Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5160676
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

7	Observaciones generales
4	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	10109003604500

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	1° San José
Distrito	9° Pavas
Señas:	150 m Norte de la esquina Noreste de la Iglesia de Pavas

Resumen de informe

Monto en letras:	(Trescientos Cincuenta Y Tres Millones Cuatrocientos Sesenta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

Valor total:	₡	**353 462 000,00**
Valor de terreno:	₡	198 365 000,00
Valor construcción:	₡	155 097 000,00

Liquidez:	**Mediana-Baja**

Valuador:	Michael Eduardo Navarro Romero		
	Firma		**Perito Interno**

7 ***Observaciones generales***

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. El área construida en el predio es mayor a la del promedio de la zona.
3. Hay ocupación multifamiliar en el inmueble.
4. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
5. El interruptor principal de la vivienda es de cuchilla.
6. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
7. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

4 ***Observaciones importantes***

1. El terreno valorado es plano, se localiza en zona urbana y se encuentra a menos de 10 m de una quebrada.
2. El valuador indica que existe algún tipo de riesgo.
3. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.
4. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.
2. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 5.
3. En la homologación la desviación estándar es de 11,2%.

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

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. *Retiro a quebrada menor a 10 m.*
   El plano catastrado indica que existe una colindacia con una quebrada, sin embargo la misma se encuentra entubada. Se castiga el valor del terreno por el retiro, pero no el de las construcciones
2. *Indicación de existencia de riesgo potencial.*
   Existe un riesgo importante de que con el aumento de escorrentía, el alcantarillado no tenga la capacidad ante algún evento torrencial y se inunde la propiedad
3. *Vivienda en estado regular.*
   Muy mal mantenimiento de la propiedad, problemas en pisos cielos y pintura, se debe reparar el sistema eléctrico
4. *Liquidez mediana-baja.*
   El tamaño de la propiedad es mucho mayor al lote promedio del Barrio por lo que la liquidez es baja

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Se afecta el terreno con 10m de retiro del alcantarillado, sin embargo para construcciones la Municipalidad pidió un retiro de solo 3m.

Informe y formato confidenciales para uso **exclusivo** del BCR

Informe de avalúo no agropecuario

BCR

Cod. 3589

V-2023.2

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados					Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡527,85
# Nas / # Orden:	5160676	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda + obras complementarias	Enfoque:	Costo
¿Proyecto precalificado?:	No			Fecha avalúo de referencia:	01/07/2023	Valor en avalúo de referencia:	₡351 212 000,00

VALUADOR

Valuador:	Michael Eduardo Navarro Romero	Teléfono:	2211-1111, Ext. 36644
Empresa:	-	Correo electrónico:	minavarro@bancobcr.com

FINCA

País:	Costa Rica	Provincia:	1 San José	Cantón:	1 San José	Distrito:	9 Pavas

Señas: 150 m Norte de la esquina Noreste de la Iglesia de Pavas

Latitud (CRTM 05): 1 099 397 N | Longitud (CRTM 05): 485 417 E | *(Sistema de coordenadas geográficas: 9.94258 , -84.133)*

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.	36045	0	0	10109003604500	1 880,89 m²	SJ-297052-1978	1 880,89 m²	BANCO DE COSTA RICA	***Finca 1***

	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
1.	36045	N-S-E-O	N	Río, quebrada o arroyo	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)	O	Calle pública

Tiene gravámenes o anotaciones ?	No		
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Bien adquirido
Ocupación predominante:	Inquilino(s)		
Uso actual:	Residencial	Comentarios:	
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está		

TENDENCIAS Y VECINDARIO

Tipo de zona:	Urbana	Antigüedad de construcciones entre:	20 y 50 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:	Sí — Han sido consideradas en el valor? Sí
Tamaño:	Mayor	Distancia a: Escuelas:	350 m
Condición:	Similar	Colegios:	300 m — Facilidades comunales: 150 m
Cambio de uso de suelo:	Poco probable	Transporte público:	150 m — Instituciones gobierno: 300 m
Ocupación:	Multifamiliar	Comercio:	200 m — Parques: 300 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:	37,81 m	Fondo:	57,21 m
Área valorada:	1 880,89 m²		
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro		
Topografía predominante:	Plana	Nivel:	A nivel de calle
Forma:	Regular		
Forma 2:	Trapezoidal		
Pendiente:	Plana		
Proximidad a cima de talud*:	No aplica		
Proximidad a pie de talud*:	No aplica		
Cuerpo de agua cercano*:	Quebrada	*Distancia:*	0 m
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	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí
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♦ :	Sí 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:	Asfalto		

** Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.*

RESUMEN

Valor total estimado:	₡353 462 000,00	(Trescientos Cincuenta Y Tres Millones Cuatrocientos Sesenta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
♦Liquidez:	Mediana-Baja	No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.

ANEXOS Y FOTOS

Fecha de inspección:	18 de julio de 2024	Otras inspecciones:	

☑ Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) ☐ Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)

☑ Anexo 1. Ubicación, verificación de riesgos

☑ Anexo 2. Verificación de Linderos

☑ Anexo 3.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

BCR

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Área de construcción (m²)	
Nivel Principal:	190,00 m²
2do Nivel	
3er nivel:	
Otros:	44,00 m²
Total:	234,00 m²

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: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Condición:	Regular		
Cielos:	☐ Fibrocemento ☐ Gypsum ☑ Tablilla ☐ Otro:		
Acabado externo:	Repello y pintura		
Condición:	Bueno		
Acabado interno:	Repello y pintura		
Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	♦ Parqueos (#)
3	0	2	2

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	Canalización:	Parcialmente entubada
	☐ 110 V	☐ 110 / 220 V	Interruptor:	Cuchilla
	Comentarios:			
Mueble de cocina:	☐ Madera	☑ Melamina	☐ Otro	☐ No tiene
Sobre (mueble de cocina):	☐ Granito	☐ Cuarzo	☐ Otro	☑ 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

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

Sótanos / áticos	
Terrazas, balcones, otros	
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	☑ Cochera techada ☐ Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Otro

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños:	Sí

Cielorrasos pandeados

Humedad / Fuga de Agua:	No

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	2				
Medio baño					
Habitación	3				
Sala de TV					
Lavandería	1				
Cochera	1				
# de módulos	10	0	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Vivienda	
Nombre Identificador:	Casa 2
Distribución arquitectónica:	Casa de habitación de 1 planta, sala comedor cocina 2 habitaciones 1 baño
Funcionalidad:	Adaptada
Altura de piso a cielo:	2,7
Sistema estructural:	paredes exteriores de mampostería
Entrepiso:	NA
Escaleras:	NA
Estructura de techo:	Cerchas de madera
Paredes externas:	Mampostería
Paredes internas:	paredes internas de madera y algunas de mampostería
Tapicheles:	tablilla de madera y en algunos lugares lámina de fibrocemeneto
Cubierta:	lámina ondulada r hg
Canoas y bajantes:	PVC
Ventanas:	Aluminio color madera y vidrio traslúcido
Puertas Exteriores:	madera
Puertas internas:	tablero de madera
Cerrajería:	llavines internos tipo bola
Verjas:	varilla lisa
Cielos:	tablilla de madera
Pisos:	cerámica
Enchapes:	azulejos en baños
Piezas sanitarias:	estandar
Pintura:	pintura satinada
Instalación potable:	pvc
Instalación sanitaria:	pvc
Muebles fijos:	NA
Otros / Comentarios:	NA

Vivienda	
Nombre Identificador:	Casa 3
Distribución arquitectónica:	Casa de habitación de 2 plantas, sala comedor cocina 2 habitaciones 1 baño
Funcionalidad:	Adaptada
Altura de piso a cielo:	2,7
Sistema estructural:	paredes exteriores de mampostería
Entrepiso:	viguetas de acero y láminas de fibrolit
Escaleras:	de concreto
Estructura de techo:	Cerchas de metal
Paredes externas:	Mampostería
Paredes internas:	paredes internas de madera y algunas de mampostería
Tapicheles:	fibrocemento
Cubierta:	lámina ondulada r hg
Canoas y bajantes:	PVC
Ventanas:	PVC
Puertas Exteriores:	madera
Puertas internas:	tablero de madera
Cerrajería:	llavines internos tipo bola
Verjas:	varilla lisa
Cielos:	tablilla de madera
Pisos:	cerámica
Enchapes:	azulejos en baños
Piezas sanitarias:	estandar
Pintura:	pintura satinada
Instalación potable:	pvc
Instalación sanitaria:	pvc
Muebles fijos:	NA
Otros / Comentarios:	NA

Vivienda	
Nombre Identificador:	Casa 4
Distribución arquitectónica:	Casa de habitación de 1 planta, sala comedor cocina 2 habitaciones 1 baño
Funcionalidad:	espacio pequeño
Altura de piso a cielo:	2,4
Sistema estructural:	paredes exteriores de mampostería
Entrepiso:	NA
Escaleras:	NA
Estructura de techo:	Cerchas de madera
Paredes externas:	Mampostería
Paredes internas:	paredes internas de madera y algunas de mampostería
Tapicheles:	tablilla de madera y en algunos lugares lámina de fibrocemeneto
Cubierta:	lámina ondulada r hg
Canoas y bajantes:	PVC
Ventanas:	Aluminio color madera y vidrio traslúcido
Puertas Exteriores:	madera
Puertas internas:	tablero de madera
Cerrajería:	llavines internos tipo bola
Verjas:	varilla lisa
Cielos:	tablilla de madera
Pisos:	cerámica
Enchapes:	azulejos en baños
Piezas sanitarias:	estandar

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Pintura:	pintura satinada
Instalación potable:	pvc
Instalación sanitaria:	pvc
Muebles fijos:	NA
Otros / Comentarios:	NA

Otra	
Nombre Identificador:	Bodega y Taller mecánico
Descripción:	Estructura tipo galerón con marcos de acero y lámina hg ondulada

Otra	
Nombre Identificador:	calle de entrada
Descripción:	Calle en asfalto en mal estado

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	1 300,89	140 000,00			1,00	140 000,00	182 124 600,00
2	Retiro de cuerpo de agua	580,00	140 000,00	0,20	Retiro de alcantarillado municipal	0,20	28 000,00	16 240 000,00
3								
4								

Área Total (m²)	1 880,89	Total valor de terreno (¢)*	₡ 198 365 000,00

**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 (¢)	**¢323 300 000,00**
	VRE Total (¢)	**¢155 097 000,00**

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (¢/m²)	► VRN Total (¢)	Estado	F_f	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (¢/m²)	► VNR (¢)	► VRE Total (¢)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones									**¢323 300 000,0**						♦ **27,0**		**¢155 097 000,0**	**¢155 097 000,0**		
1.		***Hotel Mar Inn***							**¢323 300 000,0**								**¢155 097 000,0**	**¢155 097 000,0**	Sí	Sí
1.1.		Casa 1	1987	37	60	m²	190,0	¢420 000,0	¢79 800 000,00	Bueno		0,85	0,502	0,427	26	¢179 340,00	¢34 075 000,0	¢34 075 000,0		
1.2.		Garaje casa 1	1987	37	60	m²	44,0	¢250 000,0	¢11 000 000,0	Bueno		0,85	0,502	0,427	26	¢106 750,00	¢4 697 000,0	¢4 697 000,0		
1.3.		Corredor trasero casa 1	1987	37	50	m²	28,0	¢250 000,0	¢7 000 000,0	Bueno		0,80	0,356	0,285	14	¢71 250,00	¢1 995 000,0	¢1 995 000,0		
1.4.		Casa 2	1987	37	60	m²	207,0	¢400 000,0	¢82 800 000,0	Muy bueno		0,90	0,502	0,452	27	¢180 800,00	¢37 426 000,0	¢37 426 000,0		
1.5.		Casa 3	2004	20	50	m²	230,0	¢400 000,0	¢92 000 000,0	Muy bueno		0,90	0,720	0,648	32	¢259 200,00	¢59 616 000,0	¢59 616 000,0		
1.6.		Casa 4	1992	32	50	m²	55,0	¢350 000,0	¢19 250 000,0	Muy bueno		0,90	0,475	0,428	21	¢149 800,00	¢8 239 000,0	¢8 239 000,0		
1.7.		Corredor casa 4	1992	32	50	m²	25,0	¢150 000,0	¢3 750 000,0	Muy bueno		0,90	0,475	0,428	21	¢64 200,00	¢1 605 000,0	¢1 605 000,0		
1.8.		Calle de acceso	2004	20	30	m²	240,0	¢30 000,0	¢7 200 000,0	Bueno		0,80	0,444	0,355	11	¢10 650,00	¢2 556 000,0	¢2 556 000,0		
1.9.		Bodega	1992	32	40	m²	47,0	¢200 000,0	¢9 400 000,0	Bueno		0,80	0,280	0,224	9	¢44 800,00	¢2 106 000,0	¢2 106 000,0		
1.10.		Taller	1992	32	40	m²	49,0	¢150 000,0	¢7 350 000,0	Bueno		0,80	0,280	0,224	9	¢33 600,00	¢1 646 000,0	¢1 646 000,0		
1.11.		cerramientos	1987	37	50	m	50,0	¢75 000,0	¢3 750 000,0	Bueno		0,85	0,356	0,303	15	¢22 725,00	¢1 136 000,0	¢1 136 000,0		

*** 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	Base de datos Ingeniería y Valuación

DEFINICIONES

Estado	Fe	Condiciones físicas
Óptimo	1,00	Nuevo.
Muy bueno		Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	0,90	
Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	0,80	
Regular		Requiere sustituciones de algunos acabados.
	0,60	
Malo ◘		Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	0,40	
Muy malo ◘		Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
	0,20	
Demolición ◘		Total estado de deterioro.
	0,00	

◘ 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_f:	Factor desvalorizante por obsolecencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.

REPORTE FOTOGRÁFICO 1

fachada

alcantarillado municipal pluvial

calle a la derecha

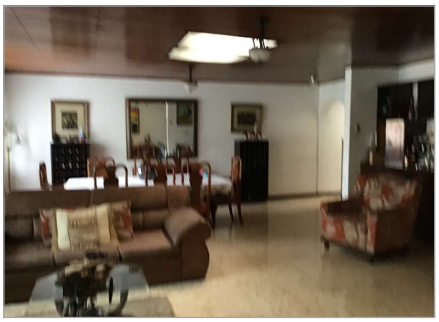
calle a la izquierda

entrada a propiedad

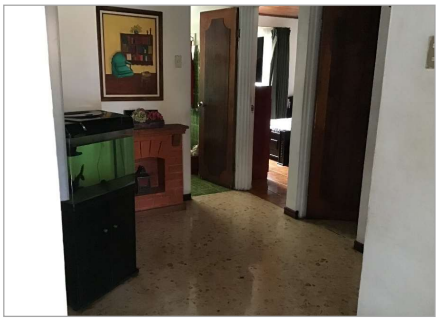
medidor eléctrico

propiedad al frente

garaje casa 1



sala comedor



habitaciones

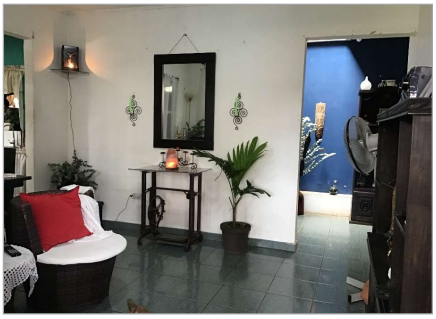
baños

cocina

REPORTE FOTOGRÁFICO 2

patio de luz

casa 4



sala

cocina

taller y bodega

casa 3

casa 3

casa 3

casa 2

casa 2

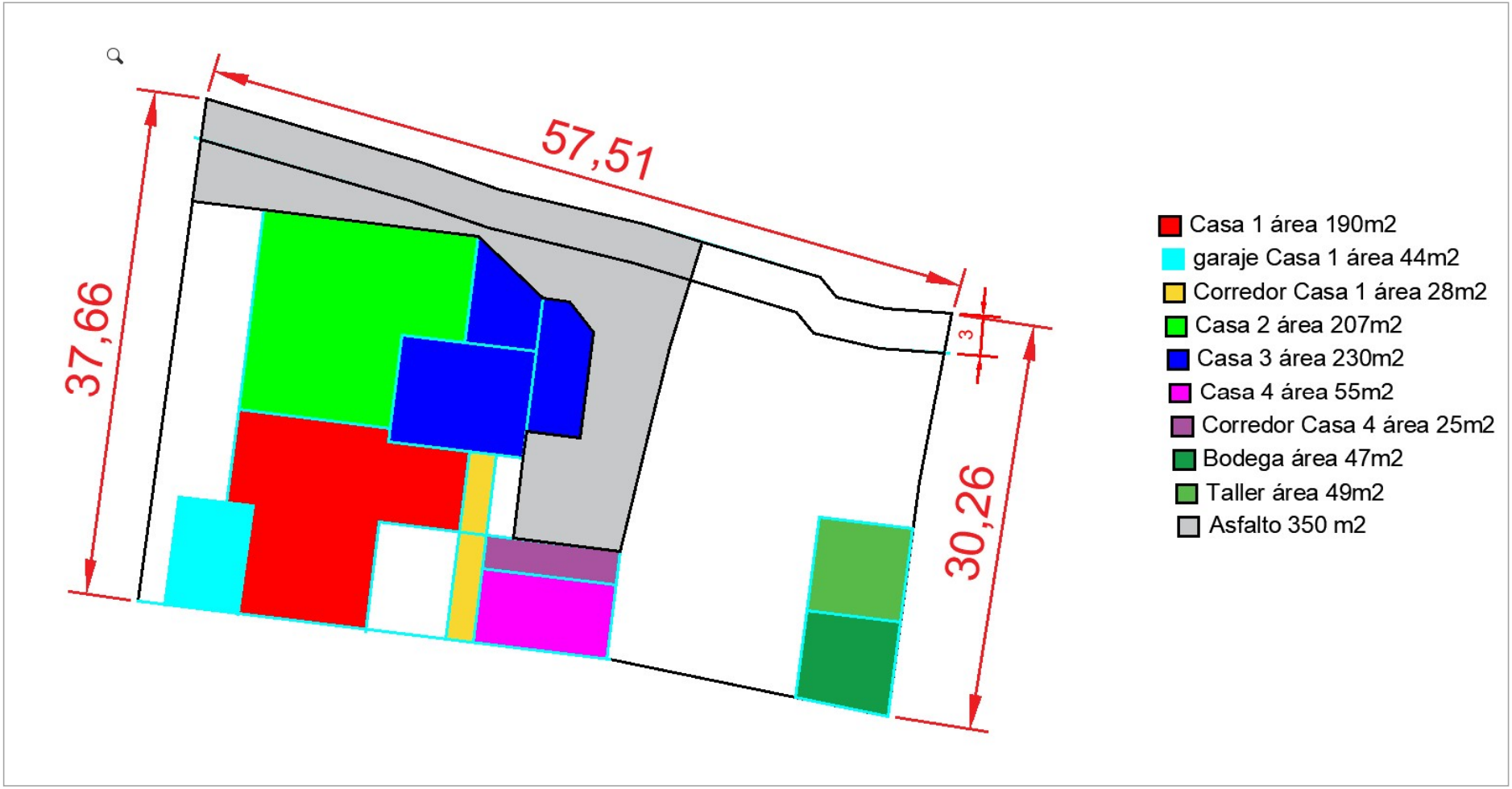
casa 2

patio trasero

Entorno de la propiedad, sin riesgos aparentes. El alcantarillado lateral municipal no aparece en los mapas y tiene riesgo de inundación

ANEXO 2: VERIFICACIÓN DE LINDEROS

Verificación de linderos congruentes



Descripción de construcciones

ANEXO 5: UBICACIÓN DE COMPARABLES