

Número Nas:	5136448
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

13	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21301021845200
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	13° Upala
Distrito	1° Upala
Señas:	Diagonal a la Escuela de Santa Rosa



Resumen de informe

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

Valor total:	₡	39 146 000,00
Valor de terreno:	₡	7 028 000,00
Valor construcción:	₡	32 118 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Jorge Antonio Loría Salazar	
	Firma	Perito Externo

13 Observaciones generales

- El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
- La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
- La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 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.
- No cuenta con servicio telefonía.
- 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.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

1 Observaciones importantes

- La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.

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 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.

Se observa que hay muy poco mantenimiento, si se realizaron trabajos de mejoras en el sistema eléctrico, pero aún así, se observa deterioro en la cubierta de techo, falta de canoas y bajantes, piso lujado muy fisurado, inodoros en desuso, falta de pintura.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

No hay

Informe de avalúo no agropecuario		Cod. 1522 V-2023.1							
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR									
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$540,72						
	# Nas / # Orden:	5136448	Tiene Construcciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí						
			Tipo: Vivienda						
			Enfoque: Costo						
		Fecha avalúo de referencia: 31/03/2021	Valor en avalúo de referencia: \$39 157 000,00						
VALUADOR	Valuador:	Jorge Antonio Loria Salazar	Teléfono: 8837-1133 / 2234-5960						
	Empresa:	Jorge Antonio Loria Salazar	Correo electrónico: jloria559@gmail.com						
FINCA	Pais:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	13 Upala	Distrito:	1 Upala	
	Señas:	Diagonal a la Escuela de Santa Rosa							
	Latitud (CRTM 05)	1 193 994 N		Longitud (CRTM 05)	393 226 E			(Sistema de coordenadas geográficas: 10.79638, -84.97639)	
	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)
	1.	218452	0	0	21301021845200	702,78 m ²	2-0483093-1982	702,78 m ²	Banco de costa rica, cédula jurídica 4-000-000019
									Detalle
									Finca 1
		Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca					
1.	218452	N-S-E-O	N	Galerón	S	Sin construcciones	E	Vivienda (s)	
			O	Calle pública					
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí		Inciden en el valor?	No				
	Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique:	Bien adquirido				
	Ocupación predominante:	Otro		Comentarios:	Bien adquirido, habitado por un permisionario del BCR				
	Uso actual:	Residencial		Comentarios:	Se trata de una vivienda con un taller de ebanistería				
	El mayor y mejor uso es:	Tal y como está							
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Rural		Antigüedad de construcciones entre:	35 y 36		Años (+ -)		
	Tendencia de la zona:	Estable		Apreciación del mercado:	Oferta: Baja				
	Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%		Tendencia del precio:	Estable				
	Uniformidad de antigüedad:	Similar		Hay Influencias adversas:	No				
	Tamaño:	Similar		Distancia a: Escuelas:	25 m				
	Condición:	Similar		Colegios:	3250 m		Facilidades comunales: 4250 m		
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable		Transporte público:	50 m		Instituciones gobierno: 6500 m		
	Ocupación:	Unifamiliar		Comercio:	3250 m		Parques: 3250 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								
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero							
	Frente:	26,50 m	Fondo:	28,80 m					
	Área valorada:	702,78 m ²							
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro							
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre nivel de calle		Δ nivel (m):	0,3		
	Forma:	Regular							
	Forma 2:	Cuadrada							
	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				
* Condición más crítica									
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:	Muros Calles Terrazas Otras:							
	Uso de suelo:	Residencial en transición		Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí				
	Vista panorámica:	No							
	Punto de amarre:	Medida in sitio congruente con plano de catastro							
	Otras:	Cordón y caño		Acera	Cuneta	Alumbrado público			
	Alcantarillado:	Pluvial		Sanitario	Planta de tratamiento				
	Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible							
	Servicio eléctrico*:	Sí hay							
	Comunicaciones:	TV Cable		Teléfono	Fibra óptica				
	Servidumbres:	*Electricidad		*Alcantarilla	Paso	Agrícola	Otra (*)		
Calle al frente:	Asfalto								
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. * La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.									
RESUMEN	Valor total estimado:	\$39 146 000,00		(Treinta Y Nueve Millones Ciento Cuarenta Y Seis 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.					
ANEJOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	14 de septiembre de 2023		Otras inspecciones:					
	☐ Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	☐ Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1.					
				Anexo 2.					
			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:	422,50 m²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Regular		
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Regular		
Total:	422,50 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)
4	0	1	1
		Medios baños	
		1	

* 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
 110 V 110 / 220 V **Canalización:** Entubada
Interruptor: Termomagnético

Comentarios:

Mueble de cocina: Madera Melamina Otro No tiene
Sobre (mueble de cocina): Granito Cuarzo Otro: madera 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: Regular **Acabados:** Estándar

Sótanos / áticos: _____

Terrazas, balcones, otros: _____

Patio / Jardines: _____

Cocheras / Parqueos: Cochera techada Estacionamiento al aire libre **Superficie de rodamiento:** Losa de concreto

Observaciones:

El bien parece que fue un bar o salón de baile, se transformo a una vivienda y taller de ebanistería, por lo anterior existen dos baños, uno interno y otro externo que están malos y sin uso, su estado es regular con falta de mantenimiento, a un lado de la propiedad existe una bodega que por su estado de conservación no se valora y se utiliza como vivero, dentro de la vivienda, el área de piso lujado en comedor-cocina esta muy fisurado, la ventilación e iluminación de los dormitorios no es buena, por tratarse a readecuaciones, el área de la vivienda como tal es de 152,80 m2 y la del taller de ebanistería es de 269,70 m2, se observa que hubo mejoras en el sistema eléctrico.

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

En la cubierta de techos por su estado deteriorado existen goteras

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño	2				
Habitación	4				
Sala de TV					
Lavandería	1				
Cochera	1				
Terraza	1				
Taller	1				
Bodega	1				
# de módulos	15	0	0	0	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	702,78	10 000,00			1,00	10 000,00	7 027 800,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		702,78		Total valor de terreno (¢)*			€	7 028 000,00

*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 (€)	€102 942 000,00
	VRE Total (€)	€32 118 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F _i	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								€102 942 000,0						19,0		€32 118 000,0	€32 118 000,0		
1.	Vivienda y taller de ebanistería							€102 942 000,0								€32 118 000,0	€32 118 000,0	Sí	Sí
1.1.	Vivienda y taller de ebanistería	1987	36	60	m²	422,5	€243 650,4	€102 942 000,00	Regular	1,00	0,60	0,520	0,312	19	€76 019,00	€32 118 000,0	€32 118 000,0		

** 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	Tasaciones del CFIA, valores de mercado y presupuestos de proyectos en ejecución
--	--

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.
VRN:	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_i:	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.



Acceso Sur a las propiedades



Acceso Norte a las propiedades



Vista del frente de la propiedad



Vista del frente de la propiedad y costado Norte



Vista del frente de la propiedad y costado Sur



Vista del medidor de corriente



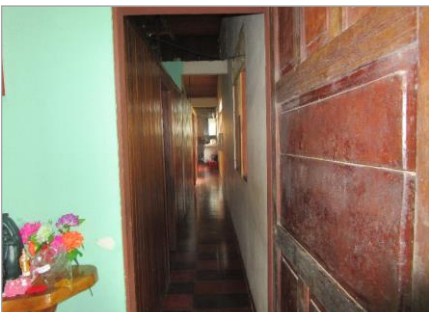
Vista del costado Sur de la propiedad



Vista área de cochera



Vista del área de corredor



Pasillo acceso a la cocina y dormitorios



Caja de breakers



Area de taller de ebanisteria



Area de cielo raso de un dormitorio



Área de piso de un dormitorio



Area de cocina



Piso lujado de cocina fisurado



Área de pilas



Area de pilas



Estructura de cerchas y cubierta de techo de pilas



Area de baño



Area de lavandería



Area de pilas



Fachada posterior



Area de taller posterior



Área de taller



Estructura de cerchas, clavadores y cubierta de área de taller



Area de taller



Área de taller



Área de taller



Área de taller



Servicio sanitario en taller, sin uso



Piso del área de taller



Área de taller

