

Número Nas:	5150025
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

12	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	60801006324000
---------	----------------

**Localización**

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	8° Coto Brus
Distrito	1° San Vito
Señas:	Puntarenas, Coto Brus, San Vito, Barrio Canadá, 150m Norte, 20m Este y 50m al Sur de la escuela de la localidad.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Cuarenta Y Nueve Millones Cuarenta Y Tres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 49,043,000.00
Valor de terreno:	₡ 16,600,000.00
Valor construcción:	₡ 32,443,000.00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Felix Villalobos Granados		
	Firma		Perito Externo

**12 Observaciones generales**

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 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. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
6. La calle al frente del inmueble es de lastre.
7. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
8. Frente al inmueble no hay aceras.
9. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
10. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
11. El interruptor principal de la vivienda es de cuchilla.
12. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 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

Casa de habitación de 120 m<sup>2</sup>, la misma cuenta con Sal, comedor, cocina, dos Servicios sanitarios y ducha, un closet, tres dormitorios y área de pilas, también cuenta con un garaje techado

La vivienda se encuentra en buenas condiciones, sin embargo requiere de un mejor mantenimiento, ya que a corto plazo se puede ver afectada, por la falta de un buen mantenimiento.

En la propiedad se encuentran instalados los servicios públicos básicos.

En la valoración se castiga un área de 50.94 m<sup>2</sup> por antejardín y ampliación de carretera.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario				BCR		Cod. 1850 V-2023.2				
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adjudicados			Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡521.00					
	# Nas / # Orden:	5150025	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo				
			Fecha avalúo de referencia:	29/03/2022	Valor en avalúo de referencia:	₡51,187,000.00						
VALUADOR	Valuador:	Felix Villalobos Granados			Teléfono:	8828-3922 / 2773-3922						
	Empresa:	Felix Villalobos Granados			Correo electrónico:	fevigacr@gmail.com						
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	6 Puntarenas	Cantón:	8 Coto Brus	Distrito:	1 San Vito				
	Señas:	Puntarenas, Coto Brus, San Vito, Barrio Canadá, 150m Norte, 20m Este y 50m al Sur de la escuela de la localidad.										
	Latitud (CRTM 05)	977 135 N	Longitud (CRTM 05)	613 032 E						(Sistema de coordenadas geográficas: 8.83569, -82.97245)		
	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.	63240	0	0	60801006324000	450.94 m <sup>2</sup>	P-0895801-1990	450.94 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica, Ced: 4-000-000019		Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca							
	1.	63240	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:		Administración de bienes								
Ocupación predominante:	Otro	Comentarios:		Giseldy Miranda Fernandez 8725-0142, autorizada por el BCR.								
Uso actual:	Residencial	Comentarios:		De uso residencial								
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está											
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Urbana			Antigüedad de construcciones entre:	1 y 20 Años (+)						
	Tendencia de la zona:	Mejorando			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:	220 m	Facilidades comunales:	800 m			
	Condición:	Similar				Colegios:	1000 m	Instituciones gobierno:	1500 m			
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable				Transporte público:	220 m	Parques:	2000 m			
	Ocupación:	Unifamiliar										
	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.).											
	Calificación del entorno: Clase media											
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Esquinero										
	Frente:	45.40	m									
	Área valorada:	450.94 m <sup>2</sup>										
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro										
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre nivel de calle								Δ <sub>med</sub> (m): 1.0
	Forma:	Regular										
	Forma 2:	Otra										
	Pendiente:	Ascendente	Pendiente máxima (%):		< 10%							
	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 type="checkbox"/>	Gordón 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										
		<input checked="" type="checkbox"/>	Red externa	<input type="checkbox"/>	Pozo	<input type="checkbox"/> Naciente						
	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:	Lastre											
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.												
RESUMEN	Valor total estimado:	₡49,043,000.00		(Cuarenta Y Nueve Millones Cuarenta Y Tres 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:	15 de febrero 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. Ubicación aérea						
					<input checked="" type="checkbox"/>	Anexo 2. Notas en plano						
					<input 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>	<b>Estructura:</b> Metal	<b>Cubierta:</b> HG ondulado
Nivel Principal:	120.00 m <sup>2</sup>	<b>Estructura principal:</b>	Concreto	<b>Condición:</b>	Bueno	
2do Nivel:	0.00 m <sup>2</sup>	<b>Entrepiso:</b>	N/A	<b>Cielos:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input checked="" type="checkbox"/> Otro: Madera	
3er nivel:	0.00 m <sup>2</sup>	<b>Escaleras:</b>	De concreto	<b>Acabado externo:</b>	Repello y pintura	
Otros:	30.00 m <sup>2</sup>	<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto	<b>Condición:</b>	Bueno	
<b>Total:</b>	<b>150.00 m<sup>2</sup></b>	<b>Paredes internas:</b>	Bloques de concreto	<b>Acabado interno:</b>	Repello y pintura	
				<b>Condición:</b>	Bueno	

<b>Habitaciones (#)</b>	3	<b>Cuarto de servicio (#)</b>	0	<b>Baños completos (#)</b>	2	<b>Parqueos (#)</b>	1
				<b>Medios baños</b>	0		
<i>* Si no tiene, indique 0 en la cantidad      ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos</i>							
<b>Puertas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input 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?		Sí	<b>Canalización:</b>	Entubada		
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V		<b>Interruptor:</b>	Cuchilla		
<b>Comentarios:</b>	Bueno						
<b>Mueble de cocina:</b>	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	<b>Concreto</b>	<input type="checkbox"/> No tiene		
<b>Sobre (mueble de cocina):</b>	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	<b>Cerámica</b>	<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 checked="" 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:				
<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						
	<b>Acabados:</b> Estándar						

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

**Observaciones:**

La edad de la vivienda es calculada en base a la edad efectiva y no la edad cronológica, ya que la vivienda original en algún momento fue remodelada y mejorada en su mayoría.

**Reparaciones Interiores / Daños:** No

**Humedad / Fuga de Agua:** No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo	0				
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	2				
Medio baño	0				
Habitación	3				
Sala de TV	0				
Lavandería	1				
Corredor	1				
Closet	1				
<b># de módulos</b>	<b>11</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 (¢ / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	400.00	41 500.00			1.00	41 500.00	16 600 000.00
2	Area antejardin	50.94	41 500.00	0.00	Antejardín y ampliación de carretera.	0.00		
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		450.94		Total valor de terreno (¢)*			¢	16,600,000.00

\*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>€48,900,000.00</b>
	VRE Total (c)	<b>€35,601,000.00</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>	F <sub>e</sub>	F <sub>d</sub>	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>€48,900,000.0</b>						<b>42.0</b>		<b>€32,443,000.0</b>	<b>€35,601,000.0</b>		
1.		<b>VIVIENDA</b>							<b>€48,900,000.0</b>								<b>€32,443,000.0</b>	<b>€35,601,000.0</b>	Sí	Sí
1.1.		Casa	2009	15	60	m²	120.0	€325,000.0	€39,000,000.00	Muy bueno	0.92	0.90	0.844	0.699	46	€227,175.00	€27,269,000.0	€29,640,000.0		
1.2.		Garage	2016	8	40	m²	30.0	€90,000.0	€2,700,000.0	Muy bueno	0.90	0.90	0.880	0.713	32	€64,170.00	€1,924,000.0	€2,138,000.0		
1.3.		Cerramiento	2009	15	30	m	72.0	€100,000.0	€7,200,000.0	Bueno	0.85	0.85	0.625	0.452	16	€45,200.00	€3,250,000.0	€3,823,000.0		

\*\* 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	MANUAL DE LA ONT 2021
--	-----------------------

DEFINICIONES	Estado	F <sub>e</sub>	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.

<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>F<sub>e</sub>:</b>	Factor de depreciación por estado de conservación.
<b>F<sub>d</sub>:</b>	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Vista principal de la propiedad



Frente Oeste



Frente Norte



Vista interna



Vista interna



Cochera



Garaje



Sala



Dormitorio



Sala



Dormitorio



Closet





Servicio sanitario y ducha



Cocina



Pasillo



Servicio sanitario



Ducha



Área de pilas



Área de pilas



Dormitorio



Centro de carga



Acometida eléctrica



Cielo raso con deterioro



**Proyección del Visor:**  
CRTM05 - CR05 - EPSG:5367

**Escala:**  
1:250

**Coordenadas CRTM05:**  
613031.5, 977134.6

Longitud: 46.04 m

ANEXO 1: UBICACIÓN AÉREA





362-P-8-1-8-

**CATASTRO NACIONAL**  
SECCION DE MICROFILM

FOLIO 88  
BLADEN 249

1 MAYO 1990

**REGISTRO NACIONAL**  
**CATASTRO NACIONAL**

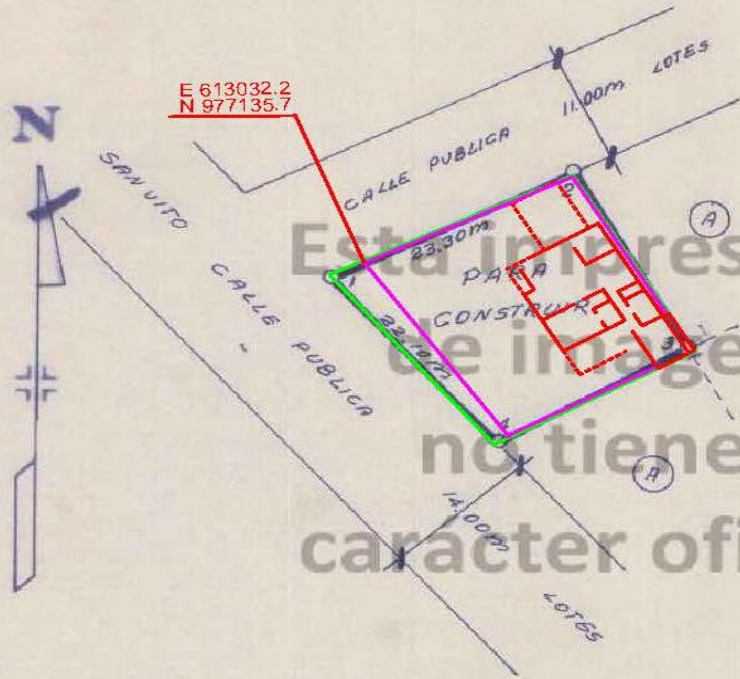
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**P-795801-90**

**-9 MAY 1990**  
Fecha *[Firma]* Firma Autorizada



MODIFICA AL PLANO N° P-795804-89

LINEA	AZIMUT	DIST.
1 - 2	64°00'	23.30
2 - 3	150°57'	20.53
3 - 4	240°56'	19.48
4 - 1	319°24'	22.10



Esta impresión  
de imagen  
no tiene  
caracter oficial

Colegio Federado de Ingenieros  
y de Arquitectos de Costa Rica

27 ABR 1990

Anotado *[Firma]*



NOTAS:  
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA  
ERROR ANGULAR 00° 00', ERROR LINEAL 0.00 m.  
LINDEROS EXISTENTES  
COLINDANTE (A) = ASOCIACION SOLIDARISTA DE  
EMPLEADOS DE COOPRO SAN VITO.  
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.

PROPIEDAD DE CEDULA JURIDICA No. 3-002-066685-12		SITUADO EN BARRIO CANADA		ES PARTE DE	
<b>ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DE COOPRO SAN VITO</b>		DISTRITO I SAN VITO		FOLIO REAL No. 6062850-000	
<i>Mario Cordero Rojas</i> TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 2974 MARIO CORDERO ROJAS		CANTON 8 COTO BRUS		TOMO	
AREA 450.94 m <sup>2</sup>		PROVINCIA 6 PUNTARENAS		FOLIO	
Area según Registro 66210.67 m <sup>2</sup>		ARCHIVO No. 16		NUMERO	
ESCALA 1:500		FECHA		ASIENTO	
PROTOCOLADO TOMO 5873	FOLIO 104	16		ABRIL 2 1990	

5763 3101