

Número Nas:	5170082
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

3	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	20903025892300
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	9° Orotina
Distrito	3° Hacienda Vieja
Señas:	De la plaza de deportes aproximadamente 150 metros oeste



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Veinte Millones Trescientos Treinta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	120 332 000,00
Valor de terreno:	₡	82 368 000,00
Valor construcción:	₡	37 964 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Ezequías Alberto Rodríguez Vargas	Firma	Perito Externo
-----------	-----------------------------------	-------	----------------

3 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
3. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

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.

la vivienda no ha recibido en los últimos años un adecuado mantenimiento lo que ha redundado en evidente deterioro, por ejemplo, a nivel de cielo raso, que en las áreas exteriores prácticamente se ha caído todo, esto presumiblemente es ocasionado por deterioro de la cubierta de techo. Asimismo, se presentan problemas en el sistema de tuberías de agua potable que presenta eventuales fugas y variaciones injustificadas de la presión. Exteriormente se presentan fallos en el sistema de drenaje que provocan derrames indeseados de líquidos. Además, se manifiesta la existencia abundante de insectos (hormigas) en el interior de los ductos del sistema eléctrico, situación indeseable no solo por la presencia de estos sino por los problemas de humedad y corrosión que provocan en los elementos eléctricos.

2. Problemas por humedad o fugas.

Los problemas de mantenimiento ya mencionados y sus efectos, por ejemplo, a nivel de cielo raso, que en las áreas exteriores prácticamente se ha caído todo, esto presumiblemente es ocasionado por deterioro de la cubierta de techo. Asimismo, se presentan problemas en el sistema de tuberías de agua potable que presenta eventuales fugas y variaciones injustificadas de la presión. Exteriormente se presentan fallos en el sistema de drenaje que provocan derrames indeseados de líquidos. Además, se manifiesta la existencia abundante de insectos (hormigas) en el interior de los ductos del sistema eléctrico, situación indeseable no solo por la presencia de estos sino por los problemas de humedad y corrosión que provocan en los elementos eléctricos.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

El inmueble, en la entrada es atravesada por una línea de transmisión eléctrica y de telecomunicaciones, dicha situación no se considera para los efectos del avalúo porque no está inscrita, y es ilegal, sino porque además es una situación común a las otras propiedades vecinas; además de que no afecta a la vivienda pues esta se encuentra localizada al centro de la finca.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 5654 V-2023.2								
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR											
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$512,73									
# Nas / # Orden: 5170082		Tiene Construcciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí	Tipo: Vivienda								
		Enfoque: Costo									
		Fecha avalúo de referencia: 04/11/2021	Valor en avalúo de referencia: \$110 715 000,00								
Valuador: Ezequías Alberto Rodríguez Vargas		Teléfono: 8826-3333 / 2428-3333									
Empresa: Ezequías Alberto Rodríguez Vargas		Correo electrónico: ezequias@ice.co.cr; ingezequiasrodriguez@hotmail.com									
País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela	Cantón: 9 Orotina								
Señas: De la plaza de deportes aproximadamente 150 metros oeste		Distrito: 3 Hacienda Vieja									
Latitud (CRTM 05) 1 097 030 N		Longitud (CRTM 05) 445 740 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.92084, -84.49482)									
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.	258923	0	0	20903025892300	3 744,00 m ²	A-21144-2024	3 744,00 m ²	Banco de Costa Rica	Finca 1		
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca									
1.	258923	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Calle pública	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)	
Tiene gravámenes o anotaciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí		Inciden en el valor? <input checked="" type="checkbox"/> No									
Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Solicitado por la Unidad de Bienes Adjudicados para los efectos pertinentes									
Ocupación predominante: Otro		Comentarios: Permisionario del Banco de Costa Rica									
Uso actual: Residencial		Comentarios:									
El mayor y mejor uso es: Tal y como está											
Tipo de zona: Urbana		Tendencia de la zona: Estable		Grado de consolidación: Entre 25% y 75%		Uniformidad de antigüedad: Similar		Tamaño: Similar		Condición: Similar	
Cambio de uso de suelo: Poco probable		Ocupación: Unifamiliar		Antigüedad de construcciones entre: 0 y 20 Años (+ -)		Apreciación del mercado: Oferta: Media		Tendencia del precio: Estable		Hay influencias adversas: No	
				Distancia a: Escuelas: 500 m		Colegios: 5000 m		Facilidades comunales: 150 m		Transporte público: 25 m	
				Comercio: 150 m		Parques: 150 m		Instituciones gobierno: 500 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											
Situación: Medianero		Frente: 21,77 m		Fondo: 171,98 m		Área valorada: 3 744,00 m ²		Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:	
Topografía predominante: Inclinada		Forma: Regular		Forma 2: Trapezoidal		Pendiente: Variable		Pendiente máxima (%): < 10%		Uso de suelo: Residencial	
Proximidad a cima de talud*: No aplica		Proximidad a pie de talud*: No aplica		Cuerpo de agua cercano*: Quebrada		Distancia: 0 m		Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		Uso actual coincide con el de la zona? <input checked="" type="checkbox"/> Sí	
* Condición más crítica										* Ver Observaciones: Como acceso habilitado a la finca. La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.	
Valor total estimado: \$120 332 000,00		(Ciento Veinte Millones Trescientos 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.									
Fecha de inspección: 19 de diciembre de 2024		Otras inspecciones:									
<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Croquis		<input type="checkbox"/> Anexo 2.		<input type="checkbox"/> Anexo 3.			

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	207,00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Regular		
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Regular		
Total:	207,00 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)	
3	0	2	1	
		Medios baños		
		0		
* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos				
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 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			
Sistema mecánico:	PVC			
Canoas	<input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene			
Bajantes	<input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input checked="" type="checkbox"/> No tiene			
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Sí	Canalización:	Entubada	
	<input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:	Termomagnético	
Comentarios:				
Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> No tiene			
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cerámica <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 checked="" type="checkbox"/> Block <input type="checkbox"/> Liviana <input type="checkbox"/> Prefabricada <input type="checkbox"/> Otra:			
Condición general:	Regular	Acabados: Estándar		

Sótanos / áticos	
Terrazas, balcones, otros	
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre Superficie de rodamiento: Otro

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

La vivienda, la que evidentemente no ha tenido un adecuado mantenimiento, presenta daños evidentes a nivel de cielo raso, y presumiblemente en los otros componentes de la misma por el mencionado nulo mantenimiento.

Humedad / Fuga de Agua: Sí

No se observan con evidencia, sin embargo, por las mismas condiciones indicadas en el punto anterior, se presume existan problemas de ese tipo.

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo	1				
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	2				
Medio baño	0				
Habitación	3				
Sala de TV	0				
Lavandería	1				
# de módulos	10	0	0	0	0

Cantidad de comparables utilizados: 4

Factor de homologación	No.	Indicador	Breve descripción
	1	Area	Superficie
	2	Frente	Frente
	3	Forma	Forma
	4	Situac.	Situación
	5	Ubicac.	Ubicación
	6	Negoc.	Negociación

Desviación estándar 2 113,02 9,3%

Rango ¢21 137 a ¢23 250

Valor unitario considerado (¢ / m²) ¢ 22 000,0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (¢ / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m ²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	3 744,00	22 000,00			1,00	22 000,00	82 368 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		3 744,00		Total valor de terreno (¢)*			¢	82 368 000,00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

Valoración de construcciones vía costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (€)	€72 450 000,00
	VRE Total (€)	€37 964 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F _r	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones								€72 450 000,0						31,0		€37 964 000,0	€37 964 000,0		
1.	Vivienda							€72 450 000,0								€37 964 000,0	€37 964 000,0	Sí	Sí
1.1.	Vivienda	2003	22	60	m²	207,0	€350 000,0	€72 450 000,00	Regular	1,00	0,70	0,749	0,524	31	€183 400,00	€37 964 000,0	€37 964 000,0		

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-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 Revisión de presupuestos de obras en condiciones similares en el entorno inmediato en fechas recientes

DEFINICIONES	Estado	F _e	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno	0,80	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo	0,40	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo	0,20	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.
VNR:	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_r:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
F_e:	Factor de depreciación por estado de conservación.
F_d:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Frente de la finca desde sector suroeste



Exterior de la vivienda



Comedor



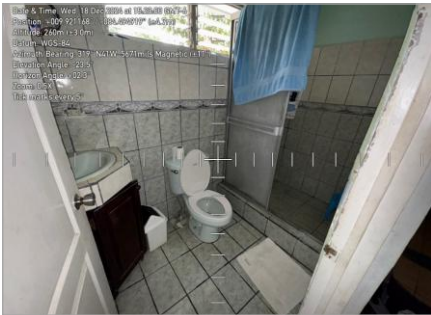
Cocina



Lavandería



Sala



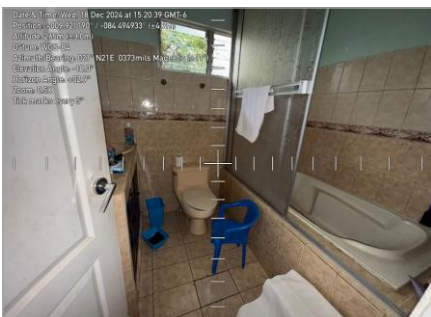
Servicio sanitario



Dormitorio



Dormitorio



Servicio sanitario



Dormitorio

