

Número Nas:	5145358
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

8	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	11801031013800
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	18° Curridabat
Distrito	1° Curridabat
Señas:	200 m norte de Forestales Latinoamericanos, Guayabos, Casa esquinera.


Resumen de informe

Monto en letras:	(Doscientos Cuarenta Y Tres Millones Ciento Ochenta Y Un Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	243 181 000,00
Valor de terreno:	₡	125 388 000,00
Valor construcción:	₡	117 793 000,00
Líquidez:	Mediana	

Valuador:	Diana Alvarado Alcázar	
	Firma	Perito Interno

8 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 instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
4. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
5. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
6. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
7. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.
8. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene caja de breakers.

2 Observaciones importantes

1. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.
2. La vivienda tiene problemas por humedad o fugas.

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.

Pintura deteriorada, cielo en mal estado, caja breaker e instalación eléctrica en mal estado, faltante de bajantes, precintas dañadas, falta de piezas sanitarias y muebles de baño. Canoas en mal estado.

2. Problemas por humedad o fugas.

Se observaron varios sectores del cielo, entrepiso, y paredes con problemas de humedad, principalmente en los pisos superiores.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Según lo establecido a través de la cita: 2023-846027-001, de conformidad con el plano catastrado debidamente inscrito bajo el número SJ-37502-2023, que es el plano actual y verdadero que se ajusta en un todo a la topografía actual del terreno, su verdadera medida es de: 729 m2, área valorada en el informe.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 6812 V-2023.2				
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados		Tiene Construcciones? Sí		Tipo: Vivienda		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$524,85				
# Nas / # Orden: 5145358		¿Proyecto precalificado?: No		Fecha avalúo de referencia: 18/11/2021		Valor en avalúo de referencia: \$243 260 000,00				
Valuador: Diana Alvarado Alcázar		Empresa: -		Teléfono: 2211-1111, Ext. 36671		Correo electrónico: dialvarado@bancobcr.com				
País: Costa Rica		Provincia: 1 San José		Cantón: 18 Curridabat		Distrito: 1 Curridabat				
Señas: 200 m norte de Forestales Latinoamericanos, Guayabos, Casa esquinera.		Latitud (CRTM 05): 1 097 055 N		Longitud (CRTM 05): 496 918 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.92143, -84.02811)				
Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? No								
FINCA										
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle	
1.	310138	0	0	11801031013800	784,16 m ²	SJ-37502-2023	729,00 m ²	BANCO DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-000019	Finca 1	
Colindantes de la finca										
1.	310138	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)	O	Calle pública
Tiene gravámenes o anotaciones? Sí		Inciden en el valor? No								
Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Bien Adjudicado								
Ocupación predominante: Otro		Comentarios: Habitada por cuidador.								
Uso actual: Residencial		Comentarios:								
El mayor y mejor uso es: Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO										
Tipo de zona: Urbana		Tendencia de la zona: Estable		Grado de consolidación: >75%		Uniformidad de antigüedad: Similar		Antigüedad de construcciones entre: 20 y 22 Años (+ -)		
Tamaño: Similar		Condición: Similar		Cambio de uso de suelo: Poco probable		Ocupación: Unifamiliar		Apreciación del mercado: Oferta: Media		
								Tendencia del precio: Estable		
								Hay Influencias adversas: No		
								Distancia a: Escuelas: 800 m		
								Colegios: 1150 m		
								Transporte público: 250 m		
								Comercio: 260 m		
								Facilidades comunales: 450 m		
								Instituciones gobierno: 1400 m		
								Parques: 275 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				CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA						
Situación: Esquinero		Frente: 54,00 m		Área valorada: 729,00 m ²		Fuente: El plano de catastro		Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle		
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: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		Mejoras al terreno: <input 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"/> Cordón 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*: <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 checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica				
						Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)				
						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: \$243 181 000,00		(Doscientos Cuarenta Y Tres Millones Ciento Ochenta Y Un 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: 21 de diciembre 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 Nivel I y II		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Croquis Nivel III y 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:	242,00 m²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:	239,00 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:	43,00 m²	Escaleras:	De concreto	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:	27,75 m²	Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Regular		
Total:	551,75 m²	Paredes internas:	Gypsum	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	8	Cuarto de servicio (#)	0	Baños completos (#)	10	Parqueos (#)	1
		Medios baños				1	
<i>* Si no tiene, indique 0 en la cantidad</i> <i>♦ Espacios para estacionamiento de vehículos</i>							
Puertas:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input checked="" type="checkbox"/> Madera comprimida	<input checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio					
Sistema mecánico:		PVC					
Canoas		<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 type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene					
Sistema eléctrico:		Tiene caja de breakers?		Sí		Canalización: Parcialmente entubada	
		<input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V		Interruptor: Termomagnético			
Comentarios:							
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 type="checkbox"/> Otro <input checked="" 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 type="checkbox"/> Prefabricada <input type="checkbox"/> Otra:					
Condición general:		Regular Acabados: Estándar					

Sótanos / áticos	No posee.
Terrazas, balcones, otros	Si posee.
Patio / Jardines	Si posee.
Cocheras / Parqueos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
	Superficie de rodamiento: Losa de concreto
Observaciones:	
Reparaciones Interiores / Daños:	Sí
Pintura deteriorada, cielo en mal estado, caja breaker e instalación eléctrica en mal estado, faltan de bajantes, precintas dañadas, falta de piezas sanitarias y muebles de baño. Canoas en mal estado.	
Humedad / Fuga de Agua:	Sí
Se observaron varios sectores del cielo, entrepiso, y paredes con problemas de humedad, principalmente en los pisos superiores.	

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Apartamento	Sótano
Vestíbulo	1				
Sala	1	1		1	
Comedor	1			1	
Cocina	1			1	
Baño completo	2	4	1	4	
Medio baño	1				
Habitación	2	4		2	
Sala de TV				1	
Lavandería	1				
Vestidor	1				
# de módulos	11	9	1	10	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	729,00	172 000,00			1,00	172 000,00	125 388 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		729,00		Total valor de terreno (c)*			₡	125 388 000,00

*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)	€211 250 000,00
	VRE Total (c)	€117 793 000,00

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									€211 250 000,0						32,0		€117 793 000,0	€117 793 000,0		
1. Vivienda									€148 182 000,0								€83 162 000,0	€83 162 000,0	Parcial	Si
		1.1. Sección principal Nivel I	2004	19	60	m²	174,7	€400 000,0	€69 880 000,0	Regular		0,77	0,792	0,610	37	€244 000,00	€42 627 000,0	€42 627 000,0		
		1.2. Sección principal Nivel II	2004	19	50	m²	144,0	€375 000,0	€54 000 000,0	Regular		0,70	0,738	0,517	26	€193 875,00	€27 918 000,0	€27 918 000,0		
		1.3. Sección principal Nivel III	2004	19	50	m²	43,0	€375 000,0	€16 125 000,0	Regular		0,70	0,738	0,517	26	€193 875,00	€8 337 000,0	€8 337 000,0		
		1.4. Corredor	2004	19	60	m²	5,9	€300 000,0	€1 770 000,0	Regular		0,70	0,792	0,554	33	€166 200,00	€981 000,0	€981 000,0		
		1.5. Patio de luz	2004	19	60	m²	14,5	€300 000,0	€4 350 000,0	Regular		0,65	0,792	0,515	31	€154 500,00	€2 240 000,0	€2 240 000,0		
		1.6. Cerramiento frontal	2004	19	60	m	24,2	€85 000,0	€2 057 000,0	Regular		0,65	0,792	0,515	31	€43 775,00	€1 059 000,0	€1 059 000,0		
2. Apartamento									€63 068 000,0							€34 631 000,0	€34 631 000,0	Parcial	No	
		2.1. Sección principal Nivel I	2004	19	60	m²	67,3	€375 000,0	€25 238 000,0	Regular		0,75	0,792	0,594	36	€222 750,00	€14 991 000,0	€14 991 000,0		
		2.2. Sección principal Nivel II	2004	19	50	m²	95,0	€375 000,0	€35 625 000,0	Regular		0,70	0,738	0,517	26	€193 875,00	€18 418 000,0	€18 418 000,0		
		2.3. Patio de luz	2004	19	60	m²	7,4	€300 000,0	€2 205 000,0	Regular		0,70	0,792	0,554	33	€166 200,00	€1 222 000,0	€1 222 000,0		

** 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: Estimaciones realizadas con datos de costo unitario por los peritos del Banco.

DEFINICIONES	Estado	F _e	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.

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.



Vista frontal



Lindero norte



Vivienda



Patio



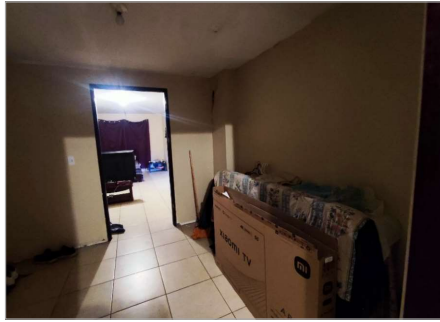
Patio posterior



Vista frontal edificio



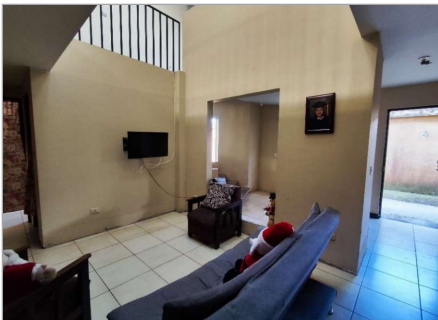
Dormitorio



Vestidor



Baño



Sala



Cocina



Lavanderia



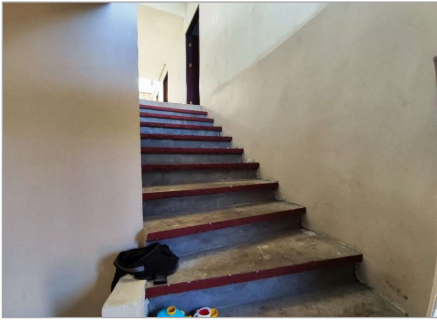
Patio de luz



Dormitorio



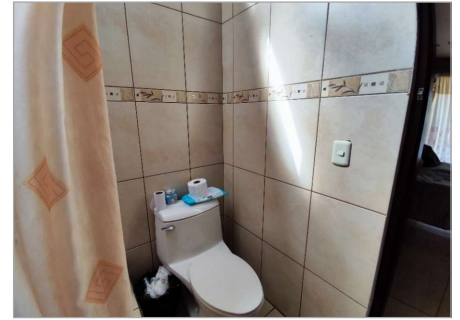
Medio baño



Escaleras II Nivel



Dormitorio II Nivel



Baño II Nivel



II Nivel



Dormitorio II Nivel



II Nivel



Dormitorio II Nivel



Balcón



III Nivel



III Nivel



III Nivel



Apartamento II Nivel



Apartamento II Nivel



Apartamento II Nivel



Apartamento II Nivel



Apartamento I Nivel



Apartamento I Nivel



Apartamento I Nivel



Apartamento



Portón



Entorno



Portón



Faltante piezas sanitarias



Cielo dañado en área cocina vivienda



Humedad en pared de lavandería



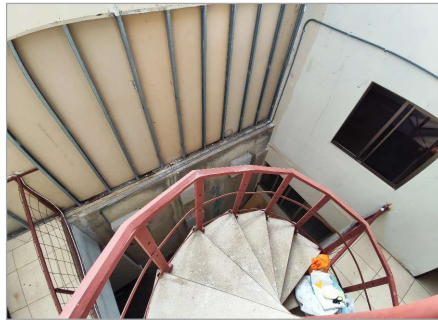
Daño en paredes II Nivel



Daño en cielos paredes II Nivel



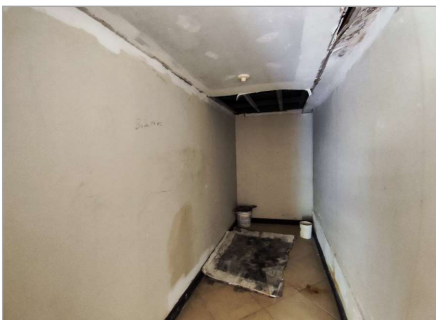
Daño en cielos paredes III Nivel



Faltante foro en paredes



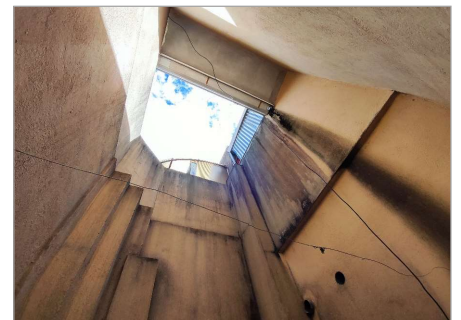
Conexión eléctrica mal estado



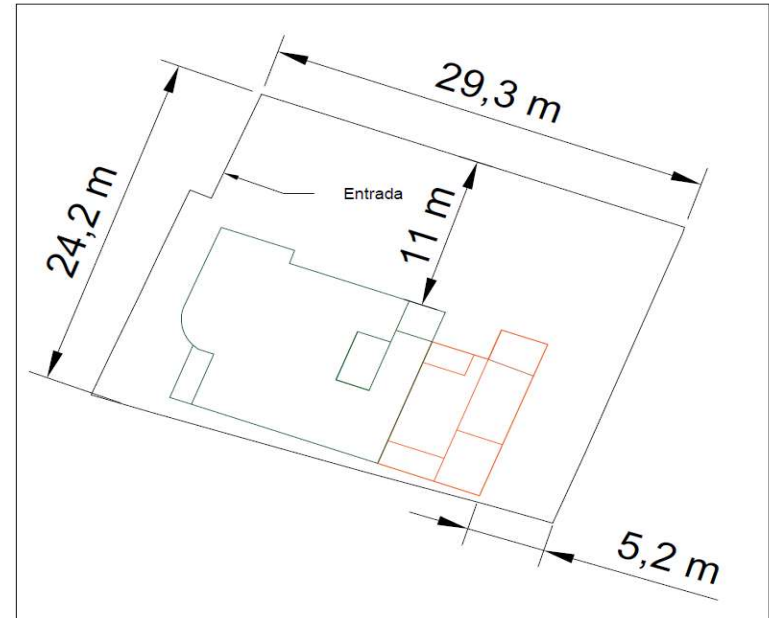
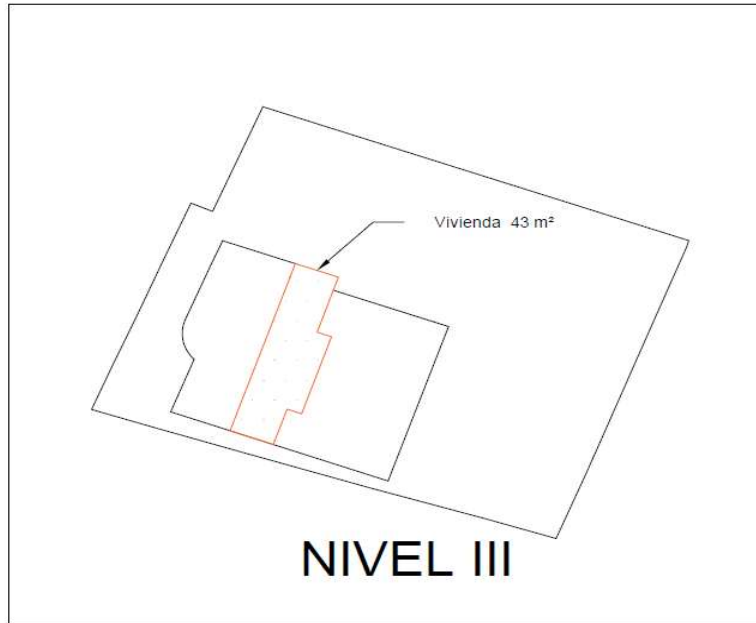
Daño en cielos y paredes



Humedad en cuarto de luz y puerta mal estado



Faltante de bajante



CROQUIS