

Número Nas:	5078871
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

8	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	30601024812700
---------	----------------

Localización

Provincia	3° Cartago
Cantón	6° Alvarado
Distrito	1° Pacayas
Señas:	De la Iglesia Católica de San Pablo 600m Norte, calle La Patora



Resumen de informe

Monto en letras:	(Dieciseis Millones Ochenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)				
Valuador:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">Víctor Julio Azofeifa Alvarado</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Firma</td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div> </td> </tr> </table>	Víctor Julio Azofeifa Alvarado		Firma	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>
Víctor Julio Azofeifa Alvarado					
Firma	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>				

Valor total:	₡	16 080 000,00
Valor de terreno:	₡	16 080 000,00
Liquidez:		Mediana-Baja

8 Observaciones generales

1. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
2. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
3. La calle al frente del inmueble es de tierra.
4. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
5. Frente al inmueble no hay aceras.
6. En el entorno no hay alumbrado público.
7. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
8. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

2 Observaciones importantes

1. Hay riesgo aparente de deslizamiento.
2. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.

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. Riesgo aparente de deslizamiento.

El lote se ubica sobre nivel de calle, hay riesgo de deslizamiento en el lindero Noreste del mismo, por la diferencia de nivel señalada (1,50 m entre la calle y el terreno), en la valoración, se aplicó un demérito por dicha situación.

2. Liquidez mediana-baja.

En el entorno inmediato, no se observan ofertas de mercado, lo que permite concluir que no hay mercado activo.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Se trata de un terreno en verde, que cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos, es apto para la construcción de una vivienda, previo movimiento de tierras y construcción de sistema de contención.

Informe de avalúo no agropecuario		Cod. 0992 V-2022.1								
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR										
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos		Tipo de Cambio (Venta BCCR): €648,93								
# Nas / # Orden: 5078871		Tiene Construcciones? No								
Fecha avalúo de referencia: 13/05/2021		Valor en avalúo de referencia: €15 745 000,00								
Valuador: Víctor Julio Azofeifa Alvarado		Teléfono: 8380-2875 / 2227-1772 / 2227-0614								
Empresa: Víctor Julio Azofeifa Alvarado		Correo electrónico: vazofeifa@vtrconsultores.com								
País: Costa Rica		Provincia: 3 Cartago								
Cantón: 6 Alvarado		Distrito: 1 Pacayas								
Señas: De la Iglesia Católica de San Pablo 600m Norte, calle La Patora										
Latitud (CRTM 05) 1 100 595 N		Longitud (CRTM 05) 519 396 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.95339, -83.8231)								
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.	248127	0	0	30601024812700	335,00 m ²	C-1666768-2013	335,00 m ²	Banco de Costa Rica	Finca 1	
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
1.	248127	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Calle pública	O	Sin construcciones
Tiene gravámenes o anotaciones?		Sí		Inciden en el valor?		No				
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Consumo				
Ocupación predominante:		Otro		Comentarios:		Cuenta con cultivo de papa				
Uso actual:		Otro		Comentarios:		Cuenta con cultivo de papa				
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:		500 m						
		Colegios:		500 m		Facilidades comunales:		500 m		
		Transporte público:		500 m		Instituciones gobierno:		500 m		
		Comercio:		400 m		Parques:		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.										
Terreno en verde medianero, plano terracedo con leve pendiente hacia el frente, cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos y es apto para la construcción de una vivienda. Actualmente, se utiliza para el cultivo hortalizas. Nivel del terreno se ubica 1,50 m promedio, sobre la calle. Acceso por medio de camino público en mal estado y angosto, lo cual representa una condición adversa del mismo.										
Calificación del entorno:		Clase media-baja								
Situación:		Medianero								
Frente:		21,23 m		Fondo:		15,48 m				
Área valorada:		335,00 m ²								
Fuente:		El plano de catastrado y el estudio de registro								
Topografía predominante:		Plana		Nivel: Sobre nivel de calle		Δ nivel (m): 1,5				
Forma:		Regular								
Forma 2:		Otra								
Pendiente:		Descendente		Pendiente máxima (%):		< 10%				
Proximidad a cima de talud*:		Sí aplica		Separación (s):		0,0 m h: 2,5 m α° 45				
Proximidad a pie de talud*:		Sí aplica		Separación (s):		2,0 m h: 2,5 m α° 45				
Cuerpo de agua cercano*:		Ninguno								
Riesgos aparentes:		Ninguno		Deslizamiento		Inundación		Otro		
* Condición más crítica										
Mejoras al terreno:		Muros		Calle		Terrazas		Otras:		
Uso de suelo:		Residencial		Uso actual coincide con el de la zona?:		Sí				
Vista panorámica:		No								
Punto de amarre:		Medida en sitio congruente con plano de catastrado								
Otras:		Cordón y caño		Acera		Cuneta		Alumbrado público		
Alcantarillado:		Pluvial		Sanitario		Planta de tratamiento				
Disponibilidad de agua potable:		Sí hay disponible		Red externa		Pozo		Naciente		
Servicio eléctrico:		Aéreo								
Comunicaciones:		TV Cable		Teléfono		Fibra óptica				
Servidumbres:		*Electricidad		*Alcantarilla		Paso		Agrícola		Otra (*)
Calle al frente:		Tierra								
* Ver Observaciones		Como acceso habilitado a la finca.		La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.						
Valor total estimado:		€16 080 000,00		(Dieciséis Millones Ochenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)						
Liquidez:		Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.						
Fecha de inspección:		12 de marzo de 2022		Otras inspecciones:		No aplica				
Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. Localización de google						
				Anexo 2.						
				Anexo 3.						



Calle de acceso



Frente de la propiedad



Frente de la propiedad



Lindero Sur



Acceso al lote



Vista hacia el frente



Vista interna



Vista interna y lindero Norte



Vista interna y lindero Norte



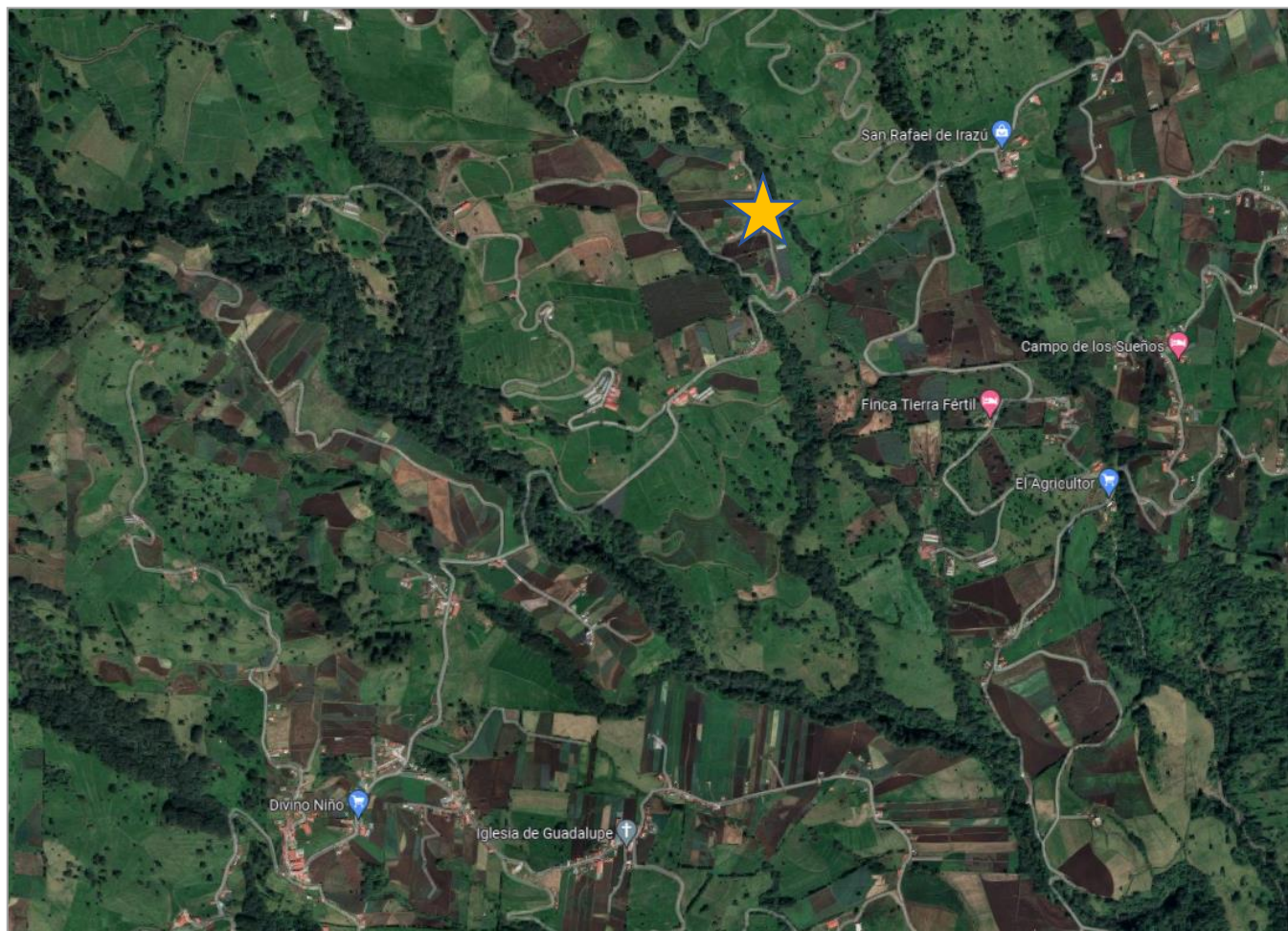
Vista interna



Vista general de la propiedad



Perito valuador



De la Iglesia Católica de San Pablo 600m Norte, calle La Patora