

Número Nas:	5120900
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

13	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21205055924600
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	12° Valverde Vega
Distrito	5° Rodríguez
Señas:	Sabanilla, de la esquina sur de la Iglesia Católica 700 m suroeste y 40 metros norte de Cabinas Manantial



Resumen de informe

Monto en letras:	(Doce Millones Ochocientos Cincuenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 12,856,000.00
Valor de terreno:	₡ 12,856,000.00
Liquidez:	Mediana-Baja

Valuador:	Luis Arturo Somarribas Benach		
	Firma		Perito Externo

13 Observaciones generales

1. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
2. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
3. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
7. La forma del terreno es irregular.
8. La pendiente del terreno está entre 31% y 40%.
9. No cuenta con servicio telefonía.
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.

2 Observaciones importantes

1. No hay disponibilidad de agua potable.
2. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. 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 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. Indicación de que no hay disponibilidad de agua potable.

No se cuentan con la carta de disponibilidad de agua potable, por lo que no se puede No asegurar la disponibilidad del agua potable.

2. Liquidez mediana-baja.

Se considera como mediada baja liquidación por, ubicarse en zona rural de baja densidad habitacional, con poca oferta y demanda y de topografía quebrada descendente.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

El punto de amarre del terreno tomado en sitio es de aproximadamente 673 metros y no de 1199.31 metros como se indica en el plano catastrado.

No se cuentan con las cartas de disponibilidad de agua potable ni del servicio eléctrico, no obstante, se observa servicio eléctrico en la calle pública.

El terreno es plano los primeros 7 metros del frente hacia el fondo, después presenta un fuerte nivel descendente y seguidamente de una terraza en el fondo.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 8672 V-2022.1																																																			
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€551.00																																																				
	# Nas / # Orden:	5120900	Tiene Construcciones?	No																																																					
		Fecha avalúo de referencia:	05/06/2020	Valor en avalúo de referencia:	€11,865,000.00																																																				
VALUADOR	Valuador:	Luis Arturo Somarribas Benach		Teléfono:	8380-0202 / 2244-2774																																																				
	Empresa:	Luis Arturo Somarribas Benach		Correo electrónico:	sombbrero@ice.co.cr																																																				
País: Costa Rica Provincia: 2 Alajuela Cantón: 12 Valverde Vega Distrito: 5 Rodríguez Señas: Sabanilla, de la esquina sur de la Iglesia Católica 700 m suroeste y 40 metros norte de Cabinas Manantial Latitud (CRTM 05) 1 118 785 N Longitud (CRTM 05) 461 497 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.11772, -84.35134) Tipo de inmueble: Otro Hay fincas asociadas? No																																																									
FINCA	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Matrícula</th> <th>Duplicado</th> <th>Horizontal</th> <th>Identificador predial</th> <th>Área según registro</th> <th>No. plano de catastrado</th> <th>Área según catastro</th> <th>Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>559246</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21205055924600</td> <td>540.00 m²</td> <td>A-1973287-2017</td> <td>540.00 m²</td> <td>BANCO DE COSTA RICA</td> <td>Finca 1</td> </tr> </tbody> </table>								N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle	1.	559246	0	0	21205055924600	540.00 m ²	A-1973287-2017	540.00 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1																													
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle																																															
	1.	559246	0	0	21205055924600	540.00 m ²	A-1973287-2017	540.00 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matrícula</th> <th>Orientación</th> <th colspan="6">Colindantes de la finca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>559246</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N</td> <td>Vivienda (s)</td> <td>S</td> <td>Servidumbre</td> <td>E</td> <td>Servidumbre</td> <td>O</td> <td>Calle pública</td> </tr> </tbody> </table>								Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca						1.	559246	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Servidumbre	E	Servidumbre	O	Calle pública																														
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca																																																							
1.	559246	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Servidumbre	E	Servidumbre	O	Calle pública																																															
Tiene gravámenes o anotaciones? No Uso propuesto del Avalúo: Financiamiento de hipoteca Ocupación predominante: N/A Comentarios: Terreno sin construcciones, propiedad del Banco de Costa Rica Uso actual: Otro Comentarios: Terreno sin construir El mayor y mejor uso es: Tal y como está																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de zona:</th> <td>Urbana</td> <th>Apreciación del mercado:</th> <td>Oferta:</td> <td>Media</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tendencia de la zona:</td> <td>Estable</td> <td>Tendencia del precio:</td> <td></td> <td>Estable</td> </tr> <tr> <td>Grado de consolidación:</td> <td>Entre 25% y 75%</td> <td>Hay influencias adversas:</td> <td></td> <td>No</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Distancia a:</td> <td>Escuelas:</td> <td>750 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>Colegios:</td> <td>2000 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>Transporte público:</td> <td>20 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>Comercio:</td> <td>2000 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>Facilidades comunales:</td> <td>900 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>Instituciones gobierno:</td> <td>2000 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>Parques:</td> <td>5300 m</td> </tr> </tbody> </table>								Tipo de zona:	Urbana	Apreciación del mercado:	Oferta:	Media	Tendencia de la zona:	Estable	Tendencia del precio:		Estable	Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%	Hay influencias adversas:		No			Distancia a:	Escuelas:	750 m				Colegios:	2000 m				Transporte público:	20 m				Comercio:	2000 m				Facilidades comunales:	900 m				Instituciones gobierno:	2000 m				Parques:	5300 m
Tipo de zona:	Urbana	Apreciación del mercado:	Oferta:	Media																																																					
Tendencia de la zona:	Estable	Tendencia del precio:		Estable																																																					
Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%	Hay influencias adversas:		No																																																					
		Distancia a:	Escuelas:	750 m																																																					
			Colegios:	2000 m																																																					
			Transporte público:	20 m																																																					
			Comercio:	2000 m																																																					
			Facilidades comunales:	900 m																																																					
			Instituciones gobierno:	2000 m																																																					
			Parques:	5300 m																																																					
TENDENCIAS Y VECINDARIO	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																																																								
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación: Medianero Frente: 12.90 m Fondo: 23.57 m Área valorada: 540.00 m ² Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle Forma: Irregular Forma 2: Otra Pendiente: Variable Pendiente máxima (%): Entre 31% y 40% Proximidad a cima de talud*: Sí aplica Separación (s): 0.0 m h: 5.0 m α° 70 Proximidad a pie de talud*: Sí aplica Separación (s): 0.0 m h: 5.0 m α° 70 Cuerpo de agua cercano*: Ninguno Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro				Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras: Uso de suelo: Residencial Uso actual coincide con el de la zona?: Sí Vista panorámica: Sí Punto de amarre: Ver Observaciones Otras: <input type="checkbox"/> Cordón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público Alcantarillado: <input type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento Disponibilidad de agua potable*: No hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente Servicio eléctrico*: Aéreo Comunicaciones: <input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*) 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.																																																								
	RESUMEN	Valor total estimado:	€12,856,000.00		(Doce Millones Ochocientos Cincuenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)																																																				
♦Liquidez:		Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.																																																					
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	22 de marzo de 2023		Otras inspecciones:																																																					
	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) <input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) <input type="checkbox"/> Anexo 1. <input type="checkbox"/> Anexo 2. <input type="checkbox"/> Anexo 3.																																																								

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (C / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (C / m ²)	Subtotal por sección (C)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	306.00	35 269.00			1.00	35 269.00	10 792 314.00
2	Terreno al centro quebrado	234.00	35 269.00	0.25	Terreno quebrado	0.25	8 817.25	2 063 236.50
3								
4								

Área Total (m²) 540.00

Total valor de terreno (C)* ¢ 12,856,000.00

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



Fachada principal



Perito en sitio



Entorno de propiedad



Lindero de propiedad



Lindero de propiedad



Terreno valorado



Terreno valorado



Terreno valorado



Terreno valorado



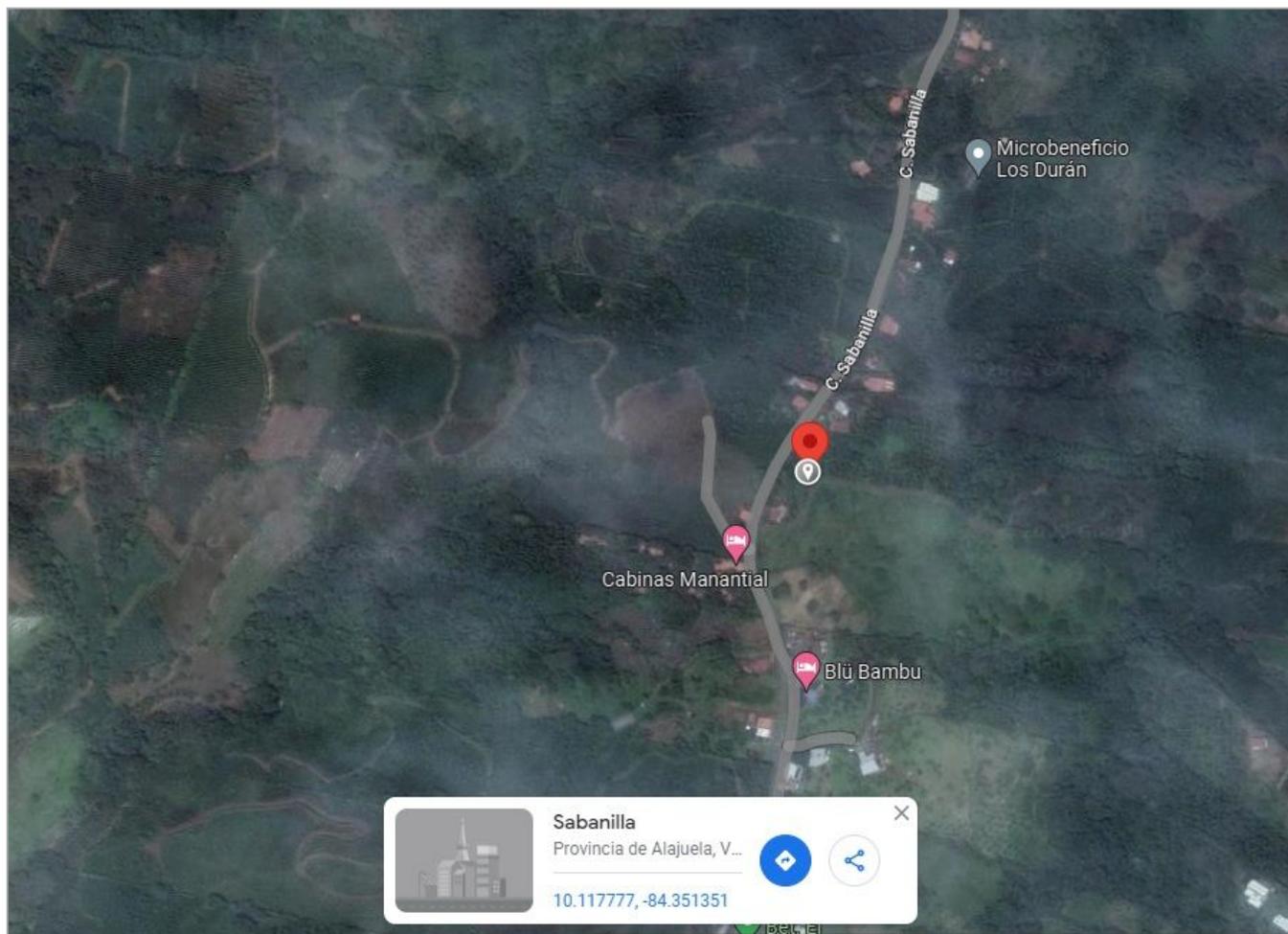
Terreno valorado



Terreno valorado



Terreno valorado



CROQUIS DE UBICACIÓN