

Número Nas:	5134774
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

4	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	11901028991900
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	19° Pérez Zeledón
Distrito	1° San Isidro de El General
Señas:	De la entrada principal del Cementerio 85 metros sur, entre Farmacia Panacea y Escuela de Manejo Cisneros.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Ochenta Y Seis Millones Novecientos Cincuenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	186,956,000.00
Valor de terreno:	₡	117,263,000.00
Valor construcción:	₡	69,693,000.00

Valuador:	María Nella Pacheco Anchia	Firma	Perito Externo
-----------	----------------------------	-------	----------------

Liquidez:	Mediana
-----------	---------

4 Observaciones generales

1. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
2. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
3. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
4. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.

1 Observaciones importantes

1. 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. Vivienda en estado regular.

En general las edificaciones necesitan cambio de acabados, mejoras en el sistema eléctrico y pintura. La cocina tiene el mueble con daño. Las cabinas necesitan revisión y reparación del sistema eléctrico y de la loza sanitaria.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Colindancia oeste es con el Cementerio Municipal.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 7471 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	\$539.77						
	# Nas / # Orden:	5134774	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda + obras complementarias	Enfoque:	Costo			
					Fecha avalúo de referencia:	24/08/2023	Valor en avalúo de referencia:	\$179,604,000.00			
VALUADOR	Valuador:	María Nella Pacheco Anchia			Teléfono:	8827-6114					
	Empresa:	María Nella Pacheco Anchia			Correo electrónico:	mpacheco@cfia.or.cr					
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	1 San José	Cantón:	19 Pérez Zeledón	Distrito:	1 San Isidro de El General			
	Señas:	De la entrada principal del Cementerio 85 metros sur, entre Farmacia Panacea y Escuela de Manejo Cisneros.									
	Latitud (CRTM 05)	1 036 512 N	Longitud (CRTM 05)	531 949 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.37388, -83.70911)						
	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.	289919	0	0	11901028991900	977.19 m ²	SJ-666208-1987	977.19 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	289919	N-S-E-O	N	Locales comerciales	S	Locales comerciales	E	Calle pública	O	Otra (ver Observaciones)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	No									
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Actualización de valor								
Ocupación predominante:	N/A	Comentarios:	Permisionario								
Uso actual:	Otro	Comentarios:	Locales, vivienda y cabinas								
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Urbana			Antigüedad de construcciones entre:	1	y	30	Años (+)		
	Tendencia de la zona:	Estable			Apreciación del mercado:	Oferta:	Media				
	Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%			Tendencia del precio:	Estable					
	Uniformidad de antigüedad:	Similar			Hay Influencias adversas:	No					
	Tamaño:	Similar			Distancia a:	Escuelas:	600 m	Facilidades comunales:	400 m		
	Condición:	Similar			Colegios:	800 m	Instituciones gobierno:	500 m			
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable			Transporte público:	100 m	Parques:	700 m			
	Ocupación:	N/A			Comercio:	50 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.									
	En la propiedad hay dos locales comerciales con acceso independiente desde la acera, una vivienda en la porción media del lote y en la parte trasera 6 cabinas (cada una con su baño). Propiedad se ubica sobre carretera que se dirige hacia la zona costera, se desarrolla la actividad comercial y también hay residencias.										
Calificación del entorno:	Clase media										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero									
	Frente:	18.98	m	Fondo:	55.78	m					
	Área valorada:	977.19 m ²									
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre nivel de calle	A nivel (m):	0.6					
	Forma:	Regular									
	Forma 2:	Rectangular									
	Pendiente:	Plana									
	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:	Comercial / servicios									
	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí									
	Vista panorámica:	No									
	Punto de amarre:	Medida in sitio congruente con plano de catastro									
	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cerdón y caño	<input checked="" 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*:	Sí hay disponible									
	Servicio eléctrico*:	Sí hay									
	Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Fibra óptica							
Servidumbres:	<input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad	<input checked="" type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso	<input type="checkbox"/> 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:	\$186,956,000.00 (Ciento Ochenta y Seis Millones Novecientos Cincuenta y Seis 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:	29 de agosto de 2023			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. Croquis	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Ubicación	<input type="checkbox"/> Anexo 3.						

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
Nombre Identificador:	2 Locales comerciales
Distribución arquitectónica:	2 locales comercial con entrada independiente cada uno
Funcionalidad:	Buena
Altura de piso a cielo:	2.5 metros
Sistema estructural:	Mampostería y muro seco
Entrepiso:	No aplica
Escaleras:	No aplica
Estructura de techo:	Madera y metal
Paredes externas:	Mampostería
Paredes internas:	Muro seco
Tapicheles:	Muro seco
Cubierta:	Hierro Galvanizado
Canoas y bajantes:	Metálica
Ventanas:	Aluminio
Puertas Exteriores:	Vidrio
Puertas internas:	Madera
Cerrajería:	Regular
Verjas:	Frontales
Cielos:	Tablilla PVC y Fibrolit
Pisos:	Cerámica
Enchapes:	En baño
Piezas sanitarias:	Estándar
Pintura:	Regular estado
Instalación potable:	Si
Instalación sanitaria:	Si
Muebles fijos:	No
Otros / Comentarios:	Un baño en cumplimiento ley 7600, rampas para ingresar a los locales.

Otra	
Nombre Identificador:	6 Cabinas
Distribución arquitectónica:	Espacio abierto para dormir y baño completo para cada cabina
Funcionalidad:	Buena
Altura de piso a cielo:	3 metros
Sistema estructural:	Prefabricado
Entrepiso:	No aplica
Escaleras:	No aplica
Estructura de techo:	Metálica
Paredes externas:	Prefabricadas
Paredes internas:	Prefabricadas
Tapicheles:	Tablilla PVC
Cubierta:	Hierro galvanizado
Canoas y bajantes:	PVC
Ventanas:	Aluminio
Puertas Exteriores:	Madera
Puertas internas:	Madera
Cerrajería:	Buena
Verjas:	No tiene
Cielos:	Tablilla PVC
Pisos:	Cerámica
Enchapes:	En baños
Piezas sanitarias:	Estándar
Pintura:	Buen estado
Instalación potable:	Si
Instalación sanitaria:	Si
Muebles fijos:	No tiene
Otros / Comentarios:	No aplica

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	977.19	120 000.00			1.00	120 000.00	117 262 800.00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		977.19			Total valor de terreno (c)*		₡	117,263,000.00

*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)	€109,175,000.00
	VRE Total (c)	€69,693,000.00

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?	
Detalle de construcciones									€109,175,000.00						35.0		€69,693,000.00	€69,693,000.00		
1. Locales Comerciales									€25,750,000.00									€15,862,000.00	€15,862,000.00	Parcial
1.1.		2 locales comerciales	2009	14	50	m²	103.0	€250,000.0	€25,750,000.00	Regular		0.75	0.821	0.616	31	€154,000.00	€15,862,000.00	€15,862,000.00		
2. Vivienda									€51,025,000.00									€30,309,000.00	€30,309,000.00	Parcial
2.1.		Vivienda principal	2004	19	60	m²	157.0	€325,000.0	€51,025,000.00	Regular		0.75	0.792	0.594	36	€193,050.00	€30,309,000.00	€30,309,000.00		
3. Cabinas									€32,400,000.00									€23,522,000.00	€23,522,000.00	Parcial
3.1.		6 Cabinas con baño cada una	2015	8	50	m²	108.0	€300,000.0	€32,400,000.00	Bueno		0.80	0.907	0.726	36	€217,800.00	€23,522,000.00	€23,522,000.00		

** 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: Manual de tipología constructiva 2020 y 2021, junto con base de datos propia y 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		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 equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación obsolescencia funcional o económica.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó econón en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando 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.

Tiene caja de breakers?

Sí

Sí

Sí

obra
sin ni

las
mica,

as sin



Entorno al sur



Entorno al norte



Frente de la propiedad



Perito en sitio



Portón de ingreso a la propiedad



Frente de los locales, hacia lo interno del lote



Ingreso externo al local 1



Ingreso externo al local 2



Local 1



Local 2



Baño del local 1



Baño del local 2



Fachada de la vivienda



Fachada de la vivienda



Sala



Comedor



Detalle de cielo raso



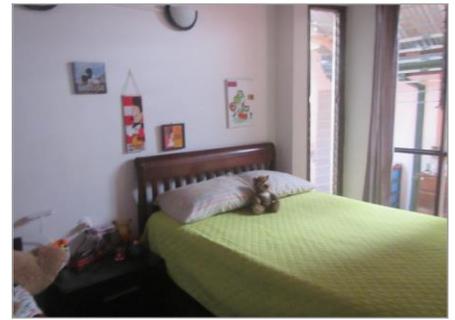
Cocina



Cocina



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Baño completo 1



Baño completo 2



Sala de TV



Dormitorio 3



Dormitorio 4



Caja de breakers



Fachada trasera de la vivienda



Fachada de las cabinas



Cabina 1



Sin caja de breakers



Cabina 2



Cabina 3



Cabina 4



Cabina 5



Cabina 6



Baño de cabina 1



Baño de cabina 2



Baño en cabina 3



Baño en cabina 4



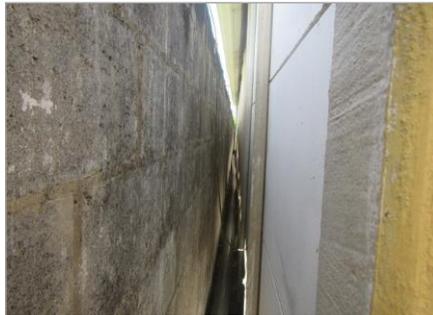
Baño en cabina 5



Baño en cabina 6



Tendido al lado de las cabinas



Espacio entre tapia y cabinas



Esapcio de estacionamiento



Espacio de esacionamiento



Iluminación en cabinas



Vsita lateral de las cabinas



Locales comercial al frente, vivienda al medio y en la parte trasera cabinas



Ubicación de la propiedad