Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5120906
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

17	Observaciones generales
6	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21205055924900

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	12° Valverde Vega
Distrito	5° Rodríguez
Señas:	Sabanilla, de la esquina Sur de la Iglesia Católica 735 metros Suroeste y 50 metros Este sobre servidumbre agrícola.

Resumen de informe

Monto en letras:	#NAME?

Valor total:	₡	**21,416,000.00**
Valor de terreno:	₡	21,416,000.00

Liquidez:	**Mediana-Baja**

Valuador:	Luis Arturo Somarribas Benach		
	Firma		Perito Externo

17 ***Observaciones generales***

1. El grado de consolidación en la zona es menor a 25%.
2. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
3. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
4. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
8. La forma del terreno es irregular.
9. La topografía del terreno valorado es quebrada.
10. La pendiente del terreno está entre 21% y 30%.
11. No cuenta con servicio telefonía.
12. La calle al frente del inmueble es de lastre.
13. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
14. Frente al inmueble no hay aceras.
15. En el entorno no hay alumbrado público.
16. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
17. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

6 ***Observaciones importantes***

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

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

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 (Δ= 7 m).*
   El terreno presenta nivel más bajo que la calle de 7 m, no obstante, cuenta con acceso por la servidumbre agrícola.
3. *Indicación de que no hay disponibilidad de agua potable.*
   No se cuentan con la carta de disponibilidad de agua potable, por lo que no se puede asegurar la disponibilidad del agua potable.Indicación de que no hay disponibilidad de 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 elétrico en la calle pública, a 50 metros del terreno.
5. *Afectación por servidumbre eléctrica.*
   La servidumbre agrícola, podrá dar el acceso al 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 terreno es quebrado, descendente hacia el fondo, no cuenta con evacuación de aguas pluviales.
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 y formato confidenciales para uso **exclusivo** del BCR

Informe de avalúo no agropecuario

BCR

Cod. 8672
V-2022.1

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡551.00
# Nas / # Orden:	5120906	Tiene Construcciones?	No
Fecha avalúo de referencia:	05/06/2020	Valor en avalúo de referencia:	₡18,215,000.00

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 metros Suroeste y 50 metros Este sobre servidumbre agrícola.

Latitud (CRTM 05)	1 118 759 N	Longitud (CRTM 05)	461 501 E	#NAME?
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)	Detalle
1.	559249	0	0	21205055924900	5 007.00 m²	A-1973277-2017	5 007.00 m²	BANCO DE COSTA RICA	***Finca 1***

	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
1.	559249	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Servidumbre	E	Sin construcciones	O	Sin construcciones

Tiene gravámenes o anotaciones ?	Sí	Inciden en el valor? Sí	Comentarios: Al área del terreno destinada para servidumbre agricola 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
Tendencia de la zona:	Estable
Grado de consolidación:	<25%

Apreciación del mercado:	Oferta:	Media		
Tendencia del precio:		Estable		
Hay Influencias adversas:		Sí	Han sido consideradas en el valor?	Sí
Distancia a:	Escuelas:	800 m		
	Colegios:	2000 m	Facilidades comunales:	900 m
	Transporte público:	20 m	Instituciones gobierno:	2000 m
	Comercio:	2000 m	Parques:	5300 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:	105.40 m	Fondo:	65.00 m
Área valorada:	5 007.00 m²		
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro		
Topografía predominante:	Quebrada	Nivel: Bajo nivel de calle	Δ_{nivel} (m): 7.0
Forma:	Irregular		
Forma 2:	Otra		
Pendiente:	Variable	Pendiente máxima (%):	Entre 21% y 30%
Proximidad a cima de talud*:	No aplica		
Proximidad a pie de talud*:	No aplica		
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno		
Riesgos aparentes:	☑ Ninguno ☐ Deslizamiento	☐ Inundación	☐ Otro

** Condición más crítica*

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA

Mejoras al terreno:	☐ Muros	☐ Calles	☐ Terrazas	☐ Otras:
Uso de suelo:	Otro (ver Observaciones)	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí	
Vista panorámica:	Sí			
Punto de amarre:	Ver Observaciones			
Otras:	☐ Cordón y caño	☐ Acera	☐ Cuneta	☐ Alumbrado público
Alcantarillado:	☐ Pluvial	☐ Sanitario	☐ Planta de tratamiento	
Disponibilidad de agua potable♦ :	No hay disponible	☐ Red externa	☐ Pozo	☐ Naciente
Servicio eléctrico♦:	No hay			
Comunicaciones:	☐ TV Cable	☐ Teléfono	☐ Fibra óptica	
Servidumbres:	☑ *Electricidad	☐ *Alcantarilla	☐ Paso ►	☑ Agrícola ► ☐ Otra (*)
Calle al frente:	Lastre			

** Ver Observaciones ► Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.*

SERVIDUMBRE AGRÍCOLA

Características y condiciones:

Está señalada en el plano?	Sí	Está inscrita?	Sí	Está delimitada en el terreno?	Sí
Largo: 555.0 m	Ancho: 7.0 m	Da acceso también a otros inmuebles?	Sí	Características coinciden con lo indicado en el plano de catastro?	Sí
Orientación: O a E		Acceso indicado en lindero registral?	Sí	Hay limitaciones para el libre tránsito de los fundos dominantes?	No
				Vía de acceso: Material: Lastre	Condición: Regular

Observaciones:

RESUMEN

Valor total estimado:	₡21,416,000.00	#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:

☐ Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)

☐ Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)

☐ Anexo 1.
☐ Anexo 2.
☐ Anexo 3.

VALOR DE TERRENO

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (¢ / m²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	1 950.00	9 152.00			1.00	9 152.00	17 846 400.00
2	Terreno destinado a servidumbre agrícola	1 107.00	9 152.00	0.00	Servidumbre agrícola	0.00		
3	Terreno quebrado	1 950.00	9 152.00	0.20	Terreno quebrado y dividido por servidumbre	0.20	1 830.40	3 569 280.00
4								

Área Total (m²)	5 007.00

Total valor de terreno (¢)*	₡	21,416,000.00

**Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.*

REPORTE FOTOGRÁFICO 1

Terreno valorado

Servidumbre agricola

Servidumbre agricola

Terreno valorado

Terreno valorado

Servidumbre agricola al centro

Perito en sitio

Lindero

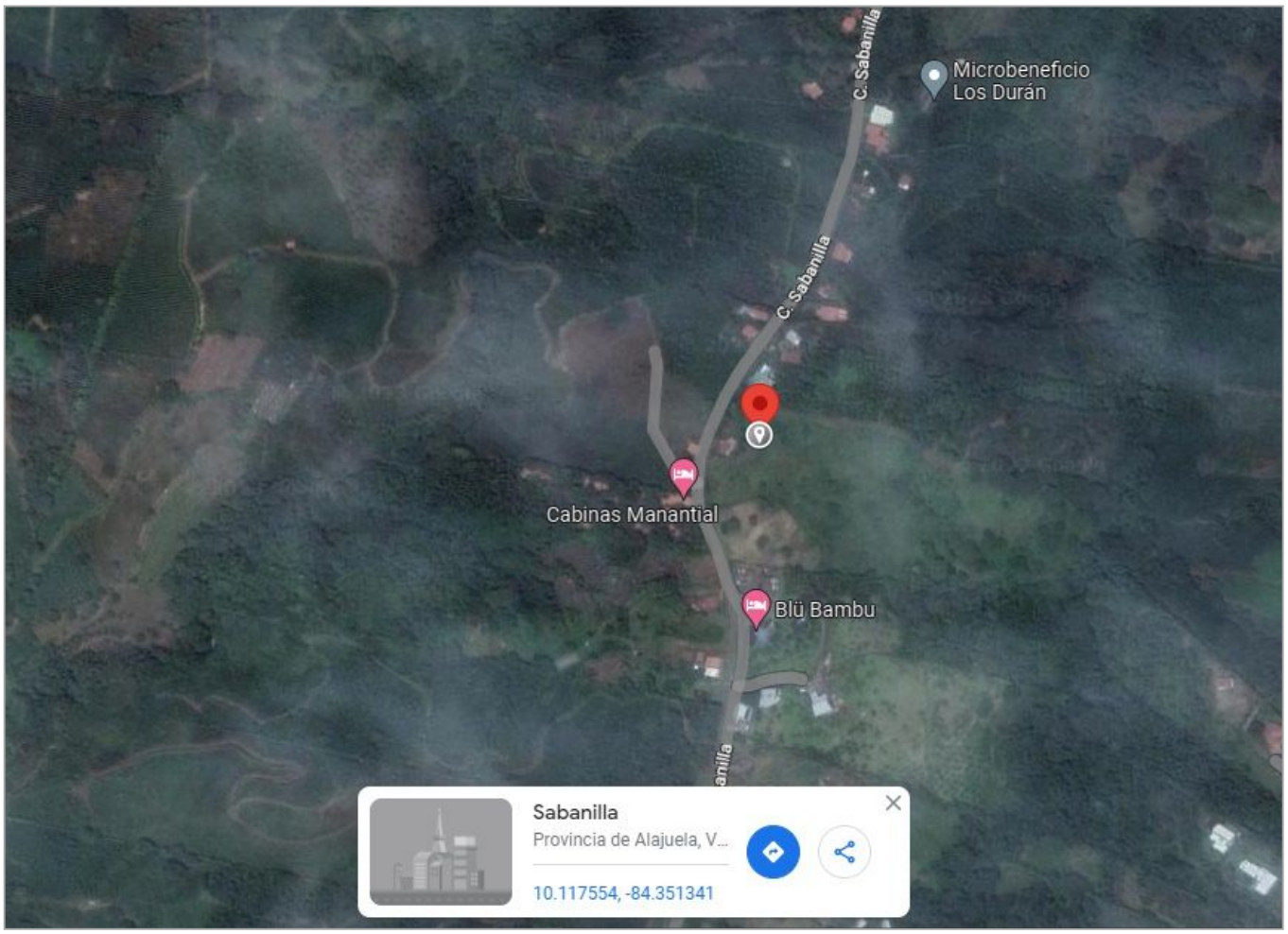
Terreno valorado

Terreno valorado

Terreno y servidumbre agricola

Terreno con topografia quebrada

ANEXO 1:



CROQUIS DE UBICACIÓN