

Número Nas:	5157029
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

12	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	20901020088300
----------------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	9° Orotina
Distrito	1° Orotina
Señas:	De Maxi Palí, aproximadamente 500 metros norte y 235 metros este



Resumen de informe

Monto en letras:	(Noventa Y Seis Millones Doscientos Noventa Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valuador:	Ezequías Alberto Rodríguez Vargas
	Firma
	Perito Externo

Valor total:	₡	96 290 000,00
Valor de terreno:	₡	54 867 000,00
Valor construcción:	₡	41 423 000,00
Liquidez:		Mediana

12 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 facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
7. La forma del terreno es irregular.
8. Frente al inmueble no hay aceras.
9. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
10. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
11. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.
12. En al menos una de las construcciones el factor de estado es menor a 0,6 (estado de conservación malo o inferior). Las construcciones en esta condición no se incluyen en la valoración.

2 Observaciones importantes

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

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

1. En la homologación hay comparables con más de 12 meses respecto a la fecha del informe.

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.

El inmueble fue tomada en propiedad y dada en cuidado a un permisionario, como es de presumir, se encuentra en pobres condiciones de mantenimiento por lo que se asigna un estado general regular

2. Problemas por humedad o fugas.

Dadas las condiciones de mantenimiento de la infraestructura, incluso algunas construcciones se encuentran en muy mal estado, en consecuencia se presumen problemas de humedad en las construcciones.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

El portón de acceso y la tapia perimetral de ese mismo lado no se encuentran en la colindancia oeste, como es de presumir, sino que se encuentran construídos aproximadamente 7,7 metros hacia el sur (dentro de la propiedad), en consecuencia, esa superficie del terreno que no se encuentra cerrada por la tapia perimetral, se demerita por un factor que considera el costo de reconstruir la tapia de forma que se incorpore esa superficie a la sección principal del terreno. Asimismo, se demeritó el callejón de acceso pues su uso se ve limitado únicamente a ese uso, únicamente acceso.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 9883							
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR											
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€530,09							
	# Nas / # Orden:	5157029	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo: Vivienda + obras complementarias						
			Enfoque:	Costo							
		Fecha avalúo de referencia:	09/01/2020	Valor en avalúo de referencia:	€100 097 210,00						
VALUADOR	Valuador:	Ezequías Alberto Rodríguez Vargas	Teléfono:	8826-3333 / 2428-3333							
	Empresa:	Ezequías Alberto Rodríguez Vargas	Correo electrónico:	ezequias@ice.co.cr; ingezequiasrodriguez@hotmail.com							
FINCA	Pais:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	9 Orotina	Distrito:	1 Orotina			
	Señas:	De Maxi Palí, aproximadamente 500 metros norte y 235 metros este									
	Latitud (CRTM 05)	1 096 827 N	Longitud (CRTM 05)	443 303 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.91897, -84.51704)						
	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.	200883	0	0	20901020088300	1 940,00 m ²	2-16708-2024	1 936,00 m ²	Banco de Costa Rica	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	200883	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Sin construcciones	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	No									
Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique:			Solicitado por la Unidad de Bienes Adquiridos para los efectos pertinentes					
Ocupación predominante:	Otro		Comentarios:			La vivienda es ocupada por un permisionario ubicado ahí, en esa condición, por el Banco de Costa Rica					
Uso actual:	Residencial		Comentarios:								
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Rural				Antigüedad de construcciones entre:	0 y 20 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:	750 m			
	Condición:	Similar				Colegios:	2500 m	Facilidades comunales:	2000 m		
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable				Transporte público:	250 m	Instituciones gobierno:	750 m		
	Ocupación:	Unifamiliar				Comercio:	750 m	Parques:	2500 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									
	Frete:	4,00 m	Fondo:	84,74 m							
	Área valorada:	1 936,00 m ²									
	Fuente:	El plano de catastro									
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	A nivel de calle							
	Forma:	Irregular									
	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:	Ninguno Deslizamiento Inundación Otro										
* Condición más crítica											
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:	Muros Calles Terrazas Otras:									
	Uso de suelo:	Residencial				Uso actual coincide con el de la zona?: Sí					
	Vista panorámica:	No									
	Punto de amarre:	Medida in sitio congruente con plano de catastro									
	Otras:	Cordón y caño		Acera		Cuneta		Alumbrado público			
	Alcantarillado:	Pluvial		Sanitario		Planta de tratamiento					
	Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible									
	Servicio eléctrico*:	Sí hay									
	Comunicaciones:	TV Cable		Teléfono		Fibra óptica					
	Servidumbres:	Electricidad		Alcantarilla		Paso		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:	€96 290 000,00		(Noventa Y Seis Millones Doscientos Noventa 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.							
ANEJOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	7 de junio de 2024				Otras inspecciones:					
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. Croquis							
				Anexo 2.							
			Anexo 3.								

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m ²)	
Nivel Principal:	199,00 m ²
2do Nivel	
3er nivel:	
Otros:	130,00 m ²
Total:	329,00 m²

Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel
Estructura principal:	Concreto
Entrepiso:	N/A
Escaleras:	N/A
Paredes externas:	Bloques de concreto
Paredes internas:	Bloques de concreto

Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Condición:	Regular		
Cielos:	<input checked="" type="checkbox"/> Fibrocemento	<input type="checkbox"/> Gypsum	<input type="checkbox"/> Tablilla
Acabado externo:	Repello y pintura		
Condición:	Regular		
Acabado interno:	Repello y pintura		
Condición:	Regular		

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)
2	0	2	2
		Medios baños	
		1	

* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos

Puertas: Madera sólida Madera comprimida Vidrio Otra No hay

Marco de ventanas: Aluminio Madera PVC Otra No hay

Pisos: Alfombra Madera Laminado Concreto

Granito Porcelanato Cerámica Mármol

Terrazo Otro:

Enchapes de baños: Cerámica Azulejo Porcelanato Otro No tiene

Empotrados / Extras: Portón eléctrico de cochera Aire central Bañera de hidromasaje

Piscina Cerca eléctrica Sauna Plantilla vitrocerámica

CCTV Cableado estructurado Alarma Chimenea

Tragaluz Tanque de agua caliente Sistema de detección de incendio

Sistema mecánico: PVC

Canaos PVC HG Otro: No tiene

Bajantes PVC HG Otro: No tiene

Sistema eléctrico: Tiene caja de breakers? Sí No Canalización: Entubada

110 V 110 / 220 V Interruptor: Termomagnético

Comentarios:

Mueble de cocina: Madera Melamina Otro Concreto No tiene

Sobre (mueble de cocina): Granito Cuarzo Otro Cerámica No tiene

Loza sanitaria: Económica Estándar De lujo No tiene

Otros: Verjas A/C Tanque de gas

Tanque de captación Paneles solares Otro:

Tapias: Block Liviana Prefabricada Otra:

Condición general: Regular Acabados: Estándar

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

Sótanos / áticos

Terrazas, balcones, otros

Patio / Jardines

Cocheras / Parqueos: Cochera techada Estacionamiento al aire libre Superficie de rodamiento: Otro

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

Algunas construcciones se encuentran, evidentemente, muy deterioradas, por lo que es de presumir que la vivienda requiera reparaciones, al menos superficiales.

Humedad / Fuga de Agua: Sí

Por ese estado general de las construcciones es de esperar que se presenten problemas, al menos aislados, de humedad.

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo	1				
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	2				
Medio baño	1				
Habitación	2				
Sala de TV	0				
Lavandería	1				
# de módulos	10	0	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Cerramientos

Nombre Identificador:	Tapia perimetral
Descripción:	De concreto prefabricado o bloques de concreto, de 2,5 metros de alto

Obras de infraestructura

Nombre Identificador:	Garaje
Descripción:	Columnas y estructura de techo de perfiles metálicos laminados en frío con cubierta de hierro ondulado esmaltado

Piscina / Jacuzzi

Nombre Identificador:	Piscina
Descripción:	De concreto, se compone de dos secciones, una para adultos y una para niños, se encuentra en desuso entonces se supone en estado entre malo y muy malo y no se considera su valor para efectos de este informe.

Obras de infraestructura

Nombre Identificador:	Rancho para barbeque con S.S.
Descripción:	Rancho de recreo, con un único aposento mas un servicio sanitario adosado, tiene piso de concreto, vigas y columnas de madera rolliza, cubierta de techo de paja, se encuentra en muy mal estado por lo que no se considera su valor para efectos de este informe

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (¢ / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m ²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	1 695,00	29 500,00			1,00	29 500,00	50 002 500,00
2	Superficie ancha sin cercar	182,00	29 500,00	0,83	Factor por incorporar a sección principal	0,83	24 337,50	4 429 425,00
3	Sección de callejón de acceso	59,00	29 500,00	0,25	Franja de acceso, solo utilizable para ese fin	0,25	7 375,00	435 125,00
4								
Área Total (m ²)		1 936,00			Total valor de terreno (¢)*		₡	54 867 000,00

*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)	€97 360 000,00
	VRE Total (c)	€41 423 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones								€97 360 000,0						25,0		€41 423 000,0	€41 423 000,0			
1. Vivienda y obras complementarias								€97 360 000,0									€41 423 000,0	€41 423 000,0		
1.1.	Vivienda superficie cerrada	2011	13	50	m²	107,0	€405 000,0	€43 335 000,0	Regular	1,00	0,70	0,836	0,585	29	€236 925,00	€25 351 000,0	€25 351 000,0	Sí	Sí	
1.2.	Vivienda superficie abierta	2011	13	50	m²	24,0	€285 000,0	€6 840 000,0	Regular	1,00	0,70	0,836	0,585	29	€166 725,00	€4 001 000,0	€4 001 000,0			
1.3.	Piscina	2011	13	30	m²	87,0	€225 000,0	€19 575 000,0	Malo ■	1,00	0,40	0,689	0,276	-	€0,00					
1.4.	Rancho	2011	13	30	m²	34,0	€175 000,0	€5 950 000,0	Muy malo ■	1,00	0,25	0,689	0,172	-	€0,00					
1.5.	Tapia perimetral	2011	13	30	m	186,0	€35 000,0	€6 510 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,689	0,551	17	€19 285,00	€3 587 000,0	€3 587 000,0			
1.6.	Lavandería	2014	10	30	m²	68,0	€195 000,0	€13 260 000,0	Regular	1,00	0,70	0,778	0,545	16	€106 275,00	€7 227 000,0	€7 227 000,0			
1.7.	Garaje	2016	8	30	m²	42,0	€45 000,0	€1 890 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,831	0,665	20	€29 925,00	€1 257 000,0	€1 257 000,0			

** 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: Revisión de presupuestos de obras similares en fechas recientes enm el entorno inmediato

DEFINICIONES	Estado	Fe	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_i:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Frente de la finca desde calle pública



Calle frente a la finca, vista hacia el oeste



Garaje



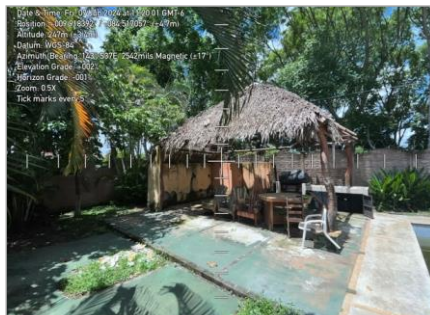
Rancho en estado de demolición



Interior de servicio sanitario de rancho



Exterior de servicio sanitario de rancho.



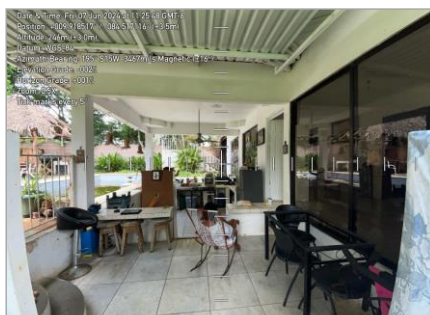
Losa de concreto y rancho en mal estado



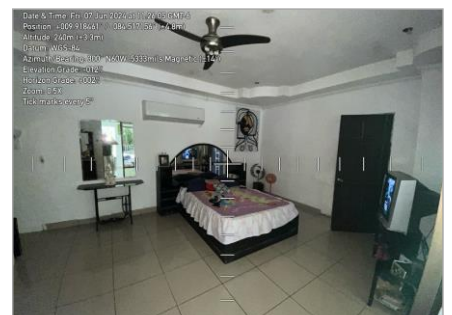
Piscina en estado indeterminado



Losa de concreto



Comedor cocina bar



Dormitorio



Sala



Dormitorio



Servicio sanitario



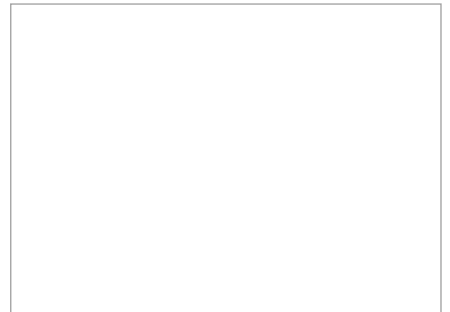
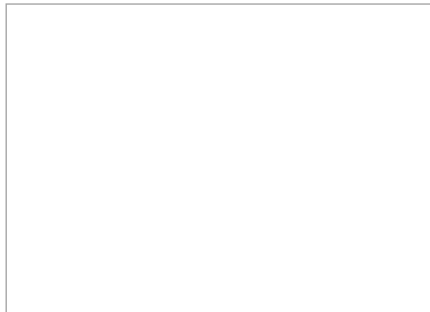
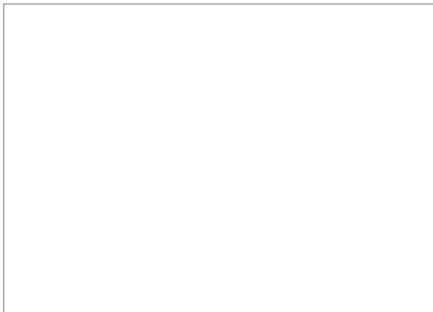
Lavandería

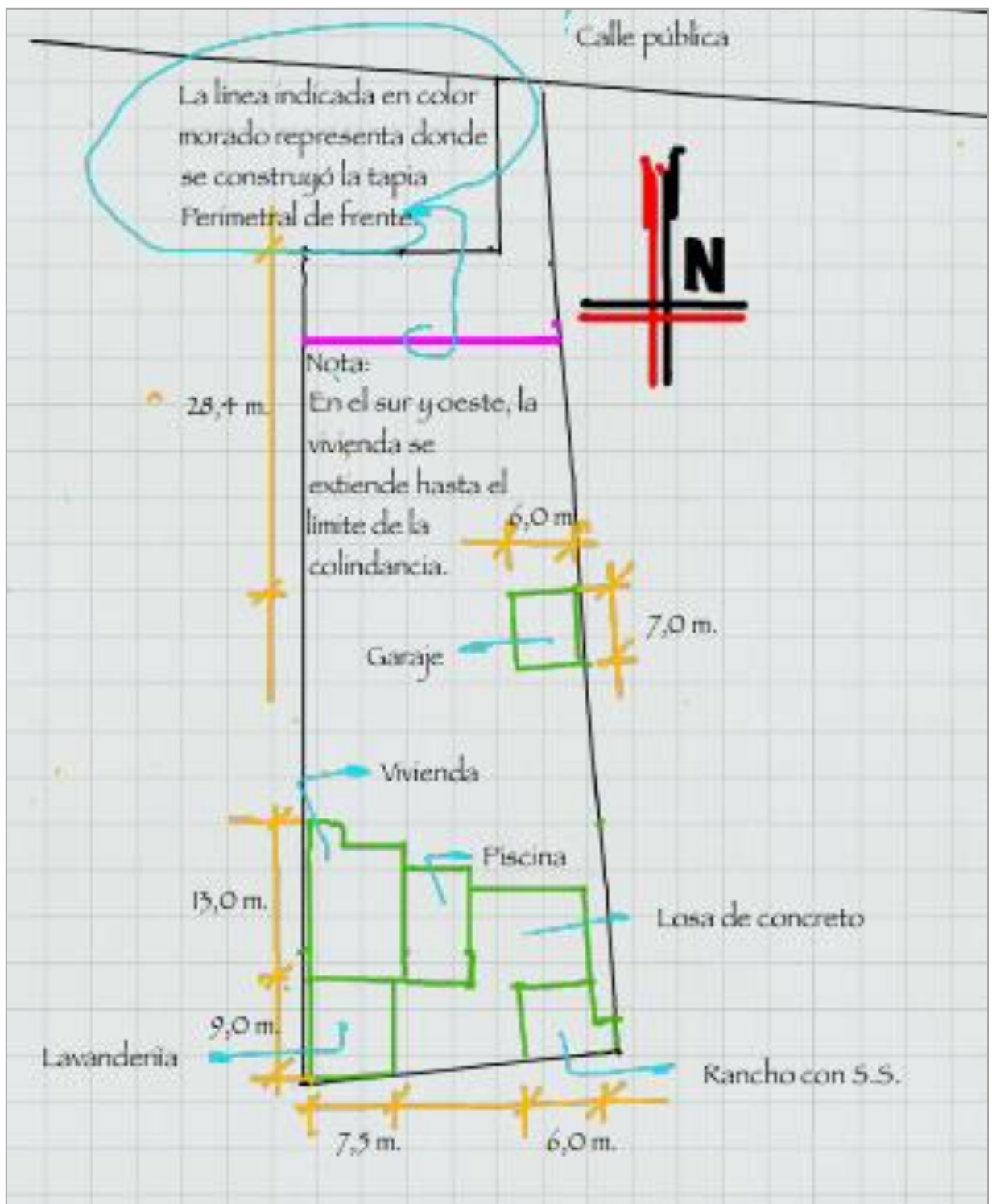


Servicio sanitario



Exterior de la vivienda





Croquis