

Número Nas:	5118919
U.E. Solicitante:	183 Cobro Judicial

11	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	60301018016300
---------	----------------

Localización

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	3° Buenos Aires
Distrito	1° Buenos Aires
Señas:	Buenos Aires 75 m Este y 50 m Norte de la pulpería El Ahorro en Barrio las Hormigas



Resumen de informe

Monto en letras:	(Dieciseis Millones Ciento Noventa Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valuador:	Rosaira Solís Solís Firma ROSAIRA SOLIS SOLIS (FIRMA) Firmado digitalmente por ROSAIRA SOLIS SOLIS (FIRMA) Fecha: 2023.03.03 10:11:55 -06'00'

Valor total:	₡ 16 190 000,00
Valor de terreno:	₡ 16 190 000,00
Liquidez:	Mediana

11 Observaciones generales

1. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
2. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
3. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
6. La pendiente del terreno está entre 21% y 30%.
7. La calle al frente del inmueble es de lastre.
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.

1 Observaciones importantes

1. Hay riesgo aparente de inundación.

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

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Riesgo aparente de inundación.

Según la capa de la CNE en el SNIT, el lote está parcialmente afectado por Area de potencial inundación. Es zona contiguo a la Quebrada, la cual se afectó en la Homologación por la Ley Forestal 7575 art. 33 como zona de protección con un ancho de 15 m, para incluir la parte de potencial inundación.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

1 Para la valoración se secciona en 3 partes, según su pontencial aprovechamiento constructivo dos primeras secciones: frontal y franja media, la primera con pendiente suave, la segunda con media entre +/- 30%. La sección III es la franja de protección de la Quebrada, según Ley Forestal 7575 art. 33, 15 m, incluyendo la franja de pontencial inundación según la CNE-SNIT, a esta última zona NO se logró acceso por cobertura vegetal alta.El resto está con cobertura vegetal media (Charral).

2 Lote en ZONA CATASTRADA según estudio de registro. Con base en CERTIFICADO CATASTRAL NO hay inconsistencias NI modificaciones.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 6771 V-2022.1							
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	183	Cobro Judicial	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€564,00							
	# Nas / # Orden:	5118919	Pudo ingresar a hacer la visita?	Sí	Tiene Construcciones?	No							
	Fecha avalúo de referencia:		18/04/2012		Valor en avalúo de referencia:		€12 622 554,00						
VALUADOR	Valuador:	Rosaira Solís Solís		Teléfono:		8330-4093 / 2770-3538							
	Empresa:	Rosaira Solís Solís		Correo electrónico:		ingsolis63@gmail.com							
FINCA	País:	Costa Rica		Provincia:	6 Puntarenas		Cantón:	3 Buenos Aires	Distrito:	1 Buenos Aires			
	Señas:	Buenos Aires 75 m Este y 50 m Norte de la pulpería El Ahorro en Barrio las Hormigas											
	Latitud (CRTM 05)	1 014 986 N			Longitud (CRTM 05)	574 582 E			(Sistema de coordenadas geográficas: 9.17872, -83.32133)				
	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.	180163	0	0	60301018016300	987,84 m ²	P-0862319-2003	987,84 m ²					Finca 1
	1.	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca									
	1.	180163	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Vivienda (s)	E	Calle pública	O	Sin construcciones		
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí		Inciden en el valor?									No
Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique:		Cobro Judicial								
Ocupación predominante:	Propietario(s)												
Uso actual:	Residencial		Comentarios:		Lote vacío								
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:	1000 m										
		Colegios:	1800 m	Facilidades comunales:	1000 m								
		Transporte público:	500 m	Instituciones gobierno:	2000 m								
		Comercio:	800 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.													
El lote se ubica en un caserío suburbano, cuenta con servicios socioeconómicos básicos, lote delimitado con seto vivo y alambre. El punto de amarre medido con GPS dio 51,11 +/- 3m. Se corroboran las medidas in situ con cinta métrica (no se usa equipo topográfico). Para la valoración se secciona en 3 partes, según su potencial aprovechamiento constructivo dos primeras secciones: frontal y franja media, la primera con pendiente suave, la segunda con media entre +/- 30%. La sección III es la franja de protección de la Quebrada, según Ley Forestal 7575 art. 33, 15 m, incluyendo la franja de potencial inundación según la CNE-SNIT, a esta última zona NO se logró acceso por cobertura vegetal alta. El resto está con cobertura vegetal media													
Calificación del entorno: Clase media													
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero											
	Frente:	19,90 m	Fondo:	51,81 m									
	Área valorada:	987,84 m ²											
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro											
	Topografía predominante:	Ondulada	Nivel: A nivel de calle										
	Forma:	Regular											
	Forma 2:	Rectangular											
	Pendiente:	Descendente	Pendiente máxima (%):										Entre 21% y 30%
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica											
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica											
Cuerpo de agua cercano*:	Quebrada	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:	Residencial		Uso actual coincide con el de la zona?:									Sí
	Vista panorámica:	No											
	Punto de amarre:	Medida in situ congruente con plano de catastro											
	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordon y caño	<input checked="" type="checkbox"/> Acera	<input checked="" type="checkbox"/> Cuneta	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público								
	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Planta de tratamiento									
	Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible											
		<input checked="" type="checkbox"/> Red externa	<input checked="" type="checkbox"/> Pozo	<input checked="" type="checkbox"/> Naciente									
	Servicio eléctrico*:	Aéreo											
	Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica									
Servidumbres:	<input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad	<input checked="" type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input checked="" type="checkbox"/> Paso	<input checked="" type="checkbox"/> Agrícola	<input checked="" type="checkbox"/> Otra (*)								
Calle al frente:	Lastre												
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.													
RESUMEN	Valor total estimado:	€16 190 000,00		(Dieciséis Millones Ciento Noventa 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:	1 de marzo de 2023			Otras inspecciones:								
	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1.	UBICACIÓN DEL LOTE									
			<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2.	FRANJAS DE VALORACION									
			<input checked="" 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	400,00	28 000,00			1,00	28 000,00	11 200 000,00
2	Sección II	303,29	28 000,00	0,40	Sección media con pendiente de +/- 30%	0,40	11 200,00	3 396 848,00
3	Sección III	284,55	28 000,00	0,20	Zona de protección al afluente, Ley Forestal 7575	0,20	5 600,00	1 593 480,00
4								
Área Total (m ²)		987,84			Total valor de terreno (c)*		₡	16 190 000,00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



ACCESO Y ENTORNO NORTE



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



ACCESO Y ENTORNO SUR



LINDERO NORTE



LINDERO SUR



VISTA INTERNA



VISTA DEL FRENTE HACIA EL MEDIO



VISTA INTERNA



VISTA LATERAL MEDIA



VISTA DEL MEDIO HACIA EL FRENTE



VISTAS INTERNAS

ANEXO 1: UBICACIÓN DEL LOTE





