

Número Nas:	5129053
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

17	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21602037534100
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	16° Río Cuarto
Distrito	2° Santa Rita
Señas:	130 m Oeste de la antigua Fabrica de Concentrados ALIANSA en Santa Rita de Río Cuarto, sobre servidumbre de paso agrícola existente.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Treinta Y Cuatro Millones Quinientos Cincuenta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 34 552 000,00
Valor de terreno:	₡ 34 552 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Oscar Emilio Alvarado Rojas	
	Firma	Perito Externo

17 Observaciones generales

1. Dado que no se aportaron las cartas de disponibilidad de servicios públicos, se realiza una estimación de valor y no un avalúo. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.

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 establecimientos comerciales 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. La calle al frente del inmueble es de tierra.
11. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
12. Frente al inmueble no hay aceras.
13. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
14. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

15. La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de agua potable. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.

16. La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de electricidad. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.

17. Se desconoce si la servidumbre de paso está inscrita.

2 Observaciones importantes

1. El inmueble tiene afectación por servidumbre de paso.
2. El largo de la servidumbre de paso es de 364,1 m, cuando lo máximo permitido de Acuerdo al Reglamento de Fraccionamiento Urbano es de 60,0 m.

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 estimación de valor. 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 estimación de valor

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 de paso.

Para ingresar al inmueble se utiliza un acceso definido en el plano catastrado aportado como servidumbre de paso (único acceso), con las dimensiones y dirección que se especifica en el plano aportado. La superficie de la servidumbre se encuentra en tierra, con maleza en algunos sectores, que dificulta el acceso de vehículos en época lluviosas, actualmente únicamente facilita el ingreso de servicios básicos y además es utilizada por otros inmuebles colindantes.

2. Largo de servidumbre superior al máximo establecido en Reglamento de fraccionamiento Urbano.

La servidumbre de paso que indica el plano catastrado tiene una longitud total que supera los 361,38 m y un ancho de 6 m; que incumple con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. La servidumbre tiene características que la asemejan a una servidumbre agrícola, aunque tampoco cumple con las características mínimas establecidas por leyes y reglamentos vigentes para ese tipo de accesos.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Este inmueble se ubica en el perímetro rural de Santa Rita, Río Cuarto, de clase media-baja, además tiene toda clase de servicios (adueducto local no hay carta de agua y pasa sobre la calle pública y servicio electricidad al frente). La topografía es plana y ondulada, de forma irregular aprovechable en partes, y no presenta riesgos aparentes de deslizamientos e inundación que lo puedan afectar.

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.

Para ubicar al inmueble en el plano catastrado se especifican dos distancias a puntos de amarre diferentes, la primera medida desde una intersección de calles a la intersección de la servidumbre de paso con la calle pública, distancia que según el plano aportado es de 376,25 metros pero en la realidad esa distancia es de aproximadamente 305 metros. La otra distancia del inicio de la servidumbre al inicio del terreno de 128,12 m aunque ya existen puntos exactos para verificarla si es muy similar a la realidad. Inmueble demarcado al momento de la visita. Futuro adquierente debe actualizar plano catastro.

El inmueble es atravesado en dirección Oeste a Este por un cauce artificial y parte natural que encausa aguas pluviales propias y de otros inmuebles colindantes y durante épocas lluviosas mantiene un pequeño caudal circulando. Para efectos del presente avalúo no se considera que para un inmueble con las características descritas, su existencia sea una afectación significativa para efectos de determinar el valor del inmueble. Los comparables de la homologación poseen mismas características.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de estimación de valor		BCR		Cod. 8294 V-2023.2				
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	\$548,00						
	# Nas / # Orden:	5129053	Tiene Construcciones?	No						
			Tiene cartas de disponibilidad de servicios?	No						
			Fecha avalúo de referencia:	04/01/2022	Valor en avalúo de referencia:	\$30 550 000,00				
VALUADOR	Valuador:	Oscar Emilio Alvarado Rojas	Teléfono:	8312-0616 / 2473-1831						
	Empresa:	Oscar Emilio Alvarado	Correo electrónico:	oear2184@gmail.com						
FINCA	Pais:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	16 Río Cuarto	Distrito:	2 Santa Rita		
	Señas:	130 m Oeste de la antigua Fabrica de Concentrados ALIANSA en Santa Rita de Río Cuarto, sobre servidumbre de paso agricola existente.								
	Latitud (CRTM 05)	1 149 715 N	Longitud (CRTM 05)	475 650 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.3975, -84.22239)					
	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)	
	1.	375341	0	0	21602037534100	6 318,96 m ²	A-681206-2001	6 318,96 m ²	BANCO DE COSTA RICA	
									Detalle	
									Finca 1	
		Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca						
1.	375341	N-S-E-O	N	Servidumbre	S	Sin construcciones	E	Sin construcciones	O	Servidumbre
	Tiene gravámenes o anotaciones?	No								
	Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Bien adquirido						
	Ocupación predominante:	Otro	Comentarios:	Terreno demarcado con pines y estacas al momento de la visita.						
	Uso actual:	Otro	Comentarios:	Terreno sembrado de plantas ornamentales, terreno de agricultura.						
	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:	Baja							
	Tendencia del precio:	Estable								
	Hay Influencias adversas:	No								
	Distancia a:	Escuelas:	1100 m							
		Colegios:	1400 m							
		Transporte público:	130 m							
		Comercio:	1000 m							
	Facilidades comunales:	100 m								
	Instituciones gobierno:	1000 m								
	Parques:	1000 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:	Lote en servidumbre								
	Frente:	83,35 m	Fondo:	105,80 m						
	Área valorada:	6 318,96 m ²								
	Fuente:	El plano de catastrado y el estudio de registro								
	Topografía predominante:	Ondulada	Nivel:	A nivel de calle						
	Forma:	Irregular								
	Forma 2:	Rectangular								
	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*:	Arroyo	Distancia:	0 m							
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro									
	* Condición más crítica									
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:								
	Uso de suelo:	Otro (ver Observaciones)	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí						
	Vista panorámica:	No								
	Punto de amarre:	Ver Observaciones								
	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cerdón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público								
	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento								
	Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible								
	Servicio eléctrico*:	Si hay								
	Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica								
	Servidumbres:	<input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad <input checked="" type="checkbox"/> *Alcantarilla <input checked="" type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)								
	Calle al frente:	Tierra								
	* Ver Observaciones	Como acceso habilitado a la finca. * La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.								
SERVIDUMBRE PASO	Está señalada en el plano?	Sí		Está inscrita?	Se desconoce		Está delimitada en el sitio?	Sí		
	Largo:	364,1 m		Ancho:	6,0 m		Da acceso también a otros inmuebles?	Sí		
	Orientación:	E a O		Acceso indicado en linderos registrales?	Sí					
	Observaciones:	En apariencia la servidumbre no se encuentra debidamente inscrita a favor del inmueble ante el Registro Público de la propiedad.								
	Características y condiciones:	Características en sitio coinciden con lo indicado en el plano de catastrado?		Sí						
	Hay limitaciones para el libre tránsito de los fondos dominantes?		No							
	Vía de acceso:	Material:		Tierra		Condición:	Malo			
RESUMEN	Valor total estimado:	\$34 552 000,00 (Treinta y Cuatro Millones Quinientos Cincuenta y Dos 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.						
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	26 de junio de 2023				Otras inspecciones:				
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	Anexo 1. Ubicación Google Earth							
			Anexo 2.							
			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			
1	Sección principal	6 318,96	5 468,00			1,00	5 468,00	34 552 073,28
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		6 318,96	Total valor de terreno (c)*		₡	34 552 000,00		

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Entrada al inmueble



Desde vértice 7.



Servidumbre de acceso.



Lote



Lote



Arroyo que atraviesa.



Lote



Lote vértice 6



Lote al fondo.



Lote



Arroyo que atraviesa.



En sitio



Localización, fuente Google Earth.