

Número Nas:	5105336
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

13	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21202034171400
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	12° Valverde Vega
Distrito	2° Sarchí Sur
Señas:	DEL RESTAURANTE EL QUIOSCO 1285 MTS NORTE Y 85 MTS OESTE SOBRE SERVIDUMBRE



Resumen de informe

Monto en letras:	(Veintidos Millones Doscientos Cincuenta Y Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	22 259 000,00
Valor de terreno:	₡	22 259 000,00
Liquidez:	Mediana	

Valuador:	Luis Fernando Argüello Bolaños	
	Firma	Perito Externo

13 Observaciones generales

1. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
2. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
3. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
4. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
8. La calle al frente del inmueble es de tierra.
9. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
10. Frente al inmueble no hay aceras.
11. En el entorno no hay alumbrado público.
12. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
13. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

2 Observaciones importantes

1. El terreno presenta un desnivel respecto a la calle de 2 m.
2. El inmueble tiene afectación por servidumbre.

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

1. En la homologación de terreno se utilizan sólo 2 comparables.
2. En la homologación la desviación estándar es de 10,1%.

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. Desnivel respecto a la calle ($\Delta=2\text{ m}$).
ESTE DESNIVEL SE DA EN LA PARTE SUR ESTE DEL INMUEBLE EL CUAL NO COLINDAN CONTRA LA SERVIDUMBRE
2. Afectación por servidumbre.
LA MISMA DA ACCESO AL INMUEBLE, EN EL REGISTRO NO ESTA INSCRITA

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

SE OBSERVA UNA INVACION DEL COLINDANTE NORTE PERO ES DIFICIL DE DETERMINAR POR LOS BUCES QUE ESTAN DENTRO DEL INMUEBLE

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 4788 V-2022.1								
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR											
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos		Tipo de Cambio (Venta BCCR): €645,00									
# Nas / # Orden: 5105336		Tiene Construcciones? No									
Fecha avalúo de referencia: 08/03/2021		Valor en avalúo de referencia: €25 218 983,00									
Valuador: Luis Fernando Argüello Bolaños		Teléfono: 8391-7479 / 8399-4188									
Empresa: Luis Fernando Argüello Bolaños		Correo electrónico: lfarguello@cfa.or.cr									
País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela	Cantón: 12 Valverde Vega								
Señas: DEL RESTAURANTE EL QUIOSCO 1285 MTS NORTE Y 85 MTS OESTE SOBRE SERVIDUMBRE		Distrito: 2 Sarchí Sur									
Latitud (CRTM 05) 1 116 684 N		Longitud (CRTM 05) 462 913 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.09874, -84.3384)									
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.	341714	0	0	21202034171400	1 406,21 m ²	A-0409458-1997	1 406,21 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1		
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca									
1.	341714	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Sin construcciones	E	Servidumbre	O	Otra (ver Observaciones)	
Tiene gravámenes o anotaciones? Sí		Inciden en el valor? No									
Uso propuesto del Avalúo:		Financiamiento de hipoteca									
Ocupación predominante:		Propietario(s)									
Uso actual:		Residencial		Comentarios: LOTE							
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:		1500 m							
		Colegios:		2500 m							
		Transporte público:		100 m							
		Comercio:		2000 m							
		Facilidades comunales:		1500 m							
		Instituciones gobierno:		1500 m							
		Parques:		1500 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.											
EN EL COLINDANTE OESTE PASA UNA PAJA DE AGUA											
Calificación del entorno:		Clase media									
Situación:		Lote en servidumbre									
Frente:		39,48 m		Fondo:		35,62 m					
Área valorada:		1 406,21 m ²									
Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro									
Topografía predominante:		Plana		Nivel: Bajo nivel de calle		Δ nivel (m):		2,0			
Forma:		Regular									
Forma 2:		Rectangular									
Pendiente:		Plana									
Proximidad a cima de talud*:		No aplica									
Proximidad a pie de talud*:		No aplica									
Cuerpo de agua cercano*:		Otro (ver Observaciones)		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 en 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		Naciente					
Servicio eléctrico*:		Aéreo									
Comunicaciones:		TV Cable		Teléfono		Fibra óptica					
Servidumbres:		*Electricidad		*Alcantarilla		Paso		Agrícola			
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:		€22 259 000,00		(Veintidos Millones Doscientos Cincuenta 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.							
Fecha de inspección:		14 de octubre de 2022				Otras inspecciones:					
Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. AREAS		Anexo 2.					
				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	610,00	19 740,00			1,00	19 740,00	12 041 400,00
2	Seccion secundaria	647,00	19 740,00	0,80	parte sin acceso directo	0,80	15 792,00	10 217 424,00
3	area de retiro	149,04	19 740,00	0,00	area de retiro	0,00		
4								
Área Total (m ²)		1 406,04		Total valor de terreno (c)*			₡	22 259 000,00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



CALLE DE ACCESO



VISTA FRONTAL



COLINDANTE ESTE



COLINDANT SUR E



COLINDANTE ESTE



