

Número Nas:	5181386
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

3	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	50403006518600
---------	----------------

**Localización**

Provincia	5° Guanacaste
Cantón	4° Bagaces
Distrito	3° Mogote
Señas:	Guayabo, del Salon Comunal 100m Oeste y 25m Norte



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Treinta Y Seis Millones Ochocientos Noventa Y Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	36 899 000,00
Valor de terreno:	₡	16 830 000,00
Valor construcción:	₡	20 069 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Luis Roberto Morales Cordero	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>
	Firma	

**3 Observaciones generales**

- En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
- En al menos una de las construcciones el factor de estado es menor a 0,6 (estado de conservación malo o inferior). Las construcciones en esta condición no se incluyen en la valoración.

**0 Observaciones importantes**

- No se registran.

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

- En la homologación hay comparables con más de 12 meses respecto a la fecha del informe.
- En la homologación la desviación estándar es de 10,2%.

**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

**OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES**

La casa esta muy deteriorada por el comejen y por la humedad, que la afecto mucho

SOLICITUD		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 8172 V-2023.2	
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR							
Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€509,05
# Nas / # Orden:	5181386					Enfoque:	Costo
		Fecha avalúo de referencia:	07/09/2023	Valor en avalúo de referencia:	€41 873 000,00		
VALUADOR		Valuador: Luis Roberto Morales Cordero		Teléfono: 8332-1863 / 2668-6648			
Empresa: Luis Roberto Morales Cordero		Correo electrónico: lumo561@gmail.com					
País: Costa Rica		Provincia: 5 Guanacaste		Cantón: 4 Bagaces		Distrito: 3 Mogote	
Señas: Guayabo, del Salon Comunal 100m Oeste y 25m Norte		Latitud (CRTM 05) 1 183 820 N		Longitud (CRTM 05) 365 713 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 10.70352, -85.22757)	
Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? No					
FINCA		N		Matrícula		Detalle	
1.		65186		0		Finca 1	
Horizontal		0		Identificador predial		50403006518600	
Área según registro		330,00 m <sup>2</sup>		No. plano de catastrado		G-845014-1989	
Área según catastro		330,00 m <sup>2</sup>		Propietario(s)		Banco de Costa Rica	
Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca			
1.		65186		N-S-E-O		N Vivienda (s)	
						S Vivienda (s)	
						E Vivienda (s)	
						O Calle pública	
Tiene gravámenes o anotaciones?		Sí		Inciden en el valor?		No	
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Venta de bien adquirido	
Ocupación predominante:		Propietario(s)		Comentarios:			
Uso actual:		Residencial		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: >75%	
		Uniformidad de antigüedad: Similar		Tamaño: Similar		Condición: Similar	
		Cambio de uso de suelo: Poco probable		Ocupación: Unifamiliar		Antigüedad de construcciones entre: _____ y _____ Años (+ -)	
		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.).		Apreciación del mercado: Oferta: Media		Tendencia del precio: Estable	
		Calificación del entorno: Clase media		Hay Influencias adversas: No		Distancia a: Escuelas: 400 m	
				Colegios: 200 m		Facilidades comunales: 150 m	
				Transporte público: 25 m		Instituciones gobierno: 500 m	
				Comercio: 250 m		Parques: 150 m	
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		Situación: Medianero		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:		Uso de suelo: Residencial	
		Frente: 11,00 m Fondo: 30,00 m		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí		Vista panorámica: No	
		Área valorada: 330,00 m <sup>2</sup>		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro		Otras: <input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público	
		Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento		Disponibilidad de agua potable*: <input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> No aplica	
		Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle		Servicio eléctrico*: Si hay		Comunicaciones: <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica	
		Forma: Regular		Calle al frente: Asfalto		Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input checked="" type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)	
		Forma 2: Rectangular		Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		* Condición más crítica	
		Pendiente: Plana		* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ◀ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.			
		Proximidad a cima de talud*: No aplica					
		Proximidad a pie de talud*: No aplica					
		Cuerpo de agua cercano*: Ninguno					
RESUMEN		Valor total estimado: €36 899 000,00		(Treinta Y Seis Millones Ochocientos Noventa Y Nueve 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 2025		Otras inspecciones:			
		<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Ubicación vivienda	
						<input type="checkbox"/> Anexo 2.	
						<input type="checkbox"/> Anexo 3.	

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



<b>Área de construcción (m<sup>2</sup>)</b>		<b>Tipo de propiedad:</b>	Vivienda de un nivel	<b>Techo:</b>	Estructura: Madera	Cubierta: HG ondulado
Nivel Principal:	149,00 m <sup>2</sup>	<b>Estructura principal:</b>	Concreto	Condición:	Regular	
2do Nivel:		<b>Entrepiso:</b>	N/A	Cielos:	<input checked="" type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:	
3er nivel:		<b>Escaleras:</b>	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura	
Otros:		<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto	Condición:	Regular	
Total:	149,00 m <sup>2</sup>	<b>Paredes internas:</b>	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura	
				Condición:	Regular	

<b>Habitaciones (#)</b>	3	<b>Cuarto de servicio (#)</b>	0	<b>Baños completos (#)</b>	1	<b>Parqueos (#)</b>	2
				<b>Medios baños</b>	0		
<i>* Si no tiene, indique 0 en la cantidad      ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos</i>							
<b>Puertas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay		
<b>Marco de ventanas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio	<input checked="" type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay		
<b>Pisos:</b>	<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:					
<b>Enchapes de baños:</b>	<input type="checkbox"/> Cerámica	<input checked="" type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene		
<b>Empotrados / Extras:</b>	<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				
<b>Sistema mecánico:</b> PVC							
Canoas <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input checked="" type="checkbox"/> No tiene							
Bajantes <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input checked="" type="checkbox"/> No tiene							
<b>Sistema eléctrico:</b> Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> 110 V <input type="checkbox"/> 110 / 220 V <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No							
Canalización: <input type="checkbox"/> Entubada <input type="checkbox"/> No tiene							
Interruptor: <input type="checkbox"/> Termomagnético <input type="checkbox"/> No tiene							
<b>Comentarios:</b>							
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Liviana <input type="checkbox"/> Prefabricada <input type="checkbox"/> Otra:							
Condición general: <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/> No tiene Acabados: <input type="checkbox"/> Estándar <input type="checkbox"/> No tiene							

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

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños:  Sí

Hay huellas de comejen en la parte del cuarto de pilas, en donde hay piezas de la pared y clavadores muy comidos y algunos casi destruidos. La pintura esta en muy mal estado. Los aleros estan muy dañados por la humedad y el comejen

Humedad / Fuga de Agua:  No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano	
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño	0				
Habitación	3				
Sala de TV	0				
Lavandería	1				
# de módulos	8	0	0	0	0

Cantidad de comparables utilizados: 3

Desviación estándar 5 036,76 10,2%

Factor de homologación	No.	Indicador	Breve descripción
	1	A	Area
	2	S1	Servicios 1
	3	S2	Servicios 2
	4	Apf	Actualizacion por fecha
	5	Ubi	Ubicación en zona
	6		

Rango ¢46 431 a ¢51 467

Valor unitario considerado (¢ / m²) ¢ 51 000,0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (¢ / m²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	330,00	51 000,00			1,00	51 000,00	16 830 000,00
2								
3								
4								

Área Total (m²) 330,00

Total valor de terreno (¢)\* ¢ 16 830 000,00

\*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)	<b>€43 205 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€20 069 000,00</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>€43 205 000,0</b>						<b>31,0</b>		<b>€20 069 000,0</b>	<b>€20 069 000,0</b>		
1.	<b>CASA</b>							<b>€43 205 000,0</b>								<b>€20 069 000,0</b>	<b>€20 069 000,0</b>		
1.1.	Casa	2008	17	55	m²	69,0	€365 000,0	€25 185 000,00	Regular		0,70	0,798	0,559	31	€204 035,00	€14 078 000,0	€14 078 000,0	Sí	Sí
1.2.	Cuarto de pilas	2013	12	55	m²	18,0	€295 000,0	€5 310 000,0	Malo ▣		0,55	0,867	0,477	-	€0,00				
1.3.	Garaje	2013	12	55	m²	44,0	€182 500,0	€8 030 000,0	Regular		0,70	0,867	0,607	33	€110 778,00	€4 874 000,0	€4 874 000,0		
1.4.	Area tendido	2013	12	40	m²	18,0	€150 000,0	€2 700 000,0	Malo ▣		0,55	0,805	0,443	-	€0,00				
1.5.	Verja frontal	2013	12	40	m	11,0	€150 000,0	€1 650 000,0	Regular		0,70	0,805	0,564	23	€84 600,00	€931 000,0	€931 000,0		
1.6.	Patio cementado	2013	12	40	m²	15,0	€22 000,0	€330 000,0	Regular		0,70	0,805	0,564	23	€12 408,00	€186 000,0	€186 000,0		

\*\* 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	ONT 23 y base de datos personal
--	---------------------------------

DEFINICIONES	Estado	Fe	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.

<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.



Calle acceso



Frente lote



Garaje



garaje



Costado casa



Cocina



Sala-comedor



Doermitorio



Dormitortio



Dormitorio



S.S.



Pilas



Pilas. Se ven piezas dañadas



Clavador comido por comejen



Caja breakers



Area techada atras



Alero en mal estado



Area techada



Patio



