

Número Nas:	5123796
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

3	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	11403058541200
---------	----------------

**Localización**

Provincia	1° San José
Cantón	14° Moravia
Distrito	3° La Trinidad
Señas:	Urbanización Lindo Horizonte, Lote 4-D



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Noventa Y Dos Millones Cuatrocientos Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 92 409 000,00
Valor de terreno:	₡ 43 261 000,00
Valor construcción:	₡ 49 148 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Eduardo Páez Campos	Firma	Perito Externo
-----------	---------------------	-------	----------------

**3 Observaciones generales**

1. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
2. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
3. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

**0 Observaciones importantes**

1. No se registran.

**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

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

En algunas zonas de paredes presentan pequeños agujeros que deberán rellenarse con pasta y pintarlas

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 7742 V-2023.1				
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$550,52								
# Nas / # Orden: 5123796		Tiene Construcciones? Sí		Tipo: Vivienda		Enfoque: Costo				
		Fecha avalúo de referencia: 05/03/2018		Valor en avalúo de referencia: \$84 469 650,00						
Valuador: Eduardo Páez Campos		Teléfono: 8381-9064								
Empresa: Eduardo Páez Campos		Correo electrónico: epaezcampos56@gmail.com								
País: Costa Rica		Provincia: 1 San José		Cantón: 14 Moravia		Distrito: 3 La Trinidad				
Señas: Urbanización Lindo Horizonte, Lote 4-D		Latitud (CRTM 05) 1 102 956 N		Longitud (CRTM 05) 496 939 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.97479, -84.02792)				
Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? No								
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle	
1.	585412	0	0	11403058541200	205,03 m <sup>2</sup>	SI-1164541-2007	205,03 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica	Finca 1	
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
1.	585412	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Calle pública	O	Vivienda (s)
Tiene gravámenes o anotaciones? Sí		Inciden en el valor? No								
Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Avalúo para la venta								
Ocupación predominante: Propietario(s)		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: >75%		Uniformidad de antigüedad: Similar		Tamaño: Similar		
Condición: Similar		Cambio de uso de suelo: Poco probable		Ocupación: Unifamiliar		Antigüedad de construcciones entre: 7 y 15 Años (+ -)		Apreciación del mercado: Oferta: Media		
						Tendencia del precio: Estable		Hay Influencias adversas: No		
						Distancia a: Escuelas: 400 m		Colegios: 1000 m		
						Transporte público: 400 m		Facilidades comunales: 1000 m		
						Comercio: 400 m		Instituciones gobierno: 500 m		
								Parques: 1000 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: 13,00 m		Fondo: 15,77 m		Área valorada: 205,03 m <sup>2</sup>		Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		
Topografía predominante: Plana		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: Ninguno		Deslizamiento		Inundación		
								Otro		
Mejoras al terreno: Muros		Calles		Terrazas		Otras:		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí		
Uso de suelo: Residencial		Vista panorámica: No		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro		Otras: Cerdón y caño		Acera		
						Cuneta		Alumbrado público		
						Alcantarillado: Pluvial		Sanitario		
						Planta de tratamiento				
						Disponibilidad de agua potable: Si hay disponible		Red externa		
						Pozo		Naciente		
						Servicio eléctrico: Si hay		TV Cable		
						Comunicaciones: Teléfono		Fibra óptica		
						Servidumbres: *Electricidad		*Alcantarilla		
						Paso		Agrícola		
						Calle al frente: Asfalto		Otra (*)		
* Condición más crítica										
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ▶ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.										
Valor total estimado: \$92 409 000,00		(Noventa Y Dos Millones Cuatrocientos 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.								
Fecha de inspección: 2 de mayo de 2023		Otras inspecciones:								
Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. Croquis		Anexo 2.		Anexo 3.		

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



<b>Área de construcción (m<sup>2</sup>)</b> Nivel Principal: 161,00 m <sup>2</sup> 2do Nivel: 3er nivel: Otros: Total: 161,00 m <sup>2</sup>		Tipo de propiedad: Vivienda de un nivel  Estructura principal: Concreto Entrepiso: N/A Escaleras: N/A Paredes externas: Bloques de concreto Paredes internas: Bloques de concreto	Techo: Estructura: Metal      Cubierta: HG ondulado Condición: Bueno Cielos: <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input checked="" type="checkbox"/> Otro: PVC Acabado externo: Repello y pintura Condición: Bueno Acabado interno: Repello y pintura Condición: Bueno
---	--	---	--

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:  Madera sólida     Madera comprimida     Vidrio     Otra     No hay

Marco de ventanas:  Aluminio     Madera     PVC     Otra     No hay

Pisos:  Alfombra     Madera     Laminado     Concreto  
 Granito     Porcelanato     Cerámica     Mármol  
 Terrazo     Otro:

Enchapes de baños:  Cerámica     Azulejo     Porcelanato     Otro     No tiene

Empotrados / Extras:  Portón eléctrico de cochera     Aire central     Bañera de hidromasaje  
 Piscina     Cerca eléctrica     Sauna     Plantilla vitrocerámica  
 CCTV     Cableado estructurado     Alarma     Chimenea  
 Tragaluz     Tanque de agua caliente     Sistema de detección de incendio

Sistema mecánico: PVC

Canoas  PVC     HG     Otro:     No tiene

Bajantes  PVC     HG     Otro:     No tiene

Sistema eléctrico: Tiene caja de breakers?  Sí     No    Canalización: Entubada

110 V     110 / 220 V    Interruptor: Termomagnético

Comentarios:

Mueble de cocina:  Madera     Melamina     Otro     No tiene

Sobre (mueble de cocina):  Granito     Cuarzo     Otro    Cerámica     No tiene

Loza sanitaria:  Económica     Estándar     De lujo     No tiene

Otros  Verjas     A/C     Tanque de gas  
 Tanque de captación     Paneles solares     Otro:

Tapias:  Block     Liviana     Prefabricada     Otra:

Condición general: Bueno    Acabados: Estándar

Sótanos / áticos

Terrazas, balcones, otros

Patio / Jardines      Jardín al frente y patio al fondo

Cocheras / Parqueos:  Cochera techada     Estacionamiento al aire libre      Superficie de rodamiento: Cerámica / Porcelanato

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	2				
Medio baño					
Habitación	3				
Sala de TV					
Lavandería	1				
Tendedero	1				
Terraza	1				
Cochera	1				
# de módulos	12	0	0	0	0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (¢ / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	205,03	211 000,00			1,00	211 000,00	43 261 330,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		205,03		Total valor de terreno (¢)*			₡	43 261 000,00

\*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>€58 370 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€49 148 000,00</b>

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F <sub>i</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>€58 370 000,0</b>						<b>51,0</b>		<b>€49 148 000,0</b>	<b>€49 148 000,0</b>		
1.	<b>Vivienda</b>							<b>€58 370 000,0</b>								<b>€49 148 000,0</b>	<b>€49 148 000,0</b>	Sí	Sí
1.1.	Sección principal	2016	7	60	m²	102,0	€400 000,0	€40 800 000,00	Muy bueno	1,00	0,90	0,935	0,842	51	€336 800,00	€34 354 000,0	€34 354 000,0		
1.2.	Cochera	2016	7	60	m²	34,0	€300 000,0	€10 200 000,0	Muy bueno	1,00	0,90	0,935	0,842	51	€252 600,00	€8 588 000,0	€8 588 000,0		
1.3.	Terraza y tendadero	2016	7	60	m²	25,0	€250 000,0	€6 250 000,0	Muy bueno	1,00	0,90	0,935	0,842	51	€210 500,00	€5 263 000,0	€5 263 000,0		
1.4.	tapias	2016	7	60	m²	16,0	€70 000,0	€1 120 000,0	Muy bueno	1,00	0,90	0,935	0,842	51	€58 940,00	€943 000,0	€943 000,0		

\*\* 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 Costo de mercado de base de datos personales, Camara Costarricense de la construcción, Datos BCCR, Tipologías constructivas Icoval. Tipologías Constructivas ONT

DEFINICIONES	Estado	F <sub>e</sub>	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	
		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>i</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.



FACHADA



COCHERA



SALA-COMEDOR



BAÑO



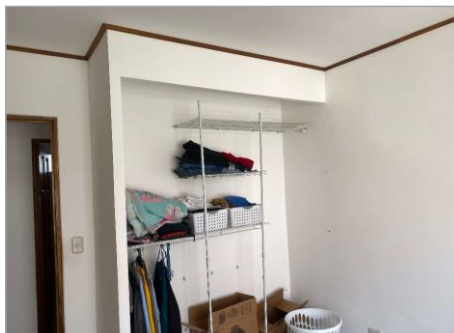
COCINA



PILAS



DORMITORIO



DORMITORIO



BAÑO



TERRAZA



FOTO VALUADOR



DORMITORIO

