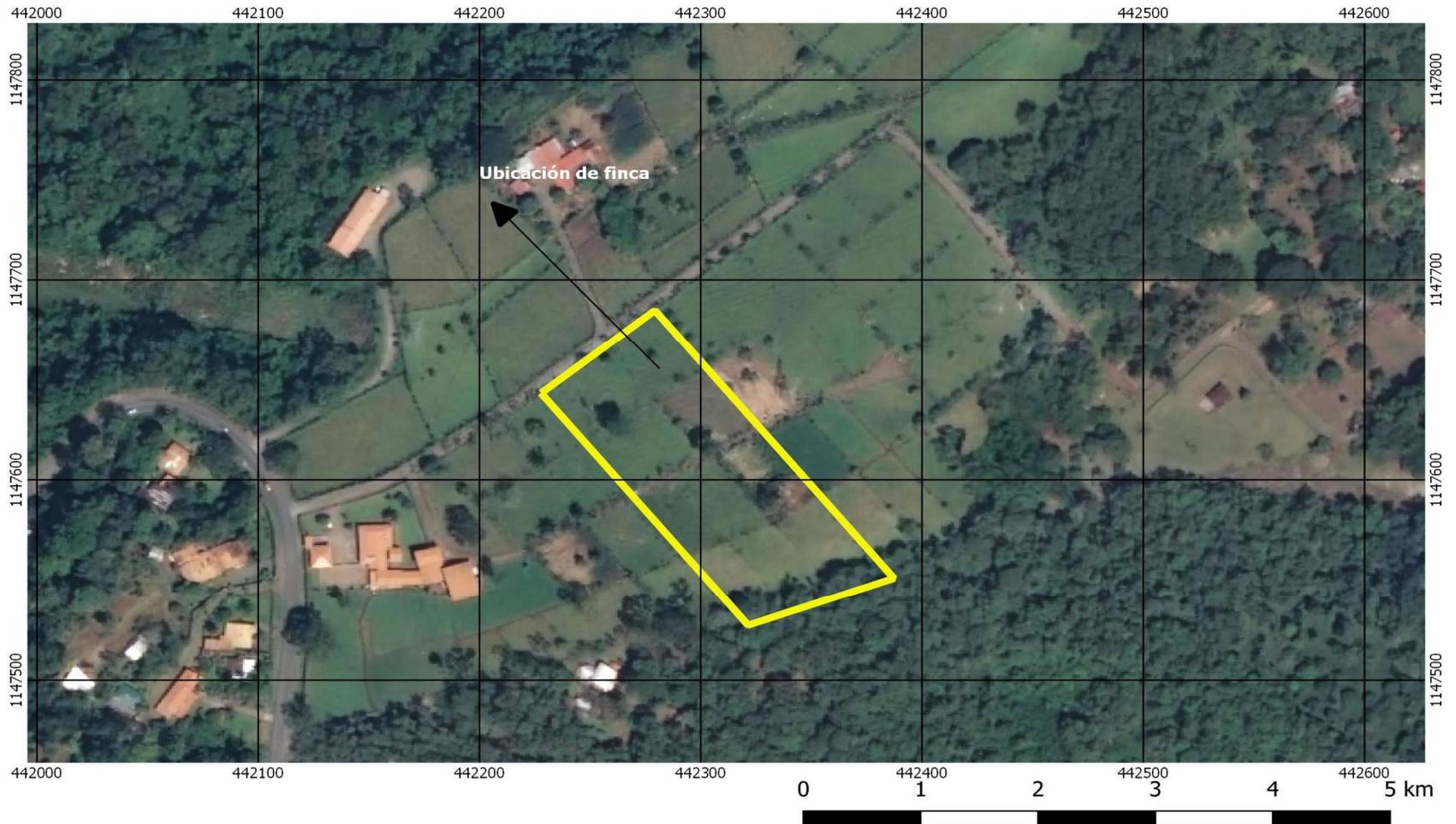
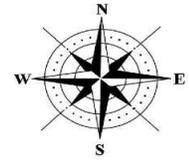


12.



# EMA Y KIM DEL CORAL S.A.

Finca 312047, plano A-0366514-1996





ASOCIACION ADMINISTRADORA DEL ACUEDUCTO DE SANTA CLARA DE SAN CARLOS CEDULA  
JURIDICA 3-002-252049TELEFAX.  
24756400

**Certificación de Disponibilidad de Servicios**

ASADASC-CDS-005-2022

Santa Clara 9 marzo 2022  
Banco de Costa Rica  
Cédula 400000019  
Número telefónico: 84824656

Presente.

Estimado Señor

En atención a su solicitud de disponibilidad de agua potable/ alcantarillado sanitario, presentada ante esta ASADA en fecha 25/022022, relativa al proyecto Trámite bancario(avaluó) el cual se ubicará en la propiedad localizada en distrito Florencia, cantón San Carlos, provincia Alajuela, plano A-0366514-1996 catastro nacional 227 167 para la eventual dotación de (1 servicio), le comunico que como resultado del informe técnico que consta en Oficio 216 se determinó lo siguiente:

SI HAY DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE  
pero no hay disponibilidad de sistema de alcantarillado sanitario al frente de su propiedad

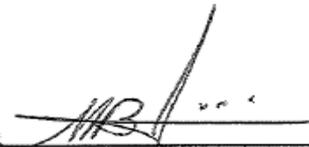
Este documento no significa aprobación para construir obras de infraestructura, ni segregaciones sin haberse aprobado los planos por AyA. Tampoco significa una autorización de interconexión, ni aprobación de nuevos servicios, para ello deberá cumplir con los requisitos y procedimientos previstos en la normativa del AyA como de las demás instituciones competentes. Además, no implica obligatoriedad de la Municipalidad para aprobar estos proyectos. Este documento no significa aprobación para construir obras de infraestructura, ni segregaciones sin haberse aprobado los planos por AyA.

Además, no implica obligatoriedad de la Municipalidad para aprobar estos proyectos. Se recuerda que los planos constructivos deben ser aprobados previamente por AyA de acuerdo a lo que establece el Artículo N° 21 de la Ley Constitutiva y sus Reformas. La infracción a este mandato ocasionara la nulidad de cualquier permiso de construcción otorgado en contravención de esta prohibición teniéndose por legalmente inexistente la parcelación o el Proyecto.

Cabe aclarar que, si el proyecto se modifica en un número superior a los datos aportados o un uso diferente al solicitado, se debe solicitar de nueva Certificación de Disponibilidad.

**“A PARTIR DE ESTA FECHA, A EFECTOS DE RESERVAR EL CAUDAL EN EL SISTEMA, ESTE DOCUMENTO TIENE UNA VIGENCIA DE 12 MESES PARA CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO URBANISTICO Y DE 12 MESES PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR.”**

Atentamente,

  
Saúl Méndez Blanco  
Presidente Asada Santa Clara  
Cc. Archivo

Sello de la ASADA

**Resumen de Informe de avalúo no agropecuario**

Número Nas:	5082570
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

17	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
1	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	21002031204800
---------	----------------

**Localización**

Provincia	2° Alajuela
Cantón	10° San Carlos
Distrito	2° Florencia
Señas:	De la entrada del cementerio de Santa Clara 700 metros N y 187,40 metros Este



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Sesenta Y Siete Millones Quinientos Setenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor:	₡ 67 576 000,00
Liquidez:	Mediana-Baja

Valuador:	Elizabeth Brenes Corrales	
	Firma	

**17 Observaciones generales**

1. La tendencia de precios en la zona es hacia la baja.
2. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
3. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
4. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
5. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
6. La distancia a transporte público en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
8. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
9. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
10. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
11. El terreno presenta un sobre nivel respecto a la calle de 2 m.
12. No cuenta con servicio telefonía.
13. La calle al frente del inmueble es de lastre.
14. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
15. Frente al inmueble no hay aceras.
16. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
17. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

**2 Observaciones importantes**

1. El inmueble tiene afectación por servidumbre eléctrica.
2. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.
2. El factor resultante en la homologación en al menos uno de los comparables utilizados es menor a 0,4.

## **1 Alertas Restrictivas**

1. No hay disponibilidad de agua potable.

### **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 las siguientes páginas 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. Afectación por servidumbre eléctrica.  
Torre eléctrica dentro de la propiedad, con cableado eléctrico sobre ésta. Ver anexo 1.
2. Liquidez mediana-baja.  
Limitación de servicios, afectación por servidumbre eléctrica, importante oferta en la zona.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La propiedad es afectada de forma importante por una servidumbre de líneas eléctricas.

Se observa en sitio que el lindero este esta ubicado 10 metros antes de lo que indica el plano, por lo que debido a esta situación, no se contempla el valor de esa franja de terreno, y se incluye un rubro para la rectificación de medidas por el profesional competente o en su defecto la elaboración de un plano nuevo de requerirse.

Servidumbre trasladada citas: 390-06630-01-093-001

Reservas y restricciones citas: 390-06630-01-0910-001

Informe de avalúo no agropecuario		Cod. 4884 V-2020.11									
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR											
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR): €656,54								
	# Nas / # Orden:	5082570	Tiene Construcciones? No								
	¿Proyecto precalificado?:	No	Fecha avalúo de referencia: 22/10/2020	Valor en avalúo de referencia: €64 205 000,00							
VALUADOR	Valuador:	Elizabeth Brenes Corrales	Teléfono: 2211-1111, Ext. 36647								
	Empresa:	-	Correo electrónico: elibrenes@bancobcr.com								
FINCA	País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela	Cantón: 10 San Carlos	Distrito: 2 Florencia						
	Señas: De la entrada del cementerio de Santa Clara 700 metros N y 187,40 metros Este										
	Latitud (CRTM 05): 1 147 686 N		Longitud (CRTM 05): 442 281 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 10.37879, -84.52712)						
	Tipo de inmueble: Otro										
	Hay fincas asociadas? No										
	N	Matricula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	
	1.	312048	0	0	21002031204800	10 001,61 m <sup>2</sup>	A-0366512-1996	10 001,61 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica	Finca 1	
	Matricula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	312048	N-S-E-O	N	Servidumbre	S	Sin construcciones	E	Sin construcciones	O	Sin construcciones
	Tiene gravámenes o anotaciones?					Inciden en el valor? No					
Uso propuesto del Avalúo:		Otro			Especifique: Bien Adquirido						
Ocupación predominante:		Propietario(s)									
Uso actual:		Otro			Comentarios: Agropecuario						
El mayor y mejor uso es:		Tal y como está									
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:		Rural								
	Tendencia de la zona:		Estable								
	Grado de consolidación:		>75%								
	Apreciación del mercado:		Oferta: Baja								
	Tendencia del precio:		Disminuyendo								
	Hay Influencias adversas:		No								
	Distancia a:		Escuelas:		8000 m						
			Colegios:		3000 m		Facilidades comunales: 3000 m				
			Transporte público:		1000 m		Instituciones gobierno: 7300 m				
			Comercio:		2500 m		Parques: 3000 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:		55,06 m		Fondo:		171,99 m				
	Área valorada:		10 001,61 m <sup>2</sup>								
	Fuente:		El plano de catastro								
	Topografía predominante:		Ondulada		Nivel: Sobre nivel de calle		A nivel (m):		2,0		
	Forma:		Regular								
	Forma 2:		Rectangular								
	Pendiente:		Ascendente		Pendiente máxima (%):		Entre 10% y 20%				
	Proximidad a cima de talud*:		No aplica								
	Proximidad a pie de talud*:		No aplica								
Cuerpo de agua cercano*:		Ninguno									
Riesgos aparentes:		Ninguno		Deslizamiento		Inundación		Otro			
* Condición más crítica											
Mejoras al terreno:		Muros		Calle		Terrazas		Otras:			
Uso de suelo:		Otro (ver Observaciones)		Uso actual coincide con el de la zona?: Si							
Vista panorámica:		Si									
Punto de amarre:		Medida en sitio congruente con plano de catastro									
Otras:		Cordon y caño		Acera		Cuneta		Alumbrado público			
Alcantarillado:		Pluvial		Sanitario		Planta de tratamiento					
Agua potable:		No hay disponible									
Sistema eléctrico:		Red externa		Pozo		Naciente		Cisterna / Otra			
Comunicaciones:		TV Cable		Teléfono		Fibra óptica					
Servidumbres:		*Electricidad		*Alcantarilla		Paso ▶		Agrícola ▶			
Calle al frente:		Lastre									
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca.											
SERVIDUMBRE AGRÍCOLA	Está señalada en el plano?		Si		Está inscrita?		Se desconoce				
	Largo: 187,4 m		Ancho: 7,0 m		Da acceso también a otros inmuebles?		Si				
	Orientación: O a E		Acceso indicado en linderos registrales?		Si						
	Observaciones:										
	Características y condiciones:		Características coinciden con lo indicado en el plano de catastro?		Si						
		Hay limitaciones para el libre tránsito de los fondos dominantes?		No							
		Vía de acceso: Material: Lastre		Condición: Bueno							
RESUMEN	Valor total estimado:		€67 576 000,00		(Sesenta Y Siete Millones Quinientos Setenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)						
	Liquidez:		Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero si aparecen compradores ocasionalmente.						
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:		7 de abril de 2022		Otras inspecciones:						
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. Esquema de áreas						
					Anexo 2. Ubicación satelital						
					Anexo 3.						

## Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	7 614,61	8 000,00			1,00	8 000,00	60 916 880,00
2	Sección 2	1 804,00	8 000,00	0,60	Servidumbre eléctrica	0,60	4 800,00	8 659 200,00
3	Sección 3	583,00	8 000,00	0,00	Terreno fuera de lindero este	0,00		
4	Rectificación de medidas y plano nuevo	N	- 2 000 000,00	1,00	Rectificación de medidas y plano nuevo	1,00	- 2 000 000,00	- 2 000 000,00
Área Total (m <sup>2</sup> )		10 001,61		Total valor de terreno (c)*			€	67 576 000,00

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



1. Vista a la propiedad desde servidumbre



2. Cercas vivas



3. Vista interna pastos mejorados



4. Torre eléctrica



5. Calle interna



6. Vista tendido eléctrico



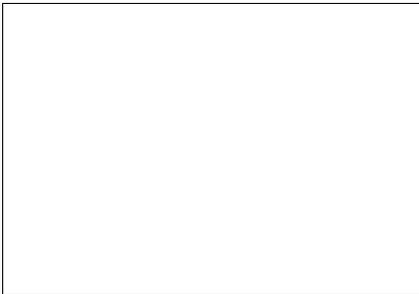
7. Servidumbre agrícola



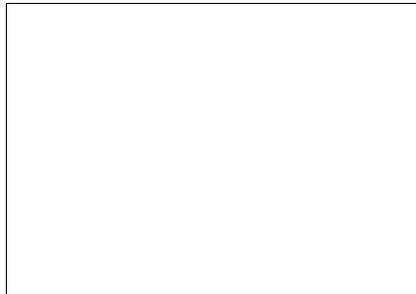
8. Torre eléctrica



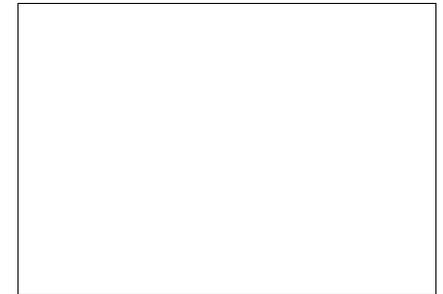
9. Vista interna



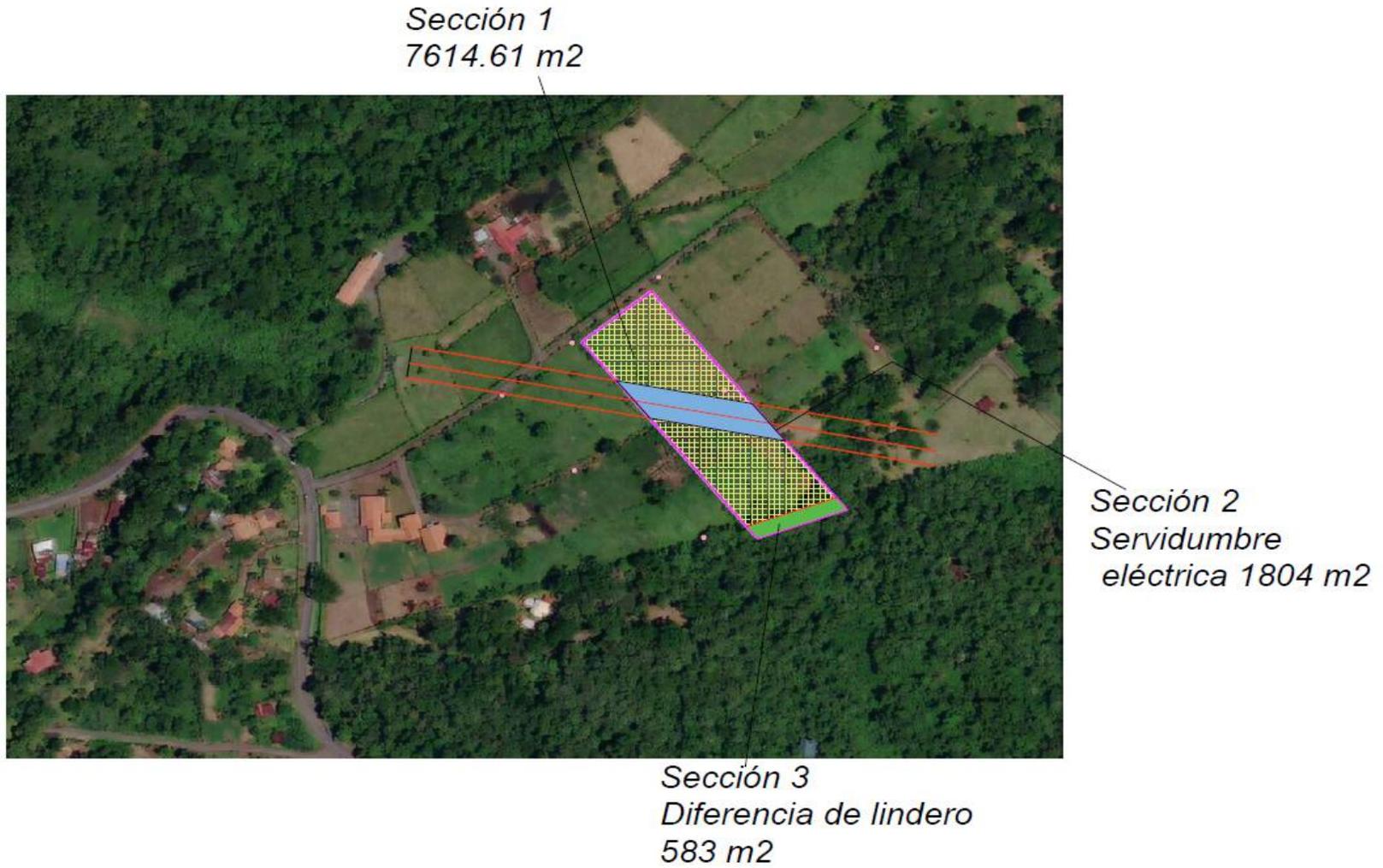
10.



11.

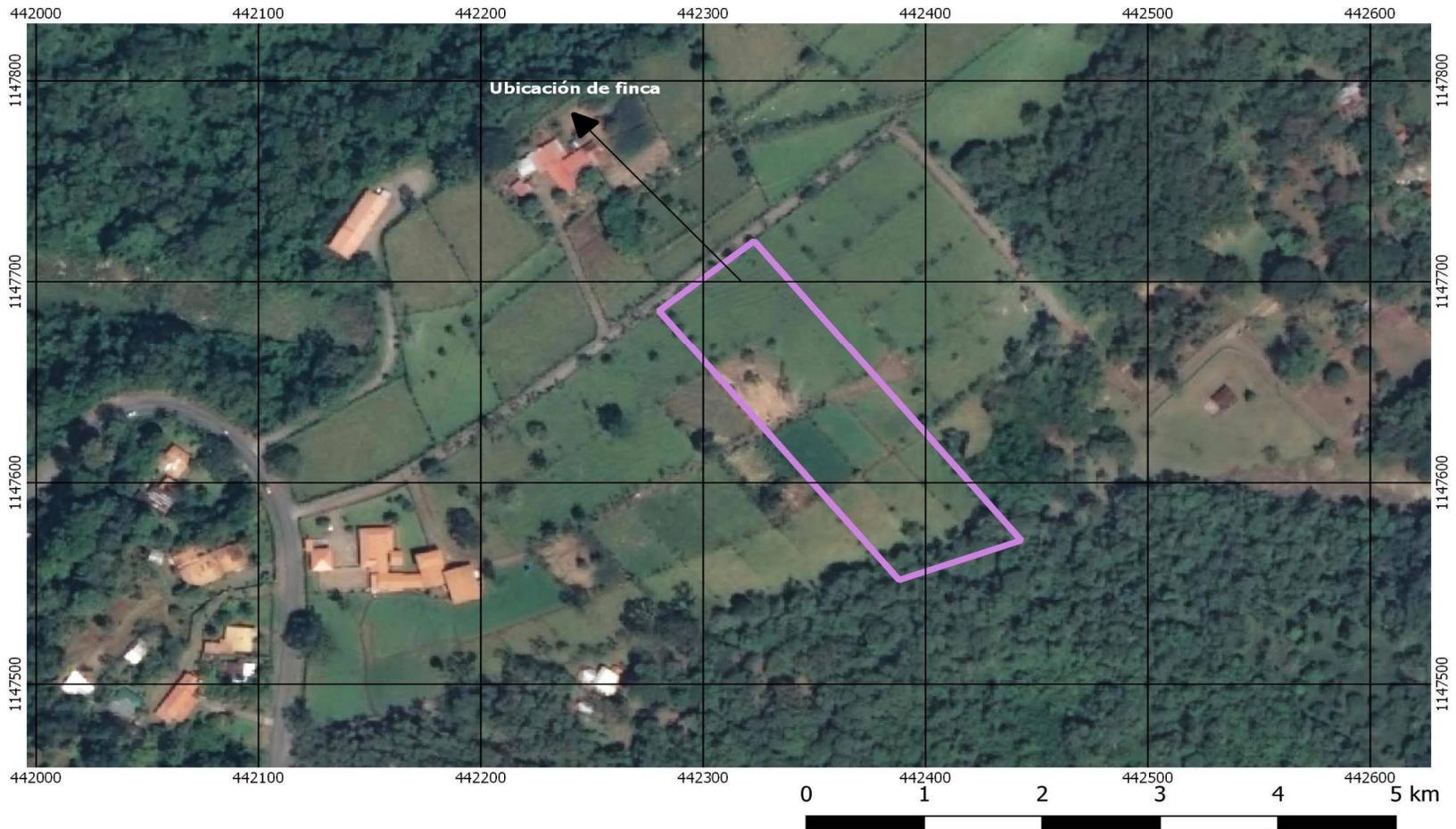
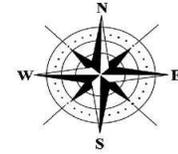


12.



# EMA Y KIM DEL CORAL S.A.

Finca 312048, plano A-0366512-1996





**ASOCIACION ADMINISTRADORA DEL ACUEDUCTO DE SANTA CLARA DE SAN CARLOS CEDULA  
JURIDICA 3-002-252049 TELEFAX.  
24756400**

**Certificación de Disponibilidad de Servicios**

**ASADASC-CDS-008-2022**

Santa Clara 9 marzo 2022  
Banco de Costa Rica  
Cédula 4000000019  
Número telefónico: 84824656

Presente.

Estimado Señor

En atención a su solicitud de disponibilidad de agua potable/ alcantarillado sanitario, presentada ante esta **ASADA** en fecha 25/022022, relativa al proyecto **Tramite bancario(avaluó)** el cual se ubicará en la propiedad localizada en distrito Florencia, cantón San Carlos, provincia Alajuela, plano A-366512-1996 catastro nacional 227 170 para la eventual dotación de **(1 servicio)**, le comunico que como resultado **del informe técnico** que consta en Oficio 144 se determinó lo siguiente:

**SI HAY DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE**

pero no hay disponibilidad de sistema de alcantarillado sanitario al frente de su propiedad

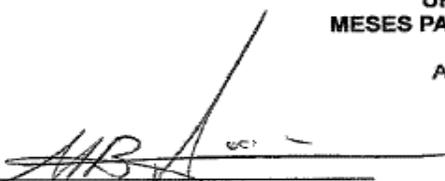
Este documento no significa aprobación para construir obras de infraestructura, ni segregaciones sin haberse aprobado los planos por AyA. Tampoco significa una autorización de interconexión, ni aprobación de nuevos servicios, para ello deberá cumplir con los requisitos y procedimientos previstos en la normativa del AyA como de las demás instituciones competentes. Además, no implica obligatoriedad de la Municipalidad para aprobar estos proyectos. Este documento no significa aprobación para construir obras de infraestructura, ni segregaciones sin haberse aprobado los planos por AyA.

Además, no implica obligatoriedad de la Municipalidad para aprobar estos proyectos. Se recuerda que los planos constructivos deben ser aprobados previamente por AyA de acuerdo a lo que establece el Artículo N° 21 de la Ley Constitutiva y sus Reformas. La infracción a este mandato ocasionara la nulidad de cualquier permiso de construcción otorgado en contravención de esta prohibición teniéndose por legalmente inexistente la parcelación o el Proyecto.

Cabe aclarar que, si el proyecto se modifica en un número superior a los datos aportados o un uso diferente al solicitado, se debe solicitar de nueva Certificación de Disponibilidad.

**“A PARTIR DE ESTA FECHA, A EFECTOS DE RESERVAR EL CAUDAL EN EL SISTEMA, ESTE DOCUMENTO TIENE UNA VIGENCIA DE 12 MESES PARA CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO URBANISTICO Y DE 12 MESES PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR.”**

Atentamente,

  
**Saúl Méndez Blanco**  
Presidente Asada Santa Clara  
Cc. Archivo

ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA  
DEL ACUEDUCTO DE  
SANTA CLARA DE SAN CARLOS  
CÉD.: 3-002-252049

**Sello de la ASADA**

**Resumen de Informe de avalúo no agropecuario**

<b>Número Nas:</b>	5082573
<b>U.E. Solicitante:</b>	187 Bienes Adquiridos

<b>18</b>	Observaciones generales
<b>2</b>	Observaciones importantes
<b>0</b>	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

<b>Finca 1</b>	21002031204900
----------------	----------------

**Localización**

<b>Provincia</b>	2° Alajuela
<b>Cantón</b>	10° San Carlos
<b>Distrito</b>	2° Florencia
<b>Señas:</b>	De la entrada del cementerio de Santa Clara 700 metros N y 242,46 metros Este



**Resumen de informe**

<b>Monto en letras:</b>	(Setenta Y Nueve Millones Doscientos Cincuenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
-------------------------	--

<b>Valor:</b>	₡ 79 250 000,00
---------------	-----------------

<b>Liquidez:</b>	Mediana-Baja
------------------	--------------

<b>Valuador:</b>	Elizabeth Brenes Corrales	
	Firma	

**18 Observaciones generales**

1. El valor estimado del inmueble es 15,2% mayor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
2. La tendencia de precios en la zona es hacia la baja.
3. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
4. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
5. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
6. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
7. La distancia a transporte público en la zona es mayor a 500 m.
8. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
9. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
10. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
11. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
12. El terreno presenta un sobre nivel respecto a la calle de 2 m.
13. No cuenta con servicio telefonía.
14. La calle al frente del inmueble es de lastre.
15. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
16. Frente al inmueble no hay aceras.
17. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
18. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

**2 Observaciones importantes**

1. El inmueble tiene afectación por servidumbre eléctrica.
2. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.
2. El factor resultante en la homologación en al menos uno de los comparables utilizados es menor a 0,4.

**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 las siguientes páginas 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. Afectación por servidumbre eléctrica.  
Se presenta cableado eléctrico sobre la propiedad en uno de los linderos, ver anexo1.
2. Liquidez mediana-baja.  
Limitación de servicios, afectación por servidumbre eléctrica, importante oferta en la zona.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La propiedad es afectada parcialmente por una servidumbre de líneas eléctricas.

Servidumbre trasladada citas: 390-06630-01-0903-001

Reservas y Restricciones citas: 390-06630-01-0910-001

Servidumbre de paso citas: 424-12674-01-001-001

Informe de avalúo no agropecuario		Cod. 2952 V-2020.11																						
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR																								
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR): €656,20																					
	# Nas / # Orden:	5082573	Tiene Construcciones? No																					
	¿Proyecto precalificado?:	No	Fecha avalúo de referencia: 22/10/2020																					
		Valor en avalúo de referencia:	€68 811 000,00																					
VALUADOR	Valuador:	Elizabeth Brenes Corrales	Teléfono: 2211-1111, Ext. 36647																					
	Empresa:	-	Correo electrónico: elibrenes@bancobcr.com																					
FINCA	País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela																					
	Cantón: 10 San Carlos		Distrito: 2 Florencia																					
	Señas: De la entrada del cementerio de Santa Clara 700 metros N y 242,46 metros Este																							
	Latitud (CRTM 05): 1 147 119 N		Longitud (CRTM 05): 442 322 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.37367, -84.52673)																					
	Tipo de inmueble: Otro																							
	Hay fincas asociadas? No																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Matricula</th> <th>Duplicado</th> <th>Horizontal</th> <th>Identificador predial</th> <th>Área según registro</th> <th>No. plano de catastrado</th> <th>Área según catastro</th> <th>Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>312049</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21002031204900</td> <td>10 002,21 m<sup>2</sup></td> <td>A-0366511-1996</td> <td>10 002,21 m<sup>2</sup></td> <td>Banco de Costa Rica</td> <td>Finca 1</td> </tr> </tbody> </table>				N	Matricula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle	1.	312049	0	0	21002031204900	10 002,21 m <sup>2</sup>	A-0366511-1996	10 002,21 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica	Finca 1
	N	Matricula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle														
	1.	312049	0	0	21002031204900	10 002,21 m <sup>2</sup>	A-0366511-1996	10 002,21 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica	Finca 1														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matricula</th> <th>Orientación</th> <th colspan="3">Colindantes de la finca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>312049</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N Servidumbre</td> <td>S Sin construcciones</td> <td>E Servidumbre</td> <td>O Sin construcciones</td> </tr> </tbody> </table>				Matricula	Orientación	Colindantes de la finca			1.	312049	N-S-E-O	N Servidumbre	S Sin construcciones	E Servidumbre	O Sin construcciones								
Matricula	Orientación	Colindantes de la finca																						
1.	312049	N-S-E-O	N Servidumbre	S Sin construcciones	E Servidumbre	O Sin construcciones																		
Tiene gravámenes o anotaciones? Si Inciden en el valor? No																								
Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: Bien adquirido																								
Ocupación predominante: Propietario(s)																								
Uso actual: Otro Comentarios: Agropecuario																								
El mayor y mejor uso es: Tal y como está																								
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona: Rural		Apreciación del mercado: Oferta: Baja																					
	Tendencia de la zona: Estable		Tendencia del precio: Disminuyendo																					
	Grado de consolidación: >75%		Hay Influencias adversas: No																					
			Distancia a: Escuelas: 8000 m																					
			Colegios: 3000 m																					
		Transporte público: 1000 m																						
		Comercio: 2500 m																						
		Facilidades comunales: 3000 m																						
		Instituciones gobierno: 7300 m																						
		Parques: 3000 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: Esquinero		Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras:																					
	Frente: 203,85 m		Uso de suelo: Otro (ver Observaciones) Uso actual coincide con el de la zona?: Si																					
	Área valorada: 10 002,21 m <sup>2</sup>		Vista panorámica: Si																					
	Fuente: El plano de catastro		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro																					
	Topografía predominante: Ondulada Nivel: Sobre nivel de calle A nivel (m): 2,0		Otras: Cordon y caño Acera Cuneta Alumbrado público																					
	Forma: Regular		Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento																					
	Forma 2: Rectangular		Agua potable: Si hay disponible																					
	Pendiente: Ascendente Pendiente máxima (%): Entre 10% y 20%		Sistema eléctrico: Red externa Pozo Naciente Cisterna / Otra																					
	Proximidad a cima de talud*: No aplica		Comunicaciones: TV Cable Teléfono Fibra óptica																					
	Proximidad a pie de talud*: No aplica		Servidumbres: *Electricidad *Alcantarilla Paso Agrícola Otra (*)																					
Cuerpo de agua cercano*: Ninguno		Calle al frente: Lastre																						
Riesgos aparentes: Ninguno Deslizamiento Inundación Otro		* Condición más crítica																						
		* Ver Observaciones Como acceso habilitado a la finca.																						
SERVIDUMBRE AGRÍCOLA	Está señalada en el plano? Si		Está inscrita? Se desconoce																					
	Está delimitada en el terreno? Si		Características coinciden con lo indicado en el plano de catastro? Si																					
	Largo: 242,5 m Ancho: 7,0 m		Da acceso también a otros inmuebles? Si																					
	Orientación: O a E		Acceso indicado en linderos registrales? Si																					
Observaciones:																								
Via de acceso: Material: Lastre Condición: Bueno																								
RESUMEN	Valor total estimado: €79 250 000,00 (Setenta Y Nueve Millones Doscientos Cincuenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)																							
	Liquidez: Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero si aparecen compradores ocasionalmente.																					
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección: 7 de abril de 2022		Otras inspecciones:																					
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)																					
	Anexo 1. Esquema de áreas		Anexo 2. Ubicación satelital																					
	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	9 762,21	8 000,00			1,00	8 000,00	78 097 680,00
2	Sección 2	240,00	8 000,00	0,60	Servidumbre eléctrica	0,60	4 800,00	1 152 000,00
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		10 002,21						
Total valor de terreno (¢)*							₡	79 250 000,00

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



1. Vista a la propiedad desde servidumbre



2. Cercas vivas



3. Vista interna pastos mejorados



4. Vista lindero este y sur



5. Vista interna



6. Vista interna de la propiedad



7. Servidumbre agrícola



8.



9.



10.

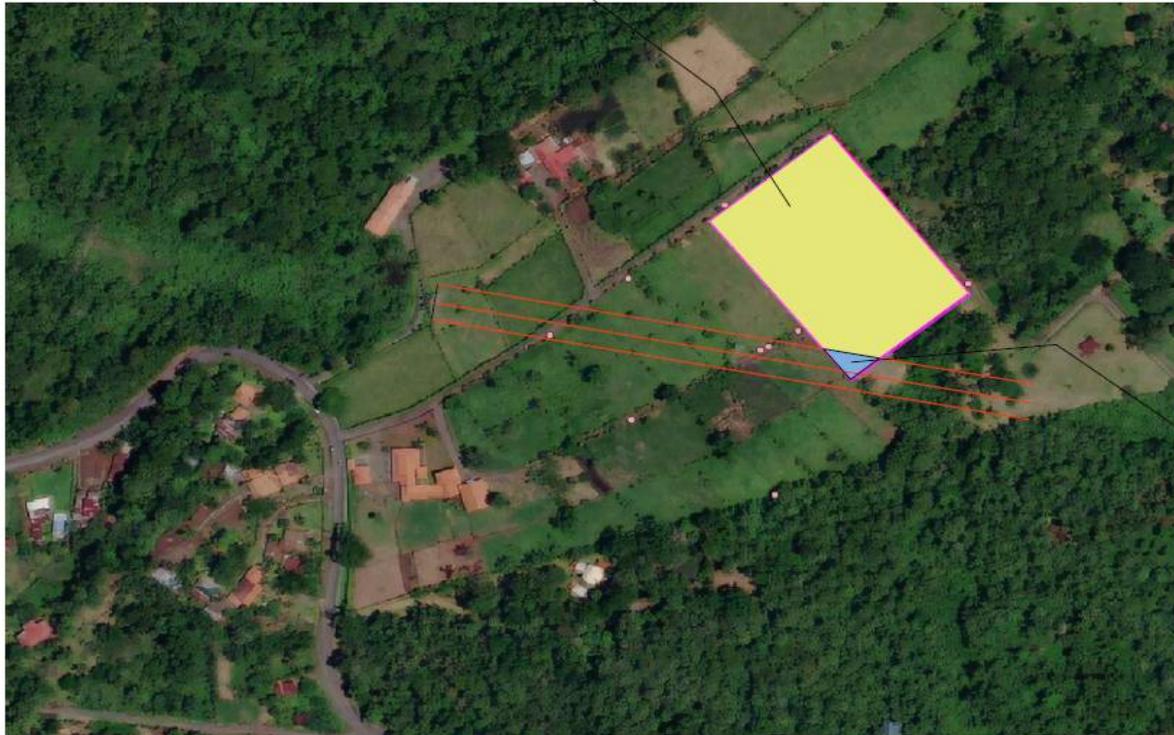


11.



12.

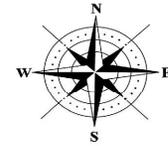
Sección 1  
9762.21 m<sup>2</sup>



Servidumbre  
eléctrica 240 m<sup>2</sup>

# EMA Y KIM DEL CORAL S.A.

Finca 312049, plano A-0366511-1996





ASOCIACION ADMINISTRADORA DEL ACUEDUCTO DE SANTA CLARA DE SAN CARLOS CEDULA  
 JURIDICA 3-002-252049TELEFAX.  
 24756400

**Certificación de Disponibilidad de Servicios**

ASADASC-CDS-006-2022

Santa Clara 9 marzo 2022  
 Banco de Costa Rica  
 Cédula 4000000019  
 Número telefónico: 84824656

Presente.

Estimado Señor

En atención a su solicitud de disponibilidad de agua potable/ alcantarillado sanitario, presentada ante esta **ASADA** en fecha 25/022022, relativa al proyecto **Trámite bancario(avaluo)** el cual se ubicará en la propiedad localizada en distrito Florencia, cantón San Carlos, provincia Alajuela, plano A-0366511-1996 catastro nacional 227 171 para la eventual dotación de **(1 servicio)**, le comunico que como resultado **del informe técnico** que consta en Oficio 215 se determinó lo siguiente:

**SI HAY DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE**

pero no hay disponibilidad de sistema de alcantarillado sanitario al frente de su propiedad

Este documento no significa aprobación para construir obras de infraestructura, ni segregaciones sin haberse aprobado los planos por AyA. Tampoco significa una autorización de interconexión, ni aprobación de nuevos servicios, para ello deberá cumplir con los requisitos y procedimientos previstos en la normativa del AyA como de las demás instituciones competentes. Además, no implica obligatoriedad de la Municipalidad para aprobar estos proyectos. Este documento no significa aprobación para construir obras de infraestructura, ni segregaciones sin haberse aprobado los planos por AyA.

Además, no implica obligatoriedad de la Municipalidad para aprobar estos proyectos. Se recuerda que los planos constructivos deben ser aprobados previamente por AyA de acuerdo a lo que establece el Artículo N° 21 de la Ley Constitutiva y sus Reformas. La infracción a este mandato ocasionara la nulidad de cualquier permiso de construcción otorgado en contravención de esta prohibición teniéndose por legalmente inexistente la parcelación o el Proyecto.

Cabe aclarar que, si el proyecto se modifica en un número superior a los datos aportados o un uso diferente al solicitado, se debe solicitar de nueva Certificación de Disponibilidad.

**“A PARTIR DE ESTA FECHA, A EFECTOS DE RESERVAR EL CAUDAL EN EL SISTEMA, ESTE DOCUMENTO TIENE UNA VIGENCIA DE 12 MESES PARA CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO URBANISTICO Y DE 12 MESES PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR.”**

Atentamente,

**Saúl Méndez Blanco**  
 Presidente Asada Santa Clara  
 Cc. Archivo

