

Número Nas:	5157663
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

7	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21502056867400
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	15° Guatuso
Distrito	2° Buenavista
Señas:	500 Oeste del cruce a la Florida, camino a Río Celeste



Resumen de informe

Monto en letras:	(Doce Millones Trescientos Treinta Y Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	12 338 000,00
--------------	---	---------------

Valor de terreno:	₡	12 338 000,00
-------------------	---	---------------

Liquidez:	Mediana
-----------	---------

Valuador:	Jorge Antonio Loría Salazar	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>
	Firma	

7 Observaciones generales

1. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
2. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
3. No cuenta con servicio telefonía.
4. La calle al frente del inmueble es de lastre.
5. Frente al inmueble no hay aceras.
6. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
7. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

0 Observaciones importantes

1. No se registran.

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

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La propiedad en estudio se trata de un lote baldío, frente a calle pública con alumbrado público, aporta carta de disponibilidad de agua potable y existen varias viviendas en su entorno.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 0793							
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR											
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€534,55						
	# Nas / # Orden:	5157663	Tiene Construcciones?	No							
			Tiene cartas de disponibilidad de servicios?	Sí							
			Fecha avalúo de referencia:	16/05/2022	Valor en avalúo de referencia: €11 813 000,00						
VALUADOR	Valuador:	Jorge Antonio Loria Salazar	Teléfono:		8837-1133 / 2234-5960						
	Empresa:	Jorge Antonio Loria Salazar	Correo electrónico:		jloria559@gmail.com						
FINCA	Pais:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	15 Guatuso	Distrito:	2 Buenavista			
	Señas:	500 Oeste del cruce a la Florida, camino a Río Celeste									
	Latitud (CRTM 05)	1 188 014 N	Longitud (CRTM 05)	399 496 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.7425, -84.9189)							
	Tipo de inmueble:	Otro									
	Hay fincas asociadas?	No									
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	
	1.	568674	0	0	21502056867400	525,00 m ²	2-917519-2004	525,00 m ²	Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019	Finca 1	
		Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
	1.	568674	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Calle pública	E	Sin construcciones	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor?		No						
Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique:		Bien Adquirido						
Ocupación predominante:	N/A		Comentarios:		Bien adquirido, lote baldío						
Uso actual:	Otro		Comentarios:		Bien adquirido, lote baldío						
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Rural									
	Tendencia de la zona:	Estable									
	Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%									
	Apreciación del mercado:	Oferta:	Media								
	Tendencia del precio:	Estable									
	Hay Influencias adversas:	No									
	Distancia a:	Escuelas:	500 m								
		Colegios:	1200 m	Facilidades comunales:	500 m						
		Transporte público:	50 m	Instituciones gobierno:	8500 m						
		Comercio:	500 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.											
El lote en estudio es baldío											
Calificación del entorno: Clase media											
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero									
	Frente:	11,94 m	Fondo:	44,59 m							
	Área valorada:	525,00 m ²									
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:	Ondulada	Nivel:	Sobre nivel de calle Δ _{nivel} (m): 0,5							
	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											
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 in situ 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*:	Sí hay									
	Comunicaciones:	TV Cable	Teléfono	Fibra óptica							
Servidumbres:	Electricidad	Alcantarilla	Paso	Agrícola	Otra (*)						
Calle al frente:	Lastre										
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. * La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
RESUMEN	Valor total estimado:	€12 338 000,00 (Doce Millones Trescientos Treinta Y Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)									
	Liquidez:	Mediana	Si hay compradores y existe un mercado activo, sin embargo no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se realizará en el corto plazo.								
ANEJOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	29 de mayo de 2024				Otras inspecciones:					
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	Anexo 1.			Anexo 2.					
				Anexo 3.							

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (¢ / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m ²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	525,00	23 500,00			1,00	23 500,00	12 337 500,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		525,00	Total valor de terreno (¢)*			¢	12 338 000,00	

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Acceso Este a la propiedad



Acceso Oeste a la propiedad



Vista de frente de la propiedad, desde la calle



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



Vista del vértice 4 de la propiedad, hacia el vértice 2



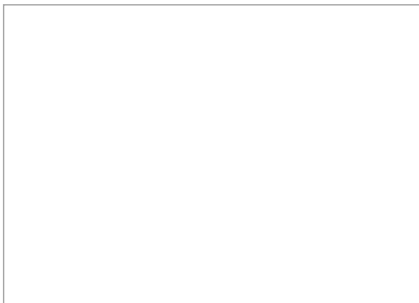
Vista desde el centro hacia el fondo de la propiedad, desde la calle



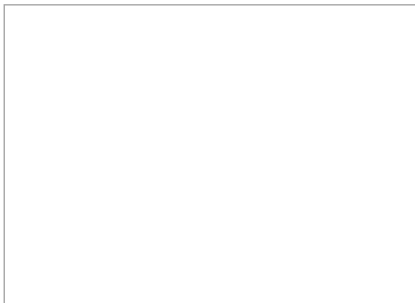
Vista desde la calle hacia el fondo de la propiedad, colindancia Este



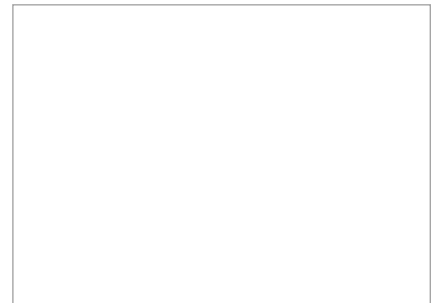
Vista del vértice 3 de la propiedad, hacia el vértice 1



123



123



123