

Número Nas:	5088717
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

13	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	21005041980300
---------	----------------

**Localización**

Provincia	2° Alajuela
Cantón	10° San Carlos
Distrito	5° Venecia
Señas:	200 METROS NORESTE DE LA ESCUELA DE LOS ALPES DE VENEZIA


**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Veintiun Millones Cuatrocientos Veintiseis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 21 426 000.00
Valor de terreno:	₡ 21 426 000.00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Antonio Sánchez Hidalgo		
	Firma		Perito Externo

**13 Observaciones generales**

1. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
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 transporte público en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
8. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
9. La forma del terreno es irregular.
10. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
11. Frente al inmueble no hay aceras.
12. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
13. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

**0 Observaciones importantes**

1. No se registran.

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

1. En la homologación hay comparables con más de 12 meses respecto a la fecha del informe.

**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

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

El caudal del de agua del yurro que atraviesa el inmueble en el sector del fondo es muy bajo, pese a estar en la época lluviosa, que se podría ver incrementado ocasionalmente por la escorrentía de aguas provenientes de inmuebles colindantes durante eventos de luvias fuertes; sin que eso represente algún riesgo para el inmueble en general o para las edificaciones que a futuro se puedan construir en el área no afectada. El castigo al valor aplicado a la sección del fondo afectada por el yurro, se hizo considerando que su topografía permite que puede ser utilizada como zonas verdes.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 0387 V-2022.1					
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos		Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€694.99							
# Nas / # Orden: 5088717		Tiene Construcciones? No		Fecha avalúo de referencia: 12/02/2021		Valor en avalúo de referencia: €22 018 000.00					
Valuador: Antonio Sánchez Hidalgo		Teléfono: 8919-9696 / 2460-4344		Empresa: Antonio Sánchez Hidalgo		Correo electrónico: antonio@depsacr.com; david@depsacr.com					
País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela		Cantón: 10 San Carlos		Distrito: 5 Venecia					
Señas: 200 METROS NORESTE DE LA ESCUELA DE LOS ALPES DE VENECIA		Latitud (CRTM 05) 1 145 075 N		Longitud (CRTM 05) 468 165 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 10.35549, -84.29071)					
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.	419803	0	0	21005041980300	1 841.70 m <sup>2</sup>	2-0908239-2004	1 841.70 m <sup>2</sup>	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1		
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca									
1.	419803	No-Se-Ne-So	NO	Calle pública	SE	Sin construcciones	NE	Galerón	SO	Sin construcciones	
Tiene gravámenes o anotaciones? No		Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Venta de inmueble		Ocupación predominante: Propietario(s)		Uso actual: Residencial		Comentarios: Terreno para construir	
El mayor y mejor uso es: Tal y como está		Tipo de zona: Rural		Tendencia de la zona: Estable		Grado de consolidación: Entre 25% y 75%		Apreciación del mercado: Oferta: Baja		Tendencia del precio: Estable	
								Hay Influencias adversas: No		Distancia a: Escuelas: 200 m	
								Colegios: 3500 m		Facilidades comunales: 2600 m	
								Transporte público: 2000 m		Instituciones gobierno: 2600 m	
								Comercio: 2600 m		Parques: 2600 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: 37.00 m		Fondo: 63.42 m		Área valorada: 1 841.70 m <sup>2</sup>		Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Topografía predominante: Inclinada	
Forma: Irregular		Forma 2: Otra		Pendiente: Descendente		Pendiente máxima (%): Entre 10% y 20%		Proximidad a cima de talud*: No aplica		Proximidad a pie de talud*: No aplica	
Cuerpo de agua cercano*: Arroyo		Distancia: 0 m		Riesgos aparentes: Ninguno		Deslizamiento		Inundación		Otro	
* Condición más crítica											
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: Medida in sitio 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		Pozo	
Servicio eléctrico*: Aéreo		Comunicaciones: TV Cable		Teléfono		Fibra óptica		*Electricidad		*Alcantarilla	
Calle al frente: Asfalto		Paso		Agrícola		Otra (*)					
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
Valor total estimado: €21 426 000.00		(Veintiun Millones Cuatrocientos Veintiseis 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.									
Fecha de inspección: 31 de mayo de 2022		Otras inspecciones:									
Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. CROQUIS DE SECCIONES		Anexo 2.		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		
1	Sección principal	1 280.00	13 250.00			13 250.00	16 960 000.00
2	Sección del fondo	561.70	13 250.00	0.60	Aprovechamiento disminuido (yurro)	7 950.00	4 465 515.00
3							
4							
Área Total (m <sup>2</sup> )		1 841.70			Total valor de terreno (c)*	₡	21 426 000.00

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





Vista calle de acceso y del entorno



Vista del frente a calle del inmueble



Vista del frente a calle del inmueble



Vista del sector del frente del inmueble



Vista del sector del frente del inmueble



Vista del sector del frente del inmueble



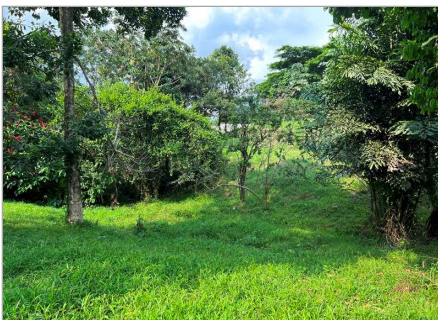
Vista del sector del frente del inmueble



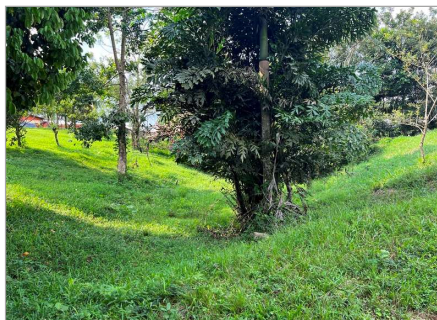
Vista del sector del frente del inmueble



Vista del sector del fondo del inmueble



Vista del sector del fondo del inmueble



Cauce del yurro de bajo caudal



Vista de yurro de bajo caudal





Vista de la colindancia al fondo



Vista del fondo hacia el frente del inmueble



Presencia del valuador en la visita

