

Número Nas:	5151235
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

0	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21006043902900
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	10° San Carlos
Distrito	6° Pital
Señas:	Veracruz de Pital - Aproximadamente 150 metros este de la entrada principal a la Trinchera - margen izquierda



Resumen de informe

Monto en letras:	(Setenta Y Cuatro Millones Quinientos Sesenta Y Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 74 569 000,00
--------------	-----------------

Valor de terreno:	₡ 74 569 000,00
-------------------	-----------------

Liquidez:	Mediana
-----------	---------

Valuador:	Jorge Araya Blanco	
	Firma	Perito Externo

0 Observaciones generales

1. No se registran.

0 Observaciones importantes

1. No se registran.

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

1. En la homologación la desviación estándar es de 11,2%.

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

Propiedad de uso agropecuario que no recibe el manejo adecuado sin uso definido actualmente, buen acceso, servicios básicos disponibles al frente, aprovechable para cultivar en forma semi-mecanizada. Muy cercana al centro de población de La Trinchera de Veracruz de Pital. Con potencial para desarrollar proyecto habitacional, propiedad de topografía plana - nivelada. La deseabilidad y Liquidez se considera Media.

No presenta edificaciones de importancia económica.

SOLICITUD		Informe de avalúo Agropecuario u otros usos relacionados		BCR		Cod. 9865 V-2023.2	
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR							
Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€512,00			
# Nas / # Orden:	5151235	Tiene Construcciones?		No			
		Fecha avalúo de referencia:		26/12/2019		Valor en avalúo de referencia: €84 218 716,00	
VALUADOR		Valuador: Jorge Araya Blanco		Teléfono: 8681-1954 / 2460-1536			
		Empresa: -		Correo electrónico: jorgearaya blanco@gmail.com			
FINCA		País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela		Cantón: 10 San Carlos	
		Señas: Veracruz de Pital - Aproximadamente 150 metros este de la entrada principal a la Trinchera - margen izquierda		Distrito: 6 Pital			
		Latitud (CRTM 05) 1 161 187 N		Longitud (CRTM 05) 472 919 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 10.5012 , -84.24741)	
		Hay fincas asociadas?		No			
N		Matrícula		Duplicado		Horizontal	
1.		439029		0		0	
		Identificador predial		Área según registro		No. plano de catastrado	
		21006043902900		17 545,57 m²		A-1181262-2007	
		Área según catastro		Propietario(s)		Detalle	
		17 545,57 m²		Banco de Costa Rica Cédula Jurídica 4-000-000019		Finca 1	
		Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca	
		1. 439029		N-S-E-O		N Sin construcciones	
		S		Calle pública		E Sin construcciones	
		O		Sin construcciones			
		Tiene gravámenes o anotaciones ?		No			
		Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique: Propiedad adjudicada para Venta	
		Uso actual:		Agropecuario		Comentarios: Propiedad de uso agropecuario sin un uso definido actualmente - no recibe manejo adecuado	
		El mayor y mejor uso es:		Tal y como está			
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		Área valorada:		17 545,57 m²		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras: nivelado	
		Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro		Uso de suelo: Agropecuario	
		Topografía predominante:		Plana		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí	
		Forma:		Regular		Vista panorámica: Sí	
		Forma 2:		Rectangular		Punto de amarre: Medida in sitio congruente con plano de catastro	
		Pendiente:		Plana		Disponibilidad de agua potable*: <input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente	
		Proximidad a cima de talud*:		No aplica		Servicio eléctrico*: Si hay	
		Proximidad a pie de talud*:		No aplica		Comunicaciones: <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica	
		Cuerpo de agua cercano*:		Ninguno		Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)	
		Riesgos aparentes:		<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		Calle al frente: Asfalto	
		* Condición más crítica				* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.	
DESCRIPCIÓN DE FINCA		Tip de zona:		Pueblo rural		Rango de elevación (m.s.n.m) 100,0 a 120,0	
		Distancia a centro de población más cercano		Aproximadamente a 1500 metros del centro de población de Veracruz de Pital y 4 kilómetros de Pital			
		Vías de acceso:		Carreteras secundarias		Carretera nacional asfaltada que conduce a Veracruz de Pital hasta la entrada principal a la Trinchera , transitable por todo tipo de vehículo	
		Suelos:		Suelos Ultisoles - franco arcillosos , poco profundos, contenido medio de materia organica, drenados, con una fertilidad aparente media . Aptos para cultivos anuales y perennes.			
		Topografía:		Plana - apta para trabajar en forma semi-mecanizada			
		Agua:		Agua potable del acueducto del lugar - disponible al frente de calle			
		Cercas:		Postes de concreto limitan la propiedad en cuatro costados.			
		Cultivos (adaptación al suelo y la región)		Actualmente la propiedad no tiene un uso definido , no esta cultivada y no recibe un manejo adecuado.			
RESUMEN		Valor total estimado:		€74 569 000,00		(Setenta y Cuatro Millones Quinientos Sesenta y Nueve 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:		12 de marzo de 2024		Otras inspecciones:	
		<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Ubicación geográfica	
						<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Plano Catastro	
						<input type="checkbox"/> Anexo 3.	

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (¢ / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m ²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	17 545,57	4 250,00			1,00	4 250,00	74 568 672,50
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		17 545,57		Total valor de terreno (¢)*			¢	74 569 000,00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



calle de acceso a la propiedad



vista desde el frente



vista de costado



vista desde el frente



seccion intermedia



seccion del frente de propiedad



vista de costado oeste



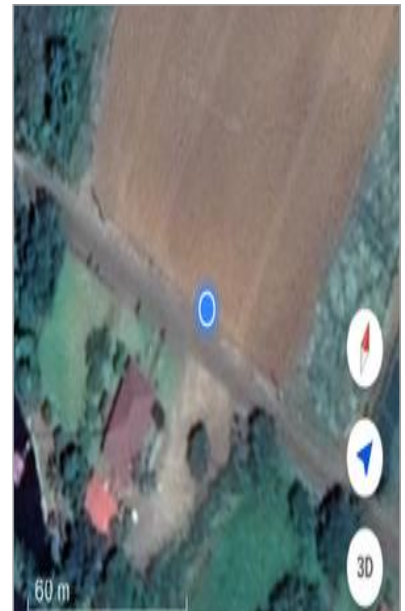
seccion intermedia

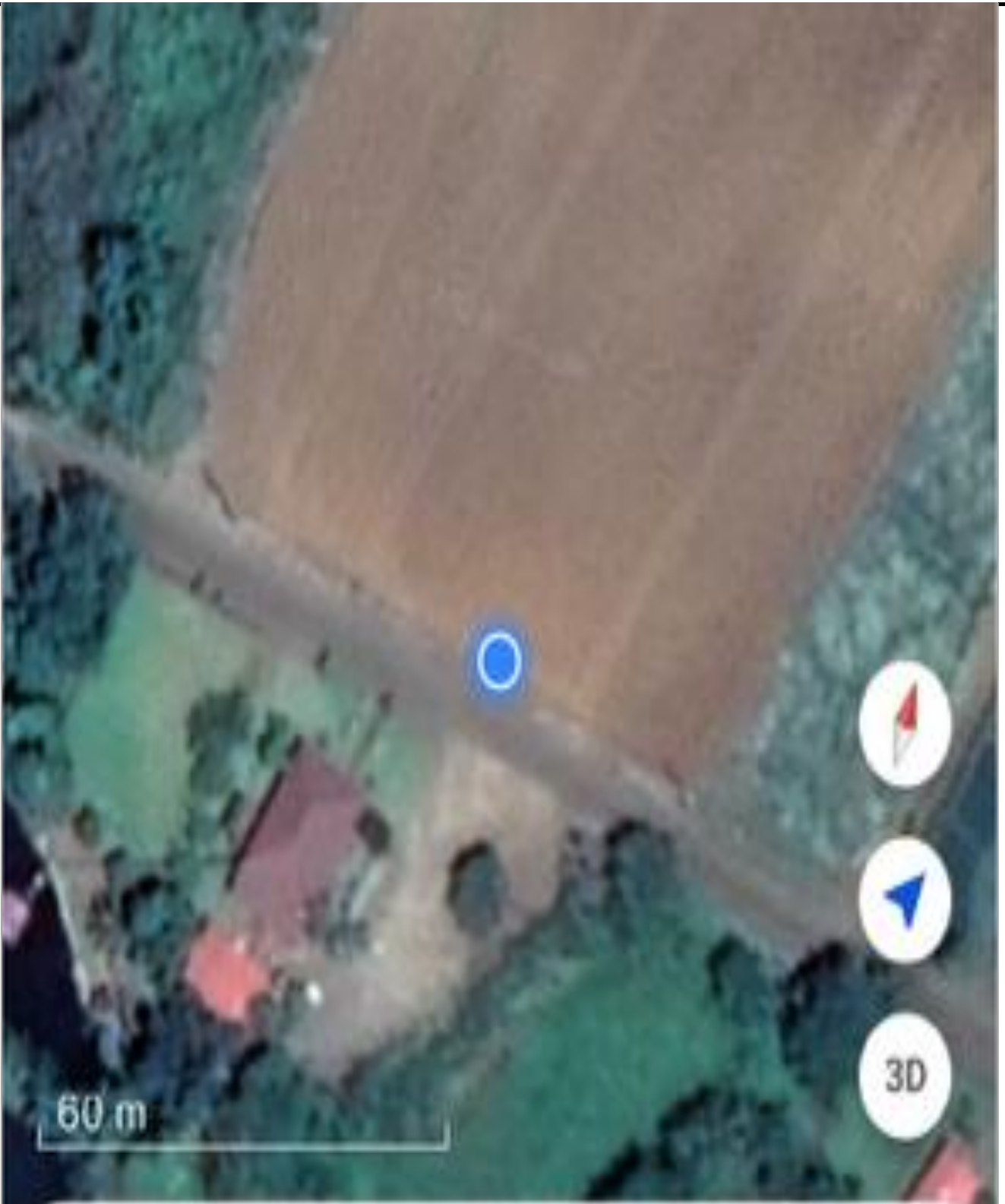


fondo de la propiedad



fondo de la propiedad





< Mi ubicación

Catastro N°
1-2272901
05/12/2007

100 COLONES

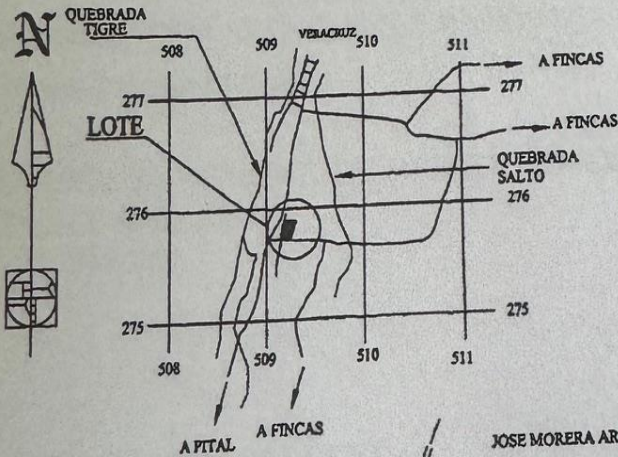
300 COLONES

500 COLONES

500 COLONES

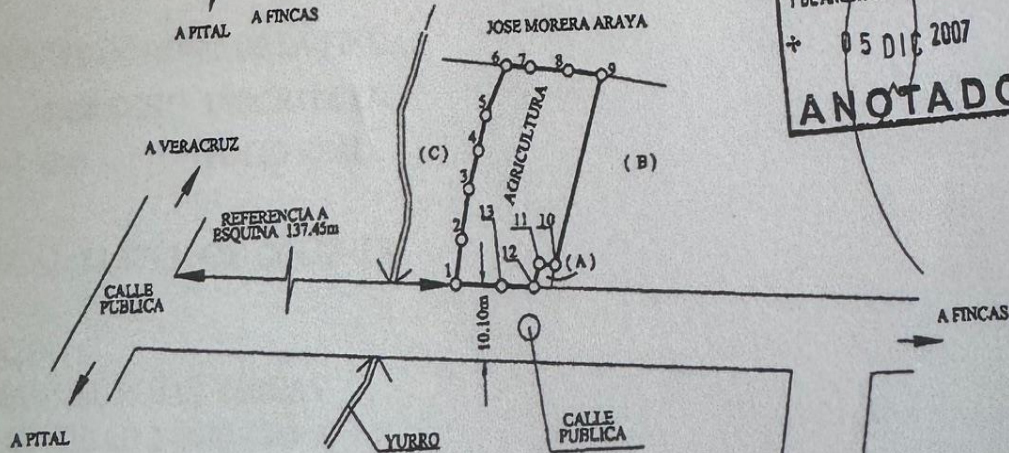
UBICACION GEOGRAFICA

HOJAS: CHAPARRON, AGUAZ ZARCAS, TRES AMIGOS Y RIO CUARTO
ESCALA: 1:50 000



DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DIST (m)
1—2	010°06'	36.98
2—3	010°52'	42.05
3—4	018°01'	33.33
4—5	015°34'	30.59
5—6	024°50'	46.89
6—7	096°07'	25.34
7—8	096°07'	36.81
8—9	099°05'	32.74
9—10	198°05'	165.15
10—11	274°51'	15.06
11—12	197°20'	20.00
12—13	274°13'	30.91
13—1	274°23'	43.49



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
+ 05 DIC 2007 +
ANOTADO

NOTAS

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONO ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
LINDEROS EXISTENTES
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-531799-84
EN CUANTO A SU UBICACION GEOGRAFICA Y REFERENCIA
Y DOY FE QUE NO SE TRASLAPA CON OTRA PROPIEDAD
FRENTE A CALLE PUBLICA ES DE 74.40m
COLINDANTE (A) ES WAGNER PORRAS ARAYA
COLINDANTE (B) ES JORGE MARIO VEGA VEGA
COLINDANTE (C) ES OMAR RAMIREZ PORRAS
AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33

PROPIEDAD DE:
OMAR RAMIREZ PORRAS

CEDULA:
9-046-642

LUGAR: TRINCHERA
DISTRITO: 06 PITAL
CANTON: 10 SAN CARLOS
PROVINCIA: 02 ALAJUELA

CITAS DE REGISTRO
ES PARTE DE
FOLIO REAL
2209641-000

AREA:
17545.57 m²

MANUEL A. RODRIGUEZ MARIN
TOPOGRAFO ASOCIADO TAG 655

AREA SEGUN REGISTRO:

FECHA:

ARCHIVO: