

Número Nas:	5128732
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

6	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	40901008340500
---------	----------------

Localización

Provincia	4° Heredia
Cantón	9° San Pablo
Distrito	1° San Pablo
Señas:	Del Colegio María Auxiliadora 200 mts norte y 30 mts oeste



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Dieciseis Millones Ochocientos Setenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	116,875,000.00
Valor de terreno:	₡	66,475,000.00
Valor construcción:	₡	50,400,000.00
Líquidez:	Mediana	

Valuador:	Diego Porras González	
	Firma	Perito Externo

6 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La forma del terreno es irregular.
3. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
4. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
5. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.
6. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.

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

La colindancia oeste es con el área de protección al río Pirro, esta área no es visible desde el terreno que se estudia

Al respecto de la instalación eléctrica:

Su interruptor principal sí es uno de al menos 100 AMP, el centro de carga de la edificación sí se ubica en un lugar seguro (con respecto a materiales fácilmente inflamables), la instalación no aprecia completamente entubada, se aprecian varias lámparas internas y externas con sus cables y empalmes expuestos, las cajas eléctricas del entretecho no tienen sus respectivas tapas.

Al respecto del sistema mecánico, la edificación sí cuenta con un sistema de calentamiento de agua, la edificación cuenta tres termoduchas instaladas que se aprecian con sus cables y empalmes expuestos, se debiera de solicitar su desconexión ya que este es un producto no listado en el Reglamento del Código Eléctrico Vigente.

Consecuentemente, la instalación del bien inspeccionado no cumple con los requerimientos que se establecen en el Código Eléctrico vigente y su respectivo reglamento.☒

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 9189 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	\$547.77						
	# Nas / # Orden:	5128732	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda + obras complementarias	Enfoque:	Costo			
			Fecha avalúo de referencia:	18/11/2009	Valor en avalúo de referencia:	\$123,625,070.00					
VALUADOR	Valuador:	Diego Porras González			Teléfono:	8340-9711					
	Empresa:	Diego Porras González			Correo electrónico:	diego@porrascastro.com					
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	4 Heredia	Cantón:	9 San Pablo	Distrito:	1 San Pablo			
	Señas:	Del Colegio María Auxiliadora 200 mts norte y 30 mts oeste									
	Latitud (CRTM 05)	1 105 589 N	Longitud (CRTM 05)	488 081 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.99858, -84.10872)						
	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.	83405	0	0	40901008340500	289.02 m ²	H-0036512-1977	289.02 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1	
	1.	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
	1.	83405	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Calle pública	O	Otra (ver Observaciones)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	No									
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Bienes Adquiridos								
Ocupación predominante:	Otro	Comentarios:	Prestatario, no se identifica el nombre								
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	30	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:	250 m	Facilidades comunales:	250 m		
	Condición:	Similar			Colegios:	250 m	Instituciones gobierno:	500 m			
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable			Transporte público:	250 m	Parques:	100 m			
	Ocupación:	Unifamiliar			Comercio:	250 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.									
	El bien valuado es una casa de habitación que se ubica en una residencia tradicional que aunque está en el cantón San Pablo, se identifica como parte del centro de Heredia. Tiene facilidad de acceso pero en horas pico es de tránsito lento										
Calificación del entorno:	Clase media-alta										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero									
	Frente:	12.02	m	Fondo:	31.97	m					
	Área valorada:	289.02 m ²									
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	A nivel de calle							
	Forma:	Irregular									
	Forma 2:	Rectangular									
	Pendiente:	Plana									
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica									
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica									
Cuerpo de agua cercano*:	Río	Distancia:	10 m								
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro										
* Condición más crítica											
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:	<input checked="" type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> 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:	<input checked="" type="checkbox"/> Cerdón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público									
	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento									
	Disponibilidad de agua potable*:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> No									
	Servicio eléctrico*:	<input checked="" type="checkbox"/> Si hay <input type="checkbox"/> No									
	Comunicaciones:	<input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica									
Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input checked="" type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> 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:	\$116,875,000.00 (Ciento Dieciséis Millones Ochocientos Setenta Y Cinco 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:	23 de junio de 2023			Otras inspecciones:						
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Captura de ubicación satelital <input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Croquis de la situación de las construcciones en el terreno <input type="checkbox"/> Anexo 3.								

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de dos niveles	Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	178.00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:	134.00 m ²	Entrepiso:	Losa de concreto	Cielos:	<input checked="" type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	De concreto	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Bueno		
Total:	312.00 m²	Paredes internas:	Sistema mixto <input type="checkbox"/> Block y liviano <input type="checkbox"/>	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	4	Cuarto de servicio (#)	0	Baños completos (#)	3	Parqueos (#)	2
				Medios baños	1		
<i>* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos</i>							
Puertas:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay		
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		
Pisos:	<input checked="" 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:					
Enchapes de baños:	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene		
Empotrados / Extras:	<input checked="" 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				
Sistema mecánico:	PVC						
Canaos	<input type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:		<input type="checkbox"/> No tiene		
Bajantes	<input checked="" type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:		<input type="checkbox"/> No tiene		
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers? <input checked="" type="checkbox"/> Sí		Canalización:		Parcialmente entubada		
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:		Termomagnético		
Comentarios: Ver detalle de observaciones a la instalación eléctrica							
Mueble de cocina:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input type="checkbox"/> Otro		<input type="checkbox"/> No tiene		
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro		Concreto enchapado <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 checked="" type="checkbox"/> Block	<input type="checkbox"/> Liviana	<input type="checkbox"/> Prefabricada		<input type="checkbox"/> Otra:		
Condición general:	Bueno						Acabados: Estándar

Sótanos / áticos	No tiene
Terrazas, balcones, otros	Sí tiene balcones en la segunda planta
Patio / Jardines	Sí tiene patio y jardín
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Losa de concreto

Observaciones:
Durante la inspección se verifica que la vivienda que sí tiene un mantenimiento básico, requiere que se renueven algunos paños de pintura, se aprecian algunos detalles en el área de tendido y en la salida del comedor al patio se observan partes del piso quebrados

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo	1			
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo		3		
Medio baño	1			
Habitación		4		
Sala de TV		1		
Lavandería	1			
Tendido	1			
Oficina	1			
Cochera	1			
Alacena	1			
Desayunador	1			
Balcón		2		
# de módulos	11	10	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Vivienda	
Nombre Identificador:	Casa de habitación
Distribución arquitectónica:	Primera planta: Cochera externa, cochera interna, pórtico, vestíbulo, oficina, medio baño de visitas, sala, comedor, cocina con desayunador, pilas, tendido bajo techo, en el patio hay un paso cubierto a una bodega. Segunda planta: TV con balcón, tres dormitorios secundarios, uno de ellos con baño y los otros dos con baño compartido, dormitorio principal con baño y balcón.
Funcionalidad:	Estándar
Altura de piso a cielo:	2,5 mts
Sistema estructural:	Mampostería
Entrepiso:	Concreto
Escaleras:	Concreto
Estructura de techo:	Madera
Paredes externas:	Mampostería
Paredes internas:	Mampostería y algunos tramos livianos, aparentemente, playwood en doble forro
Tapicheles:	Mampostería
Cubierta:	HG ondulado
Canoas y bajantes:	HG y PVC
Ventanas:	Madera y aluminio
Puertas Exteriores:	Madera
Puertas internas:	Madera
Cerrajería:	Estándar
Verjas:	Tubos de hierro negro pintados
Cielos:	Rectángulos de fibrocemento
Pisos:	Cerámicos
Enchapes:	Cerámicos
Piezas sanitarias:	Estándar
Pintura:	En todas las paredes de la casa, en algunas está deteriorada
Instalación potable:	PVC
Instalación sanitaria:	PVC
Muebles fijos:	Madera con sobre enchapado en cerámica
Otros / Comentarios:	No hay

Otra	
Nombre Identificador:	Paso cubierto y bodega
Descripción:	Espacio con estructura metálica e instalación eléctrica con piso repellido y cubierta de HG ondulado, sin cielos y con paredes livianas en la bodega

Cerramientos	
Nombre Identificador:	Muro y verjas del frente
Descripción:	Murete de mampostería con verjas de tubos de hierro negro con pintura como acabado

Cerramientos	
Nombre Identificador:	Tapas perimetrales
Descripción:	Tapia de mampostería sin repello

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	289.02	230 000.00			1.00	230 000.00	66 474 600.00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		289.02			Total valor de terreno (c)*		₡	66,475,000.00

*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)	€116,580,000.00
	VRE Total (c)	€50,400,000.00

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									€116,580,000.00						32.0		€50,400,000.00	€50,400,000.00			
1. Casa de habitación									€110,880,000.00									€50,229,000.00	€50,229,000.00	Parcial	Sí
1.1.		Primera planta	1984	39	70	m²	130.0	€385,000.00	€50,050,000.00	Bueno		0.80	0.566	0.453	32	€174,405.00	€22,673,000.00	€22,673,000.00			
1.2.		Segunda planta	1984	39	70	m²	134.0	€385,000.00	€51,590,000.00	Bueno		0.80	0.566	0.453	32	€174,405.00	€23,370,000.00	€23,370,000.00			
1.3.		Cochera externa	1984	39	70	m²	48.0	€192,500.00	€9,240,000.00	Bueno		0.80	0.566	0.453	32	€87,203.00	€4,186,000.00	€4,186,000.00			
2. Obras complementarias									€5,700,000.00								€171,000.00	€171,000.00	Parcial	No aplica	
2.1.		Tapia perimetral	1984	39	40	m	23.0	€75,000.00	€1,725,000.00	Bueno		0.80	0.037	0.030	1	€2,250.00	€52,000.00	€52,000.00			
2.2.		Muro y verjas del frente	1984	39	40	m	6.0	€85,000.00	€510,000.00	Bueno		0.80	0.037	0.030	1	€2,550.00	€15,000.00	€15,000.00			
2.3.		Bodega y paso cubierto	1984	39	40	m²	30.0	€115,500.00	€3,465,000.00	Bueno		0.80	0.037	0.030	1	€3,465.00	€104,000.00	€104,000.00			

** 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: Oferta del mercado inmobiliario comparada con el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del 2021 y las estadísticas de la construcción del BCCR.

DEFINICIONES	Estado	F _e	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno		
	Regular	0,80	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Malo ■	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
		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.



Calle de Acceso



Frente de la propiedad



Frente de la propiedad



Frente de la propiedad



Cochera externa



Pórtico



Vestíbulo



Cochera



Oficina



Medio baño



Sala



Comedor



Cocina



desayunador



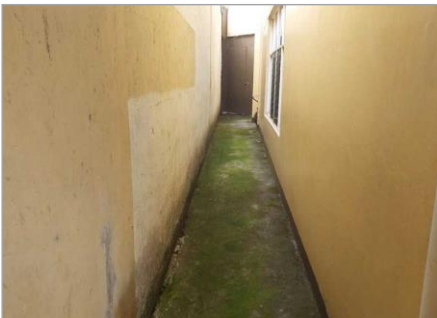
Pilas



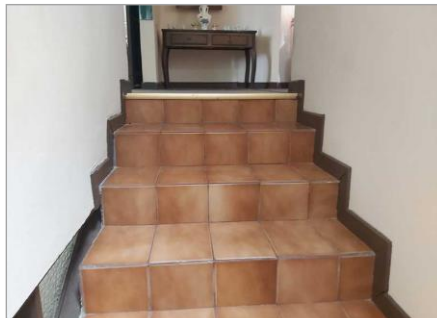
Tendido bajo techo



Vista desde el patio



Pasillo lateral



Gradas



Dormitorio principal



Baño



Dormitorio



Baño secundario



Dormitorio



Baño compartido



Balcón



Centro de carga con
circuito mal conectado



Entrecielo | cajas sin tapa



Entrecielo | cajas sin tapa



Instalación de duchas
con cables expuestos



Instalación expuesta en
paso cubierto y bodega



Empalme y cables de
lámparas expuestos



Empalme y cables de
lámparas expuestos



Detalle de piso quebrado
saliendo del comedor al
patio



Detalle de pintura del
tendiido bajo techo



