

Número Nas:	5129050
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

18	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21602037534200
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	16° Río Cuarto
Distrito	2° Santa Rita
Señas:	50 m Oeste de la antigua Fabrica de Concentrados ALIANSA en Santa Rita de Río Cuarto, sobre servidumbre de paso agrícola existente.



Resumen de informe

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

Valor total:	₡ 30 556 000,00
Valor de terreno:	₡ 30 556 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Oscar Emilio Alvarado Rojas	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>
	Firma	

18 Observaciones generales

1. **Dado que no se aportaron las cartas de disponibilidad de servicios públicos, se realiza una estimación de valor y no un avalúo. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**
2. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
3. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
4. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 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. La pendiente del terreno está entre 21% y 30%.
11. La calle al frente del inmueble es de tierra.
12. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
13. Frente al inmueble no hay aceras.
14. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
15. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
16. **La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de agua potable. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**
17. **La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de electricidad. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**
18. Se desconoce si la servidumbre de paso está inscrita.

2 Observaciones importantes

1. El inmueble tiene afectación por servidumbre de paso.
2. El largo de la servidumbre de paso es de 127,5 m, cuando lo máximo permitido de Acuerdo al Reglamento de Fraccionamiento Urbano es de 60,0 m.

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 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.

Para ingresar al inmueble se utiliza un acceso definido en el plano catastrado aportado como servidumbre de paso (único acceso), con las dimensiones y dirección que se especifica en el plano aportado. La superficie de la servidumbre se encuentra en tierra, con maleza en algunos sectores, que dificulta el acceso de vehículos en época lluviosas, actualmente únicamente facilita el ingreso de servicios básicos y además es utilizada por otros inmuebles colindantes.

2. Largo de servidumbre superior al máximo establecido en Reglamento de fraccionamiento Urbano.

La servidumbre de paso que indica el plano catastrado tiene una longitud total que supera los 127,52 m y un ancho de 6 m; que incumple con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. La servidumbre tiene características que la asemejan a una servidumbre agrícola, aunque tampoco cumple con las características mínimas establecidas por leyes y reglamentos vigentes para ese tipo de accesos.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Este inmueble se ubica en el perímetro rural de Santa Rita, Río Cuarto, de clase media-baja, además tiene toda clase de servicios (adueducto local no hay carta de agua y pasa sobre la calle pública y servicio electricidad al frente). La topografía es plana y ondulada, de forma irregular aprovechable en partes, y no presenta riesgos aparentes de deslizamientos e inundación que lo puedan afectar.

No se asume responsabilidad sobre manipulación o alteración de los linderos (pines, postes, cercas, amapolas, estacas, etc.), eso esta fuera del alcance de este informe.

No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas.

Para ubicar al inmueble en el plano catastrado se especifican dos distancias a puntos de amarre diferentes, la primera medida desde una intersección de calles a la intersección de la servidumbre de paso con la calle pública, distancia que según el plano aportado es de 376,25 metros pero en la realidad esa distancia es de aproximadamente 305 metros. La otra distancia del inicio de la servidumbre al inicio del terreno de 36,60 m aunque ya existen puntos exactos para verificarla si es muy similar a la realidad. Inmueble demarcado al momento de la visita. Futuro adquirente debe actualizar plano catastro.

El inmueble es atravesado en dirección Sur a Norte por un cauce natural que encausa aguas pluviales propias y de otros inmuebles colindantes y durante épocas lluviosas mantiene un pequeño caudal circulando. Para efectos del presente avalúo no se considera que para un inmueble con las características descritas, su existencia sea una afectación significativa para efectos de determinar el valor del inmueble. Los comparables de la homologación poseen mismas características.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de estimación de valor		BCR		Cod. 2.703 V-2023.2						
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		\$548,00							
	# Nas / # Orden:	5129050	Tiene Construcciones?	No	Fecha avalúo de referencia:	15/12/2021	Valor en avalúo de referencia:	\$27 773 000,00				
VALUADOR	Valuador:	Oscar Emilio Alvarado Rojas	Teléfono:		8312-0616 / 2473-1831							
	Empresa:	Oscar Emilio Alvarado	Correo electrónico:		oear2184@gmail.com							
FINCA	País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela		Cantón: 16 Río Cuarto		Distrito: 2 Santa Rita					
	Señas: 50 m Oeste de la antigua Fabrica de Concentrados ALIANSA en Santa Rita de Río Cuarto, sobre servidumbre de paso agrícola existente.											
	Latitud (CRTM 05): 1 149 725 N		Longitud (CRTM 05): 475 720 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 10.39759, -84.22175)							
	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.	375342	0	0	21602037534200	5 554,61 m ²	A-747302-2001	5 554,61 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1		
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca							
	1.	375342	N-S-E-O		N	Servidumbre	S	Sin construcciones	E	Vivienda (s)	O	Sin construcciones
	Tiene gravámenes o anotaciones? No		Uso propuesto del Avalúo: Otro						Especifique: Bien adquirido			
	Ocupación predominante: Otro		Comentarios: Terreno demarcado con pines y estacas al momento de la visita.		Uso actual: Otro				Comentarios: Terreno sembrado de plantas ornamentales, terreno de agricultura.			
El mayor y mejor uso es: Tal y como está												
TENDENCIAS Y VECINDARIO	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: 1000 m		Colegios: 1300 m		Facilidades comunales: 900 m		Instituciones gobierno: 900 m			
	Transporte público: 40 m		Comercio: 900 m		Parques: 900 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									
	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación: Lote en servidumbre		Frente: 91,52 m		Fondo: 70,63 m		Área valorada: 5 554,61 m ²		Fuente: El plano de catastro		
		Topografía predominante: Ondulada		Nivel: A nivel de calle		Forma: Irregular		Forma 2: Otra		Pendiente: Variable		
		Pendiente máxima (%): Entre 21% y 30%		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										
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA		Mejoras al terreno: Muros		Calles		Terrazas		Otras:				
		Uso de suelo: Otro (ver Observaciones)		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí		Vista panorámica: No		Punto de amarre: Ver Observaciones				
		Otras: Cerdón y caño		Acera		Cuneta		Alumbrado público		Planta de tratamiento		
		Alcantarillado: Pluvial		Sanitario		Disponibilidad de agua potable*: Sí hay disponible		Red externa		Pozo		
		Naciente		Servicio eléctrico*: Sí hay		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	Está señalada en el plano? Sí		Está inscrita? Se desconoce		Está delimitada en el sitio? Sí		Características en sitio coinciden con lo indicado en el plano de catastro? Sí				
		Largo: 127,5 m		Ancho: 6,0 m		Da acceso también a otros inmuebles? Sí		Hay limitaciones para el libre tránsito de los fondos dominantes? No				
Orientación: E a O		Acceso indicado en linderos registrales? Sí		Vía de acceso: Tierra		Material: Tierra		Condición: Malo				
Observaciones: En apariencia la servidumbre no se encuentra debidamente inscrita a favor del inmueble ante el Registro Público de la propiedad.												
RESUMEN	Valor total estimado: \$30 556 000,00		(Treinta Millones Quinientos Cincuenta Y Seis 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: 26 de junio de 2023		Otras inspecciones:									
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. Ubicación Google Earth		Anexo 2.		Anexo 3.			

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste		F.R.	Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción			
1	Sección principal	5 554,61	5 501,00			1,00	5 501,00	30 555 909,61
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		5 554,61			Total valor de terreno (c)*		₡	30 556 000,00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Entrada al inmueble



Acceso al inmueble



Servidumbre al Este.



Lote vértice 2



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Aguas lo atraviesan.



En sitio



Localización, fuente Google Earth.