

Número Nas:	5181371
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

13	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	20202041777200
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	2° San Ramón
Distrito	2° Santiago
Señas:	De la Escuela La Constancia, El Empalme, 120 m este y 900 m sur



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Setenta Y Un Millones Novecientos Veintisiete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	171 927 000.00
Valor de terreno:	₡	135 206 000.00
Valor construcción:	₡	36 721 000.00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Marcos Antonio Montero Porras	Firma	Perito Externo
-----------	-------------------------------	-------	----------------

13 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
3. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
7. La forma del terreno es irregular.
8. La pendiente del terreno está entre 21% y 30%.
9. Frente al inmueble no hay aceras.
10. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
11. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
12. El interruptor principal de la vivienda es de cuchilla.
13. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

2 Observaciones importantes

1. Hay riesgo aparente de deslizamiento.
2. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.

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. Riesgo aparente de deslizamiento.

A aproximadamente 25 m al oeste del vértice # 2 (línea 2-3) hace alrededor de 5 años ocurrió una "falla de suelo tipo cuchara" (o derrumbe rotacional) . En la cresta de esa área inestable se observó agua de lluvia estancada sobre el terreno. Se recomienda la colocación de una contracuneta o algún tipo de drenaje superficial que evite la filtración de esas aguas en la masa del suelo circundante y que contribuya al mantenimiento de su estabilidad.

2. Vivienda en estado regular.

La vivienda no ha recibido mantenimiento según lo observado y requieren reparaciones y/o sustituciones a nivel de algunos acabados.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

A excepción del deslizamiento existente indicado, no se observó ningún otro riesgo de deslizamiento en la finca.
Existe un tendido de cablera que atraviesa la finca (ver anexo). No existe ninguna referencia al respecto en el estudio de registro.

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$509.00

Nas / # Orden: 5181371 Tiene Construcciones? Sí Tipo: Vivienda Enfoque: Costo

Fecha avalúo de referencia: 28/12/2023 Valor en avalúo de referencia: \$167 108 000.00

VALUADOR

Valuador: Marcos Antonio Montero Porras Teléfono: 8707-1666 / 2453-1285

Empresa: Marcos Antonio Montero Porras Correo electrónico: marcosmonterop@gmail.com; info@inmobiliariamarte.com; mmontero.porras@gmail.com

FINCA

País: Costa Rica Provincia: 2 Alajuela Cantón: 2 San Ramón Distrito: 2 Santiago

Señas: De la Escuela La Constancia, El Empalme, 120 m este y 900 m sur

Latitud (CRTM 05) 1 110 107 N Longitud (CRTM 05) 444 544 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.03906 , -84.50591)

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.	417772	0	0	20202041777200	39 045.46 m ²	A-1047645-2006	39 045.46 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1

Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca
1.	417772	N-S-E-O N Sin construcciones S Sin construcciones E Calle pública O Sin construcciones

Tiene gravámenes o anotaciones? No

Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: Avaluo de bien adquirido

Ocupación predominante: Otro Comentarios: Concesionario

Uso actual: Residencial Comentarios: NH

El mayor y mejor uso es: Tal y como está

TENDENCIAS Y VECINDARIO

Tipo de zona: Rural

Tendencia de la zona: Estable

Grado de consolidación: Entre 25% y 75%

Uniformidad de antigüedad: Similar

Tamaño: Similar

Condición: Similar

Cambio de uso de suelo: Poco probable

Ocupación: Unifamiliar

Antigüedad de construcciones entre: 15 y 20 Años (+)

Apreciación del mercado: Oferta: Media

Tendencia del precio: Estable

Hay Influencias adversas: No

Distancia a: Escuelas: 750 m Colegios: 5700 m Facilidades comunales: 700 m Transporte público: 10 m Instituciones gobierno: 700 m Comercio: 700 m Parques: 1200 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.

No hay

Calificación del entorno: Clase media

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Situación: Lote en servidumbre

Frente: 80.85 m Fondo: 482.94 m

Área valorada: 39 045.46 m²

Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro

Topografía predominante: Ondulada Nivel: A nivel de calle

Forma: Irregular

Forma 2: Otra

Pendiente: Variable Pendiente máxima (%): Entre 21% y 30%

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 Uso actual coincide con el de la zona?: Sí

Vista panorámica: Sí

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

Servicio eléctrico*: Si hay Red externa Pozo Naciente

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: \$171 927 000.00 (Ciento Setenta Y Un Millones Novecientos Veintisiete 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: 30 de mayo de 2025 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 (m ²)	Tipo de propiedad:	Otro	Techo:	Estructura:	Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal: 165.00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno			
2do Nivel	Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:			
3er nivel:	Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura			
Otros:	Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Regular			
Total: 165.00 m ²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura			
			Condición:	Regular			

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	◆ Parquesos (#)
3	3	2	1
		Medios baños	
		0	

* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ◆ Espacios para estacionamiento de vehículos

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 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 type="checkbox"/> Cerámica	<input checked="" type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene
Empotrados / Extras:	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio		

Sistema mecánico:	PVC
Canaos	<input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input checked="" type="checkbox"/> No tiene
Bajantes	<input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input checked="" type="checkbox"/> No tiene
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
	<input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V
Canalización:	Entubada
Interruptor:	Cuchilla
Comentarios:	Debido al cielo artesano no se logra observar 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 checked="" type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input type="checkbox"/> Otro <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 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 type="checkbox"/> Block <input type="checkbox"/> Liviana <input checked="" type="checkbox"/> Prefabricada <input type="checkbox"/> Otra:
Condición general:	Regular Acabados: Superior

Sótanos / áticos	NH
Terrazas, balcones, otros	Corredor con columnas rollizas
Patio / Jardines	NH
Cocheras / Parquesos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
	Superficie de rodamiento: Cerámica / Porcelanato
Observaciones:	NH
Reparaciones Interiores / Daños:	Sí
	Se requieren reparaciones o sustituciones de algunos acabados. La cubierta de techo se observa excesivamente oxidada,
Humedad / Fuga de Agua:	No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	2			
Medio baño	0			
Habitación	3			
Sala de TV	0			
Lavandería	1			
Oficina	0			
Bodega	0			
Corredor	1			
Terraza	0			
Garage	1			
# de módulos	11	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

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	32 115.46	3 800.00			1.00	3 800.00	122 038 748.00
2	Sección secundaria	6 930.00	3 800.00	0.50	Zona de proteccion forestal	0.50	1 900.00	13 167 000.00
3								
4								
Área Total (m ²)		39 045.46			Total valor de terreno (c)*		₡	135 206 000.00

*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)	€56 055 000.00
	VRE Total (c)	€36 721 000.00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	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									€56 055 000.0						39.0		€36 721 000.0	€36 721 000.0		
1.		Apartamentos							€56 055 000.0								€36 721 000.0	€36 721 000.0	Si	Si
1.1.		Vivienda	2009	16	60	m²	86.0	€410 000.0	€35 260 000.00	Regular	1.00	0.79	0.831	0.656	39	€268 960.00	€23 131 000.0	€23 131 000.0		
1.2.		Garage	2009	16	60	m²	58.0	€287 000.0	€16 646 000.0	Bueno	1.00	0.85	0.831	0.706	42	€202 622.00	€11 752 000.0	€11 752 000.0		
1.3.		Corredor	2009	16	30	m²	21.0	€145 000.0	€3 045 000.0	Regular	1.00	0.75	0.591	0.443	13	€64 235.00	€1 349 000.0	€1 349 000.0		
1.4.		Tapia prefabricada	2009	16	30	m²	48.0	€23 000.0	€1 104 000.0	Regular	1.00	0.75	0.591	0.443	13	€10 189.00	€489 000.0	€489 000.0		

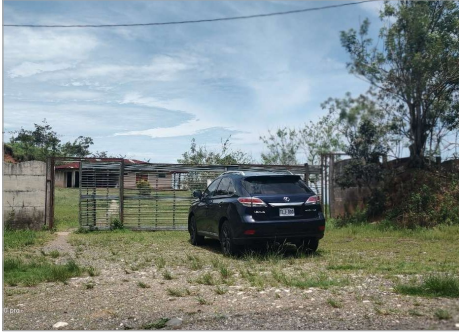
** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.
 ► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.
 ♦ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Organismo de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda

DEFINICIONES	Estado	Fe	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	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo	0,40	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
Demolición	0,20	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_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.



FRENTE



ACCESO A FINCA



LINDERO SUR - VISTA OESTE



TERRAZA FRONTAL



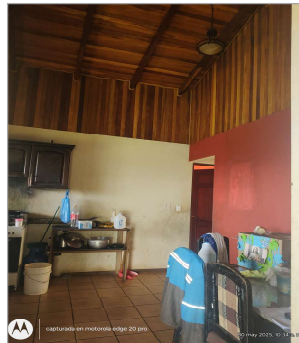
FACHADA DE VIVIENDA



GARAGE



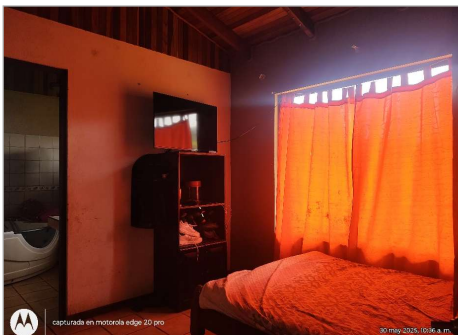
SALA



COMEDOR



COCINA



DORMITORIO



BAÑO SERVICIO



BAÑO SERVICIO



FACHADA DE VIVIENDA



VISTA ESTE - TERRAZA DE ACCESO



CORREDOR - FACHADA NORTER



FACHADA OESTE



VISTA INTERNA DE LA FINCA



VISTA INTERNA NOROESTE



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA ESTE



VISTA INTERNA OESTE



VISTA HACIA EL OCEANO



CALLE PUBLICA - VISTA SUR

UBICACION DE LAS CONSTRUCCIONES

