

Número Nas:	5029589
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos
Valuador:	Jonathan Duarte Rodriguez

PE

12	Alertas nivel bajo
6	Alertas nivel medio
2	Alertas nivel alto

Localización

Provincia	5° Guanacaste
Cantón	2° Nicoya
Distrito	4° Quebrada Honda
Señas:	DEL CRUCE QUEBRADA HONDA - COPAL, 175m AL SUR



Valor:	₡	32.598.560,00
Liquidez:	Mediana-Baja	

Identificador predial de finca valorada

Finca 1	50204010205900
---------	----------------

12 Resumen de alertas nivel bajo

1. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
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. La calle al frente del inmueble es de lastre.
9. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
10. Frente al inmueble no hay aceras.
11. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
12. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

6 Resumen de alertas nivel medio

1. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
2. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
3. El interruptor principal de la vivienda es de cuchilla.
4. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.
5. La vivienda tiene reparaciones internas por daños.
6. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

2 Resumen de alertas nivel alto

1. La tendencia de precios en la zona es hacia la baja.
2. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

Advertencias:

1) El presente resumen se basa en la información incluida por el perito en el avalúo, y las alertas se categorizan de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, para identificar parámetros que puedan ser importantes para el análisis del bien valorado.

2) Este resumen no sustituye al informe de avalúo y como se indicó, es solamente una herramienta más para el análisis de la información contenida en éste, por lo que no exime al interesado en la valoración de su responsabilidad, por hacer caso omiso a advertencias o recomendaciones emitidas por el perito respecto a otros parámetros no contemplado en el presente resumen.

SOLICITUD

Unidad Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$586,90

Nas / # Orden: 5029589 Tiene Construcciones? Sí Tipo: Vivienda Enfoque: Costo

Fecha avalúo de referencia: 24/09/2018 Valor en avalúo de referencia: \$35.705.340,00

VALUADOR

Valuador: Jonathan Duarte Rodriguez Teléfono: 8364-7320 / 8729-6979

Empresa: - Correo electrónico: jhonaduarde@hotmail.com

FINCA

País: Costa Rica Provincia: 5 Guanacaste Cantón: 2 Nicoya Distrito: 4 Quebrada Honda

Señas: DEL CRUCE QUEBRADA HONDA - COPAL, 175m AL SUR

Latitud (CRTM 05) 1 123 325 N Longitud (CRTM 05) 356 953 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.15636, -85.30536)

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.	102059	0	0	50204010205900	10 420,58 m ²	G-0410996-1997	10 420,58 m ²	Banco De Costa Rica	Finca 1

Colindantes de la finca

Matrícula	Orientación	Identificador predial	Área según registro	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle
1.	102059	N-S-E-O	N Sin construcciones	S Sin construcciones	E Sin construcciones	O Calle pública

Tiene gravámenes o anotaciones? No

Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: Bienes Adquiridos

Ocupación predominante: N/A Comentarios: Bien inculato

Uso actual: Residencial Comentarios:

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: Similar

Tamaño: Similar

Condición: Similar

Cambio de uso de suelo: Poco probable

Ocupación: Unifamiliar

Antigüedad de construcciones entre: 16 y 17 Años (+/-)

Apreciación del mercado: Oferta: Baja

Tendencia del precio: Disminuyendo

Hay Influencias adversas: No (que tengan incidencia en el valor del bien)

Distancia a:

- Escuelas: 1800 m
- Colegios: 5000 m
- Transporte público: 0 m
- Comercio: 5000 m
- Facilidades comunales: 3000 m
- Instituciones de gobierno: 2000 m
- Parques: 5000 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-baja

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Situación: Medianero

Frente: 100,00 m Fondo: 173,65 m

Área valorada: 10 420,58 m²

Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro

Topografía predominante: Inclinada Nivel: A nivel de calle

Forma: Irregular

Forma 2: Triangular

Pendiente: Descendente Pendiente máxima (%): < 10%

Proximidad a cima de talud*: No aplica

Proximidad a pie de talud*: No aplica

Cuerpo de agua cercano*: Quebrada Distancia: 0 m

Riesgos aparentes: Ninguno Deslizamiento Inundación Otro (ver Observaciones)

ENTORNO

Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras:

Uso de suelo: Otro (ver Observaciones) Uso actual coincide con el de la zona?: Sí

Vista panorámica: No

Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro

Otras: Cordon y caño Acera Cuneta Alumbrado público

Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento

Si hay disponible

Agua potable: Red externa Pozo Naciente Cisterna / Otra

Sistema Eléctrico: Aéreo

Comunicaciones: TV Cable Teléfono Fibra óptica

Servidumbres: Electricidad Alcantarilla Paso Agrícola Otra (**)

Calle al frente: Lastre

* Condición más crítica

** Ver Observaciones Como acceso habilitado a la finca.

Valoración de construcciones vía costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración?	No
---	----

Referencias de valores para seguro	VRN Total (€)	€12.920.000,00
	VRE Total (€)	€5.400.560,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Área (m²)	VRN Unit (€/m²)	VRN Total (€)	Estado	F _r	F _e	F _d	Factor Total	VU remanente (años)	VNR Unit (€/m²)	VNR (€)	VRE Total (€)	◆ Sistema Eléctrico entubado?	◆ Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones							€12.920.000,00								€5.400.560,00	€5.400.560,00		
1.	* Vivienda																	
2.	Vivienda	2003	17	40	68,00	190 000,00	12 920 000,00	Regular	1,00	0,60	0,697	0,418	17	79 420,00	€5.400.560,00	€5.400.560,00	Sí	Sí

* Línea de título ** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.
◆ Indicar datos únicamente en las líneas de título.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE LA ONT

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_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.

Liquidez del inmueble:

Mediana-Baja



No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.

Comentarios de la liquidez:

No se reportan compraventas recientes en la zona, se considera que el mercado está prácticamente congelado.

Valor total estimado:

₡ 32.598.560,00

Enfoque: Costo

Valor terreno ₡ 27.198.000,00

Valor construcciones ₡ 5.400.560,00

Monto en letras

(Treinta Y Dos Millones Quinientos Noventa Y Ocho Mil Quinientos Sesenta Colones Con 00 CENTIMOS.)

Observaciones importantes:

Fecha de inspección: 27 de julio de 2020

Otras inspecciones:

Firma del valuador

ARCHIVOS ADJUNTOS

- Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)
- Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)
- PLANO
- ESTUDIO DE REGISTRO
- Ver títulos de Anexos adicionales en c/hoja



1. Calle de ingreso



2. Frente de propiedad



3. Zonas verdes



4. Zonas verdes



5. Zonas verdes



6. Galerón no valorado



7. Vivienda no valorada



8. Zonas verdes



9. Fachada de vivienda



10. Interior de vivienda



11. Interior de vivienda



12. Foto de asistencia

