

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?	Si	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																					
		Señas: JICOTE, 1KM OESTE DEL PROYECTO REFORMADORES Y 123,70M NOROESTE, VIVIENDA UBICADA AL FINAL DE LA CALLE PÚBLICA.		Distrito: 1 Parrita																							
		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																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Matrícula</th> <th>Duplicado</th> <th>Horizontal</th> <th>Identificador predial</th> <th>Área según registro</th> <th>No. plano de catastrado</th> <th>Área según catastrado</th> <th>Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>167741</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>60901016774100</td> <td>751,77 m²</td> <td>P-1156981-2007</td> <td>751,77 m²</td> <td>BANCO DE COSTA RICA CEDULA JURDICA 4-000-000019</td> <td>Finca 1</td> </tr> </tbody> </table>		N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	1.	167741	0	0	60901016774100	751,77 m²	P-1156981-2007	751,77 m²	BANCO DE COSTA RICA CEDULA JURDICA 4-000-000019	Finca 1				
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle																		
1.	167741	0	0	60901016774100	751,77 m²	P-1156981-2007	751,77 m²	BANCO DE COSTA RICA CEDULA JURDICA 4-000-000019	Finca 1																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matrícula</th> <th>Orientación</th> <th colspan="6">Colindantes de la finca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>167741</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N</td> <td>Sin construcciones</td> <td>S</td> <td>Servidumbre</td> <td>E</td> <td>Servidumbre</td> <td>O</td> <td>Vivienda (s)</td> </tr> </tbody> </table>		Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca						1.	167741	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Servidumbre	E	Servidumbre	O	Vivienda (s)					
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? Si		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 Transporte público: 1000 m Comercio: 2000 m Facilidades comunales: 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 Frente: 60,00 m Fondo: 16,07 m Área valorada: 751,77 m² Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle Forma: Irregular Forma 2: Trapezoidal Pendiente: Plana Proximidad a cima de talud*: No aplica Proximidad a pie de talud*: No aplica Cuerpo de agua cercano*: Otro (ver Observaciones) Distancia: 150 m Riesgos aparentes: Ninguno Deslizamiento Inundación Otro		Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras: Uso de suelo: Residencial 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*: No hay disponible Red externa Pozo Naciente Servicio eléctrico: Si hay Comunicaciones: TV Cable Teléfono Fibra óptica Servidumbres: *Electricidad *Alcantarilla Paso Agrícola Otra (*) Calle al frente: Lastre		* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.																					
SERVIDUMBRE PASO		Características y condiciones: Está señalada en el plano? Si Largo: 60,0 m Ancho: 3,0 m Orientación: E a O Observaciones: Frente de sujeto por todo el lindero sur y este.		Está inscrita? Si Está delimitada en el terreno? Si Da acceso también a otros inmuebles? Si Acceso indicado en lindero registral? Si		Características en sitio coinciden con lo indicado en el plano de catastro? Si Hay limitaciones para el libre tránsito de los fundos dominantes? Si Vía de acceso: Material: Lastre Condición: Bueno																					
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.																					



Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (c / m²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m²)	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 (m²)		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	€29 600 000,0	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.

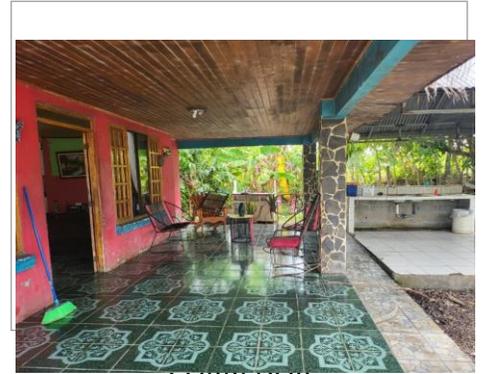
<b>VU Rem:</b>	Vida útil remanente.
<b>VRN:</b>	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
<b>VNR:</b>	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las 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



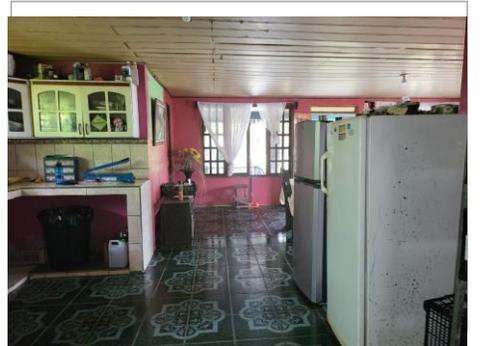
CORREDOR



SALA



COMEDOR



COCINA



COCINA



BAÑO CLAUSURADO



DORMITORIO PRINCIPAL



DORMITORIO



DORMITORIO



DORMITORIO



BANO PRINCIPAL



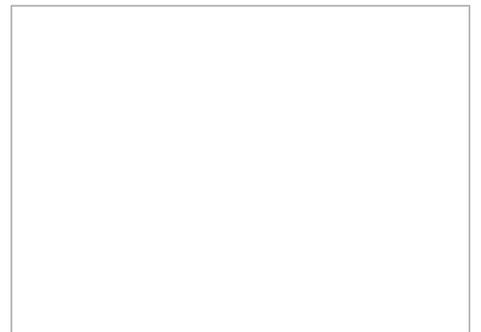
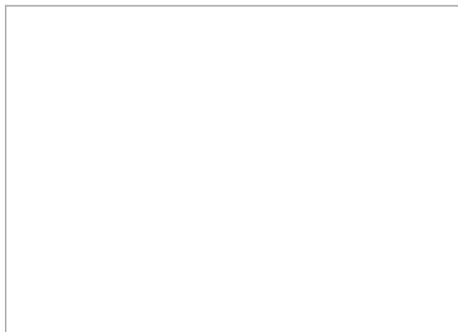
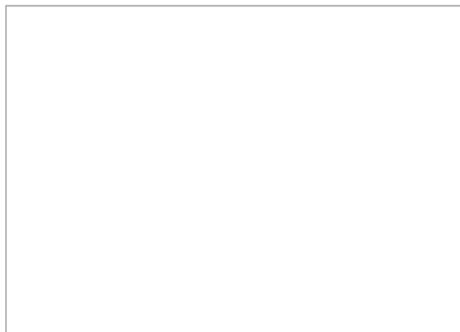
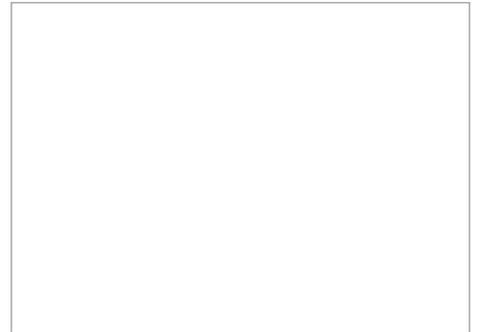
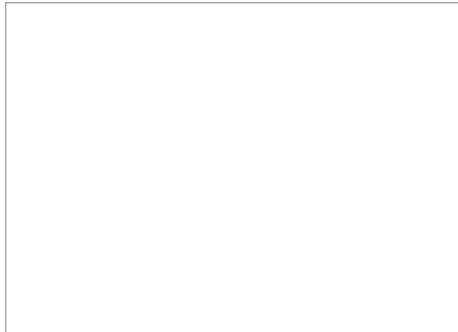
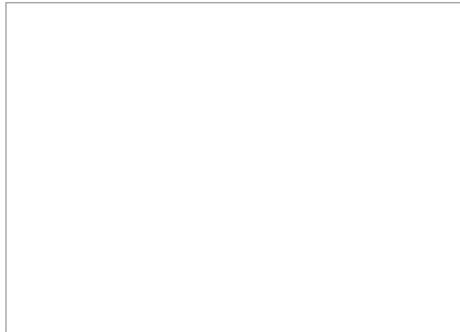
PILAS



RANCHO



calle de acceso



Coordenadas CRTM05:  
461440.0, 1056166.1

