

Número Nas:	5162149
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

17	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	60502021637000
---------	----------------

**Localización**

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	5° Osa
Distrito	2° Palmar
Señas:	De la Gasolinera La Costa 200 metros este y 722.63 metros noreste sobre servidumbre de laste, lote a mano derecha, proyecto Palma de osa, lote 16



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Treinta Y Nueve Millones Trescientos Setenta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 39,372,000.00
Valor de terreno:	₡ 39,372,000.00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	María Nella Pacheco Anchía	Firma	Perito Externo
-----------	----------------------------	-------	----------------

**17 Observaciones generales**

- Dado que no se aportaron las cartas de disponibilidad de servicios públicos, se realiza una estimación de valor y no un avalúo. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**
- El grado de consolidación en la zona es menor a 25%.
- La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
- La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
- La distancia a transporte público en la zona es mayor a 500 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 calle al frente del inmueble es de laste.
- 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.
- La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de agua potable. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**
- La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de electricidad. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**

**0 Observaciones importantes**

- No se registran.

**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 estimación de valor. 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 estimación de valor

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**

Terreno de gran extensión y topografía ondulado, actualmente se encuentra muy enmontado. Los lote colindantes están identificados, sin embargo, se recomienda demarcar sus linderos de mejor manera, después de realizar limpieza del enmontado.  
En certificado inmobiliario no presenta inconsistencias

SOLICITUD		Informe de estimación de valor		BCR		Cod. 0803	
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR						V-2023.2	
Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		\$531.94			
# Nas / # Orden:	5162149	Tiene Construcciones?	No	Fecha avalúo de referencia:	10/08/2022	Valor en avalúo de referencia:	\$38,854,000.00
		Tiene cartas de disponibilidad de servicios?	No				
VALUADOR		Valuador: María Nella Pacheco Anchía		Teléfono: 8827-6114			
		Empresa: María Nella Pacheco Anchía		Correo electrónico: mpacheco@cfia.or.cr			
FINCA		País: Costa Rica		Provincia: 6 Puntarenas		Cantón: 5 Osa	
		Señas: De la Gasolinera La Costa 200 metros este y 722.63 metros noreste sobre servidumbre de laste, lote a mano derecha, proyecto Palma de osa, lote 16		Distrito: 2 Palmar			
		Latitud (CRTM 05) 988 177 N		Longitud (CRTM 05) 561 169 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 8.93652, -83.44375)	
		Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? No			
		N		Matrícula Duplicado Horizontal Identificador predial Área según registro No. plano de catastrado Área según catastrado Propietario(s) Detalle			
		1.		216370 0 0 60502021637000 15 464.00 m <sup>2</sup> P-1857614-2015 15 464.00 m <sup>2</sup> BANCO DE COSTA RICA Finca 1			
		Matrícula Orientación		Colindantes de la finca			
		1. 216370 N-S-E-O N Sin construcciones S Sin construcciones E Sin construcciones O Servidumbre					
		Tiene gravámenes o anotaciones? Si Inciden en el valor? No					
		Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Actualización de estimación de valor			
		Ocupación predominante: N/A		Comentarios: Terreno en verde			
		Uso actual: Residencial		Comentarios: Terreno sin construcciones			
		El mayor y mejor uso es: Tal y como está					
TENDENCIAS VECINDARIO		Tipo de zona: Rural		Apreciación del mercado: Oferta: Baja			
		Tendencia de la zona: Estable		Tendencia del precio: Estable			
		Grado de consolidación: <25%		Hay influencias adversas: No			
				Distancia a: Escuelas: 900 m			
				Colegios: 4700 m		Facilidades comunales: 4500 m	
				Transporte público: 800 m		Instituciones gobierno: 3500 m	
				Comercio: 3000 m		Parques: 3500 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.					
		Terreno ubicado en proyecto residencial en desarrollo, se accesa por servidumbre de paso agrícola. No se cuenta con cartas de disponibilidades, sin embargo, en el proyecto se observan entre 3 y 4 casas construidas y habitadas, al momento de la visita. Terreno enmontado lo que dificulta su ingreso a lo interno. Punto de amarre medido con GPS, dada su posición.					
		Calificación del entorno: Clase media					
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		Situación: Lote en servidumbre		Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras:			
		Frente: 43.13 m Fondo: 206.39 m		Uso de suelo: Residencial		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí	
		Área valorada: 15 464.00 m <sup>2</sup>		Vista panorámica: No			
		Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Punto de amarre: Medida in sitio congruente con plano de catastro			
		Topografía predominante: Ondulada Nivel: Bajo nivel de calle Δ nivel (m): 0.5		Otras: Cordón y caño Acera Cuneta Alumbrado público			
		Forma: Irregular		Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento			
		Forma 2: Rectangular		Disponibilidad de agua potable*: Sí hay disponible			
		Pendiente: Descendente Pendiente máxima (%): Entre 10% y 20%		Red externa Pozo Naciente			
		Proximidad a cima de talud*: No aplica		Servicio eléctrico*: Si hay			
		Proximidad a pie de talud*: No aplica		Comunicaciones: TV Cable Teléfono Fibra óptica			
		Cuerpo de agua cercano*: Ninguno		Servidumbres: *Electricidad *Alcantarilla Paso Agrícola Otra (*)			
		Riesgos aparentes: Ninguno Deslizamiento Inundación Otro		Calle al frente: Lastre			
		* 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? Sí		Está inscrita? Se desconoce		Está delimitada en el sitio? Sí	
		Características y condiciones: Largo: 722.6 m Ancho: 8.0 m		Da acceso también a otros inmuebles? Sí		Características in sitio coinciden con lo indicado en el plano de catastro? Sí	
		Orientación: S a N		Acceso indicado in linderos registrales? Sí		Hay limitaciones para el libre tránsito de los fundos dominantes? No	
		Observaciones: Servidumbre agrícola que da acceso a 42 lotes in proyecto de lotes tipo quinta in la Palma de Osa.		Vía de acceso: Material: Lastre Condición: Regular			
RESUMEN		Valor total estimado: \$39,372,000.00		(Treinta Y Nueve Millones Trescientos Setenta Y Dos 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 in el corto plazo.			
ANEXOS Y FOTOS		Fecha de inspección: 9 de agosto de 2024		Otras inspecciones:			
		Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. Ubicación	
						Anexo 2. Secciones del terreno	
						Anexo 3.	

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	6 959.00	3 800.00			1.00	3 800.00	26 444 200.00
2	Tacotal	8 505.00	3 800.00	0.40	Exceso de área y topografía quebrada	0.40	1 520.00	12 927 600.00
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		15 464.00	Total valor de terreno (c)*			₡	39,372,000.00	

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



Entorno al norte



Entorno al sur



Frente de la propiedad



Colindante norte, lote 17



Colindante sur, lote 15



Diagonal del frente



Vista lateral



Vista interna



Vista interna



Alumbrado público



Ingreso al proyecto



Ubicación en proyecto, referente a la gasolinera La Palma



Secciones del terreno