

Número Nas:	5149673
U.E. Solicitante:	591 Cobro Administrativo

10	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	40403007026800
---------	----------------

**Localización**

Provincia	4° Heredia
Cantón	4° Santa Bárbara
Distrito	3° San Juan
Señas:	San Juan Arriba, del vivero Jardín Botánico 50 norte, 150 este, entrada a mano derecha portón azul.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Ciento Diez Millones Setecientos Treinta Y Dos Mii Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 110 732 000,00
--------------	------------------

Valor de terreno:	₡ 110 732 000,00
-------------------	------------------

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

Valuador:	Javier Arce Sotillo	
	Firma	Perito Interno

**10 Observaciones generales**

1. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
2. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
3. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 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. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
8. Frente al inmueble no hay aceras.
9. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
10. 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

El terreno se encuentra en verde, no se ha desarrollado actividad alguna.

El terreno se valora en secciones por su relación frente fondo, aplicando un factor de depreciación con respecto a la distancia a la calle pública.

Esta depreciación obedece además a la debida disposición de aguas pluviales canalizadas, las cuales deben ser depositadas en la calle pública, y el terreno en las secciones 2 , 3 , 4 , se encuentran por debajo de la calle pública.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 4947 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	591	Cobro Administrativo	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		\$517,49					
	# Nas / # Orden:	5149673	Tiene Construcciones?	No							
	¿Proyecto precalificado?:	No									
VALUADOR	Valuador:	Javier Arce Sotillo		Teléfono:	2211-1111, Ext. 80199						
	Empresa:			Correo electrónico:	javarce@bancobcr.com						
FINCA	Pais:	Costa Rica	Provincia:	4 Heredia	Cantón:	4 Santa Bárbara	Distrito:	3 San Juan			
	Señas:	San Juan Arriba, del vivero Jardín Botánico 50 norte, 150 este, entrada a mano derecha portón azul.									
	Latitud (CRTM 05)	1 108 328 N	Longitud (CRTM 05)	483 092 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.02333, -84.15424)						
	Tipo de inmueble:	Otro									
	Hay fincas asociadas?	No									
	N	Matricula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle	
	1.	70268	0	0	40403007026800	2 883,00 m <sup>2</sup>	H-2203157-2020	2 883,00 m <sup>2</sup>		Finca 1	
	Matricula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	70268	No-Se-Ne-So	NO	Calle pública	SE	Sin construcciones	NE	Sin construcciones	SO	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Si	Inciden en el valor?		No						
Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique:		Dación de pago						
Ocupación predominante:	Propietario(s)										
Uso actual:	Otro		Comentarios:		Terreno en verde						
El mayor y mejor uso es:	N/A										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Urbana									
	Tendencia de la zona:	Estable									
	Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%									
	Apreciación del mercado:	Oferta:	Baja								
	Tendencia del precio:	Estable									
	Hay Influencias adversas:	No									
	Distancia a:	Escuelas:	1700 m								
		Colegios:	1700 m	Facilidades comunales:	1700 m						
		Transporte público:	100 m	Instituciones gobierno:	1700 m						
		Comercio:	300 m	Parques:	1700 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.).											
Calificación del entorno: Clase media											
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero									
	Frente:	7,34 m	Fondo:	148,00 m							
	Área valorada:	2 883,00 m <sup>2</sup>									
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:	Plana	Nivel: A nivel de calle								
	Forma:	Regular									
	Forma 2:	Trapezoidal									
	Pendiente:	Descendente	Pendiente máxima (%): < 10%								
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica									
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica									
Cuerpo de agua cercano*:	Otro (ver Observaciones)	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 en transición	Uso actual coincide con el de la zona?: SI								
	Vista panorámica:	No									
	Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro									
	Otras:	Cordón y caño	Acera	Cuneta	Alumbrado público						
	Alcantarillado:	Pluvial	Sanitario	Planta de tratamiento							
	Disponibilidad de agua potable*:	Si hay disponible									
	Servicio eléctrico*:	Si hay									
	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.											
RESUMEN	Valor total estimado:	\$110 732 000,00		(Ciento Diez Millones Setecientos Treinta Y Dos 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:	27 de febrero de 2024		Otras inspecciones:							
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	Anexo 1.	Croquis de áreas a valorar.							
			Anexo 2.								
			Anexo 3.								

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (€ / m²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (€ / m²)	Subtotal por sección (€)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	474,00	85 100,00			1,00	85 100,00	40 337 400,00
2	Sección 2	799,00	85 100,00	0,50	Sección 2	0,50	42 550,00	33 997 450,00
3	Sección 3	889,00	85 100,00	0,40	Sección 3	0,40	34 040,00	30 261 560,00
4	Sección 4	721,00	85 100,00	0,10	Sección 4	0,10	8 510,00	6 135 710,00
Área Total (m²)		2 883,00				Total valor de terreno (€)*		€ 110 732 000,00

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



Entorno al sur



Frente



Entorno al norte



Acceso



Sección 1 aprovechable  
100%



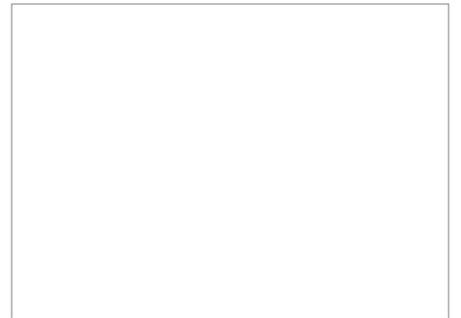
Lindero norte



Sección 3



Sección 4



Sección 4

