

Número Nas:	5181373
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

2	Observaciones generales
3	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	11001058032600
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	10° Alajuelita
Distrito	1° Alajuelita
Señas:	De la escuela pública de San Felipe de Alajuelita, 200 metros al sureste, mano izquierda.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Ocho Millones Ciento Dieciocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	108 118 000.00
Valor de terreno:	₡	108 118 000.00
Liquidez:	Mediana-Baja	

Valuador:	Roy Delgado Chacón	
	Firma	Perito Interno

2 Observaciones generales

1. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
2. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

3 Observaciones importantes

1. El terreno presenta un desnivel respecto a la calle de 5 m.
2. El inmueble valorado se encuentra a menos de 100 m de una naciente.
3. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. El factor resultante en la homologación en al menos uno de los comparables utilizados es menor a 0.4.

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. Desnivel respecto a la calle ($\Delta= 5$ m).

La finca tiene frente a calle pública una franja de 2 metros a nivel de calle, el resto de la finca se ubica bajo nivel de calle, con una sección plana con topografía descendente (2.319 m²) hasta llegar a una parte plana o zona húmeda (3.801.54 m²). Debido a estas condiciones la valoración se realiza en dos secciones. Ver anexo 1.

2. Retiro a naciente menor a 100 m.

El terreno se encuentra afectado por las zonas de protección de varias nacientes según la Dirección de Aguas documento DA-0619-07-2022 de fecha 18 de julio 2022. Esta situación impacta directamente en el uso y aprovechamiento de la propiedad, ya que de acuerdo a la ley no se puede desarrollar ningún tipo de construcción.

3. Liquidez mediana-baja.

Por las condiciones indicadas se considera un bien inmueble con liquidez mediana baja. Su uso es muy limitado.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La sección posterior (3.801.54 m²) es plana con presencia de árboles y vegetación. Esta zona estaba húmeda y era imposible transitar por ella debido a la densa a vegetación y saturación de humedad del terreno. Por la condición descrita fue imposible accesar el lindero posterior (noreste) en sitio. La finca no presenta linderos definidos con los colindantes, ni identificados los vértices 1 y 4 frente a la calle pública, la propiedad se ubicó mediante odómetro y GPS. Se recomienda la debida identificación del inmueble en sitio , así como la limpieza de maleza del terreno. Se observa que en propiedad vecina, la cual también está afectada por el radio de las nacientes se construyó por parte del vecino una edificación de apartamentos.(Ver fotografía).

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR

Informe de avalúo no agropecuario

Cod. 7041
V-2024.1

Unid. Ejecutora Solicitante: **187 Bienes Adjudicados**

Nas / # Orden: **5181373**

¿Proyecto precalificado?: **No**

Tipo de Cambio (Venta BCCR): **€510.67**

Tiene Construcciones? **No**

Tiene cartas de disponibilidad de servicios? **Sí**

Fecha avalúo de referencia: **10/11/2023**

Valor en avalúo de referencia: **€110 665 000.00**

Valuador: **Roy Delgado Chacón**

Empresa: **-**

Teléfono: **2211-1111, Ext. 42036**

Correo electrónico: **roydelgado@bancobcr.com**

País: **Costa Rica**

Provincia: **1 San José**

Cantón: **10 Alajuelita**

Distrito: **1 Alajuelita**

Señas: **De la escuela pública de San Felipe de Alajuelita, 200 metros al sureste, mano izquierda.**

Norte (CRTM 05) **1 094 710** Este (CRTM 05) **488 551** (Sistema de coordenadas geográficas: 9.90021, -84.1044)

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.	580326	0	0	11001058032600	6 120.54 m ²	1-1099517-2006	6 120.54 m ²	BANCO DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-0000-000019	Finca 1

Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca
1. 580326	No-Se-Ne-So	NO Sin construcciones SE Sin construcciones NE Sin construcciones SO Calle pública

Tiene gravámenes o anotaciones? **No**

Uso propuesto del Avalúo: **Otro** Especifique: **Para la venta**

Ocupación predominante: **N/A** Comentarios: **Bien Adjudicado. Terreno con nacientes en Alajuelita**

Uso actual: **Otro** Comentarios: **Terreno sin construcciones. Bien adjudicado para la venta**

El mayor y mejor uso es: **Tal y como está**

Tipo de zona: **Urbana**

Tendencia de la zona: **Estable**

Grado de consolidación: **>75%**

Apreciación del mercado: **Oferta: Media**

Tendencia del precio: **Estable**

Hay Influencias adversas: **Sí** Han sido consideradas en el valor? **Sí**

Distancia a:

Escuelas:	200 m
Colegios:	1000 m
Transporte público:	10 m
Comercio:	100 m
Facilidades comunales:	500 m
Instituciones gobierno:	200 m
Parques:	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: **Clase media-baja**

Situación: **Medianero**

Frente: **61.63 m** Fondo: **109.71 m**

Área valorada: **6 120.54 m²**

Fuente: **El plano de catastro y el estudio de registro**

Topografía predominante: **Ondulada** Nivel: **Bajo nivel de calle** Δ nivel (m): **5.0**

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*: **Naciente** Distancia: **0 m**

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: **No**

Punto de amarre: **Medida in situ congruente con plano de catastro**

Otras: Cordón y caño Acera Cuneta Alumbrado público

Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento

Disponibilidad de agua potable: **Sí hay disponible**

Red externa: Red externa Pozo Naciente

Servicio eléctrico: **Sí hay**

Comunicaciones: TV Cable Teléfono Fibra óptica

Servidumbres: *Electricidad *Alcantarilla Paso Agrícola 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: **€108 118 000.00**

(Ciento Ocho Millones Ciento Dieciocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

◆ **Liquidez: Mediana-Baja** No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.

Fecha de inspección: **26 de mayo de 2025**

Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)

Otras inspecciones:

Anexo 1. Croquis sin escala

Anexo 2.

Anexo 3.

Cantidad de comparables utilizados: 3

No.	Indicador	Breve descripción
1	N	Negociación
2	A	Área
3	T	Topografía
4	U	Ubicación
5	S	Situación (Esquinero-Medianero-otros)
6	AFN	Afectación Naciente

Desviación estándar 1 743.00 4.4%

Rango ₡39 091 a ₡40 834

Valor unitario considerado (C / m²) ₡ 40 000.0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (C / m ²)	Factor	Descripción	Factor de ajuste	F.R.	Valor unit. Ajustado (C / m ²)	Subtotal por sección (C)
1	Sección principal	2 319.00	40 000.00				1.00	40 000.00	92 760 000.00
2	Sección 2	3 801.54	40 000.00	0.10	Cuerpo de agua		0.10	4 040.00	15 358 221.60
3									
4									
Área Total (m ²)		6 120.54							
Total valor de terreno (C)*								₡	108 118 000.00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Frente del Lote



Vértice 4



Vértice 4



Vértice 1



Vértice 1



Vista hacia el oeste



Vista hace el este



Foto Interna Lote



Foto Interna Lote



Foto Interna Lote



Área plana frente acera



Entorno

La totalidad de la propiedad definida por la FINCA 1-580326-000 con Plano Catastro 1-1099517-2006
Está afectada por Nacientes Según Dictamen DA-0619-07-2022 del 18-07-2022 (MINAE)

