

Número Nas:	5152592
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

14	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	21502044877000
---------	----------------

**Localización**

Provincia	2° Alajuela
Cantón	15° Guatuso
Distrito	2° Buenavista
Señas:	2,9 Kms. Del EBAIS de Katira, camino a Upala, mano izquierda



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Treinta Y Cuatro Millones Setecientos Noventa Y Tres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 34 793 000,00
Valor de terreno:	₡ 34 793 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Jorge Antonio Loría Salazar	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>
	Firma	

**14 Observaciones generales**

- 1. Dado que no se aportaron las cartas de disponibilidad de servicios públicos, se realiza una estimación de valor y no un avalúo. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**
- La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
  - La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
  - La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
  - La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
  - La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
  - La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
  - No cuenta con servicio telefonía.
  - No cuenta con cunetas o cordón y caño.
  - Frente al inmueble no hay aceras.
  - En la zona no hay alcantarillado pluvial.
  - En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- 13. La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de agua potable. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**
- 14. La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de electricidad. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**

**0 Observaciones importantes**

- No se registran.

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

- En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.

**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 estimación de valor. 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 estimación de valor

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

En la propiedad en estudio había una vivienda que demolieron o desmantelaron, por eso del avalúo anterior y visita al sitio, se indica que si hay servicios básicos de agua potable y electricidad, aparte de que en la propiedad colindante Oeste existe una vivienda.

Informe de estimación de valor		BCR		Cod. 1537 V-2023.2							
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR											
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€507,03						
	# Nas / # Orden:	5152592	Tiene Construcciones?	No							
			Tiene cartas de disponibilidad de servicios?	No							
			Fecha avalúo de referencia:	29/04/2021	Valor en avalúo de referencia: €32 405 000,00						
VALUADOR	Valuador:	Jorge Antonio Loria Salazar	Teléfono:		8837-1133 / 2234-5960						
	Empresa:	Jorge Antonio Loria Salazar	Correo electrónico:		jloria559@gmail.com						
FINCA	Pais:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	15 Guatuso	Distrito:	2 Buenavista			
	Señas:	2,9 Kms. Del EBAIS de Katira, camino a Upala, mano izquierda									
	Latitud (CRTM 05)	1 190 873 N	Longitud (CRTM 05)	399 019 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.76833, -84.92334)							
	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.	448770	0	0	21502044877000	6 822,20 m <sup>2</sup>	2-1283834-2008	6 822,20 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019	Finca 1	
		Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
	1.	448770	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Sin construcciones	E	Sin construcciones	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor?		No						
Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique:		Bien adquirido						
Ocupación predominante:	Otro		Comentarios:		Bien adquirido, lote valdío						
Uso actual:	Otro		Comentarios:		Bien adquirido, lote valdío						
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Rural									
	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:	3000 m	Facilidades comunales:	3000 m						
		Colegios:	3000 m	Instituciones gobierno:	15000 m						
		Transporte público:	50 m	Parques:	3000 m						
		Comercio:	3000 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.											
En la propiedad en estudio, existía una casa de madera vieja, la cual fue demolida o desmantelada, aún se observa partes de la misma, como el inodoro, láminas de cubierta de techo en mal estado, etc.											
Calificación del entorno: Clase media											
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero									
	Frete:	50,00 m	Fondo:	167,47 m							
	Área valorada:	6 822,20 m <sup>2</sup>									
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Bajo nivel de calle	Δ nivel (m):	1,0					
	Forma:	Regular									
	Forma 2:	Rectangular									
	Pendiente:	Descendente	Pendiente máxima (%):	Entre 10% y 20%							
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica									
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica									
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:	Otro (ver Observaciones)		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí							
	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*:	Sí hay disponible									
	Servicio eléctrico*:	Red externa	Pozo	Naciente							
	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:	€34 793 000,00	(Treinta Y Cuatro Millones Setecientos Noventa Y Tres 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.								
ANEJOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	19 de marzo de 2024				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 (¢ / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	6 822,20	5 100,00			1,00	5 100,00	34 793 220,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		6 822,20		Total valor de terreno (¢)*			₡	34 793 000,00

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



Acceso Oeste a la propiedad



Acceso Este a la propiedad



vista de frente de la propiedad desde la calle



Vista de frente de la propiedad dentro de la propiedad



Vista de frente de la prpiedad hacia el fondo, colindancia Oeste



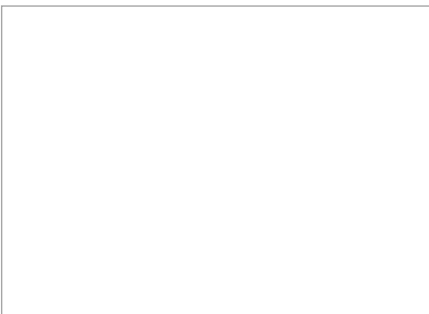
Vista del centro de la propiedad de Oeste a Este



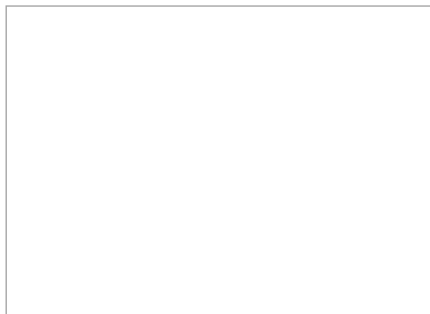
Vista del fondo de la propiedad hacia el frente



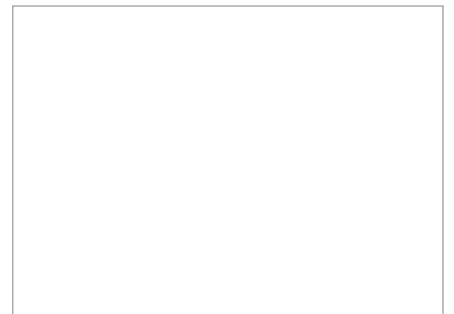
Vista del centro de la propiedad de Este a Oeste



Vista de Oeste a Este, colindanci Sur



Vista de Sur a Norte, colindancia oeste



Vosta del centro de la poriedad de Oeste a Este