

Número Nas:	5159515
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

10	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	20104045129600
---------	----------------

**Localización**

Provincia	2° Alajuela
Cantón	1° Alajuela
Distrito	4° San Antonio
Señas:	Villa Anatolia, de la entrada sobre calle principal 600 m sur y 30 m oeste.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Cuarenta Y Dos Millones Trescientos Cuarenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	42 345 000,00
Valor de terreno:	₡	21 761 000,00
Valor construcción:	₡	20 584 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	María Mayela Morera Ávila	
	Firma	Perito Externo

**10 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 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. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
6. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
7. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
8. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
9. En la vivienda se señala que hay un tanque de gas ubicado dentro de la edificación.
10. 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

El sujeto no muestra afectación por servidumbre en el Registro Nacional, pero se accede a él por medio de una servidumbre de paso, no inscrita, de 5,00 m de ancho, con orientación este oeste. Frente al inmueble no hay acera. No se realizaron pruebas de suelos ni de calidad de las construcciones, por lo que no se asume responsabilidad en este aspecto ni por vicios ocultos del terreno ni de las construcciones. Se observan cajas eléctricas sin tapa y cableado eléctrico expuesto hacia luminarias. U.I.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 1421 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		\$529,43						
	# Nas / # Orden:	5159515	Tiene Construcciones?	Si	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo			
			Fecha avalúo de referencia:	08/11/2023	Valor en avalúo de referencia:		\$41 233 000,00				
VALUADOR	Valuador:	María Mayela Morera Ávila		Teléfono:	8386-6401 / 2430-6943						
	Empresa:	María Mayela Morera Ávila		Correo electrónico:	mmorav@hotmail.com						
FINCA	País: Costa Rica		Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	1 Alajuela	Distrito:	4 San Antonio			
	Señas: Villa Anatolia, de la entrada sobre calle principal 600 m sur y 30 m oeste.										
	Latitud (CRTM 05): 1 104 343 N		Longitud (CRTM 05): 474 178 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.98725, -84.23553)						
	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.	451296	0	0	20104045129600	190,87 m <sup>2</sup>	A-1081823-2006	190,87 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	451296	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Servidumbre	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones? No										
Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique:		Bien adquirido							
Ocupación predominante: Otro		Comentarios:		Permisionario							
Uso actual: Residencial		Comentarios:		Uso conforme							
El mayor y mejor uso es: Tal y como está											
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona: Urbana		Antigüedad de construcciones entre:		5 y 8		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:		1000 m						
	Condición: Similar		Colegios:		1200 m		Facilidades comunales: 700 m				
	Cambio de uso de suelo: Poco probable		Transporte público:		250 m		Instituciones gobierno: 1000 m				
	Ocupación: Unifamiliar		Comercio:		500 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.										
	No hay ninguna en particular. U.I.										
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: 8,00 m Fondo: 23,86 m		Uso de suelo: Residencial		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí						
	Área valorada: 190,87 m <sup>2</sup>		Vista panorámica: No								
	Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		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 type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público						
	Forma: Regular		Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario		<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento						
	Forma 2: Rectangular		Disponibilidad de agua potable*: <input type="checkbox"/> Si hay disponible								
	Pendiente: Plana		Servicio eléctrico*: <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente								
	Proximidad a cima de talud*: No aplica		Comunicaciones: <input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica								
	Proximidad a pie de talud*: No aplica		Servidumbres: <input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)								
Cuerpo de agua cercano*: Ninguno		Calle al frente: Asfalto									
Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro											
* 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:	\$42 345 000,00		(Cuarenta Y Dos Millones Trescientos Cuarenta 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: 24 de junio de 2024		Otras inspecciones:								
	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Plano de Catastro						
					<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Estudio Registral						
				<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 3.							

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



<b>Área de construcción (m<sup>2</sup>)</b>		<b>Tipo de propiedad:</b>	Vivienda de un nivel	<b>Techo:</b>	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	72,00 m <sup>2</sup>	<b>Estructura principal:</b>	Concreto	<b>Condición:</b>	Regular		
2do Nivel:		<b>Entrepiso:</b>	N/A	<b>Cielos:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		<b>Escaleras:</b>	N/A	<b>Acabado externo:</b>	Repello y pintura		
Otros:	60,00 m <sup>2</sup>	<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto	<b>Condición:</b>	Regular		
<b>Total:</b>	<b>132,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Paredes internas:</b>	Bloques de concreto	<b>Acabado interno:</b>	Repello y pintura		
				<b>Condición:</b>	Regular		

<b>Habitaciones (#)</b>	<b>Cuarto de servicio (#)</b>	<b>Baños completos (#)</b>	<b>Parqueos (#)</b>
3	0	1	2
		<b>Medios baños</b>	
		0	

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

<b>Puertas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input checked="" type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay
<b>Marco de ventanas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay
<b>Pisos:</b>	<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:			
<b>Enchapes de baños:</b>	<input type="checkbox"/> Cerámica	<input checked="" type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene
<b>Empotrados / Extras:</b>	<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 type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio			

<b>Sistema mecánico:</b>	PVC
<b>Canoas</b>	<input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Bajantes</b>	<input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Sistema eléctrico:</b>	Tiene caja de breakers? <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Canalización: <b>Parcialmente entubada</b> <input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V Interruptor: <b>Termomagnético</b>
<b>Comentarios:</b>	Se observan cajas eléctricas sin tapa y cableado eléctrico expuesto hacia luminarias
<b>Mueble de cocina:</b>	<input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Sobre (mueble de cocina):</b>	<input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Loza sanitaria:</b>	<input type="checkbox"/> Económica <input checked="" type="checkbox"/> Estándar <input type="checkbox"/> De lujo <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Otros</b>	<input type="checkbox"/> Verjas <input type="checkbox"/> A/C <input checked="" type="checkbox"/> Tanque de gas <input type="checkbox"/> Donde? <input checked="" type="checkbox"/> Dentro de la edificación
	<input type="checkbox"/> Tanque de captación <input type="checkbox"/> Paneles solares <input type="checkbox"/> Otro:
<b>Tapias:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Block <input type="checkbox"/> Liviana <input type="checkbox"/> Prefabricada <input type="checkbox"/> Otra:
<b>Condición general:</b>	Bueno <span style="float: right;">Acabados: Estándar</span>

<b>Sótanos / áticos</b>	
<b>Terrazas, balcones, otros</b>	
<b>Patio / Jardines</b>	
<b>Cocheras / Parqueos:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre Superficie de rodamiento: <b>Losa de concreto</b>

**Observaciones:**  
No hay ninguna en particular. U.I.

**Reparaciones Interiores / Daños:** No

**Humedad / Fuga de Agua:** No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestibulo					
Sala					
Comedor					
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño					
Habitación	3				
Sala de TV					
Lavandería	1				
Sala comedor	1				
Corredor	1				
Oficina	1				
Cochera	1				
<b># de módulos</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste		Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)	
				Factor	Descripción			
1	Sección principal	190,87	114 009,00			1,00	114 009,00	21 760 897,83
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		190,87			Total valor de terreno (c)*		₡	21 761 000,00

\*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)	<b>€32 100 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€20 584 000,00</b>

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F <sub>i</sub>	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
<b>Detalle de construcciones</b>								<b>€32 100 000,0</b>						<b>38,0</b>		<b>€20 584 000,0</b>	<b>€20 584 000,0</b>		
1.	<b>Casa</b>							<b>€31 300 000,0</b>								<b>€20 070 000,0</b>	<b>€20 070 000,0</b>	Parcial	Si
1.1.	Casa	2006	18	60	m²	72,0	€325 000,0	€23 400 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,805	0,644	39	€209 300,00	€15 070 000,0	€15 070 000,0		
1.2.	Corredor	2006	18	60	m²	38,0	€150 000,0	€5 700 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,805	0,644	39	€96 600,00	€3 671 000,0	€3 671 000,0		
1.3.	Cochera	2006	18	50	m²	22,0	€100 000,0	€2 200 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,755	0,604	30	€60 400,00	€1 329 000,0	€1 329 000,0		
2.	<b>Cierre frontal</b>							<b>€800 000,0</b>								<b>€514 000,0</b>	<b>€514 000,0</b>	No aplica	No aplica
2.1.	Tapias	2006	18	50	m	8,0	€100 000,0	€800 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,755	0,642	32	€64 200,00	€514 000,0	€514 000,0		

\*\* 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	BCCR
--	------

DEFINICIONES	Estado	Fe	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.

<b>VU Rem:</b>	Vida útil remanente.
<b>VRN:</b>	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.
<b>VNR:</b>	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
<b>VRE:</b>	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
<b>F<sub>i</sub>:</b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
<b>Fe:</b>	Factor de depreciación por estado de conservación.
<b>Fd:</b>	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Frente de propiedad



Colindancia oeste



Fin de servidumbre  
ocupada por  
construcción



Cochera



Corredor



Sala de estar



Comedor



Cocina



Oficina



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Dormitorio 3



Baño



Bodega



Area de pilas



Pasillo destinado a  
coilindro de gas



Caja de fusibles



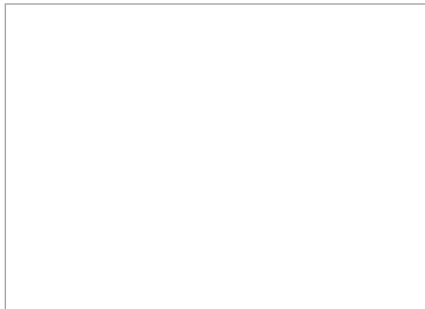
Cableado eléctrico

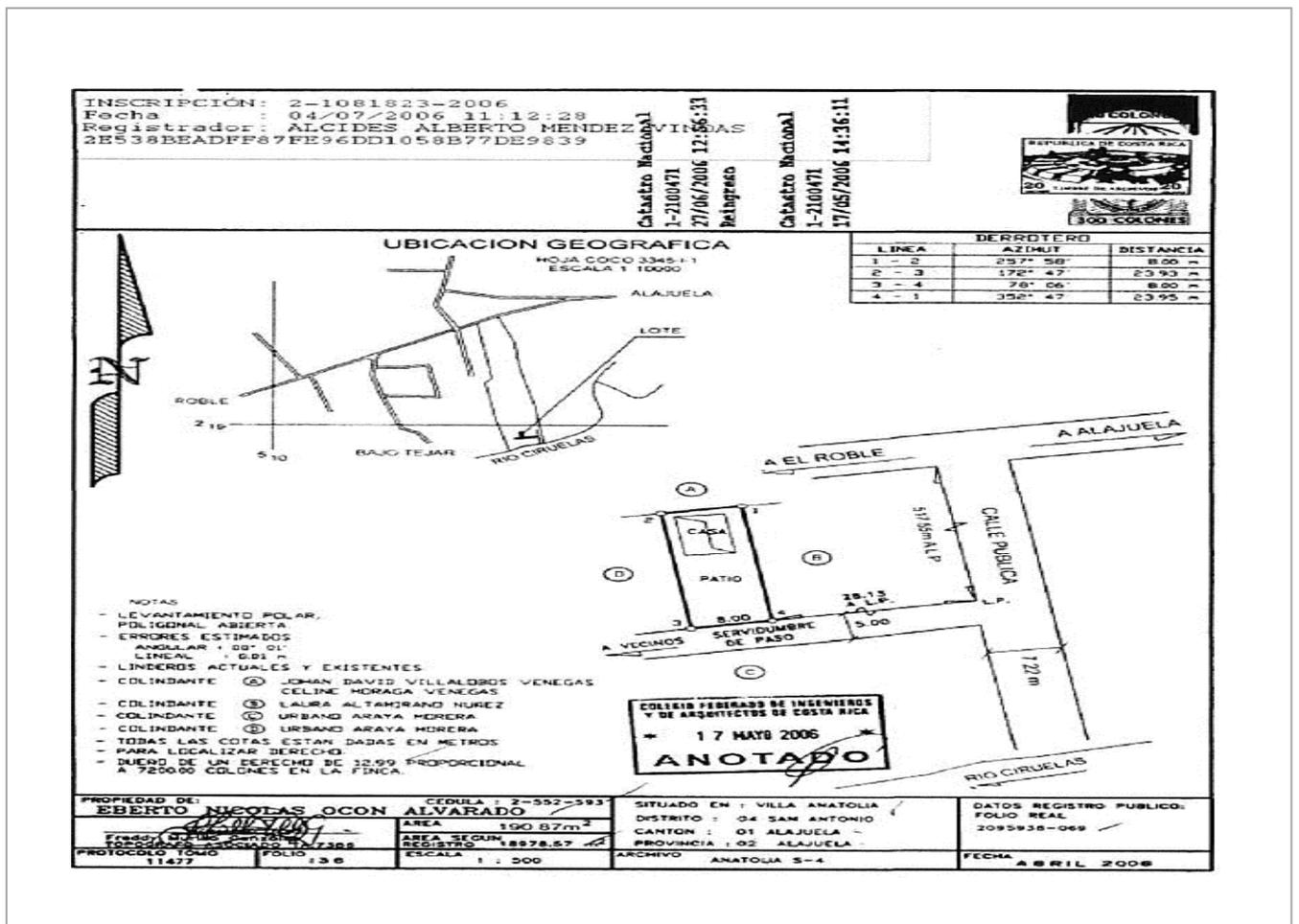


Antejardín



Calle pública





Plano de catastro

19/05/24, 10:06 a.m.

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 451296-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 451296 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN ANTONIO CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : JOHAN DAVID VILLALOBOS VENEGAS

SUR : SERVIDUMBRE DE PASO DE 5 METROS DE ANCHO ,CON FRENTE DE 8 METROS EN PARTE  
URBANO ARAYA MORERA

ESTE : LAURA ALTAMIRANO NUÑEZ

OESTE : URBANO ARAYA MORERA

MIDE: CIENTO NOVENTA METROS CON OCHENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS  
PLANO:A-1081823-2006  
IDENTIFICADOR PREDIAL:201040451296\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00095938	069	FOLIO REAL
2-00451296	000	FOLIO REAL
2-00451296	000	FOLIO REAL
2-00451296	001	FOLIO REAL
2-00451296	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 43,100,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-000019

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL COLONES

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00147390-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-MAR-2024

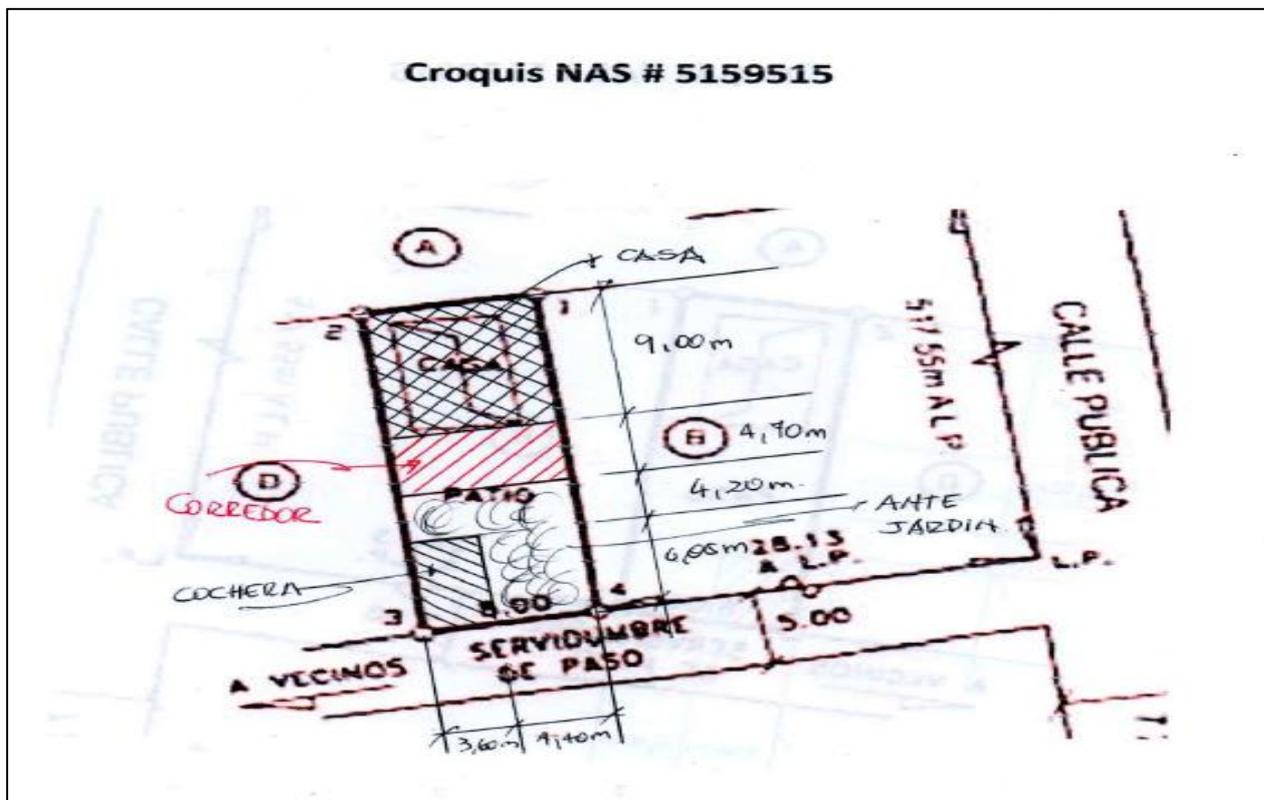
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

about:blank

1/2

## Informe registral

Croquis NAS # 5159515



Croquis