

Número Nas:	5141610
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

6	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	30304020157700
---------	----------------

Localización

Provincia	3° Cartago
Cantón	3° La Unión
Distrito	4° San Rafael
Señas:	Urbanización Estancia Antigua Casa 26 K etapa segunda



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ochenta Y Siete Millones Ciento Setenta Y Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 87 179 000,00
Valor de terreno:	₡ 34 855 000,00
Valor construcción:	₡ 52 324 000,00
Líquidez:	Mediana-Baja

Valuador:	Álvaro Blanco Padilla	Firma	Perito Interno
-----------	-----------------------	-------	----------------

6 Observaciones generales

1. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
2. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
3. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
6. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.

2 Observaciones importantes

1. La vivienda tiene problemas por humedad o fugas.
2. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

1 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.

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. Problemas por humedad o fugas.

Existen varias filtraciones en segundo nivel, principalmente en gradas y vestidor.

2. Liquidez mediana-baja.

La casa se encuentra con daños de consideración, lo que limita la venta del inmueble por su alto valor. Además en la zona se observan varias casas en una situación similar en venta.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La estructura liviana sobre el acceso peatonal se encuentra muy dañada.

La tapia se encuentra afectada en el sector suroeste. Aparentemente se construyó la tapia única con la de los vecinos. La tapia del vecino se encuentra bastante inclinada, generándole daños a la tapia posterior de la casa a valorar. Se debe revisar la estabilidad de la tapia y reparar el sector dañado.

El sobre de la cocina se encuentra reventado en el sector angosto del fregadero. Además, el mueble muestra daños por humedad.

El portón del garaje no cuenta con motor.

La casa no cuenta con puertas internas, únicamente las de los baños.

Donde se ubicaba las puestas de vidrio hacia la terraza, no cuenta ni con ventanas ni alguna barrera hacia el exterior.

El baño principal no cuenta con inodoro.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 6404 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€537,37						
	# Nas / # Orden:	5141610	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo			
	¿Proyecto precalificado?:	No	Fecha avalúo de referencia:	13/10/2020	Valor en avalúo de referencia:	€105 473 307,30					
VALUADOR	Valuador:	Álvaro Blanco Padilla		Teléfono:	2211-1111, Ext. 50411						
	Empresa:	-		Correo electrónico:	alblanco@bancobcr.com						
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	3 Cartago	Cantón:	3 La Unión	Distrito:	4 San Rafael			
	Señas:	Urbanización Estancia Antigua Casa 26 K etapa segunda									
	Latitud (CRTM 05)	1 095 327 N	Longitud (CRTM 05)	502 709 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.90581, -83.9753)						
	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)	Detalle	
	1.	201577	0	0	30304020157700	186,39 m ²	C-1025345-2005	186,39 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1	
	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
	1.	201577	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Sin construcciones	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor?	No							
Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique:	Bien adjudicado							
Ocupación predominante:	Propietario(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:	1		y	19	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:	N/A		Distancia a:	Escuelas:	550 m					
	Condición:	N/A		Colegios:	2900 m	Facilidades comunales:	1800 m				
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable		Transporte público:	300 m	Instituciones gobierno:	1800 m				
	Ocupación:	Unifamiliar		Comercio:	1400 m	Parques:	650 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			Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:					
	Frente:	10,50	m	Fondo:	17,69	m	Uso de suelo:	Residencial			
	Área valorada:	186,39 m ²			Vista panorámica:	No					
	Fuente:	El plano de catastro			Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro					
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	A nivel de calle			Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordon y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público			
	Forma:	Regular			Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento					
	Forma 2:	Rectangular			Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible					
	Pendiente:	Plana			<input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente						
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica			Servicio eléctrico*:	Si hay					
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica			Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica					
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno			Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso ▶ <input type="checkbox"/> Agrícola ▶ <input type="checkbox"/> Otra (*)						
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro			Calle al frente:	Asfalto						
* 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:	€87 179 000,00			(Ochenta Y Siete Millones Ciento Setenta Y Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)						
	♦Liquidez:	Mediana-Baja			No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.						
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	7 de noviembre 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. Ubicación								
			<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Croquis								
			<input 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:	106,00 m²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:	91,00 m²	Entrepiso:	Viguetas / Losa de 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:	29,00 m²	Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Bueno		
Total:	226,00 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Pasta y pintura		
				Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	3	Cuarto de servicio (#)	0	Baños completos (#)	2	Parqueos (#)	2
				Medios baños	1		
* 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Laminado	<input type="checkbox"/> Concreto		Bajantes	<input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
	<input type="checkbox"/> Granito	<input checked="" type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol		Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> 110 V <input type="checkbox"/> 110 / 220 V <input checked="" type="checkbox"/> Sí
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	Canalización:	Entubada
Empotrados / Extras:	<input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje			Interruptor:	Termomagnético
	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica		Comentarios:	
	<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Cableado estructurado	<input type="checkbox"/> Alarma	<input type="checkbox"/> Chimenea		Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera <input checked="" type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene
	<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio			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 checked="" type="checkbox"/> Económica <input 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
						Tapias:	<input type="checkbox"/> Tanque de captación <input type="checkbox"/> Paneles solares <input type="checkbox"/> Otro:
						Condición general:	Bueno
						Acabados:	Estándar

Sótanos / áticos	
Terrazas, balcones, otros	Terraza y bodega en patio
Patio / Jardines	Jardín frontal y patio
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
	Superficie de rodamiento: Cerámica / Porcelanato
Observaciones:	
Reparaciones Interiores / Daños:	Sí
Daños en la tapia. La tapia del vecino oeste se encuentra deformada y al encontrarse unida a la tapia de la casa a valorar, la dañó.	
Humedad / Fuga de Agua:	Sí
Filtraciones en techos por la escalera, vestidor y baño secundario. No han sido reparadas	

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo		2		
Medio baño	1			
Habitación		3		
Sala de TV		1		
Lavandería	1			
Terraza	1			
Garaje	1			
Bodega	1			
Vestidor		1		
# de módulos	8	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	186,39	187 000,00			1,00	187 000,00	34 854 930,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		186,39		Total valor de terreno (c)*			₡	34 855 000,00

*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)	€85 110 000,00
	VRE Total (c)	€52 324 000,00

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									€85 110 000,0						36,0		€52 324 000,0	€52 324 000,0			
1. Residencia 26K									€85 110 000,0									€52 324 000,0	€52 324 000,0	Si	Si
1.1.		Residencia	2006	17	60	m²	160,0	€430 000,0	€68 800 000,00	Regular		0,75	0,818	0,614	37	€264 020,00	€42 243 000,0	€42 243 000,0			
1.2.		Garaje	2006	17	60	m²	37,0	€270 000,0	€9 990 000,0	Regular		0,75	0,818	0,614	37	€165 780,00	€6 134 000,0	€6 134 000,0			
1.3.		Terraza	2010	13	40	m²	29,0	€190 000,0	€5 510 000,0	Bueno		0,80	0,785	0,628	25	€119 320,00	€3 460 000,0	€3 460 000,0			
1.4.		Bodega	2011	12	40	m²	3,0	€150 000,0	€450 000,0	Bueno		0,80	0,805	0,644	26	€96 600,00	€290 000,0	€290 000,0			
1.5.		Enchapes	2006	17	40	m²	8,0	€30 000,0	€240 000,0	Bueno		0,80	0,697	0,558	22	€16 740,00	€134 000,0	€134 000,0			
1.6.		Concretos	2006	17	40	m²	6,0	€20 000,0	€120 000,0	Regular		0,75	0,697	0,523	21	€10 460,00	€63 000,0	€63 000,0			

** 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 Presupuestos de obras similares analizados por la oficina de ingeniería y valuación.

DEFINICIONES	Estado	F _e	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 ■		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_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.



Frente de propiedad



Vistas del entorno



Vistas del entorno



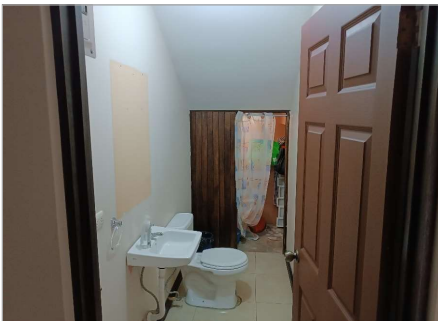
Recibidor / Pasillo



Comedor



Sala



Baño de visitas



Cocina



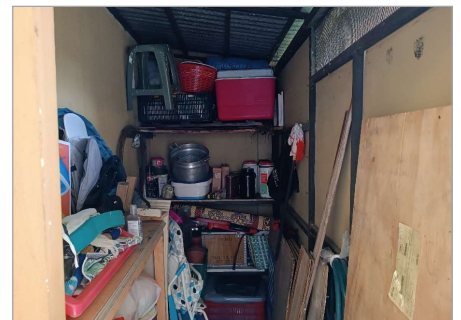
Pilas



Terraza



Fachada posterior



Bodega



Sala TV



Dormitorio principal



Baño principal



Vestidor



Dormitorio secundario



Baño secundario



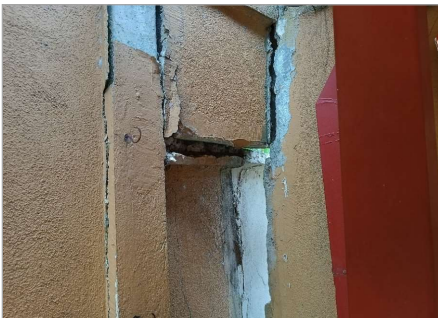
Buque sin puerta de vidrio



Filtraciones en cielos



Daños en gradas



Tapia dañada



Sobre de mueble de cocina reventado



Estructura liviana fachada dañada



