

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.

SOLICITUD		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 6850 V-2022.1				
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR										
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						
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								
FINCA										
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 ²	G-1546027-2011	5 339,00 m ²	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		Apreciación del mercado:		Oferta: Media		
		Tendencia de la zona:		Estable		Tendencia del precio:		Estable		
		Grado de consolidación:		<25%		Hay Influencias adversas:		No		
						Distancia a:		Escuelas: 500 m		
								Colegios: 2500 m		
								Facilidades comunales: 2500 m		
								Transporte público: 100 m		
								Instituciones gobierno: 2500 m		
								Comercio: 1500 m		
								Parques: 2500 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		Mejoras al terreno:		L Muros L Calles L Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:		
		Frente:		29,37 m	Fondo:		80,37 m	Uso de suelo:		
		Área valorada:		5 339,00 m ²		Uso actual coincide con el de la zona?:		Sí		
		Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro						
		Topografía predominante:		Plana		Nivel:		Sobre nivel de calle		
				Nivel (m):		1,8		Disponibilidad de agua potable:		
		Forma:		Irregular		Otras:		<input type="checkbox"/> Cordon y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público		
		Forma 2:		Otra		Alcantarillado:		<input type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento		
		Pendiente:		Plana		Disponibilidad de agua potable:		Sí hay disponible		
		Proximidad a cima de talud*:		No aplica		Red externa:		<input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente		
		Proximidad a pie de talud*:		No aplica		Servicio eléctrico:		Aéreo		
		Cuerpo de agua cercano*:		Ninguno		Comunicaciones:		<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica		
		Riesgos aparentes:		<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		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 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	5 339,00	9 610,00			1,00	9 610,00	51 307 790,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		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

