

Número Nas:	5145310
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

11	Observaciones generales
4	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	10302061591300
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	3° Desamparados
Distrito	2° San Miguel
Señas:	Copalchí, del Restaurante Musgo Verde, 125 m Norte, a mano izquierda.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Cincuenta Y Dos Millones Setecientos Cincuenta Y Un Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 52 751 000,00
Valor de terreno:	₡ 52 751 000,00
Liquidez:	Mediana-Baja

Valuador:	Diana Alvarado Alcázar		
	Firma		Perito Interno

11 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 distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
3. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
6. La forma del terreno es irregular.
7. La topografía del terreno valorado es quebrada.
8. Frente al inmueble no hay aceras.
9. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
10. **Dado que no se cuenta con servicio de agua potable, se realiza una estimación de valor considerando esta condición, y no un avalúo. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**
11. **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.**

4 Observaciones importantes

1. El terreno presenta un desnivel respecto a la calle de 8 m.
2. El inmueble valorado se encuentra a menos de 100 m de una naciente.
3. No hay disponibilidad de agua potable.
4. 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 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. Desnivel respecto a la calle ($\Delta= 8$ m).

El terreno se encuentra aproximadamente 8 m bajo el nivel de la carretera.

2. Retiro a naciente menor a 100 m.

Cerca de la propiedad se encuentran nacientes, que han sido registradas ante el MINAE.

3. Indicación de que no hay disponibilidad de agua potable.

No se cuenta con la carta de disponibilidad de servicio de agua potable emitido por la ASADA.

4. Liquidez mediana-baja.

Por su ubicación en área de protección especial, cercanía con nacientes y su condición de acceso, su liquidez es mediana- baja.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Según el plan regulador de la Municipalidad, el terreno se encuentra dentro de la zona de protección especial, además actualmente la ASADA Copalchi abastece parte del sistema con las nacientes que se encuentran cerca del lote. Al momento del informe no se contaba con la carta de disponibilidad del servicio hídrico.

Según la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias no incide directamente en el inmueble las fallas existentes. Sin embargo, en los alrededores, se identifican áreas inestables sin incidencia directa en el inmueble, lo que muestra una vulnerabilidad a deslizamientos. Ante ello, se recomienda en caso de cortes de suelo y/o rellenos, tomar medidas de contención y manejar adecuadamente las aguas. (Oficio CNE-UIAR-INF-0238-2024).

Según el certificado de Uso de Suelo solicitado a la Municipalidad de Desamparados con fecha del 23 de enero de 2024, 016-00005, se confirma que la propiedad se ubica en ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN (ZEP) por lo que establece un porcentaje máximo de cobertura del 15%. Adicionalmente se indica que el predio se encuentra afectado parcialmente por el radio de protección de las nacientes de agua inscritas ante el MINAE, respetando el radio de protección, el terreno se encuentra afectado en un 80% de su área, en el restante 20% se podrá construir según las condicionantes descritas, no obstante, deberá presentar una alternativa para acceder a dicha área sin afectar el radio de protección.

A partir de los mapas del MINAE, sobre la ubicación de las nacientes, en apariencia el inmueble se encuentra restringido en su totalidad. Por lo que se aplicó un factor de reducción en el cálculo efectuado. Se recomienda solicitar ante el MINAE, las ubicaciones exactas de las concesiones existentes, así como su área de incidencia.

En el presente informe no se valoró el muro de contención existente en el frente a la propiedad, debido a que se percibe que el mismo es obra pública, solución de estabilidad de la carretera nacional.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de estimación de valor		BCR		Cod. 7674 V-2023.2	
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados		Tiene Construcciones? No		Tiene cartas de disponibilidad de servicios? No		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$512,99	
# Nas / # Orden: 5145310		¿Proyecto precalificado?: No		Fecha avalúo de referencia: 26/02/2018		Valor en avalúo de referencia: \$51 890 378,50	
Valuador: Diana Alvarado Alcázar		Empresa: -		Teléfono: 2211-1111, Ext. 36671		Correo electrónico: dialvarado@bancobcr.com	
País: Costa Rica		Provincia: 1 San José		Cantón: 3 Desamparados		Distrito: 2 San Miguel	
Señas: Copalchi, del Restaurante Musgo Verde, 125 m Norte, a mano izquierda.		Latitud (CRTM 05): 1 086 271 N		Longitud (CRTM 05): 496 891 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.82392, -84.02834)	
Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? No					
N		Matrícula		Duplicado		Horizontal	
1.		615913		0		0	
Identificador predial		Área según registro		No. plano de catastrado		Área según catastro	
10302061591300		29 306,29 m ²		SJ-0251961-1995		29 306,29 m ²	
Propietario(s)		Detalle		BANCO DE COSTA RICA			
Finca 1							
Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca			
1.		615913		N-S-E-O		N Sin construcciones	
				S		Sin construcciones	
				E		Calle pública	
				O		Sin construcciones	
Tiene gravámenes o anotaciones? Sí		Inciden en el valor? No					
Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Consumo					
Ocupación predominante: Propietario(s)							
Uso actual: Otro		Comentarios: Según el Plan Regulador es Zona de Protección Especial (ZPE)					
El mayor y mejor uso es: N/A							
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: 900 m		Facilidades comunales: 600 m	
				Colegios: 4500 m		Instituciones gobierno: 5000 m	
				Transporte público: 400 m		Parques: 1200 m	
				Comercio: 500 m			
Observaciones: tendencias de valor, influencias, adversas aparentes (por ejemplo, vías de ferrocarril, propiedades descuidadas, arterias de tráfico importantes, instalaciones hidroeléctricas, mejoras privadas, sitios comerciales / industriales, etc.), etc.							
Calificación del entorno: N.A.							
Situación: Medianero		Frente: 53,38 m		Fondo: 300,00 m		Área valorada: 29 306,29 m ²	
Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Topografía predominante: Quebrada		Nivel: Bajo nivel de calle		A nivel (m): 8,0	
Forma: Irregular		Forma 2: Otra		Pendiente: Descendente		Pendiente máxima (%): Entre 10% y 20%	
Proximidad a cima de talud*: No aplica		Proximidad a pie de talud*: No aplica		Cuerpo de agua cercano*: Naciente		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		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: Medida en sitio congruente con plano de catastro		Otras: <input type="checkbox"/> Cerdón y caño	
		<input type="checkbox"/> Acera		<input checked="" type="checkbox"/> Cuneta		<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público	
		<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial		<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario		<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento	
		Disponibilidad de agua potable*: No hay disponible		<input type="checkbox"/> Red externa		<input type="checkbox"/> Pozo	
		<input type="checkbox"/> Naciente		Servicio eléctrico*: Si hay		Comunicaciones: <input type="checkbox"/> TV Cable	
		<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono		<input type="checkbox"/> Fibra óptica		Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad	
		<input type="checkbox"/> Alcantarilla		<input type="checkbox"/> Paso		<input type="checkbox"/> Agrícola	
		<input type="checkbox"/> Otra (*)		Calle al frente: Asfalto			
		* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.					
Valor total estimado: \$52 751 000,00		(Cincuenta Y Dos Millones Setecientos Cincuenta Y Un Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)					
♦ Liquidez: Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.					
Fecha de inspección: 27 de diciembre de 2023		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 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	29 306,29	4 500,00	0,40		0,40	1 800,00	52 751 322,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		29 306,29			Total valor de terreno (c)*		₡	52 751 000,00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Finca



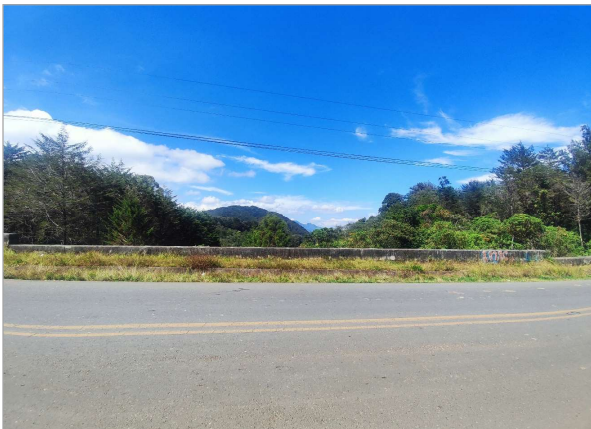
Finca



Entorno



Entorno



Vista frente a calle



Entorno



CROQUIS