

Número Nas:	5115581
U.E. Solicitante:	183 Cobro Judicial

12	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	60801010325300
---------	----------------

Localización

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	8° Coto Brus
Distrito	1° San Vito
Señas:	De la entrada principal a Barrio Los Pinares (Palo Mango), 185 m al Suroeste y 100 m al Sur.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Veintidos Millones Ochocientos Noventa Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 22 897 000,00
Valor de terreno:	₡ 9 214 000,00
Valor construcción:	₡ 13 683 000,00

Líquidez:	Mediana
-----------	---------

Valuador:	Felix Villalobos Granados		
	Firma	FELIX VILLALOBOS GRANADOS (FIRMA) PERSONA FISICA, CPF-06-0211-0284. Fecha declarada: 30/01/2023 03:57:53 PM Esta es una representación gráfica únicamente, verifique la validez de la firma.	Perito Externo

12 Observaciones generales

1. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
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 forma del terreno es irregular.
7. La calle al frente del inmueble es de lastre.
8. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
9. Frente al inmueble no hay aceras.
10. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
11. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
12. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.

1 Observaciones importantes

1. No se dispone de espacio de estacionamiento para vehículos.

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. No se dispone de espacios de estacionamiento.

Espacio al aire libre

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Se debe de realizar mejoras en el sistema eléctrico, la acometida principal no cumple con la normativa vigente, la ducha presenta cables expuestos.

Se aplica el retiro del yurro indicado en el plano catastrado.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 6325 V-2022.1					
Unid. Ejecutora Solicitante: 183 Cobro Judicial		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$569,00									
# Nas / # Orden: 5115581		Pudo ingresar a hacer la visita? <input checked="" type="checkbox"/> Sí		Tiene Construcciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí		Tipo: Vivienda					
				Enfoque: Costo							
		Fecha avalúo de referencia: 24/06/2019		Valor en avalúo de referencia: \$24 985 460,00							
Valuador: Felix Villalobos Granados		Teléfono: 8828-3922 / 2773-3922									
Empresa: Felix Villalobos Granados		Correo electrónico: fevigacr@gmail.com									
País: Costa Rica		Provincia: 6 Puntarenas		Cantón: 8 Coto Brus		Distrito: 1 San Vito					
Señas: De la entrada principal a Barrio Los Pinares (Palo Mango), 185 m al Suroeste y 100 m al Sur.		Latitud (CRTM 05) 975 996 N		Longitud (CRTM 05) 613 171 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 8.82539, -82.97122)					
Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? <input checked="" type="checkbox"/> No									
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastro	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle		
1.	103253	0	0	60801010325300	541,47 m ²	P-388291-1997	541,47 m ²		Finca 1		
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca									
1.	103253	No-Se-Ne-So	NO	Río, quebrada o arroyo	SE	Calle pública	NE	Vivienda (s)	SO	Vivienda (s)	
Tiene gravámenes o anotaciones? <input checked="" type="checkbox"/> No		Uso propuesto del Avalúo: Financiamiento de hipoteca		Ocupación predominante: Propietario(s)		Uso actual: Otro		Comentarios: Lote de carácter urbano con una casa de habitación en buenas condiciones físicas		El mayor y mejor uso es: Tal y como está	
Tipo de zona: Urbana		Tendencia de la zona: Estable		Grado de consolidación: >75%		Uniformidad de antigüedad: Similar		Tamaño: Similar		Condición: Similar	
Cambio de uso de suelo: Poco probable		Ocupación: N/A		Antigüedad de construcciones entre: 1 y 20 Años (+ -)		Apreciación del mercado: Oferta: Media		Tendencia del precio: Estable		Hay Influencias adversas: No	
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.).		Lote de carácter urbano con una casa de habitación en buenas condiciones físicas		Calificación del entorno: Clase media		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?: <input checked="" type="checkbox"/> Sí	
Situación: Medianero		Frente: 9,06 m		Fondo: 47,63 m		Área valorada: 541,47 m ²		Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Topografía predominante: Inclclinada Nivel: Bajo nivel de calle Δ nivel (m): 0,5	
Forma: Irregular		Forma 2: Otra		Pendiente: Descendente		Pendiente máxima (%): < 10%		Proximidad a cima de talud*: No aplica		Proximidad a pie de talud*: No aplica	
Cuerpo de agua cercano*: Arroyo		Distancia: 0 m		Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA		Vista panorámica: No		Punto de amarre: Medida in sitio congruente con plano de catastro	
Otras: <input type="checkbox"/> Cordón 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: <input checked="" type="checkbox"/> Si hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente		Servicio eléctrico: <input checked="" type="checkbox"/> Aéreo		Comunicaciones: <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" 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		* Condición más crítica		* Ver Observaciones		Como acceso habilitado a la finca.		La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.			
Valor total estimado: \$22 897 000,00		(Veintidos Millones Ochocientos Noventa 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.					
Fecha de inspección: 30 de enero de 2023		Otras inspecciones:		Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. Foto aerea del inmueble		Anexo 2. Foto de referencia catastral	
								Anexo 3.			

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m ²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura:	Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	70,00 m ²	Estructura principal:	Otro material	Condición:	Bueno			
2do Nivel:	0,00 m ²	Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input checked="" type="checkbox"/> Otro: <u>no hay</u>			
3er nivel:	0,00 m ²	Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura			
Otros:	30,20 m ²	Paredes externas:	Sistema mixto	Condición:	Bueno			
Total:	100,20 m ²	Paredes internas:	Sistema mixto	Acabado interno:	Repello y pintura			
				Condición:	Bueno			

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos completos (#)	
2	1	1	0	
		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 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 type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol
	<input type="checkbox"/> Terrazo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro: <u>Mosaico</u>		
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 checked="" type="checkbox"/> No tiene				
Bajantes <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input checked="" type="checkbox"/> No tiene				
Sistema eléctrico: Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V				
Canalización: <input type="checkbox"/> Entubada <input checked="" type="checkbox"/> Termomagnético				
Comentarios: <u>Corregir la ducha con cables expuestos</u>				
Mueble de cocina: <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input checked="" 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: <u>Bueno</u> Acabados: <u>Estándar</u>				

Sótanos / áticos	NA
Terrazas, balcones, otros	Corredor abierto
Patio / Jardines	Si al frente
Cocheras / Parqueos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Otro

Observaciones:

Casa de habitación en buenas condiciones físicas y de mantenimiento.

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

La ducha presenta cables expuestos, la acometida no cumple.

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano	
Vestíbulo	0				
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño	0				
Habitación	2				
Sala de TV	0				
Lavandería	0				
Corredor	1				
# de módulos	7	0	0	0	0

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	361,47	25 489,00			1,00	25 489,00	9 213 508,83
2	Secundaria	180,00	25 489,00	0,00	Ley forestal	0,00		
3								
4								
Área Total (m ²)		541,47		Total valor de terreno (¢)*			¢	9 214 000,00

*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)	€21 275 000,00
	VRE Total (c)	€13 683 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	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								€21 275 000,0						31,0		€13 683 000,0	€13 683 000,0		
1.	Casa de habitación							€21 275 000,0								€13 683 000,0	€13 683 000,0	Sí	Sí
1.1.	Area de casa principal		22	50	m²	70,0	€250 000,0	€17 500 000,00	Muy bueno	1,00	0,90	0,683	0,615	31	€153 750,00	€10 763 000,0	€10 763 000,0		
1.2.	Area de pilas	2014	9	40	m²	15,4	€125 000,0	€1 925 000,0	Muy bueno	1,00	0,95	0,862	0,819	33	€102 375,00	€1 577 000,0	€1 577 000,0		
1.3.	Corredor	2009	14	40	m²	14,8	€125 000,0	€1 850 000,0	Muy bueno	1,00	0,95	0,764	0,726	29	€90 750,00	€1 343 000,0	€1 343 000,0		

** 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

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.

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.
F_e:	Factor de depreciación por estado de conservación.
F_d:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Foto principal



Vista lateral



Corredor



Sala



Comedor-Cocina



Área de lavado



Servicio Sanitario y ducha



Dormitorio



Dormitorio



Centro de carga



Punto de desconexión



