

Número Nas:	5189901
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

6	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	60701012306800
---------	----------------

Localización

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	7° Golfito
Distrito	1° Golfito
Señas:	DE LA PULPERIA JIRETH 40 METROS OESTE Y 53,58 METROS NORTE, CASA A MANO DERECHA.



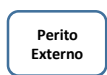
Resumen de informe

Monto en letras:	(Veinte Millones Quinientos Once Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	20 511 000,00
Valor de terreno:	₡	8 082 000,00
Valor construcción:	₡	12 429 000,00

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

Valuador:	Mario Alberto Mora Estrada		
	Firma	MARIO ALBERTO MORA ESTRADA (FIRMA)	Firmado digitalmente por MARIO ALBERTO MORA ESTRADA (FIRMA) Fecha: 2026.02.05 15:47:04 -06'00'



6 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 establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
5. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
6. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.

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

NO HAY OBSERVACIONES SOBRE LA CONSTRUCCIÓN Y SU DISTRIBUCIÓN FÍSICA. ES UNA CONSTRUCCIÓN CON EDADES CONSTRUCTIVAS VARIADAS DE 20 A 26 AÑOS DEBIDO A QUE SON CONSTRUCCIONES QUE SE HACEN CON EL PASO DEL TIEMPO Y CON LAS NECESIDADES QUE IMPERAN EN LA FAMILIA. DEBIDAMENTE ENTUBADA LA PARTE ELECTRICA, COCINAN CON ELECTRICIDAD, NO SE EMPLEA SISTEMA DE GAS.

LA PROPIEDAD NO CUENTA CON COCHERA PARA CARRO, AL FRENTE EXISTE CIERRE Y ES UN CORREDOR AMPLIO, QUE SIRVE DE ZONA DE ESTAR EN LA PROPIEDAD

EN LA PROPIEDAD HABITAN PERSONAS QUE SON COMODATARIOS OTORGADOS POR EL BANCO DE COSTA RICA, PARA QUE HABITEN Y CUIDEN EL BIEN INMUEBLE. LA PERSONA QUE ME ATENDIO Y ME DIO ACCESO A LA PROPIEDAD SE IDENTIFICA CON EL NOMBRE DE TANIA PÉREZ VALVERDE, CEDULA DE IDENTIDAD 4-241-791.

SE OBSERVAN MEDIDORES DE AGUA Y LUZ FRENTE A LA CASA DE HABITACIÓN, EN LA ZONA EXISTE SERVICIO DE TELEFONÍA FIJA LOS LINDEROS QUE INDICA EL PLANO SE PUDIERON CORROBORAR EN SITIO.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 0239										
						V-2023.2										
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€498,93											
	# Nas / # Orden:	5189901	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo								
					Fecha avalúo de referencia:	03/09/2024	Valor en avalúo de referencia:	€19 665 000,00								
VALUADOR	Valuador:	Mario Alberto Mora Estrada			Teléfono:	8626 - 6161										
	Empresa:	Mario Alberto Mora Estrada			Correo electrónico:	albertomora5@gmail.com										
FINCA	País:		Costa Rica	Provincia:		6 Puntarenas	Cantón:		7 Golfito	Distrito:		1 Golfito				
	Señas: DE LA PULPERIA JIRETH 40 METROS OESTE Y 53,58 METROS NORTE, CASA A MANO DERECHA.															
	Latitud (CRTM 05)		951 511 N			Longitud (CRTM 05)		599 759 E			(Sistema de coordenadas geográficas: 8.60432, -83.09366)					
	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.	123068	0	0	60701012306800	142,66 m ²	P-622638-2000	142,66 m ²	BANCO DE COSTA RICA			Finca 1				
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca											
	1.	123068	N-S-E-O	N	Vivienda (s)			S	Vivienda (s)		E	Vivienda (s)		O	Calle pública	
	Tiene gravámenes o anotaciones?		No													
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Bienes adquiridos										
Ocupación predominante:		Otro		Comentarios:		Habita una pareja - Comodato otorgado por BCR - Tania Pérez Valverde, cedula 4-241-791										
Uso actual:		Residencial		Comentarios:		Finca con 1 casa de habitación										
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:		Entre 25% y 75%													
	Uniformidad de antigüedad:		N/A													
	Tamaño:		N/A													
	Condición:		N/A													
	Cambio de uso de suelo:		Poco probable													
	Ocupación:		Unifamiliar													
	Antigüedad de construcciones entre:		20		y		26		Años (+ -)							
	Apreciación del mercado:		Oferta:		Media											
Tendencia del precio:		Estable														
Hay Influencias adversas:		No														
Distancia a:		Escuelas:		700 m		Colegios:		12500 m		Facilidades comunales:		100 m				
		Transporte público:		300 m		Instituciones gobierno:		1000 m		Parques:		100 m				
		Comercio:		8000 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.																
El bien se ubica en zona rural de uso residencial, se encuentra cerca a centros de comercio, institucionales, salud y educativos. Cuenta con servicios básicos como agua de consumo humano, electricidad, alumbrado, telefonía e internet. El terreno esta delimitado con tapias. La referencia o punto de amarre esta debidamente correcta en sitio con respecto a lo que indica el plano catastrado, se ubica con facilidad la propiedad.																
Calificación del entorno:		Clase media														
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:		Medianero													
	Frente:		5,58 m		Fondo:		19,92 m									
	Área valorada:		142,66 m ²													
	Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro													
	Topografía predominante:		Plana		Nivel:		A nivel de calle									
	Forma:		Regular													
	Forma 2:		Otra													
	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								
* 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:		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*:		Sí hay disponible													
	Servicio eléctrico*:		Si hay													
	Comunicaciones:		<input checked="" 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														
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.																
RESUMEN	Valor total estimado:		€20 511 000,00		(Veinte Millones Quinientos Once 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.											
ANEKOS Y FOTOS	Fecha de inspección:		30 de enero de 2026													
	Otras inspecciones:															
	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. UBICACIÓN DEL LOTE											
				<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. CROQUIS DE CONSTRUCCIONES												
				<input type="checkbox"/> Anexo 3.												

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m ²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura:	Concreto	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	114,50 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno			
2do Nivel:	0,00 m ²	Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:			
3er nivel:	0,00 m ²	Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura			
Otros:	0,00 m ²	Paredes externas:	Baldosas prefabricadas	Condición:	Regular			
Total:	114,50 m ²	Paredes internas:	Baldosas prefabricadas	Acabado interno:	Repello y pintura			
				Condición:	Regular			

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	◆ Parquesos (#)							
3	0	1	1							
		Medios baños								
		0								
* 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					
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					
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 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							
				Sistema mecánico:	PVC					
				Canoas	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene		
				Bajantes	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene		
				Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers?	<input checked="" type="checkbox"/> Sí	Canalización:	Entubada		
					<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:	Termomagnético		
				Comentarios: Se encuentra bien detallada						
				Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	Cemento	<input type="checkbox"/> No tiene	
				Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	Cerámico	<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 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:	Bueno			Acabados:	Estándar	

Sótanos / áticos	NO
Terrazas, balcones, otros	NO
Patio / Jardines	PEQUEÑO PATIO
Cocheras / Parquesos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
	Superficie de rodamiento: Otro

Observaciones:

LA CONSTRUCCIÓN EN LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO AÚN TENIENDO UN ÁREA PRINCIPAL CON 26 AÑOS DE ANTIGÜEDAD Y TIENE OTRAS ZONAS QUE SE AÑADIERON A LA CASA CON 20 AÑOS DE EDAD. ES UNA CONSTRUCCIÓN INTEGRAL DE UNA SOLA PLANTA DEDICADA A USO DE VIVIENDA, CUENTA CON 3 HABITACIONES, SALA, COMEDOR Y COCINA, UN SERVICIO COMPLETO, NO TIENE PARQUEO, ÁREA DE PILAS Y UN CORREDOR TECHADO. LOS VEHICULOS SE ESTACIONAN EN LA CALLE PÚBLICA

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

MEJORAS EN PINTURA EN PAREDES

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano	
Vestibulo	0				
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño	0				
Habitación	3				
Sala de TV	0				
Lavandería	1				
Locales	0				
Bodega	0				
Balcón	0				
Soda	0				
Corredor	1				
# de módulos	9	0	0	0	0

Cantidad de comparables utilizados: 3

Desviación estándar 1 926,78 3,4%

Factor de homologación	No.	Indicador	Breve descripción
	1	A	AREA
	2	FR	FRENTE DEL TERRENO
	3	FO	FORMA DEL LOTE
	4	TV	TIPO DE VIA
	5	U	UBICACIÓN
	6	S2	SERVICIOS 1

Rango ¢55 768 a ¢57 694

Valor unitario considerado (c / m²) ¢ 56 650,6

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (c / m²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	142,66	56 650,60			1,00	56 650,60	8 081 774,60
2								
3								
4								
Área Total (m²)		142,66			Total valor de terreno (c)*		¢	8 082 000,00

*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)	€19 185 000,00
	VRE Total (c)	€12 429 000,00

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								€19 185 000,0						38,0		€12 429 000,0	€12 429 000,0		
1.	VIVIENDA Y APARTAMENTOS							€19 185 000,0								€12 429 000,0	€12 429 000,0	Si	Si
1.1.	CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	2000	26	60	m²	42,0	€195 000,0	€8 190 000,00	Muy bueno	1,00	0,95	0,689	0,655	39	€127 725,00	€5 364 000,0	€5 364 000,0		
1.2.	CONSTRUCCIÓN AMPLIACIÓN	2006	20	60	m²	34,0	€205 000,0	€6 970 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,778	0,661	40	€135 505,00	€4 607 000,0	€4 607 000,0		
1.3.	CORREDORES	2006	20	50	m²	35,0	€102 500,0	€3 588 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,720	0,612	31	€62 730,00	€2 196 000,0	€2 196 000,0		
1.4.	CUARTO DE PILAS	2006	20	50	m²	3,5	€78 000,0	€273 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,720	0,612	31	€47 736,00	€167 000,0	€167 000,0		
1.5.	MUEBLE DE COCINA	2006	20	45	m²	2,0	€82 000,0	€164 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,679	0,577	26	€47 314,00	€95 000,0	€95 000,0		

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.

► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

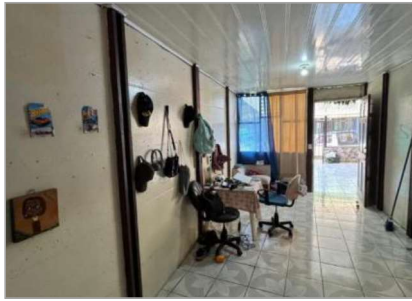
♣ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: SE COMPARA PARA LA TIPOLOGÍA VIGENTE EN COSTA RICA EN EL MANUAL DE VALORES UNITARIOS POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL MINISTERIO DE HACIENDA DEL 2023, EL VALOR DE MERCADO DE MATERIALES Y MANO DE OBRA PARA CONSTRUCCIÓN. USO ACTUAL VIVIENDA

DEFINICIONES	Estado	Fe	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
	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.



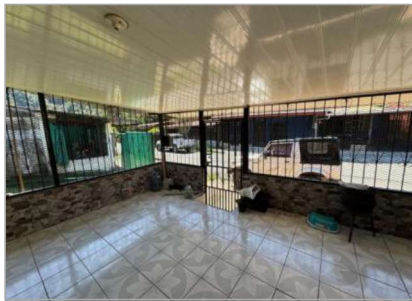
CASA



ENTORNO



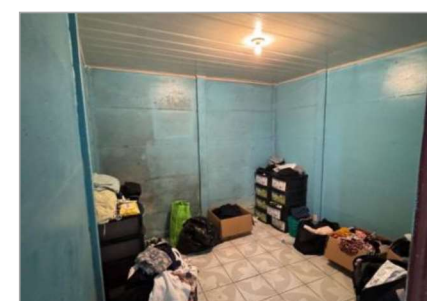
ENTORNO



CORREDOR



SALA



CUARTO



CUARTO



SERVICIO SANITARIO



AREA DE PILAS



PATIO



CAJA BREAK

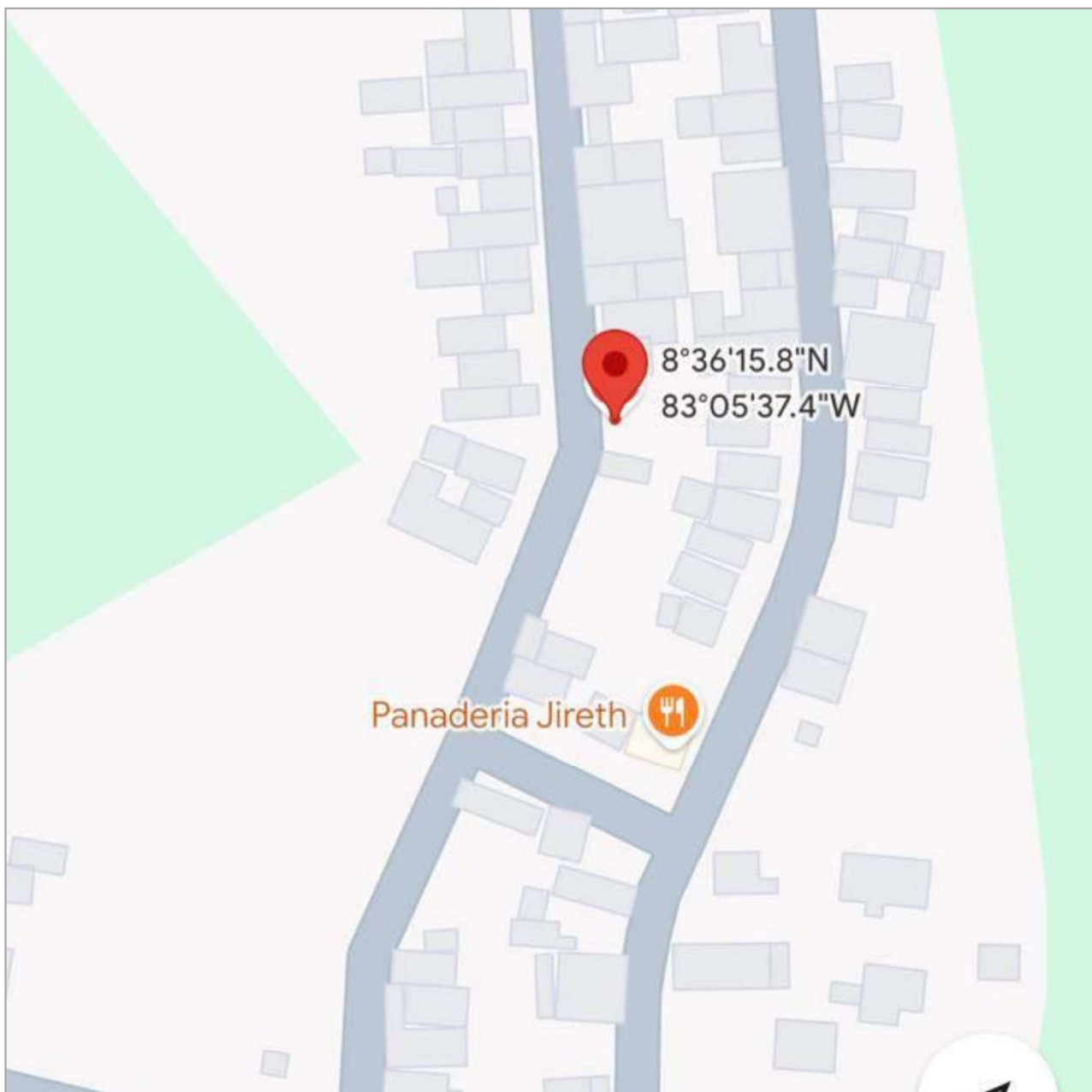
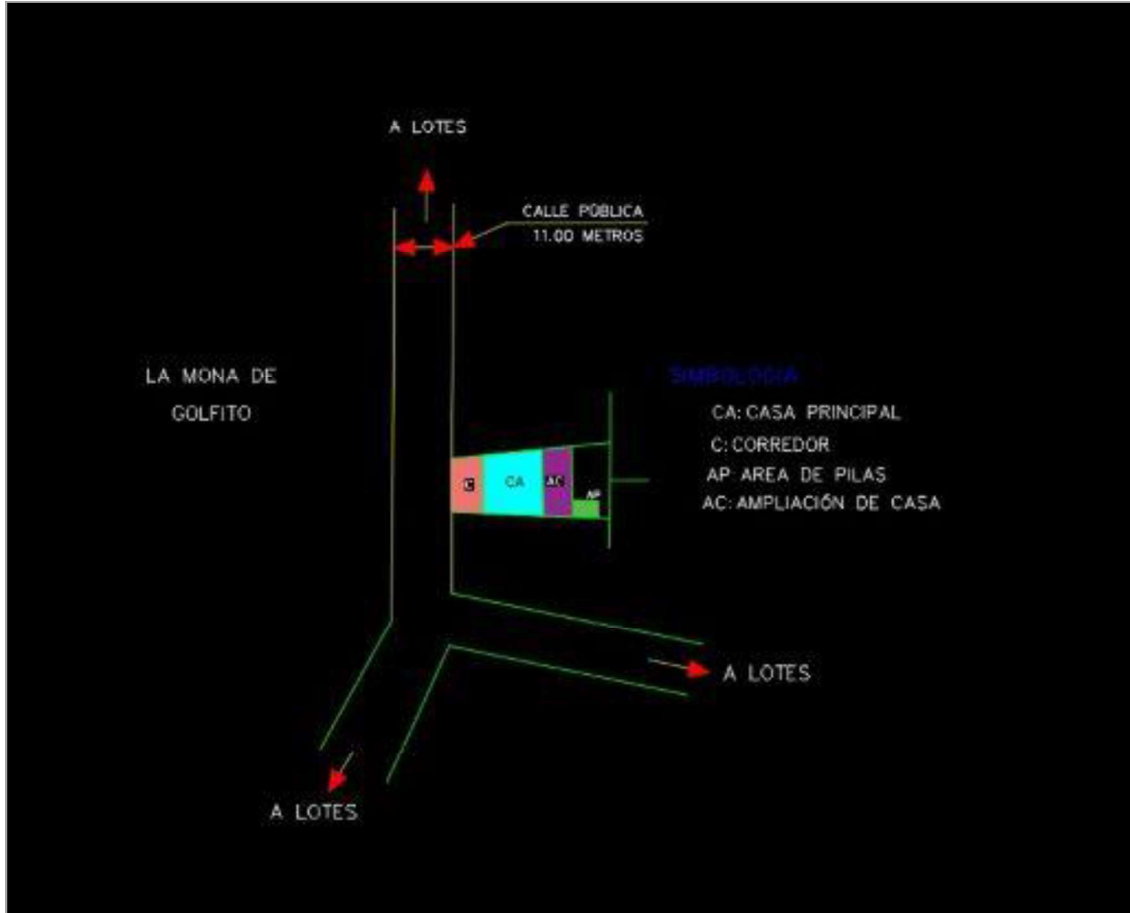


Imagen obtenida del sistema siri del Registro Nacional Coordenadas
CRTM05 599759 Este y 951511 N



DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS CONSTRUCTIVAS