

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

<u>Localizaci</u>ón

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 de terreno:	\$ 30 556 000,00
Liquidez:	Mediana

30 556 000 00

Ø.

Valor total:

Perito

	Oscar Emilio Alvarado Rojas		
Valuador:	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-baia.
- 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.

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.

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

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. <u>Largo de servidumbre superior al máximo establecido en Reglamento de fraccionamiento Urbano.</u>

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 el 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

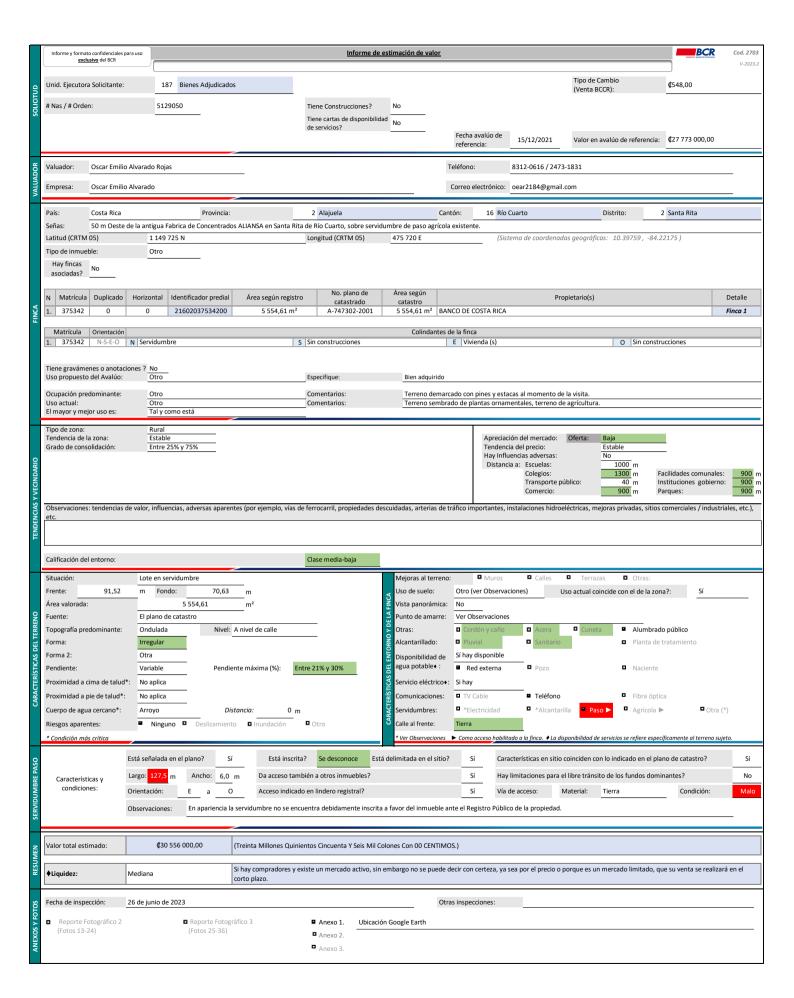
Este inmueble se ubica en el perímetro rural de Santa Rita, Río Cuarto, de clase media-baja, además tiene toda clase de servicios (adueducto local no hay carta de agua y pasa sobre la calle pública y servicio electricidad al frente). La topografía es plana y ondulada, de forma irregular aprovechable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

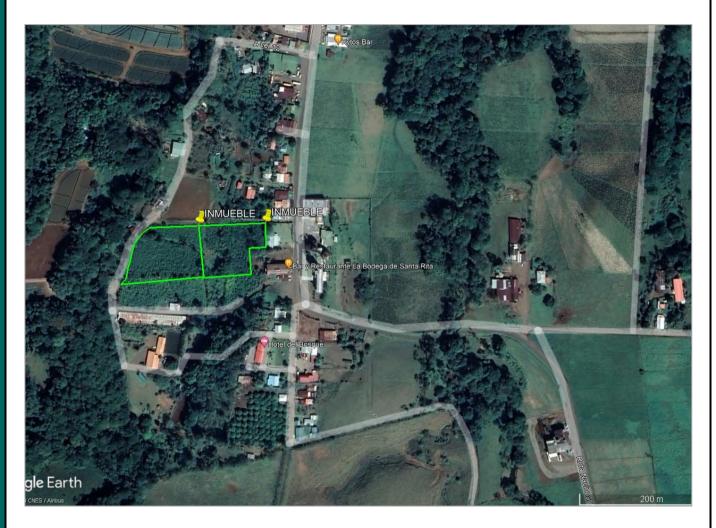
No se asume responsabilidad sobre manipulación o alteración de los linderos (pines, postes, cercas, amapolas, estacas, etc.), eso esta fuera del alcance de este informe.

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 adquierente debe actualizar plano catastro.

El inmueble es atravezado 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.





Localización, fuente Google Earth.