Resumen de Informe de estimación de valor

Número Nas:	5149322
U.E. Solicitante:	183 Cobro Judicial

18	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21004046235700

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	10° San Carlos
Distrito	4° Aguas Zarcas
Señas:	Detrás de la cancha de fútbol sala Pale's, Barrio Manantial

Resumen de informe

Monto en letras:	(Ocho Millones Quinientos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

Valor total:	₡	**8 500 000,00**
Valor de terreno:	₡	8 500 000,00

Liquidez:	**Mediana**

Valuador:	Luis Diego Gutiérrez Arguello		
	Firma	LUIS DIEGO GUTIERREZ ARGUELLO (FIRMA) 2024.03.05 10:23:07 -06'00'	Perito Interno

18 ***Observaciones generales***

1. El perito no pudo ingresar al predio para realizar el avalúo.
2. Al no haberse podido ingresar al inmueble, se procede a una estimación de valor fundamentada en supuestos, basados en el último informe de avalúo disponible, aportado por la oficina solicitante.
3. El valor estimado del inmueble es 31,8% menor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
4. El grado de consolidación en la zona es menor a 25%.
5. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase baja.
6. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
7. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
8. La distancia a transporte público en la zona es mayor a 500 m.
9. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
10. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
11. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
12. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
13. La calle al frente del inmueble es de tierra.
14. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
15. Frente al inmueble no hay aceras.
16. En el entorno no hay alumbrado público.
17. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
18. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

1 ***Observaciones importantes***

1. El inmueble tiene afectación por servidumbre de paso.

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 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

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. *Afectación por servidumbre de paso.*
   El acceso a la propiedad es por servidumbre de paso

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La propiedad no posee medidor de agua y electricidad, no obstante en la zona se observan viviendas vecinas cercanas con instalación de servicios.

El plano de catastro de la propiedad es ambiguo en cuanto a la localización geográfica y no resulta sencillo el poder ubicar la propiedad según lo mostrado. Se debe recurrir a otros elementos tales como frente, fondo, forma y mapa catastral para poder localizar la propiedad. La distancia a esquina igualmente es irregular.
Posiblemente se debe incurrir en realizar un nuevo plano de catastro; este aspecto ha sido contemplado dentro del criterio de valor brindado.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR

Informe de estimación de valor

BCR

Cod. 8159

V-2023.2

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante:	183 Cobro Judicial	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡518,15
# Nas / # Orden:	5149322	Pudo ingresar a hacer la visita?	No
Tiene Construcciones?	No		
¿Proyecto precalificado?:	No	Fecha avalúo de referencia:	22/12/2009
Valor en avalúo de referencia:	₡12 466 400,00		

VALUADOR

Valuador:	Luis Diego Gutiérrez Arguello	Teléfono:	2211-1111, Ext. 80072
Empresa:	-	Correo electrónico:	lugutierrez@bancobcr.com

FINCA

País:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	10 San Carlos
Distrito:	4 Aguas Zarcas				

Señas: Detrás de la cancha de fútbol sala Pale's, Barrio Manantial

Latitud (CRTM 05): 1 146 409 N — Longitud (CRTM 05): 463 081 E — *(Sistema de coordenadas geográficas: 10.36751 , -84.33715)*

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.	462357	0	0	2100404623570 0	459,00 m²	A-1388655-2009	459,00 m²	DENNIS JOSE CERNA GARCIA	*Finca 1*

	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
1.	462357	N-S-E-O	N	Locales comerciales	S	Servidumbre	E	Vivienda (s)	O	Río, quebrada o arroyo

Tiene gravámenes o anotaciones ?	No		
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Cobro Judicial
Ocupación predominante:	Propietario(s)		
Uso actual:	Otro	Comentarios:	Lote sin construcciones afectado por Ley Forestal
El mayor y mejor uso es:	Otro		

TENDENCIAS Y VECINDARIO

Tipo de zona:	Rural
Tendencia de la zona:	Transición
Grado de consolidación:	<25%

Apreciación del mercado:	Oferta:	Media			
Tendencia del precio:		Estable			
Hay Influencias adversas:		No			
Distancia a:	Escuelas:	10000 m			
	Colegios:	10000 m	Facilidades comunales:	5000 m	
	Transporte público:	5000 m	Instituciones gobierno:	20000 m	
	Comercio:	10000 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.

Calificación del entorno: Clase baja

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Situación:	Medianero		
Frente:	22,12 m	Fondo:	20,56 m
Área valorada:	459,00 m²		
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro		
Topografía predominante:	Plana	Nivel:	A nivel de calle
Forma:	Regular		
Forma 2:	Otra		
Pendiente:	Plana		
Proximidad a cima de talud*:	No aplica		
Proximidad a pie de talud*:	No aplica		
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno		
Riesgos aparentes:	Ninguno	Deslizamiento	nundación	Otro

** Condición más crítica*

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA

Mejoras al terreno:	Muros	Calles	Terrazas	Otras:
Uso de suelo:	Residencial	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí	
Vista panorámica:	No			
Punto de amarre:	Ver Observaciones			
Otras:	Cordón y caño	Acera	Cuneta	Alumbrado público
Alcantarillado:	Pluvial	Sanitario		Planta de tratamiento
Disponibilidad de agua potable♦ :	Si hay disponible			
	Red externa	Pozo		Naciente
Servicio eléctrico♦:	Si hay			
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.*

SERVIDUMBRE PASO

Características y condiciones:

Está señalada en el plano?	Sí	Está inscrita?	Sí	Está delimitada en el sitio?	Sí	Características en sitio coinciden con lo indicado en el plano de catastro?	Sí
Largo: 33,7 m	Ancho: 5,0 m	Da acceso también a otros inmuebles?			Sí	Hay limitaciones para el libre tránsito de los fundos dominantes?	No
Orientación: E a O		Acceso indicado en lindero registral?			Sí	Vía de acceso:	Material: Tierra	Condición: Bueno

Observaciones: No existe distinción entre la servidumbre y la calle pública que la conecta

RESUMEN

Valor total estimado:	₡8 500 000,00	(Ocho Millones Quinientos 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 en el corto plazo.

ANEXOS Y FOTOS

Fecha de inspección: 28 de febrero de 2024 — Otras inspecciones:

Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) — Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) — Anexo 1. Mapa Catastral — Anexo 2. — Anexo 3.

VALOR DE TERRENO

Cantidad de comparables utilizados:	3

Factor de homologación	No.	Indicador	Breve descripción
	1	ARE	Area
	2	NEGO	Negociación
	3	UBICA	Ubicación
	4	ACCES	Acceso
	5	L. FOR	Ley Forestal
	6	CAST.	Catastro

Desviación estándar	1 688,43	9,1%

Rango	₡17 661	a	₡19 350

Valor unitario considerado (¢ / m²)	₡ 18 518,5

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	459,00	18 518,52			1,00	18 518,52	8 500 000,00
2								
3								
4								

Área Total (m²)	459,00

Total valor de terreno (¢)*	₡ 8 500 000,00

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

REPORTE FOTOGRÁFICO 1

ACCESO

FRENTE

SERV. PASO

FRENTE

QUEBRADA

LOTE

CALLE PUBLICA

FRENTE

ANEXO 1: MAPA CATASTRAL

Mapa Catastro Cantón San Carlos

Catastro (Público) Municipal del Cantón de S...

Lat: 10,368 - Long: -84,337

FINCA:	462357
DISTRITO:	4
PLANO:	A_1388655_2009
AREA:	459.00
DERECHOS:	0
DIRECCION:	AGUAS ZARCAS, DE LA ESCUELA 400M NORTE.
DECLARA:	2014
DECLARACIO:	18/01/2013
LOCALIZACI:	800 SUR 200 E Y 100 SUR DE LA IGLESIA