

Número Nas:	5120910
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

15	Observaciones generales
6	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21205055925000
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	12° Valverde Vega
Distrito	5° Rodríguez
Señas:	Sabanilla, de la esquina sur de la Iglesia Católica 735 m suroeste y 150 m al este por servidumbre agrícola.


Resumen de informe

Monto en letras:	#NAME?
------------------	--------

Valor total:	₡	17,687,000.00
Valor de terreno:	₡	17,687,000.00

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

Valuador:	Luis Arturo Somarribas Benach	
	Firma	Perito Externo

15 Observaciones generales

- El grado de consolidación en la zona es menor a 25%.
- El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
- La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
- La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
- La forma del terreno es irregular.
- La pendiente del terreno está entre 21% y 30%.
- No cuenta con servicio telefonía.
- La calle al frente del inmueble es de lastre.
- No cuenta con cunetas o cordón y caño.
- Frente al inmueble no hay aceras.
- En la zona no hay alcantarillado pluvial.
- En la zona no hay alcantarillado sanitario.

6 Observaciones importantes

- Hay gravámenes inscritos que inciden en el valor del bien.
- El terreno presenta un desnivel respecto a la calle de 7 m.
- No hay disponibilidad de agua potable.
- No hay disponibilidad de servicio eléctrico.
- El inmueble tiene afectación por servidumbre eléctrica.
- La liquidez del inmueble es mediana-baja.

0 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).

- 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. Consideración de gravámenes que inciden en el valor.

Al área destinada para la servidumbre agrícola no se le asigna valor.

2. Desnivel respecto a la calle ($\Delta = 7$ m).

El terreno presenta nivel más bajo que la calle pública de 7 m, no obstante, cuenta con acceso por la servidumbre agrícola.

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

No se cuenta con la carta de disponibilidad de agua potable, por lo que no se puede asegurar la disponibilidad del agua potable.

4. Indicación de que no hay disponibilidad de servicio eléctrico.

No se cuenta con la carta de disponibilidad de servicio eléctrico, no obstante, si se observa el servicio eléctrico en la calle pública, a 150 metros del terreno.

5. Afectación por servidumbre eléctrica.

La servidumbre agrícola, podrá dar el acceso a los cables de las acometidas eléctricas.

6. Liquidez mediana-baja.

Se considera como mediada baja liquidación por, ubicarse en zona rural de baja densidad habitacional, con poca oferta y demanda y de topografía quebrada descendente.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Como parte del terreno existe servidumbre agrícola, la cual se encuentra indicada en el plano catastrado e inscrita en el Registro Nacional.

El punto de amarre del terreno tomado en sitio entre la esquina de la Iglesia de Sabanilla y el inicio de la servidumbre agrícola es de aproximadamente 710 metros y no de 1250.90 metros como se indica en el plano catastrado.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 8672 V-2022.1																				
SOLICITUD	Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR																						
	Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€551.00																				
	# Nas / # Orden: 5120910	Tiene Construcciones?	No																				
Fecha avalúo de referencia: 05/06/2020		Valor en avalúo de referencia: €16,555,000.00																					
VALUADOR	Valuador: Luis Arturo Somarribas Benach	Teléfono: 8380-0202 / 2244-2774																					
	Empresa: Luis Arturo Somarribas Benach	Correo electrónico: sombrero@ice.co.cr																					
FINCA	País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela																				
	Cantón: 12 Valverde Vega		Distrito: 5 Rodríguez																				
	Señas: Sabanilla, de la esquina sur de la Iglesia Católica 735 m suroeste y 150 m al este por servidumbre agrícola.																						
	Latitud (CRTM 05): 1 118 746 N		Longitud (CRTM 05): 461 648 E																				
	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>Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>559250</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21205055925000</td> <td>5 012.00 m²</td> <td>A-1973279-2017</td> <td>5 012.00 m²</td> <td>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.	559250	0	0	21205055925000	5 012.00 m²	A-1973279-2017	5 012.00 m²	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.	559250	0	0	21205055925000	5 012.00 m²	A-1973279-2017	5 012.00 m²	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>559250</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N Sin construcciones</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>S Sin construcciones</td> <td>E Sin construcciones</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>O Servidumbre</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca		1.	559250	N-S-E-O	N Sin construcciones			S Sin construcciones	E Sin construcciones			O Servidumbre					
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca																					
1.	559250	N-S-E-O	N Sin construcciones																				
		S Sin construcciones	E Sin construcciones																				
		O Servidumbre																					
Tiene gravámenes o anotaciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí Inciden en el valor? <input checked="" type="checkbox"/> Sí Comentarios: Al área del terreno destinada para servidumbre agrícola no se le asigna valor																							
Uso propuesto del Avalúo: Financiamiento de hipoteca																							
Ocupación predominante: N/A Comentarios: Terreno sin construcciones, propiedad del Banco de Costa Rica																							
Uso actual: Otro Comentarios: Terreno sin construir.																							
El mayor y mejor uso es: Tal y como está																							
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona: Rural		Apreciación del mercado: Oferta: Media																				
	Tendencia de la zona: Estable		Tendencia del precio: Estable																				
	Grado de consolidación: <25%		Hay Influencias adversas: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Han sido consideradas en el valor? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No																				
			Distancia a: Escuelas: 940 m																				
			Colegios: 2170 m																				
			Facilidades comunales: 1040 m																				
			Transporte público: 170 m																				
			Instituciones gobierno: 20140 m																				
			Comercio: 2170 m																				
			Parques: 5400 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		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:																				
	Frente: 83.26 m Fondo: 50.00 m		Uso de suelo: Residencial <input type="checkbox"/> Uso actual coincide con el de la zona?: <input checked="" type="checkbox"/> Sí																				
	Área valorada: 5 012.00 m²		Vista panorámica: No																				
	Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Punto de amarre: Ver Observaciones																				
	Topografía predominante: Ondulada Nivel: Bajo nivel de calle Δ nivel (m): 7.0		Otras: <input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público																				
	Forma: Irregular		Alcantarillado: <input type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento																				
	Forma 2: Otra		Disponibilidad de agua potable*: <input type="checkbox"/> No hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente																				
	Pendiente: Variable Pendiente máxima (%): Entre 21% y 30%		Servicio eléctrico*: <input type="checkbox"/> No hay <input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica																				
	Proximidad a cima de talud*: No aplica		Servidumbres: <input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input checked="" type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)																				
	Proximidad a pie de talud*: No aplica		Calle al frente: <input checked="" type="checkbox"/> Lastre																				
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																							
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. * La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.																							
SERVIDUMBRE AGRÍCOLA	Está señalada en el plano? <input checked="" type="checkbox"/> Sí		Está inscrita? <input checked="" type="checkbox"/> Sí																				
	Está delimitada en el terreno? <input checked="" type="checkbox"/> Sí		Características coinciden con lo indicado en el plano de catastro? <input checked="" type="checkbox"/> Sí																				
	Largo: 555.0 m Ancho: 70.0 m		Da acceso también a otros inmuebles? <input checked="" type="checkbox"/> Sí																				
	Orientación: O a E		Hay limitaciones para el libre tránsito de los fondos dominantes? <input type="checkbox"/> No																				
	Observaciones: El terreno es quebrado, se accesa por servidumbre agrícola. No hay servicios de agua potable ni electricidad, los cuales se ubican en la calle pública a 150 metros del terreno.		Vía de acceso: Material: Lastre Condición: Regular																				
RESUMEN	Valor total estimado: €17,687,000.00	#NAME?																					
	◆Liquidez: Mediana-Baja	No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.																					
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección: 22 de marzo de 2023		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 (m ²)	Valor Unitario (¢ / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m ²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	1 953.00	8 156.00			1.00	8 156.00	15 928 668.00
2	Terreno destinado a servidumbre agrícola	903.00	8 156.00	0.00	Servidumbre agrícola	0.00		
3	Terreno quebrado hacia el costado suroeste	2 156.00	8 156.00	0.10	Terreno quebrado y de forma irregular	0.10	815.60	1 758 433.60
4								
Área Total (m ²)		5 012.00					Total valor de terreno (¢)*	17,687,000.00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Terreno valorado



Servidumbre agrícola



Servidumbre agrícola



Perito en sitio



Terreno quebrado



Terreno quebrado



Terreno quebrado



Terreno quebrado



Terreno quebrado



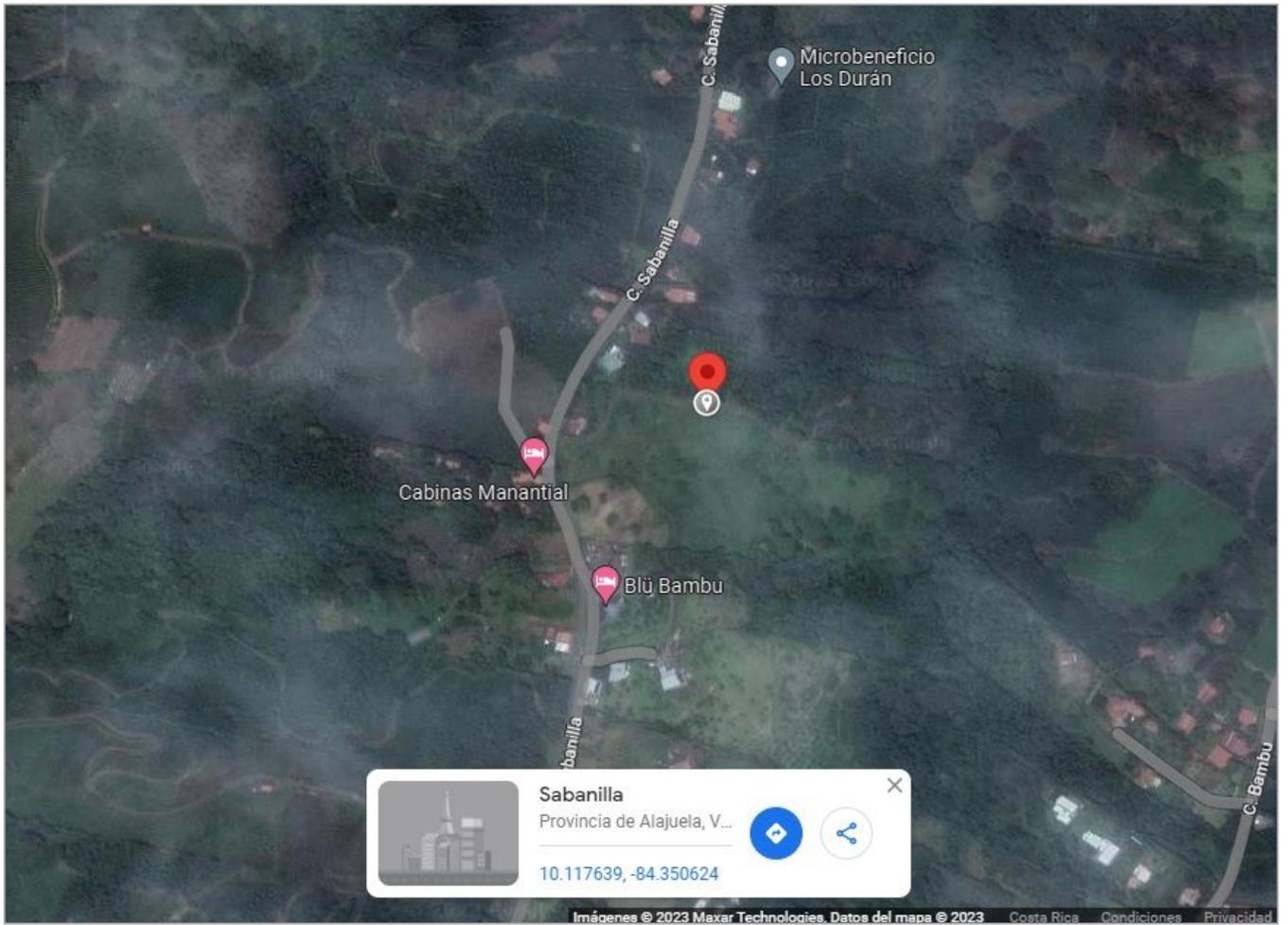
Terreno quebrado



Terreno quebrado



Terreno quebrado



CROQUIS DE UBICACIÓN