

Número Nas:	5120904
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

14	Observaciones generales
7	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	21205055924800
---------	----------------

**Localización**

Provincia	2° Alajuela
Cantón	12° Valverde Vega
Distrito	5° Rodríguez
Señas:	Sabanilla, de la esquina sur de la Iglesia Católica 735 m suroeste o 25 metros norte de Cabinas Manantial



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Dieciocho Millones Doscientos Setenta Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	18,277,000.00
Valor de terreno:	₡	18,277,000.00

Liquidez:	Mediana-Baja
-----------	--------------

Valuador:	Luis Arturo Somarribas Benach	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>
	Firma	

**14 Observaciones generales**

1. El valor estimado del inmueble es 32,1% menor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
2. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
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 forma del terreno es irregular.
9. La pendiente del terreno es mayor a 40%.
10. No cuenta con servicio telefonía.
11. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
12. Frente al inmueble no hay aceras.
13. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
14. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

**7 Observaciones importantes**

1. Hay gravámenes inscritos que inciden en el valor del bien.
2. El terreno presenta un desnivel respecto a la calle de 5 m.
3. Hay riesgo aparente de deslizamiento.
4. No hay disponibilidad de agua potable.
5. El inmueble tiene afectación por servidumbre eléctrica.
6. El acceso al predio es por servidumbre agrícola, cuando la naturaleza de la finca no se asocia a este uso (el área del predio no corresponde ni siquiera al de una parcela agropecuaria, porque es menor a 5.000 m<sup>2</sup>).
7. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 5.

**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. Consideración de gravámenes que inciden en el valor.  
Al área destinada para la servidumbre agrícola no se le asigna valor.
2. Desnivel respecto a la calle ( $\Delta= 5$  m).  
El terreno presenta nivel más bajo que la calle de 5 m, no obstante, también cuenta con acceso por la servidumbre agrícola.
3. Riesgo aparente de deslizamiento.  
El terreno es quebrado, descendente hacia el fondo con fuerte pendiente, se observa reciente deslizamiento del terreno desde el borde de la calle hacia el centro del mismo, aspecto que afecta su uso y valor.
4. Indicación de que no hay disponibilidad de agua potable.  
No se cuentan con las cartas de disponibilidad de agua potable ni del servicio eléctrico, no obstante, se observa servicio eléctrico en la calle pública.
5. Afectación por servidumbre eléctrica.  
La servidumbre agrícola, podrá dar el acceso a los cables de las acometidas eléctricas.
6. Acceso por servidumbre agrícola (área < a 5.000 m<sup>2</sup> correspondiente a parcela agrícola).  
Como parte del terreno existe servidumbre agrícola, la cual se encuentra indicada en el plano catastrado e inscrita en el Registro Nacional.
7. Liquidez mediana-baja.  
Se considera como mediada baja liquidación por, ubicarse en zona rural de baja densidad habitacional, con poca oferta y demanda y de topografía quebrada descendente.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

El punto de amarre del terreno tomado en sitio es de aproximadamente 710 metros y no de 1250.90 metros como se indica en el plano catastrado.  
No se cuentan con las cartas de disponibilidad de agua potable ni del servicio eléctrico, no obstante, se observa servicio eléctrico en la calle pública  
El terreno no cuenta con evacuación de aguas pluviales.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 6348 V-2022.1								
SOLICITUD	Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR										
	Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€551.00								
	# Nas / # Orden: 5120904	Tiene Construcciones?	No								
Fecha avalúo de referencia: 05/06/2020		Valor en avalúo de referencia: €26,906,000.00									
VALUADOR	Valuador: Luis Arturo Somarribas Benach	Teléfono: 8380-0202 / 2244-2774									
	Empresa: Luis Arturo Somarribas Benach	Correo electrónico: sombrero@ice.co.cr									
FINCA	País: Costa Rica Provincia: 2 Alajuela Cantón: 12 Valverde Vega Distrito: 5 Rodríguez										
	Señas: Sabanilla, de la esquina sur de la Iglesia Católica 735 m suroeste o 25 metros norte de Cabinas Manantial										
	Latitud (CRTM 05) 1 118 754 N		Longitud (CRTM 05) 461 496 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.11744, -84.35135)								
	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.	559248	0	0	21205055924800	1 722.00 m²	A-1973285-2017	1 722.00 m²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	559248	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Sin construcciones	E	Sin construcciones	O	Calle pública
	Tiene gravámenes o anotaciones?		Sí		Inciden en el valor?		Sí		Comentarios: Al área del terreno destinada para servidumbre agrícola no se le asigna valor		
Uso propuesto del Avalúo:		Financiamiento de hipoteca									
Ocupación predominante:		N/A		Comentarios:		Terreno sin construcciones, propiedad del Banco de Costa Rica					
Uso actual:		Otro		Comentarios:		Terreno sin construir					
El mayor y mejor uso es:		Tal y como está									
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona: Urbana										
	Tendencia de la zona: Estable										
	Grado de consolidación: Entre 25% y 75%										
	Apreciación del mercado: Oferta: Media										
	Tendencia del precio: Estable										
	Hay Influencias adversas: No										
	Distancia a: Escuelas: 800 m										
	Colegios: 2000 m		Facilidades comunales: 900 m								
	Transporte público: 20 m		Instituciones gobierno: 2000 m								
	Comercio: 2000 m		Parques: 5300 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: Medianero										
	Frente: 37.91 m Fondo: 44.08 m										
	Área valorada: 1 722.00 m²										
	Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro										
	Topografía predominante: Ondulada		Nivel: Bajo nivel de calle		Δ nivel (m): 5.0						
	Forma: Irregular										
	Forma 2: Otra										
	Pendiente: Variable		Pendiente máxima (%): > 40%								
	Proximidad a cima de talud*: Sí aplica		Separación (s): 0.0 m		h: 5.0 m		α° 70				
	Proximidad a pie de talud*: Sí aplica		Separación (s): 0.0 m		h: 5.0 m		α° 70				
Cuerpo de agua cercano*: Ninguno											
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: Residencial		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí								
	Vista panorámica: Sí										
	Punto de amarre: Ver Observaciones										
	Otras: Cordón y caño Acera Cuneta Alumbrado público										
	Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento										
	Disponibilidad de agua potable*: No hay disponible										
	Servicio eléctrico*: Aéreo										
	Comunicaciones: TV Cable Teléfono Fibra óptica										
	Servidumbres: Electricidad Alcantarilla Paso Agrícola Otra (*)										
Calle al frente: Asfalto											
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. * La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
SERVIDUMBRE AGRÍCOLA	Está señalada en el plano? Sí		Está inscrita? Sí		Está delimitada en el terreno? Sí		Características coinciden con lo indicado en el plano de catastro? Sí				
	Largo: 555.0 m		Ancho: 7.0 m		Da acceso también a otros inmuebles? Sí		Hay limitaciones para el libre tránsito de los fondos dominantes? No				
	Orientación: O a E		Acceso indicado en lindero registral? No		Vía de acceso: Tierra		Condición: Regular				
	Observaciones:										
RESUMEN	Valor total estimado: €18,277,000.00		(Dieciocho Millones Doscientos Setenta Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)								
	Liquidez: Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.								
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección: 22 de marzo de 2023		Otras inspecciones:								
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1.		Anexo 2.				
					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	975.00	17 840.00			1.00	17 840.00	17 394 000.00	
2	Terreno destinado a servidumbre agrícola	252.00	17 840.00	0.00	Servidumbre agrícola	0.00			
3	Terreno frene a calle quebrado y con deslizamiento	495.00	17 840.00	0.10	Deslizamiento de tierra y quebrado	0.10	1 784.00	883 080.00	
4									
Área Total (m <sup>2</sup> )		1 722.00							
							Total valor de terreno (c)*	₡	18,277,000.00

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





Fachada principal



Servidumbre de paso



Terreno con deslizamiento de tierra



Terreno quebrado



Terreno valorado



Lindero



Perito en sitio



Terreno valorado



Terreno valorado



Terreno quebrado

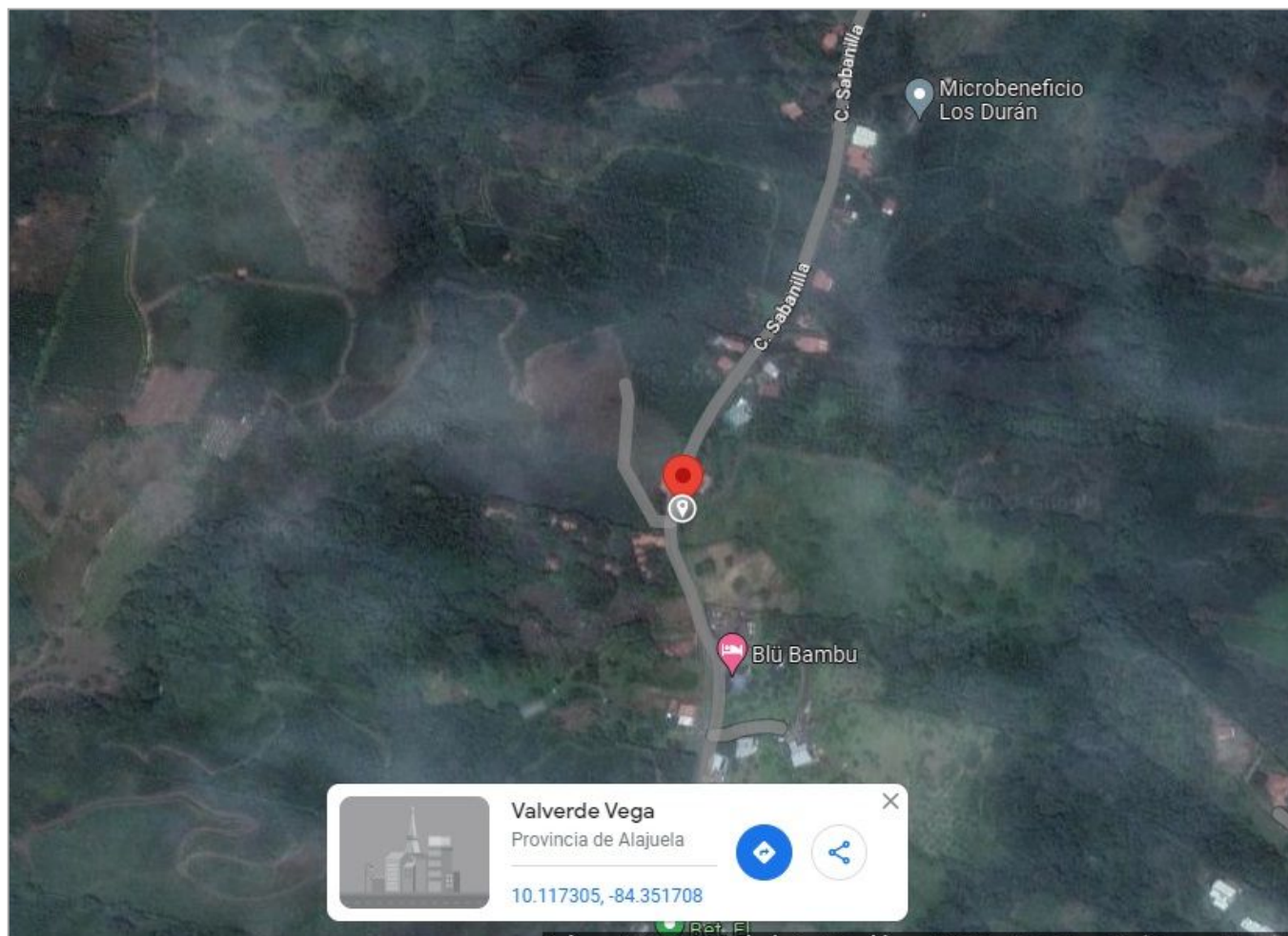


Terreno con deslizamiento

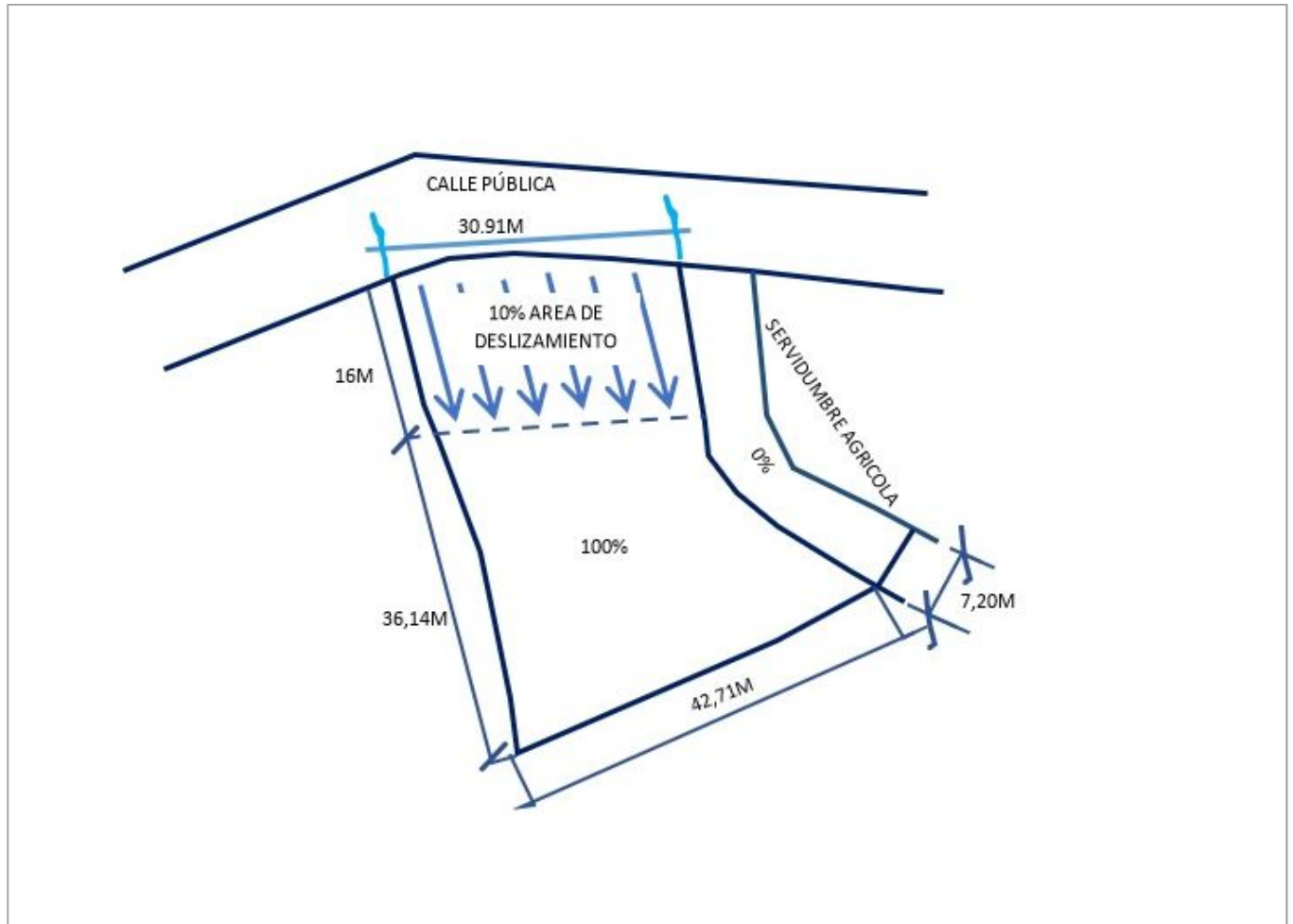


Terreno valorado





## CROQUIS DE UBICACIÓN



CROQUIS