

Número Nas:	5074949
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

3	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	70104003579900
---------	----------------

Localización

Provincia	7° Limón
Cantón	1° Limón
Distrito	4° Matama
Señas:	De la escuela de Santa Rosa, Ruta Nacional #241, 7 km noroeste (calle al Trébol y al Tigre), llega a escuela "El Tigre", continúa 2 km noreste por camino acceso tracción animal o preferible a pie.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Veintiun Millones Cuatrocientos Cuarenta Y Tres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 21,443,000.00
--------------	-----------------

Valor de terreno:	₡ 21,443,000.00
-------------------	-----------------

Líquidez:	Mediana
-----------	---------

Valuador:	Gilberto Vásquez Hernández	
	Firma	Perito Externo

3 Observaciones generales

1. La topografía del terreno valorado es quebrada.
2. La pendiente del terreno está entre 31% y 40%.
3. La calle al frente del inmueble es de tierra.

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

Se utiliza GPS marca Garmin 62 sc. Se verifica frente del predio sujeto y punto de amarre.

Las colindancias muestran áreas en bosque terciario en transición y otras bosque secundario.

El acceso al inmueble en los 2 últimos km es por medio de tracción animal; sin embargo, recomiendo se realice a pie

Donde se alcanza a visualizar las áreas, se evidencia topografía quebrada de acceso casi imposible.

No se observan estructuras constructivas en el predio sujeto.

SOLICITUD		Informe de avalúo Agropecuario u otros usos relacionados		BCR		Cod. 1.265 V-2022.1	
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR							
Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€647.15			
# Nas / # Orden:	5074949	Tiene Construcciones?		No			
		Fecha avalúo de referencia:		22/01/2021		Valor en avalúo de referencia: €21,314,000.00	
VALUADOR		Valuador: Gilberto Vásquez Hernández		Teléfono: 8892-0354			
		Empresa: Gilberto Vásquez Hernández		Correo electrónico: gvasquez34@hotmail.es			
FINCA		País: Costa Rica		Provincia: 7 Limón		Cantón: 1 Limón	
		Señas: De la escuela de Santa Rosa, Ruta Nacional #241, 7 km noroeste (calle al Trébol y al Tigre), llega a escuela "El Tigre", continúa 2 km noreste por camino acceso tracción animal o preferible a pie.		Distrito: 4 Matama			
		Latitud (CRTM 05) 1 095 632 N		Longitud (CRTM 05) 595 157 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.90745, -83.13228)	
		Hay fincas asociadas?		No			
		N		Matrícula		Duplicado	
		1.		35799		0	
		Horizontal		Identificador predial		Área según registro	
		0		70104003579900		215 508.79 m²	
		No. plano de catastrado		Área según catastrado		Propietario(s)	
		L-2250074-2020		215 508.79 m²		BANCO DE COSTA RICA	
		Detalle				Finca 1	
		Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca	
		1.		35799		N-S-E-O	
		N		Otra (ver Observaciones)		S	
		Otra (ver Observaciones)		E		Otra (ver Observaciones)	
		O		Otra (ver Observaciones)			
		Tiene gravámenes o anotaciones?		Sí		Inciden en el valor?	
		Otro		No			
		Uso propuesto del Avalúo:		Especifique:		Avalúo solicitado para actualizar valor bien adjudicado por el BCR.	
		Uso actual:		Forestal		Comentarios: Total del área en bosque	
		El mayor y mejor uso es:		Tal y como está			
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		Área valorada: 215 508.79 m²		Mejoras al terreno:		<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:	
		Fuente: El estudio de registro		Uso de suelo: Forestal		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí	
		Topografía predominante: Quebrada		Vista panorámica: No			
		Forma: Irregular		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastrado			
		Forma 2: Otra		Disponibilidad de agua potable:		Sí hay disponible	
		Pendiente: Descendente		Pendiente máxima (%): Entre 31% y 40%		<input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente	
		Proximidad a cima de talud*: No aplica		Servicio eléctrico: Aéreo			
		Proximidad a pie de talud*: No aplica		Comunicaciones: <input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica			
		Cuerpo de agua cercano*: Quebrada		Distancia: 50 m		Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)	
		Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		Calle al frente: Tierra			
		* Condición más crítica		* Ver Observaciones: Como acceso habilitado a la finca. La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.			
DESCRIPCIÓN DE FINCA		Tip de zona: Pueblo rural		Rango de elevación (m.s.n.m): 310.0 a			
		Distancia a centro de población más cercano: Del pueblo conocido como "Santa Rosa", 9 km aproximadamente					
		Vías de acceso: Calles locales		Se puede acceder por vía en material de lastre grueso desde localidad de Santa Rosa hasta escuela "El Tigre" (termina calle de lastre), luego sobre acceso en camino de tierra con tracción animal o a pie. Por el mal estado del trayecto, el suscrito recomienda a pie ya que es una zona muy quebrada y puede ocasionar accidente con el uso de caballo.			
		Suelos: Suelos de origen volcánico y aluvial con textura arcillo - franco moderado sin evidencia de arena en el subsuelo. Por su capacidad de uso y características se pueden clasificar como suelos de baja profundidad.					
		Topografía: Como se muestra en las fotografías adjuntas, la topografía en mixta con ciertas áreas onduladas y otras quebradas.					
		Agua: Cuenta con disponibilidad de agua por medio de afluentes de agua natural.					
		Cercas: Las cercas que se lograron observar se encuentran en mal estado en general.					
		Cultivos (adaptación al suelo y la región): No se observan cultivos. El total del área se encuentra en bosque terciario en transición y ciertas áreas en bosque secundario.					
RESUMEN		Valor total estimado: €21,443,000.00 (Veintiun Millones Cuatrocientos Cuarenta y Tres 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: 9 de febrero 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.	
						<input type="checkbox"/> Anexo 2.	
						<input type="checkbox"/> Anexo 3.	

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (ha)	Valor Unitario (¢ / ha)	Factor de ajuste		Valor unit. Ajustado (¢ / ha)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción		
1	Sección principal	21.55	995 000.00			995 000.00	21 443 124.61
2							
3							
4							
Área Total (m ²)		21.55		Total valor de terreno (¢)*		¢	21,443,000.00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Vía de acceso lastre hasta escuela "El Tigre"



Acceso a pie



Frente en parte



Colindancia este en parte



Tipo de vegetación



Colindancia oeste en parte

