

Número Nas:	5137692
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

4	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	30201020906300
---------	----------------

Localización

Provincia	3° Cartago
Cantón	2° Paraíso
Distrito	1° Paraíso
Señas:	200m Este, 600m Sur y 200m Este del Bar Restaurante Continental



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ochenta Y Tres Millones Cuarenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	83 045 000,00
Valor de terreno:	₡	19 868 000,00
Valor construcción:	₡	63 177 000,00

Valuador:	Víctor Julio Azofeifa Alvarado	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>
	Firma	

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

4 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La calle al frente del inmueble es de lastre.
3. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
4. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.

2 Observaciones importantes

1. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.
2. La vivienda tiene problemas por humedad o fugas.

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. Vivienda en estado regular.

Se trata de un inmueble que cuenta con una vivienda, se observa deterioro, en cielo raso, sistema eléctrico, pintura, puertas y falta de mantenimiento en general.

2. Problemas por humedad o fugas.

Se observa deterioro en cielo raso por exceso de humedad e infiltraciones pluviales, sistema eléctrico con cables expuestos y cajas octogonales sin tapas, falta de mantenimiento y limpieza en general.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Se requieren mejoras en sistema eléctrico, cielo raso de gypsum y pintura.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario				BCR		Cod. 1.088 V-2023.2				
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€543,60						
	# Nas / # Orden:	5137692	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo				
	Fecha avalúo de referencia:		31/05/2021	Valor en avalúo de referencia:		€85 833 000,00						
VALUADOR	Valuador:	Víctor Julio Azofeifa Alvarado			Teléfono:		8380-2875 / 2227-1772 / 2227-0614					
	Empresa:	Víctor Julio Azofeifa Alvarado			Correo electrónico:		vazofeifa@vtrconsultores.com					
FINCA	País:		Costa Rica	Provincia:		3 Cartago	Cantón:		2 Paraíso	Distrito:		1 Paraíso
	Señas:		200m Este, 600m Sur y 200m Este del Bar Restaurante Continental									
	Latitud (CRTM 05)		1 087 406 N			Longitud (CRTM 05)		513 954 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.83416, -83.87278)				
	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.	209063	0	0	30201020906300	177,39 m ²	3-0920781-2004	177,39 m ²	Banco de Costa Rica			Finca 1
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca							
	1.	209063	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)	O	Servidumbre	
	Tiene gravámenes o anotaciones ?		Sí		Inciden en el valor?		No					
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Bien Adjudicado						
Ocupación predominante:		Otro		Comentarios:		Vivienda ocupado por un permisionario						
Uso actual:		Residencial		Comentarios:		Vivienda ocupado por un permisionario						
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:		>75%									
	Uniformidad de antigüedad:		Similar									
	Tamaño:		Similar									
	Condición:		Similar									
	Cambio de uso de suelo:		Poco probable									
	Ocupación:		Unifamiliar									
	Antigüedad de construcciones entre:		15		y		20		Años (+ -)			
	Apreciación del mercado:		Oferta:		Media							
Tendencia del precio:		Estable										
Hay Influencias adversas:		No										
Distancia a:		Escuelas:		200 m		Colegios:		200 m		Facilidades comunales:	200 m	
		Transporte público:		150 m		Instituciones gobierno:		200 m				
		Comercio:		150 m		Parques:		150 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.												
Terreno medianero, plano, de forma regular, cuenta con todos los servicios públicos y la construcción de una vivienda de dos niveles. El área del lote se encuentra totalmente construido por el I Nivel de la casa, en vista de lo anterior, no se aporte croquis de "huella de casa". Las tendencias de valor son estables, no se observan condiciones adversas aparentes sobre la propiedad.												
Calificación del entorno:		Clase media										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:		Medianero									
	Frente:		8,00 m		Fondo:		22,17 m					
	Área valorada:		177,39 m ²									
	Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:		Plana		Nivel:		Sobre nivel de calle		Δ nivel (m):		0,3	
	Forma:		Regular									
	Forma 2:		Rectangular									
	Pendiente:		Plana									
	Proximidad a cima de talud*:		No aplica									
	Proximidad a pie de talud*:		No aplica									
Cuerpo de agua cercano*:		Ninguno										
Riesgos aparentes:		<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro										
* Condición más crítica												
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:									
	Uso de suelo:		Residencial		Uso actual coincide con el de la zona?:		Sí					
	Vista panorámica:		No									
	Punto de amarre:		Medida en sitio congruente con plano de catastro									
	Otras:		<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño		<input type="checkbox"/> Acera		<input type="checkbox"/> Cuneta		<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público			
	Alcantarillado:		<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial		<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario		<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento					
	Disponibilidad de agua potable*:		<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible									
	Servicio eléctrico*:		<input checked="" type="checkbox"/> Si hay									
	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 type="checkbox"/> *Alcantarilla		<input type="checkbox"/> Paso ▶		<input type="checkbox"/> Agrícola ▶		<input 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:	€83 045 000,00		(Ochenta Y Tres Millones Cuarenta Y Cinco 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:		28 de septiembre 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 geográfica		<input type="checkbox"/> Anexo 2.					
					<input type="checkbox"/> Anexo 3.							

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de dos niveles	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	90,00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:	88,00 m ²	Entrepiso:	Viguetas / Losa de concreto	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	De concreto	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:	123,50 m ²	Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Malo		
Total:	301,50 m²	Paredes internas:	Sistema mixto Bloques y livianas	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Malo		

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)	Sistema mecánico: PVC Canoas <input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene Bajantes <input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene Sistema eléctrico: Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Canalización: Parcialmente entubada Interruptor: Termomagnético Comentarios: Caja de breaker con 9 circuitos, se observan caja octogonales sin tapas y algunos cables expuestos.	
4	0	3	2		
Medios baños					
<i>* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos</i>					
Puertas:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay
Marco de ventanas:	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay
Pisos:	<input type="checkbox"/> Alfombra	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Laminado	<input type="checkbox"/> Concreto	
	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol	
	<input type="checkbox"/> Terrazo	<input type="checkbox"/> Otro:			
Enchapes de baños:	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input checked="" type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene
Empotrados / Extras:	<input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje		
<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica		
<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Cableado estructurado	<input type="checkbox"/> Alarma	<input type="checkbox"/> Chimenea		
<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio			
Mueble de cocina:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input type="checkbox"/> Otro		<input type="checkbox"/> No tiene
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	<u>Imitación granito</u>	<input type="checkbox"/> No tiene
Loza sanitaria:	<input type="checkbox"/> Económica	<input checked="" type="checkbox"/> Estándar	<input type="checkbox"/> De lujo		<input type="checkbox"/> No tiene
Otros:	<input type="checkbox"/> Verjas	<input type="checkbox"/> A/C	<input type="checkbox"/> Tanque de gas		
	<input type="checkbox"/> Tanque de captación	<input type="checkbox"/> Paneles solares	<input type="checkbox"/> Otro:		
Tapias:	<input type="checkbox"/> Block	<input type="checkbox"/> Liviana	<input type="checkbox"/> Prefabricada		<input type="checkbox"/> Otra:
Condición general:	Regular			Acabados: Estándar	

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Sótanos / áticos	No cuenta
Terrazas, balcones, otros	2 balcones
Patio / Jardines	No cuenta
Cocheras / Parqueos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Cerámica / Porcelanato

Observaciones:
 Vivienda unifamiliar, de dos niveles, construida en sistema integral de bloques de concreto, piso cerámico, entpiso prefabricado con loza de concreto, cielo raso de gypsum (mal estado), estructura metálica y cubierta de hierro galvanizado, en regular estado de conservación y mantenimiento. Se requieren, mejoras en cielo raso, sistema eléctrico, pintura y mantenimiento en general.

Reparaciones Interiores / Daños: Sí
 Área de cielo raso de gypsum, desprendidas.

Humedad / Fuga de Agua: Sí
 Filtraciones de agua pluvial, han provocado deterioro notable en varias áreas de cielo raso.

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano	
Vestibulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1	2			
Medio baño	0				
Habitación	1	3			
Sala de TV		1			
Lavandería	1				
# de módulos	6	6	0	0	0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste		F.R.	Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción			
1	Sección principal	177,39	112 000,00			1,00	112 000,00	19 867 680,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		177,39			Total valor de terreno (c)*		₡	19 868 000,00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

Valoración de construcciones via costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (c)	€103 910 000,00
	VRE Total (c)	€63 177 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones								€103 910 000,0						40,0		€63 177 000,0	€63 177 000,0			
1. Desglose								€103 910 000,0									€63 177 000,0	€63 177 000,0		
1.1.	Casa (I y II Nivel)	2009	14	65	m²	178,0	€430 000,0	€76 540 000,0	Regular	1,00	0,70	0,869	0,608	40	€261 440,00	€46 536 000,0	€46 536 000,0		Si	
1.2.	Cochera abierta	2009	14	65	m²	56,0	€172 000,0	€9 632 000,0	Regular	1,00	0,70	0,869	0,608	40	€104 576,00	€5 856 000,0	€5 856 000,0			
1.3.	Terraza, balcones y pilas	2009	14	65	m²	37,5	€301 000,0	€11 288 000,0	Regular	1,00	0,70	0,869	0,608	40	€183 008,00	€6 863 000,0	€6 863 000,0			
1.4.	Bodega y tendido	2009	14	65	m²	30,0	€215 000,0	€6 450 000,0	Regular	1,00	0,70	0,869	0,608	40	€130 720,00	€3 922 000,0	€3 922 000,0			

** Enfoque de costo con método de depreciación de Rass-Heidecke.
 ► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.
 ◆ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Se utiliza la tipología constructiva publicada por el Ministerio de Hacienda, en Setiembre del 2023, se selecciona VC04 ajustado para estimación de valor de mercado.

DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo		Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo	0,40	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
	Demolición	0,00	Total estado de deterioro.

■ Las obras en estado malo o inferior no son contempladas dentro de la valoración.

VU Rem:	Vida útil remanente.
VRN:	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
F_i:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Fachada



Colindante norte



Colindante sur



Entrada



Cocina



Baño



Baño



Cuarto pilas



Cuarto pilas



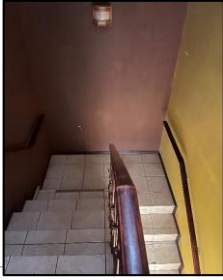
Bodega



Area de tendido



Area de tendido



Gradas



Closet



Dormitorio



Dormitorio



Balcón



Dormitorio



Dormitorio



Baño



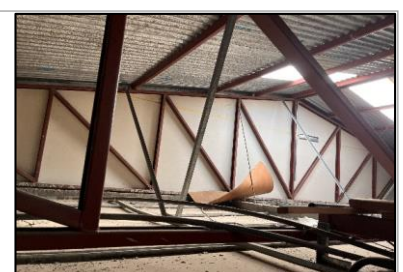
Baño



Estructura de techo



Estructura de techo



Estructura de techo



Estructura de techo



Estructura de techo



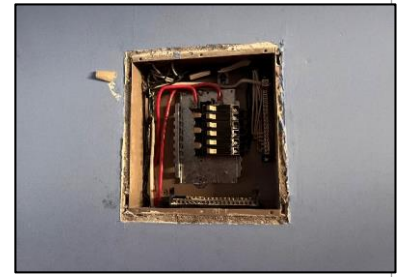
Estructura de techo



Medidor eléctrico



Estructura de techo



Estructura de techo



Cielo raso deteriorado



Aleros deteriorados



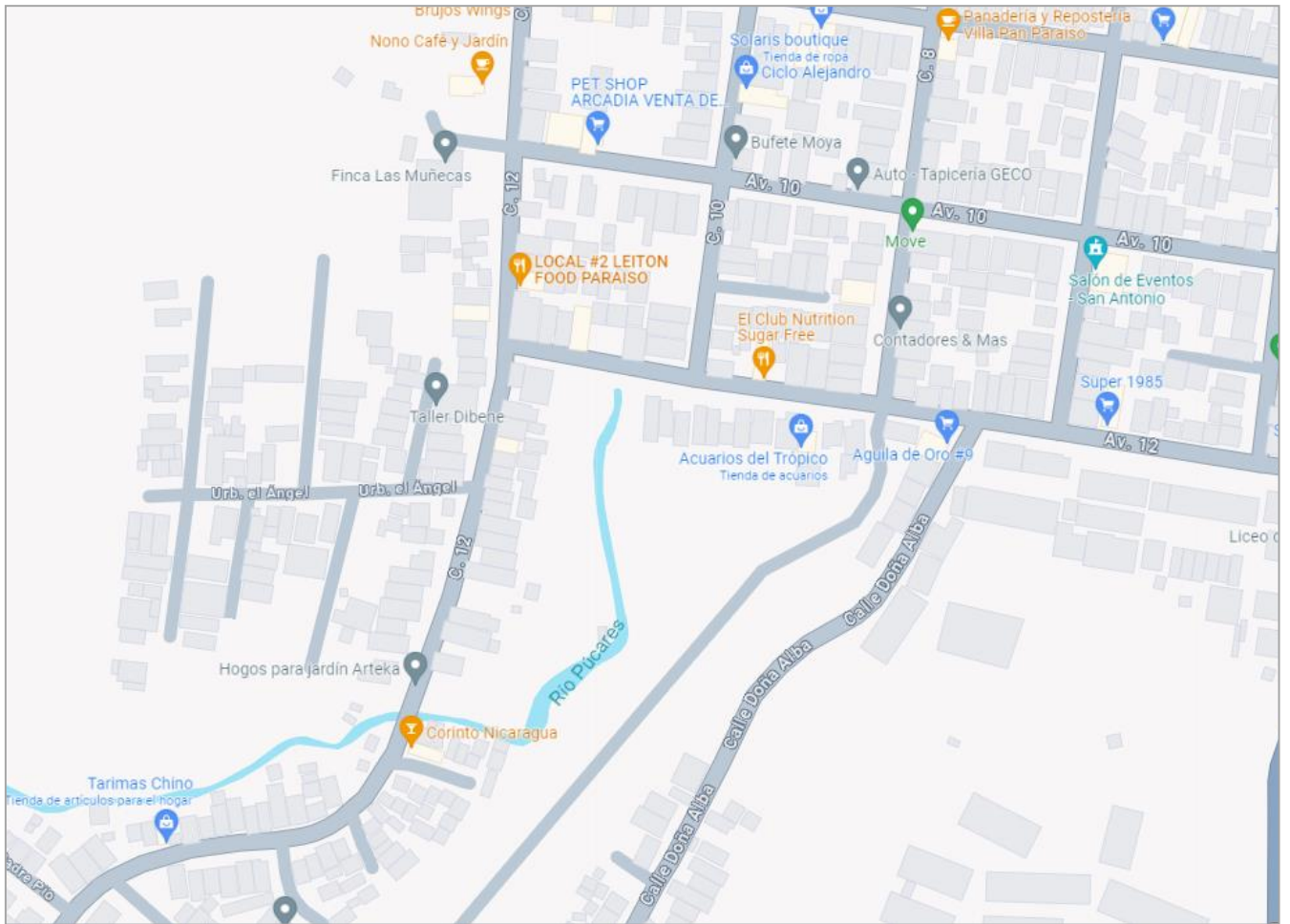
Pintura



No hay ducha



Baño enchapado



Ubicación geográfica