

Número Nas:	5099483
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

6	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	30801011527000
---------	----------------

Localización

Provincia	3° Cartago
Cantón	8° El Guarco
Distrito	1° El Tejar
Señas:	100 m oeste, 50 m norte y 300 m oeste del cementerio de Tejar del Guarco, Cartago.



Resumen de informe

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

Valor total:	₡	75.264.000,00
Valor de terreno:	₡	75.264.000,00

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

Valuador:	Helmuth Hasbum Fernández		
	Firma		Perito Externo

6 Observaciones generales

1. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
2. La forma del terreno es irregular.
3. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
4. Frente al inmueble no hay aceras.
5. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
6. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

2 Observaciones importantes

1. No hay disponibilidad de agua potable.
2. 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. Indicación de que no hay disponibilidad de agua potable.

No se cuenta con la carta de disponibilidad de agua potable

2. Liquidez mediana-baja.

Se considera una liquidez mediana baja del inmueble, ya que al no existir una carta de disponibilidad de agua potable la venta o potencial venta del inmueble es limitada

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Para efectos de homologación, no se logró encontrar en la zona venta de bienes inmuebles que no tengan disponibilidad de agua potable. Dado esto la homologación se realiza con propiedades comparables pero que si poseen la disponibilidad de agua potable. La afectación del inmueble valorado radica en la liquidez y la disponibilidad de servicios 2.

SOLICITUD		Informe de avalúo no agropecuario										BCR		Cod. 7435 V-2022.1																							
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR																																					
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos												Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€649,00																							
# Nas / # Orden: 5099483		Tiene Construcciones? No										Fecha avalúo de referencia: 03/05/2021		Valor en avalúo de referencia: €76.832.000,00																							
VALUADOR		Valuador: Helmuth Hasbum Fernández										Teléfono: 8991-2241 / 2536-8803																									
		Empresa: Helmuth Hasbum Fernández										Correo electrónico: cocoha@hotmail.com																									
FINCA		País: Costa Rica Provincia: 3 Cartago Cantón: 8 El Guarco Distrito: 1 El Tejar																																			
		Señas: 100 m oeste, 50 m norte y 300 m oeste del cementerio de Tejar del Guarco, Cartago.																																			
		Latitud (CRTM 05) 1 089 329 N Longitud (CRTM 05) 506 277 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.85157, -83.94277)																																			
		Tipo de inmueble: Otro																																			
		Hay fincas asociadas? No																																			
		<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 catastro</th> <th colspan="2">Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>115270</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>30801011527000</td> <td>3 136,00 m²</td> <td>C-1339422-2009</td> <td>3 136,00 m²</td> <td colspan="2">Banco de Costa Rica</td> <td>Finca 1</td> </tr> </tbody> </table>										N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)		Detalle	1.	115270	0	0	30801011527000	3 136,00 m ²	C-1339422-2009	3 136,00 m ²	Banco de Costa Rica		Finca 1				
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)		Detalle																											
1.	115270	0	0	30801011527000	3 136,00 m ²	C-1339422-2009	3 136,00 m ²	Banco de Costa Rica		Finca 1																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matrícula</th> <th>Orientación</th> <th colspan="2">Colindantes de la finca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>115270</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N Calle pública</td> <td>S Sin construcciones</td> <td>E Bodega</td> <td>O Calle pública</td> </tr> </tbody> </table>										Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca		1.	115270	N-S-E-O	N Calle pública	S Sin construcciones	E Bodega	O Calle pública															
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca																																			
1.	115270	N-S-E-O	N Calle pública	S Sin construcciones	E Bodega	O Calle pública																															
		Tiene gravámenes o anotaciones? No																																			
		Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: Actualización de avalúo, bien adquirido																																			
		Ocupación predominante: Otro Comentarios: No hay construcciones sobre el inmueble valorado																																			
		Uso actual: Otro Comentarios: Lote baldío																																			
		El mayor y mejor uso es: Tal y como está																																			
TENDENCIAS Y VECINDARIO		Tipo de zona: Urbana Tendencia de la zona: Estable Grado de consolidación: >75%										Apreciación del mercado: Oferta: Media		Tendencia del precio: Estable																							
												Hay Influencias adversas: No		Distancia a: Escuelas: 500 m																							
												Colegios: 800 m		Facilidades comunales: 300 m																							
												Transporte público: 300 m		Instituciones gobierno: 800 m																							
												Comercio: 300 m		Parques: 300 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																																			
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		Situación: Esquinero Frente: 43,33 m Área valorada: 3 136,00 m ² Fuente: El plano de catastro Topografía predominante: Plana Nivel: Sobre nivel de calle Δ nivel (m): 0,2 Forma: Irregular Forma 2: Otra Pendiente: Plana 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		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí																					
		* Condición más crítica										Vista panorámica: No		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro																							
		CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA										Otras: Cordon y caño Acera Cuneta Alumbrado público		Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento																							
												Disponibilidad de agua potable: No hay disponible		Red externa Pozo Naciente																							
												Servicio eléctrico: Aéreo		TV Cable Teléfono Fibra óptica																							
												Servidumbres: *Electricidad *Alcantarilla Paso Agrícola Otra (*)		Calle al frente: Asfalto																							
												* Ver Observaciones		Como acceso habilitado a la finca. La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.																							
RESUMEN		Valor total estimado: €75.264.000,00 (Setenta Y Cinco Millones Doscientos Sesenta Y Cuatro Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)																																			
		Liquidez: Mediana-Baja										No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.																									
ANEXOS Y FOTOS		Fecha de inspección: 26 de agosto de 2022										Otras inspecciones:																									
		<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) <input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) <input type="checkbox"/> Anexo 1. Ubicación del inmueble																																			
												<input type="checkbox"/> Anexo 2.																									
												<input type="checkbox"/> Anexo 3.																									

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	3 136,00	24 000,00			1,00	24 000,00	75 264 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		3 136,00		Total valor de terreno (c)*			₡	75.264.000,00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Desde el frente



Desde la izquierda



Desde la derecha



Hacia la izquierda



Hacia la derecha



Hacia el frente



Vista interior



Vista interior



Vista posterior



Espaldón



Tendido eléctrico



Acabado de calle



Ubicación del inmueble