

Número Nas:	5095130
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

11	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	50105019377800
---------	----------------

**Localización**

Provincia	5° Guanacaste
Cantón	1° Liberia
Distrito	5° Curubandé
Señas:	Colorado de Liberia, de entrada principal a Colorado, 475 m Este.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Cincuenta Y Un Millones Trescientos Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 51 308 000,00
--------------	-----------------

Valor de terreno:	₡ 51 308 000,00
-------------------	-----------------

Líquidez:	Mediana
-----------	---------

Valuador:	Carlos Enrique Sibaja Solano	Firma	Perito Externo
-----------	------------------------------	-------	----------------

**11 Observaciones generales**

1. El grado de consolidación en la zona es menor a 25%.
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. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
9. Frente al inmueble no hay aceras.
10. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
11. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

**0 Observaciones importantes**

1. No se registran.

**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

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Al momento de inspección no se observan influencias o condiciones adversas que vayan en demérito del valor del bien inmueble valorado. Terreno con topografía plana, sobre nivel de calle, fácil acceso por calle pública - ubicado en zona semi-urbana en las cercanías de Liberia - No evidencia a simple vista de riesgos potenciales que vayan a afectar el inmueble valorado. Inmueble tipo lote sin edificaciones al momento de inspección.

Al momento de inspección se verifica en sitio: frente de lote, fondo de lote, distancia de amarre a esquina y coordenadas geográficas, todos estos datos coinciden con lo indicado en plano de catastro. El terreno cuenta con demarcación en vértices y con linderos cercados.

Terreno ubicado en zona rural semi-urbana, acceso a servicios públicos y privados de la zona.

No evidencia a simple de traslapes en linderos al momento de inspección. Se realiza medición de dimensiones del lote y de distancia de amarre a esquina con odómetro (carretilla de medición), no se utiliza equipo de topografía.

Se cuenta con copia fiel y vigente de la correspondiente carta de disponibilidad de agua potable. Hay edificaciones (mayormente viviendas) vecinas con servicios públicos en apariencia habilitados al momento de inspección. Tendido eléctrico al frente.

No evidencia a simple vista de riesgos potenciales en la zona donde se ubica el terreno valorado.

Informe de avalúo de terreno propiedad de BCR.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 6850 V-2022.1						
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€664,50							
	# Nas / # Orden:	5095130	Tiene Construcciones?	No								
	Fecha avalúo de referencia:		13/09/2019	Valor en avalúo de referencia:		€49 118 800,00						
VALUADOR	Valuador:	Carlos Enrique Sibaja Solano		Teléfono:		8842-9263 / 2671-1953						
	Empresa:	Carlos Enrique Sibaja Solano		Correo electrónico:		carlos.sibajasolano@gmail.com						
FINCA	País:		Costa Rica	Provincia:		5 Guanacaste	Cantón:	1 Liberia	Distrito:		5 Curubandé	
	Señas:		Colorado de Liberia, de entrada principal a Colorado, 475 m Este.									
	Latitud (CRTM 05)		1 179 920 N		Longitud (CRTM 05)		338 581 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 10.66719, -85.47538)			
	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.		193778	0	0	50105019377800	5 339,00 m <sup>2</sup>	G-1546027-2011	5 339,00 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica		Finca 1
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca							
	1.		193778	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Calle pública	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones ?		Sí		Inciden en el valor? No							
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Informe de Bien Inmueble Adquirido Propiedad de Banco de Costa Rica						
Ocupación predominante:		N/A		Comentarios:		Terreno en verde y sin edificaciones al momento de inspección.						
Uso actual:		Otro		Comentarios:		Terreno en verde y sin edificaciones al momento de inspección.						
El mayor y mejor uso es:		N/A										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:		Rural									
	Tendencia de la zona:		Estable									
	Grado de consolidación:		<25%									
	Apreciación del mercado:		Oferta:		Media							
	Tendencia del precio:		Estable									
	Hay Influencias adversas:		No									
	Distancia a:		Escuelas:		500 m		Colegios:		2500 m		Facilidades comunales: 2500 m	
			Transporte público:		100 m		Instituciones gobierno:		2500 m		Parques: 2500 m	
			Comercio:		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.											
Al momento de inspección no se observan influencias o condiciones adversas que vayan en demérito del valor del bien inmueble ofrecido como garantía hipotecaria. Terreno con topografía plana, a nivel de calle, fácil acceso por calle pública - ubicado en zona semi-urbana rural - ubicado en zona rural en la periferia de Liberia - No evidencia a simple vista de riesgos potenciales que vayan a afectar el inmueble valorado. Inmueble tipo lote sin edificaciones al momento de inspección. Terreno frente a ruta nacional interamericana norte.												
Calificación del entorno:		Clase media										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:		Medianero									
	Frente:		29,37 m		Fondo:		80,37 m					
	Área valorada:		5 339,00 m <sup>2</sup>									
	Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:		Plana		Nivel:		Sobre nivel de calle		Δ nivel (m):		1,8	
	Forma:		Irregular									
	Forma 2:		Otra									
	Pendiente:		Plana									
	Proximidad a cima de talud*:		No aplica									
	Proximidad a pie de talud*:		No aplica									
Cuerpo de agua cercano*:		Ninguno										
Riesgos aparentes:		<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro										
* Condición más crítica												
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:		<input checked="" 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:		No									
	Punto de amarre:		Medida en sitio congruente con plano de catastro									
	Otras:		<input type="checkbox"/> Cordon 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♦:		Sí hay disponible									
	Servicio eléctrico♦:		<input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente									
	Comunicaciones:		<input checked="" type="checkbox"/> Aéreo <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica									
	Servidumbres:		<input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)									
Calle al frente:		Asfalto										
♦ Ver Observaciones ► Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.												
RESUMEN	Valor total estimado:		€51 308 000,00		(Cincuenta Y Un Millones Trescientos Ocho 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:		5 de agosto de 2022		Otras inspecciones:							
	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Ubicación del Terreno Valorado							
					<input type="checkbox"/> Anexo 2.							
				<input type="checkbox"/> Anexo 3.								

## Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	5 339,00	9 610,00			1,00	9 610,00	51 307 790,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		5 339,00		Total valor de terreno (c)*			₡	51 308 000,00

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





Vista Frontal



Calle pública frente a inmueble



Visita de avalúo



Terreno Valorado



Terreno Valorado



Terreno Valorado



Colindante Oeste



Colindante Este



Tendido eléctrico al frente



Vista de calle pública desde el terreno



Terreno valorado



Fondo del Terreno



