

Número Nas:	5124690
U.E. Solicitante:	183 Cobro Judicial

10	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	20105031625700
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	1° Alajuela
Distrito	5° Guácima
Señas:	Carretera de las Vueltas a Ventanas, del cruce a San Miguel de Turrúcares 68 m al noreste



Resumen de informe

Monto en letras:	(Cincuenta Y Seis Millones Ochocientos Cuarenta Y Tres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	56 843 000.00
Valor de terreno:	₡	56 843 000.00
Liquidez:	Mediana	

Valuador:	Roy Delgado Chacón	ROY DELGADO CHACÓN (FIRMA) Firmado digitalmente por ROY DELGADO CHACÓN (FIRMA) Fecha: 2023.05.16 16:24:11 -06'00'	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">Perito Interno</div>
	Firma		

10 Observaciones generales

1. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
2. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
3. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
7. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
8. Frente al inmueble no hay aceras.
9. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
10. 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**

A solicitud de la Unidad 183- Cobro Judicial; se realiza la presente estimación de valor. Se aclara que el suscrito no tuvo acceso a cartas de Disponibilidad de Servicios; debido a la situación particular del caso.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de estimación de valor		BCR		Cod. 3857 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	183 Cobro Judicial		Tipo de Cambio (Venta BCCR):		\$540.93					
	# Nas / # Orden:	5124690	Pudo ingresar a hacer la visita?	Sí	Tiene Construcciones?	No					
	¿Proyecto precalificado?:	No		Fecha avalúo de referencia:	05/05/2010	Valor en avalúo de referencia:	46 015 600.00				
VALUADOR	Valuador:	Roy Delgado Chacón		Teléfono:	2211-1111, Ext. 42036						
	Empresa:	-		Correo electrónico:	roydelgado@bancobcr.com						
FINCA	País:		Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	1 Alajuela	Distrito:	5 Guácima		
	Señas:		Carretera de las Vueltas a Ventanas, del cruce a San Miguel de Turrucares 68 m al noreste								
	Latitud (CRTM 05)		1 098 158 N	Longitud (CRTM 05)		466 956 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.93127, -84.30135)				
	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.	316257	0	0	20105031625700	1 353.40 m ²	A-395463-1997	1 353.40 m ²			
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	316257	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Calle pública	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?		Sí	Inciden en el valor?		No					
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Estimación de Valor para posterior Remate de la Propiedad (Cobro Judicial)					
Ocupación predominante:		Otro		Comentarios:		No está habitado					
Uso actual:		Residencial		Comentarios:							
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:	6000 m	Facilidades comunales:		6000 m				
			Colegios:	6000 m	Instituciones gobierno:		6000 m				
			Transporte público:	350 m	Parques:		6000 m				
			Comercio:	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									
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:		Medianero								
	Frente:		22.68 m	Fondo:		52.00 m					
	Área valorada:		1 353.40 m ²								
	Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro								
	Topografía predominante:		Inclinada	Nivel:		Bajo nivel de calle	Δ nivel (m):		0.3		
	Forma:		Regular								
	Forma 2:		Trapezoidal								
	Pendiente:		Descendente	Pendiente máxima (%):		< 10%					
	Proximidad a cima de talud*:		No aplica								
	Proximidad a pie de talud*:		No aplica								
Cuerpo de agua cercano*:		Ninguno									
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:		Residencial en transición		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"/>	Cordón y caño	<input type="checkbox"/>	Acera	<input type="checkbox"/>	Buneta	<input checked="" type="checkbox"/>	Alumbrado público	
	Alcantarillado:		<input type="checkbox"/>	Pluvial	<input type="checkbox"/>	Sanitario	<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento				
	Disponibilidad de agua potable*:		Sí hay disponible								
			<input checked="" type="checkbox"/>	Red externa	<input type="checkbox"/>	Pozo	<input type="checkbox"/> Naciente				
	Servicio eléctrico*:		Sí 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 ▶		
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:	46 843 000.00		(Cincuenta Y Seis Millones Ochocientos 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.							
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	10 de mayo de 2023		Otras inspecciones:							
	<input checked="" 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 (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste		F.R.	Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción			
1	Sección principal	1 353.40	42 000.00			1.00	42 000.00	56 842 800.00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		1 353.40					Total valor de terreno (c)*	56 843 000.00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Frente de la Propiedad
vista hacia el este



Frente de la Propiedad
vista hacia el oeste



Vecino al Este



Vecino al Oeste



Ingreso al Lote



Lindero oeste



Lindero norte



Lindero norte



Lindero este



Lindero sur



Calle de asfalto al frente
propiedad



Tendido eléctrico al
frente de la propiedad



Recolección de desechos



asfalto -recolección
basura y electricidad



Interior del lote



Interior del lote



Interior del lote



interior lote



Frente del lote



Frente del lote



Frente del lote



árboles dentro del lote



poblados cercanos



Entorno