

Número Nas:	5144442
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

7	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	30602024866500
---------	----------------

Localización

Provincia	3° Cartago
Cantón	6° Alvarado
Distrito	2° Cervantes
Señas:	De Centro Agrícola Cantonal de Cervantes 50 m este



Resumen de informe

Monto en letras:	(Cincuenta Millones Trescientos Noventa Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	50 397 000,00
Valor de terreno:	₡	25 200 000,00
Valor construcción:	₡	25 197 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	
-----------	--

7 Observaciones generales

1. El valor estimado del inmueble es 129,1% mayor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
2. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
3. La vivienda no tiene caja de breakers.
4. La vivienda no cuenta con interruptor principal.
5. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
6. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.
7. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene caja de breakers.

2 Observaciones importantes

1. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.
2. Los baños no cuentan con loza sanitaria.

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

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Vivienda en estado regular.

Requiere mejoras en acabado en paredes y pintura general de vivienda, mejoras en cielos, ventanales. Muebles de cocina destrozados, cuarto de pilas sin pila y la caja de breakers no cuenta con cableado ni breakers.

2. Baños sin loza sanitaria.

Los inodoros y lavatorios fueron desinstalados.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Finca en Zona Catastrada, de acuerdo con Certificado Catastral no tiene inconsistencias

La vivienda no cuenta con loza sanitaria ni lámparas, la caja de breakers fue desarmada, en los muebles de cocina eliminaron los sobres; no cuenta con fregadero ni pilas. La vivienda está abandonada y ha sido objeto de vandalismo, se observan ventanas de fachada principal quebradas. Piso laminado en segundo nivel se está levantando. La vivienda requiere de mejoras importantes.

Lote con relieve plano a nivel de acera los primeros 14 m frente a calle pública, resto con pendiente quebrada cubierta por vegetación.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 7523 V-2022.1			
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€522,79				
	# Nas / # Orden:	5144442	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo	
					Fecha avalúo de referencia:	20/10/2020	Valor en avalúo de referencia:	€22 000 000,00	
VALUADOR	Valuador:	Oscar Fernando Leandro Guzmán			Teléfono:	8391-8671 / 2537-4185			
	Empresa:	Oscar Fernando Leandro Guzmán			Correo electrónico:	oleandro@adol.co.cr			
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	3 Cartago	Cantón:	6 Alvarado	Distrito:	2 Cervantes	
	Señas:	De Centro Agrícola Cantonal de Cervantes 50 m este							
	Latitud (CRTM 05)	1 092 953 N	Longitud (CRTM 05)	520 656 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.88429, -83.81165)				
	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)
	1.	248665	0	0	30602024866500	400,00 m ²	C-0636024-2000	400,00 m ²	BANCO DE COSTA RICA
	Detalle Finca 1								
	Colindantes de la finca								
	1.	Matrícula	Orientación						
	248665	No-Se-Ne-So	NO	Calle pública	SE	Sin construcciones	NE	Sin construcciones	
			SO	Vivienda (s)					
Tiene gravámenes o anotaciones?	No								
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Bien Adquirido						
Ocupación predominante:	N/A	Comentarios:	Vivienda desocupada						
Uso actual:	Residencial	Comentarios:	Zona residencial						
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está								
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Urbana			Antigüedad de construcciones entre:	0 y 35 Años (+ -)			
	Tendencia de la zona:	Estable			Apreciación del mercado:	Oferta:	Media		
	Grado de consolidación:	>75%			Tendencia del precio:	Estable			
	Uniformidad de antigüedad:	Similar			Hay influencias adversas:	No			
	Tamaño:	Similar			Distancia a:	Escuelas:	650 m	Facilidades comunales:	450 m
	Condición:	Similar			Colegios:	700 m	Instituciones gobierno:	450 m	
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable			Transporte público:	25 m	Parques:	450 m	
	Ocupación:	Unifamiliar			Comercio:	450 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.								
	Propiedad en zona residencial. Se estima valor estable, no se observan influencia que puedan hacerlo variar.								
Calificación del entorno:	Clase media								
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero			Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:			
	Frente:	20,61 m	Fondo:	26,93 m	Uso de suelo:	Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Uso actual coincide con el de la zona?: <input checked="" type="checkbox"/> Sí			
	Área valorada:	400,00 m ²			Vista panorámica:	No			
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro							
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	A nivel de calle					
	Forma:	Regular			Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cerdón y caño	<input checked="" type="checkbox"/> Acera	<input type="checkbox"/> Cuneta	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público
	Forma 2:	Trapezoidal			Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento	
	Pendiente:	Plana			Disponibilidad de agua potable*:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible			
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica			<input checked="" type="checkbox"/> Red externa	<input type="checkbox"/> Pozo	<input type="checkbox"/> Naciente		
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica			Servicio eléctrico*:	Aéreo			
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno			Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Fibra óptica		
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	<input type="checkbox"/> Deslizamiento	<input type="checkbox"/> Inundación	Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad	<input type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso ▶	<input type="checkbox"/> Agrícola ▶ <input type="checkbox"/> Otra (*)	
* Condición más crítica				* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. * La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.					
RESUMEN	Valor total estimado:	€50 397 000,00			(Cincuenta Millones Trescientos Noventa Y Siete 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:	18 de diciembre de 2023			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. Localización						
			<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Estudio de Registro						
			<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 3.						

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de dos niveles	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	71,00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:	71,00 m ²	Entrepiso:	Viguetas / Bloques poliestireno / Losa concreto	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	De concreto	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Sistema mixto	Condición:	Regular		
Total:	142,00 m²	Paredes internas:	Gypsum	Acabado interno:	Repello y pintura		
			Bloques 1 nivel; Muro seco 2	Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	3	Cuarto de servicio (#)	0	Baños completos (#)	2	Parqueos (#)	1
				Medios baños	1		
* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos							
Puertas:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input checked="" type="checkbox"/> Madera comprimida	<input checked="" type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay	Sistema mecánico:	PVC
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	Canoas	<input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
Pisos:	<input type="checkbox"/> Alfombra	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Laminado	<input type="checkbox"/> Concreto		Bajantes	<input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol		Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers? No Canalización: Parcialmente entubada <input type="checkbox"/> 110 V <input type="checkbox"/> 110 / 220 V Interruptor: No tiene.
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	Comentarios:	
Empotrados / Extras:	<input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje			Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input checked="" type="checkbox"/> No tiene
<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica			Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input type="checkbox"/> Otro <input checked="" type="checkbox"/> No tiene
<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Cableado estructurado	<input type="checkbox"/> Alarma	<input type="checkbox"/> Chimenea			Loza sanitaria:	<input type="checkbox"/> Económica <input type="checkbox"/> Estándar <input type="checkbox"/> De lujo <input checked="" type="checkbox"/> No tiene
<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio				Otros	<input type="checkbox"/> Verjas <input type="checkbox"/> A/C <input type="checkbox"/> Tanque de gas
						Tanque de captación	<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 type="checkbox"/> Cochera techada <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Otro
Observaciones:	Casa de habitación de aproximadamente 7 años de edad, en dos niveles. Primer nivel con estructura principal en mampostería reforzada, paredes bloques de concreto, pisos en cerámico y laminado cielos gypsum. Segundo nivel con paredes externas en bloques de concreto, internas livianas en gypsum, losa entrepiso se supone con viguetas pretensadas y losa de concreto, piso laminado, cielos en gypsum, estructura de techo metálica y cubierta en láminas en HG. La vivienda no cuenta con loza sanitaria, ni lámparas, la caja de breakers fue desarmada, en los muebles de cocina eliminaron los sobres; no cuenta con fregadero ni pilas. La vivienda está abandonada y ha sido objeto de vandalismo, se observan ventanas de fachada principal quebradas. Requiere de mejoras en instalación eléctrica tales como instalación de tapas en cajas octogonales, Reparaciones Interiores / Daños: Sí
Humedad / Fuga de Agua:	No
Daños:	Casa de habitación sin loza sanitaria, sin caja de breakers, sin fregado y pilas. Daños en piso laminado en segundo nivel, ventanales de fachada, parte de aleros sin forro; requiere de pintura general.

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	1	2		
Medio baño				
Habitación		3		
Sala de TV		1		
Lavandería				
Pilas	1			
Cochera				
Terraza				
Ático				
Vestidor		1		
# de módulos	5	7	0	0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	400,00	63 000,00			1,00	63 000,00	25 200 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		400,00			Total valor de terreno (c)*		₡	25 200 000,00

*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)	€45 440 000,00
	VRE Total (c)	€25 197 000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _r	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones									€45 440 000,0								€25 197 000,0	€25 197 000,0		
1.		Vivienda							€45 440 000,0								€25 197 000,0	€25 197 000,0	No	No
1.1.		Primer nivel	2016	7	60	m²	71,0	€320 000,0	€22 720 000,00	Regular	1,00	0,60	0,935	0,561	34	€179 520,00	€12 746 000,0	€12 746 000,0		
1.2.		Segundo nivel	2014	9	60	m²	71,0	€320 000,0	€22 720 000,0	Regular	1,00	0,60	0,914	0,548	33	€175 360,00	€12 451 000,0	€12 451 000,0		

** 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	Valores topología constructiva ONT 2017
--	---

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_r:	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.



Entorno al este



Entorno al oeste



Frente de propiedad



Vista lateral este



Vista lateral oeste



Infraestructura al frente



Fachada lateral



Fachada posterior



Acceso a propiedad,
cubierta por vegetación



Sección interna de lote,
cubierta por vegetación



Sala-comedor



Cocina, muebles
destruidos, sin fregadero



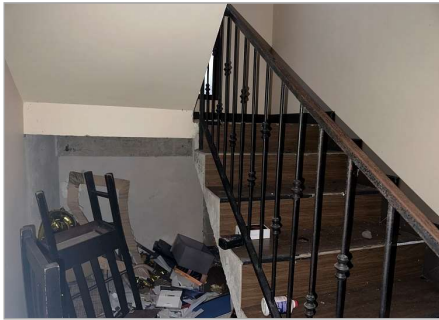
Dormitorio



Baño 1º nivel, sin loza sanitaria



Cuarto de pilas, sin pila



Gradas



Vidrios en fachada principal, quebrados



Sala tv



Baño 2 en 2º nivel, sin loza sanitaria



Dormitorio



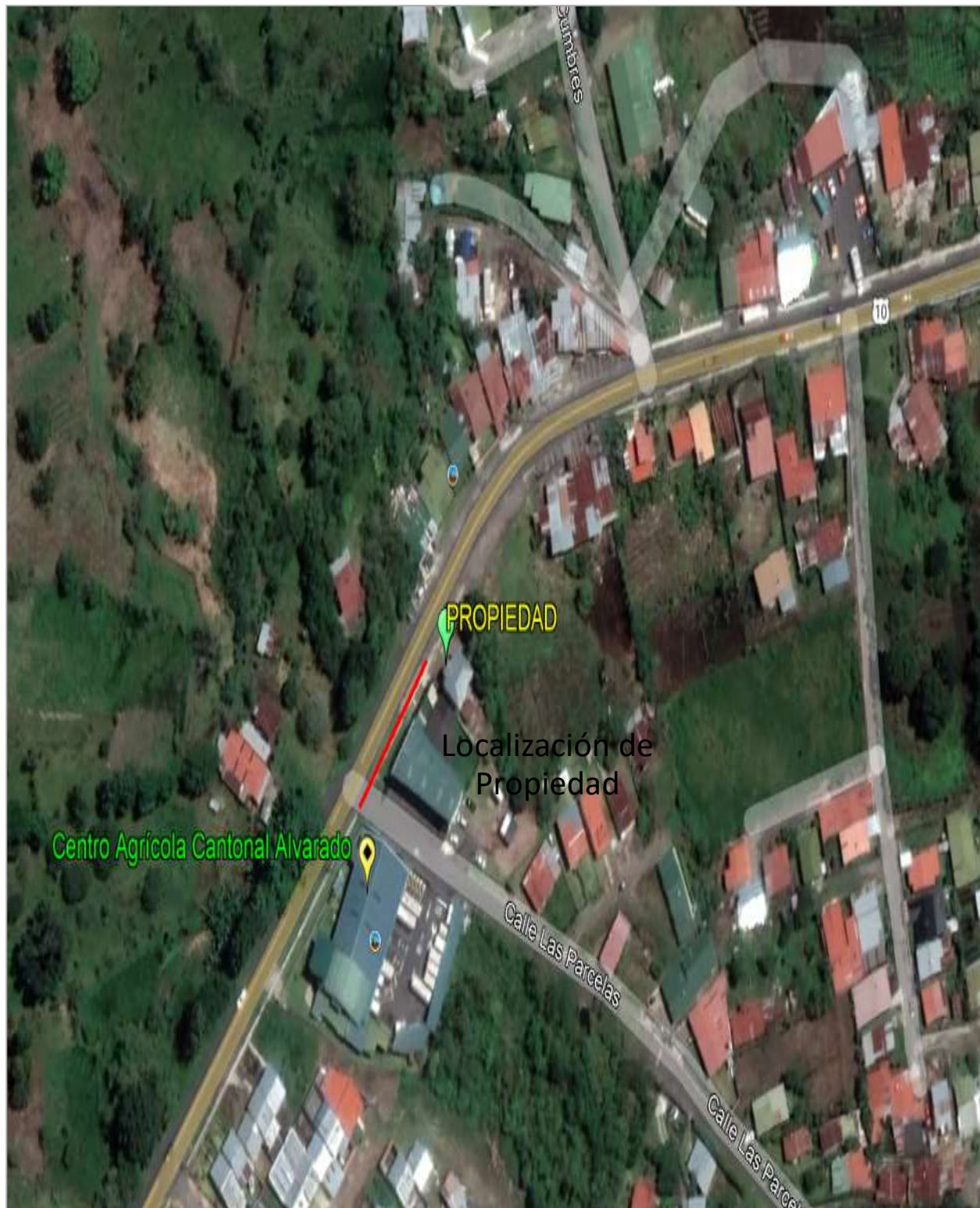
Piso laminado en 2º nivel, en mal estado



Caja de breakers, sin cables ni breakers



Cerchas, cubierta, entubado eléctrico



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 248665---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 248665 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-CERVANTES CANTON 6-ALVARADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : EN VERTICE CALLE PUBLICA Y SUCESION DE GONZALO GRANADOS GRANADOS

SUR : MUNICIPALIDAD DE CERVANTES

ESTE : SUCESION DE GONZALO GRANADOS GRANADOS Y MUNICIPALIDAD DE CERVANTES

MIDE: CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:C-0138822-1993
IDENTIFICADOR PREDIAL:306020248665__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00134641 000		FOLIO REAL
3-00248665 001		FOLIO REAL
3-00248665 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 35,200,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-000019
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIDOS MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00809170-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-ENE-2022 ,

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDICIONES

CITAS: 395-15200-01-0803-001
FINCA REFERENCIA 300134641 000
AFECTA A FINCA: 3-00248665 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-12-2023 a las 17:28 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

