

Número Nas:	5149478
U.E. Solicitante:	269 Unidad de Ventas Occidente

9	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	601010003637A0
---------	----------------

Localización

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	1° Puntarenas
Distrito	1° Puntarenas
Señas:	A UN COSTADO DEL MINISTERIO DE HACIENDA ENPUNTARENAS CENTRO

Resumen de informe

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

Valor total:	₡	149 048 000,00
Valor de terreno:	₡	140 144 000,00
Valor construcción:	₡	8 904 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Wallace Quirós Moreno	Firma	Perito Externo
-----------	-----------------------	-------	----------------

9 Observaciones generales

- El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
- La vivienda no tiene caja de breakers.
- La vivienda no cuenta con interruptor principal.
- En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.
- En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.
- En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene caja de breakers.
- 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.

1 Observaciones importantes

- La vivienda se encuentra en general en mal estado de conservación.

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

- 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. Vivienda en mal estado de conservación.

La edificación está en mal estado por haber sido víctima de vandalismo. La instalación eléctrica prácticamente no existe. La casa no tiene las puertas internas y las piezas sanitarias. En cubierta de techo y sistema pluvial se observan algunos daños. A nivel de acabados la casa está con deterioro como pintura, limpieza y otros detalles.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Es un inmueble con buena ubicación. La edificación está en mal estado, aunque a nivel de estructura se observa bien, algunos sectores a nivel de acabados y otros sí se encuentran en mal estado. También en mal estado la instalación eléctrica y otros como techo y pluviales y otros como falta de puertas y piezas sanitarias.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 0888 V-2023.2
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR			
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante: 269 Unidad de Ventas Occidente	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€517,73
	# Nas / # Orden: 5149478	Tiene Construcciones? Sí	Tipo: Vivienda
		Enfoque: Costo	
VALUADOR	Valuador: Wallace Quirós Moreno	Teléfono: 8391-8940 / 2635-5680	
	Empresa: Wallace Quirós Moreno	Correo electrónico: wquirosfl@gmail.com	
	País: Costa Rica	Provincia: 6 Puntarenas	Cantón: 1 Puntarenas
	Señas: A UN COSTADO DEL MINISTERIO DE HACIENDA ENPUNTARENAS CENTRO		Distrito: 1 Puntarenas
	Latitud (CRTM 05) 1 103 337 N	Longitud (CRTM 05) 408 397 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.97719, -84.83549)
	Tipo de inmueble: Otro		
	Hay fincas asociadas? No		
FINCA	N Matricula Duplicado Horizontal Identificador predial Área según registro No. plano de catastrado Área según catastrado Propietario(s) Detalle		
	1. 3637 A 0 601010003637A0 875,90 m² P-0480240-1982 875,90 m² BANCO DE COSTA RICA Finca 1		
	Matricula Orientación Colindantes de la finca		
	1. 3637 N-S-E-O N Calle pública S Bodega E Locales comerciales O Vivienda (s)		
	Tiene gravámenes o anotaciones? No		
	Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: BIEN ADQUIRIDO		
	Ocupación predominante: Otro Comentarios: GUARDA		
	Uso actual: Comercial Comentarios: UNA GUARDERIA		
	El mayor y mejor uso es: Tal y como está		
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona: Urbana	Antigüedad de construcciones entre: _____ y _____ Años (+ -)	
	Tendencia de la zona: Estable	Apreciación del mercado: Oferta: Media	
	Grado de consolidación: >75%	Tendencia del precio: Estable	
	Uniformidad de antigüedad: N/A	Hay influencias adversas: No	
	Tamaño: N/A	Distancia a: Escuelas: 100 m	
	Condición: N/A	Colegios: 100 m	Facilidades comunales: 100 m
	Cambio de uso de suelo: Poco probable	Transporte público: 100 m	Instituciones gobierno: 100 m
	Ocupación: N/A	Comercio: 100 m	Parques: 100 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-alta		
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación: Medianero	Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras:	
	Frente: 21,30 m Fondo: 43,28 m	Uso de suelo: Comercial / servicios	Uso actual coincide con el de la zona?: Sí
	Área valorada: 875,90 m²	Vista panorámica: Sí	
	Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro	Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro	
	Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle	Otras: <input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público	
	Forma: Regular	Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario	Planta de tratamiento
	Forma 2: Rectangular	Disponibilidad de agua potable*: <input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo	Naciente
	Pendiente: Plana	Servicio eléctrico*: Si hay	
	Proximidad a cima de talud*: No aplica	Comunicaciones: <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica	
	Proximidad a pie de talud*: No aplica	Servidumbres: *Electricidad *Alcantarilla Paso <input checked="" type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)	
	Cuerpo de agua cercano*: Ninguno	Calle al frente: Asfalto	
	Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		
	* Condición más crítica	* Ver Observaciones: ► Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.	
RESUMEN	Valor total estimado: €149 048 000,00	(Ciento Cuarenta Y Nueve Millones Cuarenta Y Ocho 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: 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. CROQUIS DEL INMUEBLE
			<input type="checkbox"/> Anexo 2.
			Anexo 3.

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	875,90	160 000,00			1,00	160 000,00	140 144 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		875,90		Total valor de terreno (¢)*			¢	140 144 000,00

*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)	€128 604 000,00
	VRE Total (c)	€8 904 000,00

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?
Detalle de construcciones								€128 604 000,0						17,0		€8 904 000,0	€8 904 000,0	
1.	CASA							€128 604 000,0								€8 904 000,0	€8 904 000,0	Parcial
1.1.	CASA	1990	34	60	m²	247,9	€410 000,0	€101 639 000,00	Malo ▣	1,00	0,50	0,556	0,278	-	€0,00			
1.2.	CORREDOR	1990	34	60	m²	32,0	€225 500,0	€7 216 000,0	Regular	1,00	0,60	0,556	0,334	20	€75 317,00	€2 410 000,0	€2 410 000,0	
1.3.	TERRAZA	1990	34	60	m²	34,0	€246 000,0	€8 364 000,0	Regular	1,00	0,60	0,556	0,334	20	€82 164,00	€2 794 000,0	€2 794 000,0	
1.4.	TAPIAS, VERJAS Y PORTON	1998	26	40	m²	207,0	€55 000,0	€11 385 000,0	Regular	1,00	0,70	0,464	0,325	13	€17 875,00	€3 700 000,0	€3 700 000,0	

** 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 toma como referencia el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023, el tipo VCD3. El estado de la casa se considera en mal estado, desde lo funcional como técnico (inst. eléctrica)
--	--

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 equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación obsolescencia funcional o económica.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económico en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando 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.



Tiene caja de breakers?

No



obra
sin ni
las
mica,
es sin



FRENTE



ENTORNO



ENTORNO



CORREDOR



VESTIBULO



DORMITORIO



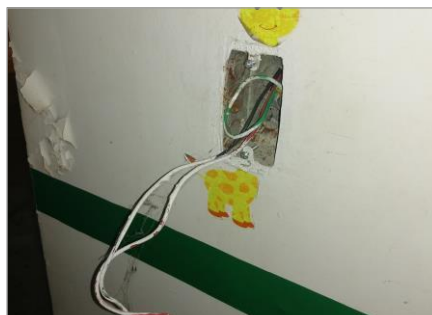
DORMITORIO



CAJA DE BREAKER



BAÑO(SIN SERVICIOS)



CABLES EXPUESTOS



DORMITORIO



DORMITORIO



SERVICIO



TUBO DEL SERVICIO



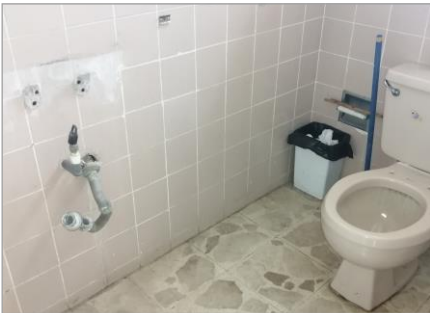
COCINA



ALACENA



PILAS



SERVICIO



PASILLO



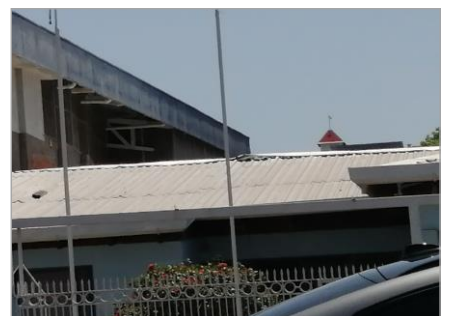
CORREDOR DE ATRAS



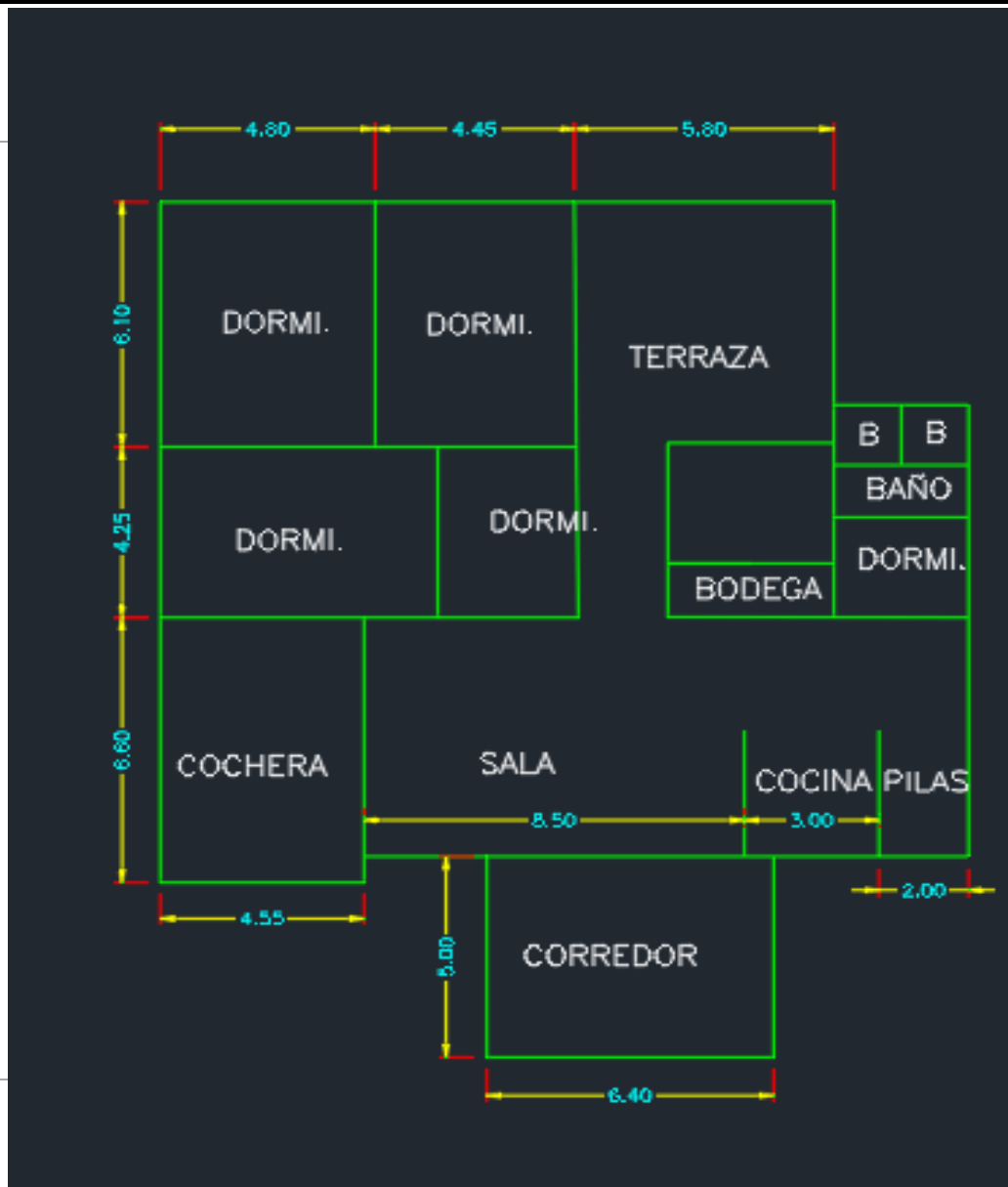
PARTE TRASERA DE LA
CASA



CABLES EXPUESTOS



TECHO



CROQUIS