

Número Nas:	5152183
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

21	Observaciones generales
3	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	10607021200500
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	6° Aserri
Distrito	7° Salitrillos
Señas:	De la gran chicharronera Hacienda Salitrillo 500 metros sureste, en el cruce en Y griega, 1600 metros al sur. Sobre ruta hacia vista Hermosa Lodge.


Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Cuarenta Y Un Millones Setecientos Treinta Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	141 737 000,00
Valor de terreno:	₡	79 791 000,00
Valor construcción:	₡	61 946 000,00

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

Valuador:	Dany Hernández Quesada	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Interno</div>
	Firma	

21 Observaciones generales

- El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
 - La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
 - La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
 - La distancia a transporte público en la zona es mayor a 500 m.
 - La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
 - La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
 - La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
 - La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
 - La forma del terreno es irregular.
 - La topografía del terreno valorado es quebrada.
 - La pendiente del terreno es mayor a 40%.
 - No cuenta con servicio telefonía.
 - La calle al frente del inmueble es de lastre.
 - No cuenta con cunetas o cordón y caño.
 - Frente al inmueble no hay aceras.
 - En la zona no hay alcantarillado pluvial.
 - En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- 18. Dado que no se cuenta con servicio de electricidad, se realiza una estimación de valor considerando esta condición, y no un avalúo. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**
- La vivienda no cuenta con interruptor principal.
 - En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
 - En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.

3 Observaciones importantes

- El terreno presenta un sobre nivel respecto a la calle de 3 m.
- El terreno valorado es quebrado y se encuentra a menos de 50 m de un río.
- No hay disponibilidad de servicio eléctrico.

0 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).

- 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 estimación de valor. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

- 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).
 - 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.
 - 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 estimación de valor
- 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. Sobre nivel respecto a la calle ($\Delta= 3 m$).

La propiedad cuenta con una topografía quebrada, la parte plana se encuentra a 3 metros sobre el nivel de calle.

2. Retiro a río menor a 50 m.

La propiedad colina con un río al oeste.

3. Indicación de que no hay disponibilidad de servicio eléctrico.

Al realizar la inspección no se observa base de medidor eléctrico, medidor eléctrico ni acometida.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La vivienda actualmente cuenta con electricidad, los cables que alimentan la vivienda se encuentran expuestos incumpliendo con los códigos eléctricos actual y anteriores. (ver fotografía en anexos) Esta situación se considera como un riesgo para las personas que transitan por este sector ya que, los cables se encuentran a nivel de suelo sin ningún tipo de protección y con uniones incorrectas entre cables. Por otro lado, no se pudo determinar desde donde se alimentan de electricidad los cables eléctricos que se observan ingresan a la vivienda. No se observa medidor eléctrico, acometida, ni ningún tipo de interruptor principal en límite de propiedad frente a calle pública.

El sector donde se encuentra la caballeriza y una franja ubicada en el lindero sur pertenecen a la finca con IP 10607021200300. El acceso a esta finca es por medio de la finca en estudio (IP 10607021200500). Actualmente el lindero sur no cuenta con ningún tipo de demarcación. El lindero norte cuenta con una demarcación parcial.

La zona está en proceso de ser catastrada, una vez actualizada, en caso de que aparezcan inconsistencias estas deberán ser corregidas. Si se generaran correcciones que afectan las condiciones actuales de la finca, se deberá de realizar el ajuste correspondiente en el avalúo.

No es posible medir el punto de amarre en sitio ya que para medir hasta el punto de referencia se necesita atravesar propiedades. Al utilizar herramientas de información geográfica y fotografías aéreas se verifica el punto de amarre.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de estimación de valor				BCR		Cod. 7818 V-2023.2		
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€512,28					
	# Nas / # Orden:	5152183	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo		
	¿Proyecto precalificado?:	No	Fecha avalúo de referencia:	18/03/2021	Valor en avalúo de referencia:	€150 734 000,00				
VALUADOR	Valuador:	Dany Hernández Quesada			Teléfono:	2211-1111, Ext. 80142				
	Empresa:	-			Correo electrónico:	danhernandezq@bancobcr.com				
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	1 San José	Cantón:	6 Aserri	Distrito:	7 Salitrillos		
	Señas:	De la gran chicharronera Hacienda Salitrillo 500 metros sureste, en el cruce en Y griega, 1600 metros al sur. Sobre ruta hacia vista Hermosa Lodge.								
	Latitud (CRTM 05)	1 087 749 N	Longitud (CRTM 05)	490 104 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.83728, -84.09022)					
	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.	212005	0	0	10607021200500	22 833,00 m ²	1-58735-2023	22 833,00 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1
	1.	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca						
	1.	212005	N-S-E-O	N Sin construcciones	S Sin construcciones	E Calle pública	O Río, quebrada o arroyo			
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor? No							
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique: Bien adquirido								
Ocupación predominante:	Inquilino(s)									
Uso actual:	Otro	Comentarios: Residencial - Finca								
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está									
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Rural			Antigüedad de construcciones entre:	15	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:	3700 m	Facilidades comunales:	3900 m	
	Condición:	Similar				Colegios:	4000 m	Instituciones gobierno:	3800 m	
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable				Transporte público:	1400 m	Parques:	3800 m	
	Ocupación:	Unifamiliar				Comercio:	3800 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								
	Frente:	61,32 m	Fondo:	264,16 m						
	Área valorada:	22 833,00 m ²								
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro								
	Topografía predominante:	Quebrada	Nivel:	Sobre nivel de calle	Δ nivel (m):	3,0				
	Forma:	Irregular								
	Forma 2:	Otra								
	Pendiente:	Variable	Pendiente máxima (%):	> 40%						
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica								
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica								
Cuerpo de agua cercano*:	Río	Distancia:	5 m							
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro									
* Condición más crítica										
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	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:	Sí								
	Punto de amarre:	Ver Observaciones								
	Otras:	<input type="checkbox"/> Cordon y caño	<input type="checkbox"/> Acera	<input type="checkbox"/> Cuneta	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público					
	Alcantarillado:	<input type="checkbox"/> Pluvial	<input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento						
	Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible								
	Servicio eléctrico*:	No hay								
	Comunicaciones:	<input type="checkbox"/> TV Cable	<input 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:	Lastre									
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.										
RESUMEN	Valor total estimado:	€141 737 000,00 (Ciento Cuarenta Y Un Millones Setecientos Treinta Y Siete 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:	18 de abril de 2024			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. Croquis 1	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Croquis 2						
			<input type="checkbox"/> Anexo 3.							

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	274,44 m²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input checked="" type="checkbox"/> Otro: Artesonado		
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Enchape en piedra		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Bueno		
Total:	274,44 m²	Paredes internas:	Madera	Acabado interno:	Otro	Madera	
				Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)
3	0	2	1
		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 type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay	Sistema mecánico:	PVC
Marco de ventanas:	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Laminado	<input type="checkbox"/> Concreto		Bajantes:	<input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol		Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers? <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 110 V <input type="checkbox"/> 110 / 220 V
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:	Parcialmente entubada
Empotrados / Extras:	<input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje	<input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica		Interruptor:	No tiene.
	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Chimenea		Comentarios:	
	<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Cableado estructurado	<input type="checkbox"/> Alarma	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio		Mueble de cocina:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene
	<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente				Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito <input checked="" type="checkbox"/> Cuarzo <input checked="" type="checkbox"/> Otro Cerámica <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
						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	
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Observaciones:	
Reparaciones Interiores / Daños:	Sí
Se debe reparar los cables expuestos en el sector donde se ubica la caja de breaker. El piso de parquet del dormitorio principal requiere mantenimiento.	
Humedad / Fuga de Agua:	No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo	0			
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	2			
Medio baño	1			
Habitación	3			
Sala de TV	0			
Lavandería	1			
# de módulos	10	0	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	17 797,00	4 360,00			1,00	4 360,00	77 594 920,00	
2									
3									
4	Área afectada por ley de forestal 7575	5 036,00	4 360,00	0,10	Factor de ajuste por retiro de río.	0,10	436,00	2 195 696,00	
Área Total (m²)		22 833,00					Total valor de terreno (c)*	₡	79 791 000,00

*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)	€102 900 000,00
	VRE Total (c)	€61 946 000,00

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									€102 900 000,0						33,0		€61 946 000,0	€61 946 000,0		
1.		Vivienda							€102 900 000,0								€61 946 000,0	€61 946 000,0	Parcial	Si
1.1.		Área principal	2004	20	55	m²	274,4	€375 000,0	€102 900 000,0	Bueno		0,80	0,752	0,602		€225 750,00	€61 946 000,0	€61 946 000,0		

** 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 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 ■	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_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



Área de estacionamiento



Sala



Cocina



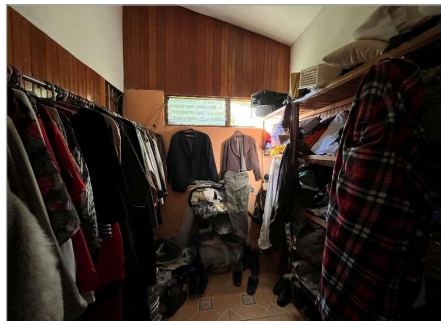
Habitación 1



Baño 1



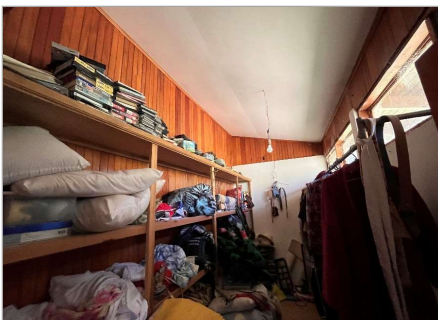
Baño 1



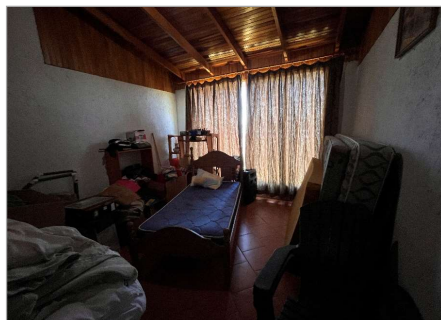
Closet



Habitación 2



Closet



Habitación 3



Baño 2



Medio Baño



Vista al norte



Vista al norte



Vista interior



Vista interior terreno



Vista al este



Vista al este



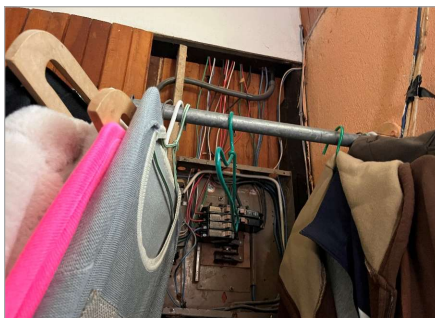
Vista de vivienda



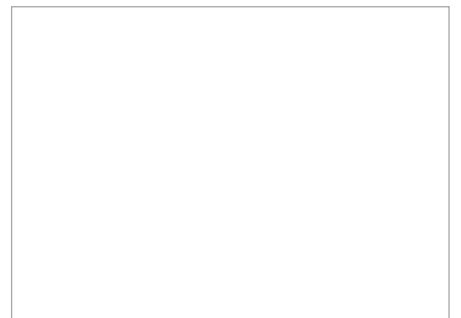
Cables expuestos

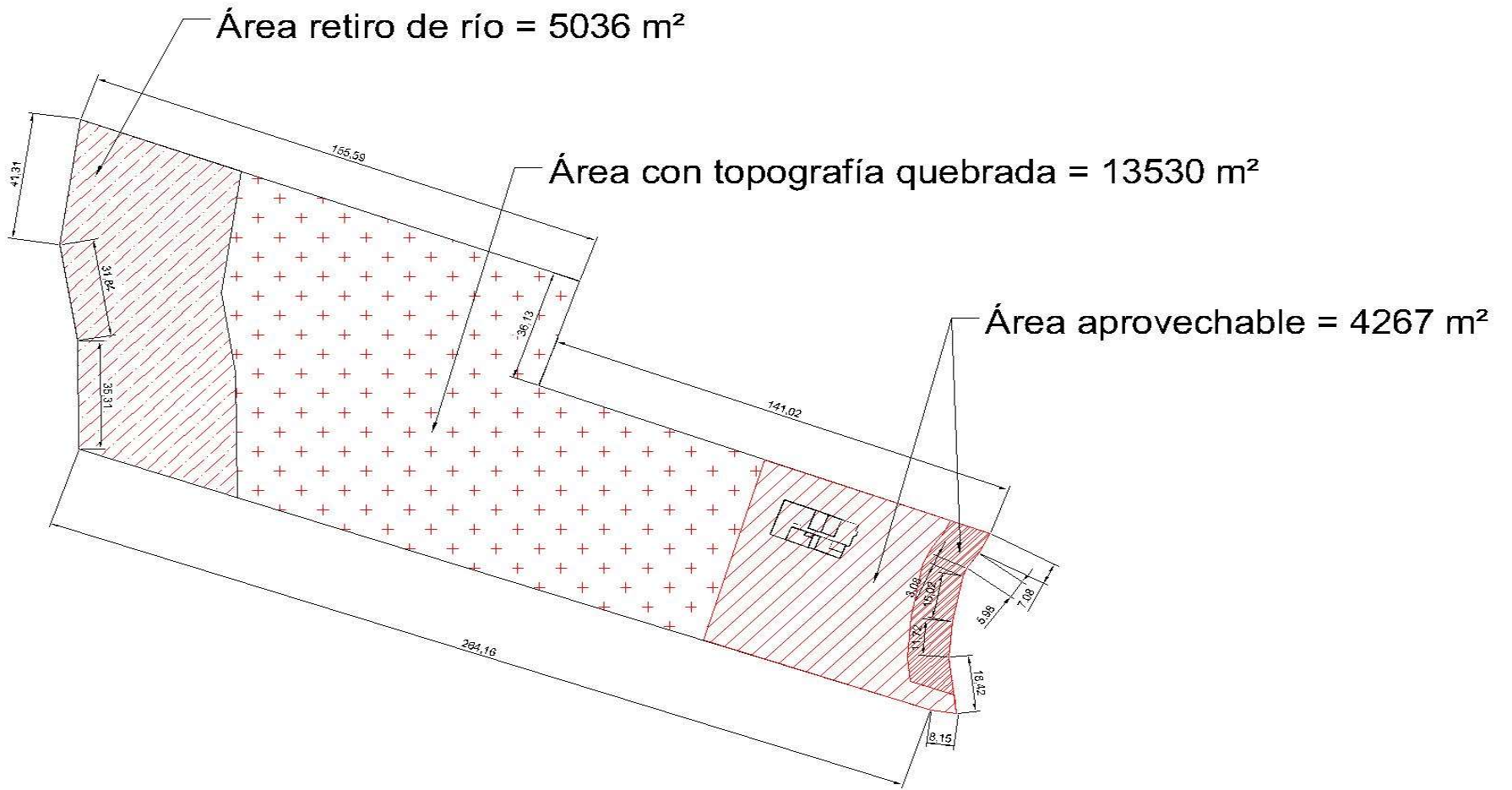


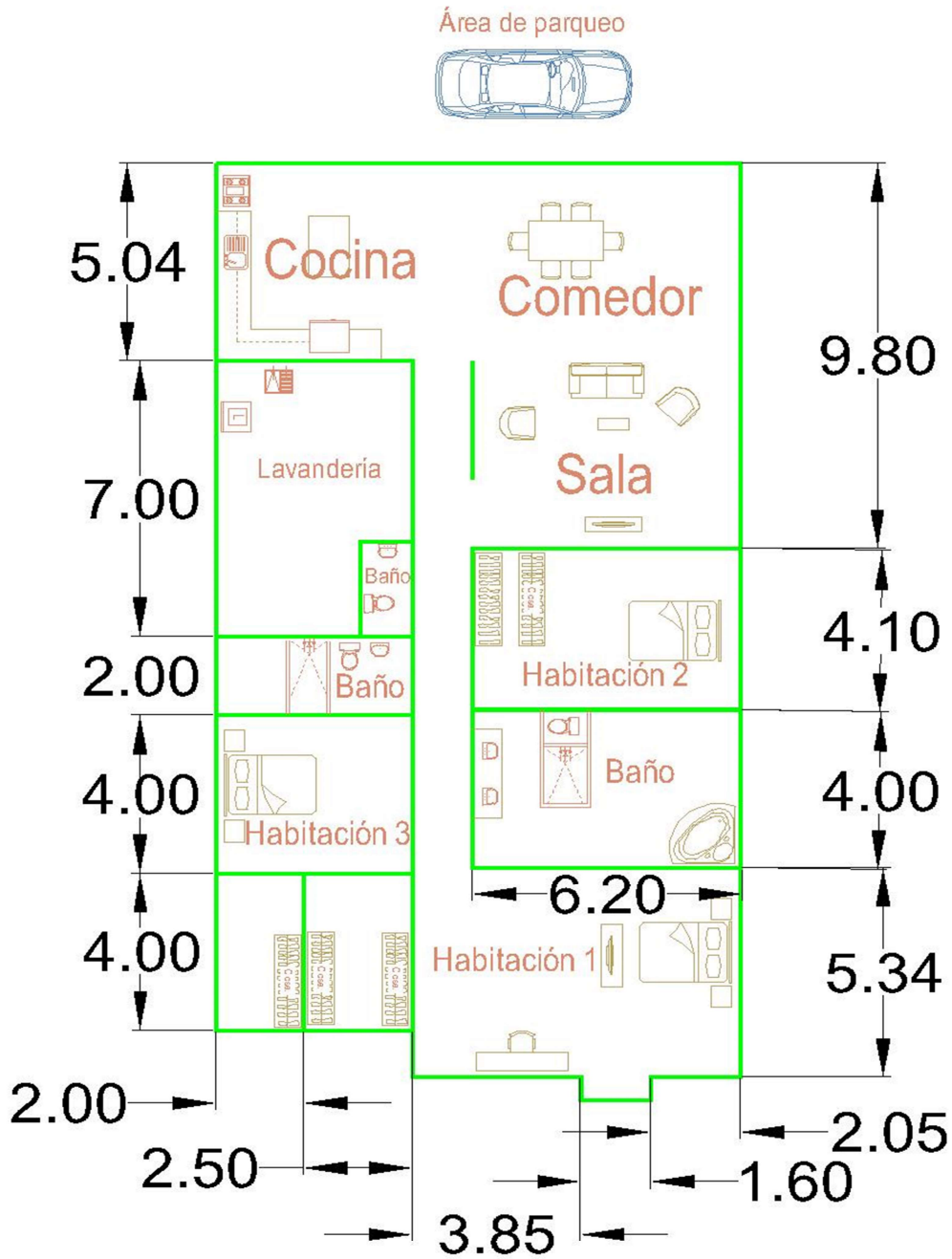
Cables expuestos



Caja de breakers







Notas: Las dimensiones se encuentran en metros. La distribución arquitectónica es con fines ilustrativos.