

Número Nas:	5126094
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

23	Observaciones generales
6	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	60901016774100
---------	----------------

**Localización**

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	9° Parrita
Distrito	1° Parrita
Señas:	JICOTE, 1KM OESTE DEL PROYECTO REFORMADORES Y 123,70M NOROESTE, VIVIENDA UBICADA AL FINAL DE LA CALLE PÚBLICA.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Veinticuatro Millones Seiscientos Treinta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 24 632 000,00
Valor de terreno:	₡ 8 645 000,00
Valor construcción:	₡ 15 987 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Ana María Solano Vindas	Firma	Perito Externo
-----------	-------------------------	-------	----------------

**23 Observaciones generales**

- Al no haberse podido ingresar al inmueble, se procede a una estimación de valor fundamentada en supuestos, basados en el último informe de avalúo disponible, aportado por la oficina solicitante.
- El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
- El grado de consolidación en la zona es menor a 25%.
- El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
- 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 transporte público en la zona es mayor a 500 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.
- La forma del terreno es irregular.
- No cuenta con servicio telefonía.
- La calle al frente del inmueble es de lastre.
- 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.

**19. Dado que no se cuenta con servicio de agua potable, se realiza una estimación de valor considerando esta condición, y no un avalúo. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**

- En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
- El interruptor principal de la vivienda es de cuchilla.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
- En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.

**6 Observaciones importantes**

- Hay riesgo aparente de inundación.
- No hay disponibilidad de agua potable.
- El inmueble tiene afectación por servidumbre de paso.
- La servidumbre de paso presenta limitaciones para el libre tránsito de los fundos dominantes.
- La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.
- La vivienda tiene problemas por humedad o fugas.

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

- 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 estimación de valor. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

- 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).
  - 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.
  - 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

## DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Riesgo aparente de inundación.

1)Según Mapa de Amenazas Naturales del Cantón de Parrita, Enero 2010, Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, define zona Río Pirris como "Zona de Amenaza Potencial de Inundación". Dado lo anteriormente expuesto; se define en el presente avalúo, las comparables empleados (ubicados todos en la misma zona homogénea), llevan implícitamente la transferencia al valor por el riesgo de amenaza de inundación, por lo que no se le aplica un factor de demérito por esta condición de amenaza. Se aclara que los cuidadores indicaron que las construcción de un dique por los dueños de la propiedad colindante norte ha producido inundaciones con las lluvias recientes, caso de debe comunicarse con la comisión de emergencia de la zona para revisar el permiso correspondiente para la construcción de este dique. 2)Cuerpo de agua: Canal a más de 150 m del lindero Oeste de la finca.

2. Indicación de que no hay disponibilidad de agua potable.

Hay carta de solicitud de disponibilidad de agua, pero no presenta la carta correspondiente de agua para la propiedad

3. Afectación por servidumbre de paso.

Detalle de servidumbre de paso en hoja de descripción del entorno

4. Servidumbre de paso tiene limitaciones para el libre tránsito.

Existe un portón en acceso a la servidumbre.

5. Vivienda en estado regular.

Necesita mejoras importantes

6. Problemas por humedad o fugas.

Mal estado por daños en cubierta de techos y por inundaciones recientes

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La propiedad no está demarcada. No cuenta con servicio de agua.

SOLICITUD		Informe de estimación de valor				BCR		Cod. 7651 V-2023.1	
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR									
Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados					Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€550,00		
# Nas / # Orden:	5126094	Tiene Construcciones?	Sí		Tipo:	Vivienda		Enfoque:	Costo
		Fecha avalúo de referencia:	21/06/2022		Valor en avalúo de referencia:	€27 491 000,00			
VALUADOR		Valuador: Ana María Solano Vindas				Teléfono: 8895-0909			
		Empresa: Ana María Solano Vindas				Correo electrónico: asolanov@cfia.or.cr; a.solano.v@hotmail.com			
FINCA		País: Costa Rica		Provincia: 6 Puntarenas		Cantón: 9 Parrita		Distrito: 1 Parrita	
		Señas: JICOTE, 1KM OESTE DEL PROYECTO REFORMADORES Y 123,70M NOROESTE, VIVIENDA UBICADA AL FINAL DE LA CALLE PÚBLICA.							
		Latitud (CRTM 05): 1 056 166 N		Longitud (CRTM 05): 461 440 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.55154, -84.35126)			
		Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? No					
		N		Matrícula		Duplicado		Horizontal	
		1.		167741		0		0	
		Identificador predial		Área según registro		No. plano de catastrado		Área según catastrado	
		60901016774100		751,77 m²		P-1156981-2007		751,77 m²	
		Propietario(s)		BANCO DE COSTA RICA CEDULA JURDICA 4-000-000019		Detalle			
		Finca 1							
		Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca			
		1. 167741		N-S-E-O		N Sin construcciones		S Servidumbre	
						E Servidumbre		O Vivienda (s)	
		Tiene gravámenes o anotaciones? Sí		Inciden en el valor? No					
		Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Bien Adquirido Banco					
		Ocupación predominante: Otro		Comentarios: Cuidadores					
		Uso actual: Residencial		Comentarios:					
		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: <25%		Uniformidad de antigüedad: Similar	
		Tamaño: Similar		Condición: Similar		Cambio de uso de suelo: Poco probable		Ocupación: Unifamiliar	
		Antigüedad de construcciones entre: _____ y _____ Años (+ -)		Apreciación del mercado: Oferta: Media		Tendencia del precio: Estable		Hay Influencias adversas: No	
		Distancia a: Escuelas: 1500 m		Colegios: 6500 m		Facilidades comunales: 2000 m		Transporte público: 1000 m	
		Comercio: 2000 m		Instituciones gobierno: 5000 m		Parques: 1500 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.							
		No cuenta con servicio de agua instalado en la casa ni con carta de disponibilidad de agua, únicamente carta de solicitud de agua en la Asada correspondiente. Alumbrado en calle pública pero no en servidumbre.							
		Calificación del entorno: Clase media-baja							
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		Situación: Lote en servidumbre		Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras:		Uso de suelo: Residencial		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí	
		Frente: 60,00 m Fondo: 16,07 m		Área valorada: 751,77 m²		Vista panorámica: No		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro	
		Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle		Otras: Cordón y caño Acera Cuneta Alumbrado público		Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento	
		Forma: Irregular		Forma 2: Trapezoidal		Disponibilidad de agua potable: No hay disponible		Red externa Pozo Naciente	
		Pendiente: Plana		Proximidad a cima de talud*: No aplica		Servicio eléctrico: Si hay		Comunicaciones: TV Cable Teléfono Fibra óptica	
		Proximidad a pie de talud*: No aplica		Cuerpo de agua cercano*: Otro (ver Observaciones) Distancia: 150 m		Servidumbres: *Electricidad *Alcantarilla Paso Agrícola Otra (*)		Calle al frente: Lastre	
		Riesgos aparentes: Ninguno Deslizamiento Inundación Otro		* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.					
SERVIDUMBRE PASO		Está señalada en el plano? Sí		Está inscrita? Sí		Está delimitada en el terreno? Sí		Características en sitio coinciden con lo indicado en el plano de catastro? Sí	
		Largo: 60,0 m Ancho: 3,0 m		Da acceso también a otros inmuebles? Sí		Hay limitaciones para el libre tránsito de los fundos dominantes? Sí		Vía de acceso: Material: Lastre Condición: Bueno	
		Orientación: E a O		Acceso indicado en linderos registrales? Sí		Observaciones: Frente de sujeto por todo el linderos sur y este.			
RESUMEN		Valor total estimado: €24 632 000,00		(Veinticuatro Millones Seiscientos 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: 22 de mayo de 2023		Otras inspecciones:					
		z Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		z Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		· Anexo 1. croquis		· Anexo 2.	
						· Anexo 3.			

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m <sup>2</sup> )	Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura:	Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal: 173,50 m <sup>2</sup>	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Regular			
2do Nivel	Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:			
3er nivel:	Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura			
Otros: 25,50 m <sup>2</sup>	Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Regular			
Total: 199,00 m <sup>2</sup>	Paredes internas:	Otro bloques y fibrolit	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				
Canaos	<input type="checkbox"/> PVC	<input 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 type="checkbox"/> No tiene
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers?	Sí	Canalización:	Parcialmente entubada	
	<input checked="" type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:	Cuchilla	
Comentarios:	MUY MAL ESTADO				
Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	CONCRETO	<input type="checkbox"/> No tiene
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	CONCRETO	<input type="checkbox"/> No tiene
Loza sanitaria:	<input checked="" type="checkbox"/> Económica	<input 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: Subestándar		

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

Observaciones:

Necesita reparaciones de importantes debido a mantenimiento. Cochera con estructura sin diseño

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

daños importantes en instalación eléctrica, un baño en mal estado clausurado, daños en techos y cielos, pintura en mal estado

Humedad / Fuga de Agua: Sí

daños importantes en paredes y cielos, por ingresos de agua de por inundación y/o por problemas en los techos

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestibulo	0			
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	2			
Medio baño	0			
Habitación	3			
Sala de TV	0			
Lavandería	1			
cochera	1			
rancho	1			
# de módulos	11	0	0	0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	751,77	11 500,00			1,00	11 500,00	8 645 355,00
2								
3								
4								

Área Total (m<sup>2</sup>) 751,77

Total valor de terreno (c)\* ₡ 8 645 000,00

\*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 (c)	<b>€32 860 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€15 987 000,00</b>

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F <sub>r</sub>	F <sub>e</sub>	F <sub>d</sub>	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
<b>Detalle de construcciones</b>									<b>€32 860 000,0</b>						<b>24,0</b>		<b>€15 987 000,0</b>	<b>€15 987 000,0</b>			
<b>1. casa de habitación</b>									<b>€31 640 000,0</b>									<b>€15 282 000,0</b>	<b>€15 282 000,0</b>	Parcial	Sí
1.1.		Casa	2008	15	50	m²	148,0	€200 000,0	€29 600 000,00	Regular	1,00	0,60	0,805	0,483	24	€96 600,00	€14 297 000,0	€14 297 000,0			
1.2.		Corredor	2008	15	50	m²	25,5	€80 000,0	€2 040 000,0	Regular	1,00	0,60	0,805	0,483	24	€38 640,00	€985 000,0	€985 000,0			
<b>2. Rancho</b>									<b>€1 220 000,0</b>								<b>€705 000,0</b>	<b>€705 000,0</b>	Parcial	Sí	
2.1.		Rancho	2012	11	40	m²	15,3	€80 000,0	€1 220 000,0	Regular	1,00	0,70	0,825	0,578	23	€46 240,00	€705 000,0	€705 000,0			

\*\* 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: Ministerio de Hacienda y presupuestos recientes

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	0,80	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo	0,60	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	0,20	Total estado de deterioro.
	0,00		

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

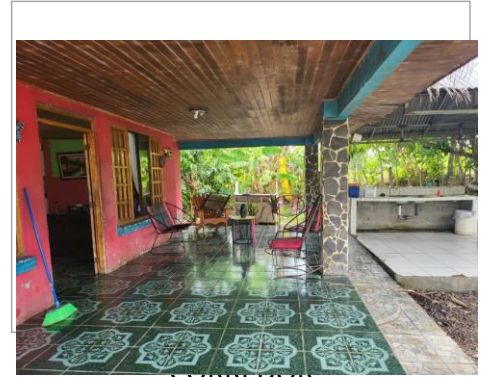
<b>VU Rem:</b>	Vida útil remanente.
<b>VRN:</b>	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
<b>VNR:</b>	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las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



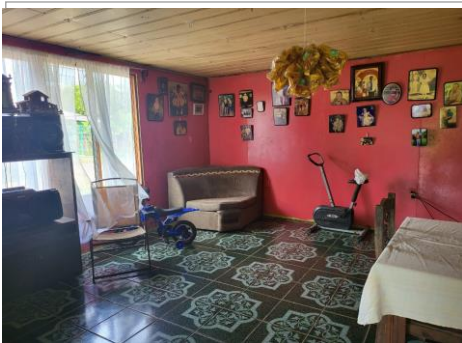
VISTA DE ACCESO A  
SERVIDUMBRE



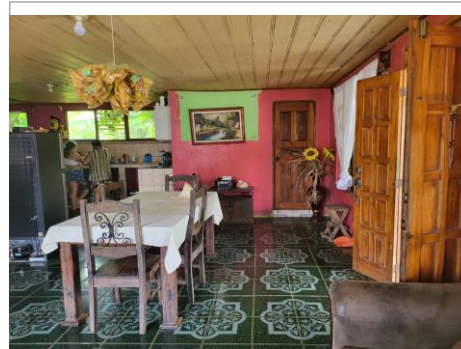
FRENTE DE CASA



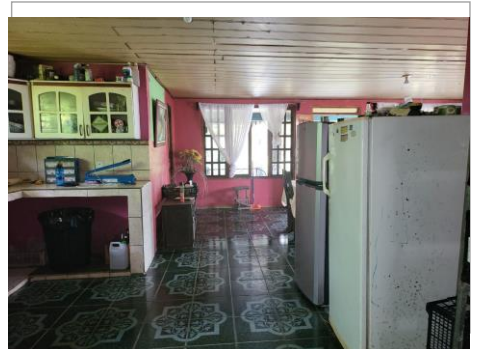
CORREDOR



SALA



COMEDOR



COCINA



COCINA



BAÑO CLAUSURADO



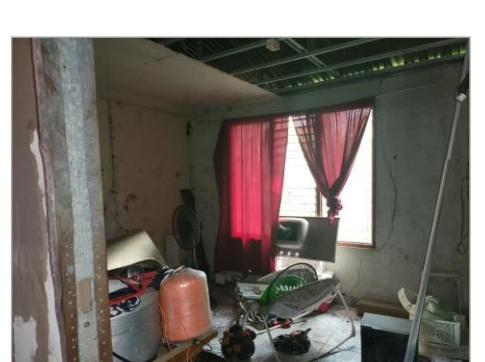
DORMITORIO PRINCIPAL



DORMITORIO



DORMITORIO



DORMITORIO



BANO PRINCIPAL



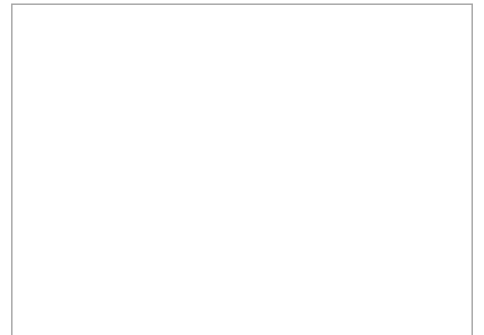
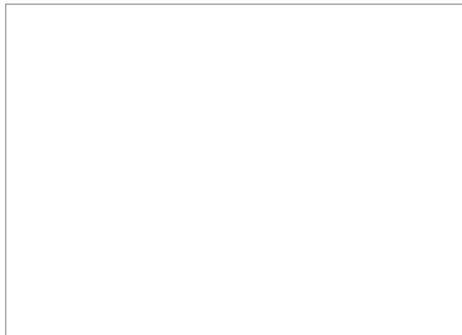
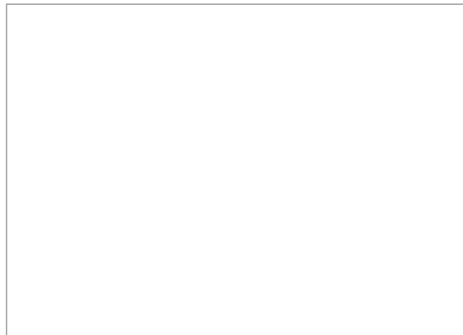
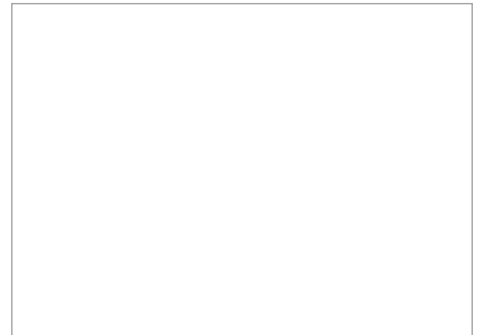
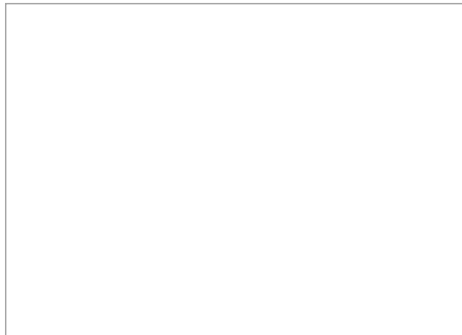
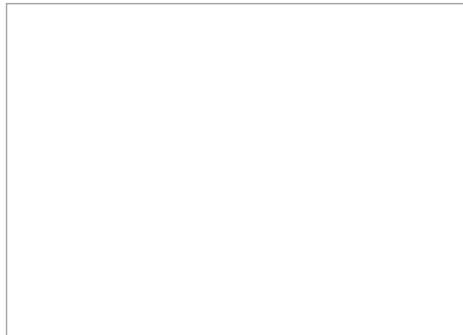
PILAS



RANCHO



calle de acceso





Coordenadas CRTM05:  
461440.0, 1056166.1

