

Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5066582
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

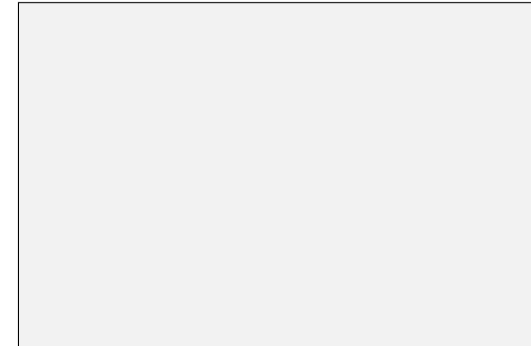
15	Observaciones generales
3	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	60111009927500
---------	----------------

Localización

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	1° Puntarenas
Distrito	11° Cóbano
Señas:	De la Clínica de Cóbano 1,5Km al noroeste, lado izquierdo.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Sesenta Y Siete Millones Novecientos Veintitres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor:	₡ 67 923 000,00
Liquidez:	Mediana-Baja

Valuador:	Julián José Vargas Montealegre	
	Firma	PE

15 Observaciones generales

- El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
- La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
- La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
- La distancia a transporte público en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
- La forma del terreno es irregular.
- La pendiente del terreno está entre 31% y 40%.
- No cuenta con cunetas o cordón y caño.
- Frente al inmueble no hay aceras.
- En la zona no hay alcantarillado pluvial.
- En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 25 años.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

3 Observaciones importantes

- El terreno presenta un desnivel respecto a la calle de 10 m.
- La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.
- La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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. Desnivel respecto a la calle ($\Delta= 10$ m).

Se ingresa al terreno por una pendiente descendente pronunciada con calle de concreto hasta llegar a una amplia área aprovechable plana de unos 2131m² aproximadamente, en su sector posterior (suroeste).

2. Vivienda en estado regular.

La vivienda presenta varios sectores tales como pisos, paredes, aleros, canoas y columnas en regular estado de conservación. Algunos sectores mencionados necesitan mantenimiento correctivo a corto plazo, en especial las áreas en madera. Además se observaron sectores de paredes con señas de humedad.

3. Liquidez mediana-baja.

El inmueble se ubica en la periferia de un centro urbano. Además por el tamaño del terreno, el estado de conservación de la vivienda y la gran oferta de propiedades en la zona, hacen el bien poco atractivo para una posible venta en el corto plazo.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Una rama de un árbol cayó sobre el alero norte de la vivienda causando daños en cubierta y canoa de ese sector.

Se omite la fotografía de la portada ante una falla que se está presentando en el formato con el manejo de imágenes, según instrucciones brindadas por Ingeniería y Valuación.

Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡632,00
# Nas / # Orden:	5066582	Tiene Construcciones?	Sí
		Tipo:	Vivienda
		Enfoque:	Costo
		Fecha avalúo de referencia:	04/10/2019
		Valor en avalúo de referencia:	₡68 620 093,00

Valuador:	Julián José Vargas Montealegre	Teléfono:	8337-6446
Empresa:	Julián José Vargas Montealegre	Correo electrónico:	vargasjulian20@hotmail.com

País:	Costa Rica	Provincia:	6 Puntarenas	Cantón:	1 Puntarenas	Distrito:	11 Cóbano
Señas:	De la Clínica de Cóbano 1,5Km al noroeste, lado izquierdo.						
Latitud (CRTM 05)	1 072 423 N	Longitud (CRTM 05)	377 438 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.69689, -85.11689)			
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.	99275	0	0	60111009927500	3 808,89 m ²	P-0401565-1997	3 808,89 m ²	Banco de Costa Rica	Finca 1

Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca			
1. 99275	N-S-E-O	N Sin construcciones	S Sin construcciones	E Calle pública	O Río, quebrada o arroyo

Tiene gravámenes o anotaciones ?	No		
Uso propuesto del Avalúo:	Financiamiento de hipoteca		
Ocupación predominante:	Otro	Comentarios:	Comodatario.
Uso actual:	Residencial	Comentarios:	No hay.
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está		

Tipo de zona:	Rural	Antigüedad de construcciones entre:	5 y 30 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: 2000 m
Condición:	Similar	Colegios:	2325 m
Cambio de uso de suelo:	Poco probable	Transporte público:	1750 m
Ocupación:	Unifamiliar	Comercio:	100 m
		Facilidades comunales:	1500 m
		Instituciones gobierno:	1500 m
		Parques:	1750 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.
No hay.

Calificación del entorno:	Clase media
---------------------------	-------------

Situación:	Medianero	Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:
Frente:	39,27 m	Fondo:	121,99 m
Área valorada:	3 808,89 m ²	Uso de suelo:	Residencial
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí
Topografía predominante:	Ondulada	Nivel:	Bajo nivel de calle
Forma:	Irregular	Δ nivel (m):	10,0
Forma 2:	Rectangular	Pendiente máxima (%):	Entre 31% y 40%
Pendiente:	Descendente	Disponibilidad de agua potable:	Sí hay disponible
Proximidad a cima de talud*:	No aplica	Servicio eléctrico:	Aéreo
Proximidad a pie de talud*:	No aplica	Comunicaciones:	TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica <input type="checkbox"/>
Cuerpo de agua cercano*:	Río	Servidumbres:	*Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*) <input type="checkbox"/>
Riesgos aparentes:	<input type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro	Calle al frente:	Asfalto

* Condición más crítica

* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.

Valor total estimado:	₡67 923 000,00	(Sesenta Y Siete Millones Novecientos Veintitres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
-----------------------	----------------	--

◆ Liquidez:	Mediana-Baja	No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.
--------------------	--------------	--

Fecha de inspección:	1 de diciembre de 2021	Otras inspecciones:
----------------------	------------------------	---------------------

<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) <input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) <input type="checkbox"/> Anexo 1. Croquis de ubicación en el terreno. <input type="checkbox"/> Anexo 2. Croquis de distribución. <input type="checkbox"/> Anexo 3.
--

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m ²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de dos niveles	Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	97,90 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Regular	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:
2do Nivel:	72,80 m ²	Entrepiso:	Otro	Acabado externo:	Repello y pintura	Condición:	Regular
3er nivel:		Escaleras:	De madera	Acabado interno:	Repello y pintura	Condición:	Regular
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto				
Total:	170,70 m ²	Paredes internas:	Sistema mixto Bloques y muro seco				

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	◆ Parquesos (#)				
4	0	2	2				
		Medios baños					
		0					
* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ◆ Espacios para estacionamiento de vehículos				Sistema mecánico:	PVC		
Puertas:				Canoas	<input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene	
Marco de ventanas:				Bajantes	<input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene	
Pisos:				Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers?	Sí	Canalización: Entubada
Enchapes de baños:				<input type="checkbox"/> 110 V <input type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:	Termomagnético	
Empotrados / Extras:				Comentarios:			
Piscina				Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene	
CCTV				Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene	
Tragaluz				Loza sanitaria:	<input type="checkbox"/> Económica <input type="checkbox"/> Estándar <input type="checkbox"/> De lujo	<input type="checkbox"/> No tiene	
Tanque de agua caliente				Otros	<input type="checkbox"/> Verjas <input type="checkbox"/> A/C <input type="checkbox"/> Tanque de gas	► Donde?	Fuera de la edificación
Sistema de detección de incendio				Tapias:	<input type="checkbox"/> Block <input type="checkbox"/> Liviana <input type="checkbox"/> Prefabricada <input type="checkbox"/> Otra:		
				Condición general:	Regular	Acabados: Subestándar	

Sótanos / áticos	No hay.
Terrazas, balcones, otros	Terraza y balcón.
Patio / Jardines	Jardín y patio.
Cocheras / Parquesos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Losa de concreto

Observaciones:
Las observaciones respecto al sistema eléctrico se realizan en virtud de lo que permite la inspección visual.

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo	1			
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	1	1		
Medio baño	0			
Habitación	1	3		
Sala de TV	0			
Lavandería	1			
Terraza	1			
Balcón		1		
# de módulos	8	5	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Valoración de construcciones vía costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (€)	€64 144 000,00
	VRE Total (€)	€40 489 000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F _f	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones									€64 144 000,0								€40 489 000,0	€40 489 000,0			
1. Casa de habitación									€64 144 000,0									€40 489 000,0	€40 489 000,0	Sí	Sí
1.1.		Vivienda	2012	9	60	m²	142,0	€335 000,0	€47 570 000,00	Regular	1,00	0,70	0,914	0,640	38	€214 400,00	€30 445 000,0	€30 445 000,0			
1.2.		Terraza frontal	2012	9	60	m²	15,0	€170 000,0	€2 550 000,0	Regular	1,00	0,75	0,914	0,686	41	€116 620,00	€1 749 000,0	€1 749 000,0			
1.3.		Balcón	2012	9	60	m²	13,7	€150 000,0	€2 055 000,0	Regular	1,00	0,75	0,914	0,686	41	€102 900,00	€1 410 000,0	€1 410 000,0			
1.4.		Calle de acceso en concreto	2012	9	30	m²	345,0	€30 000,0	€10 350 000,0	Regular	1,00	0,70	0,805	0,564	17	€16 920,00	€5 837 000,0	€5 837 000,0			
1.5.		Portón frontal y tapia	2012	9	40	m²	46,3	€35 000,0	€1 619 000,0	Regular	1,00	0,75	0,862	0,647	26	€22 645,00	€1 048 000,0	€1 048 000,0			

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.
► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA (MINISTERIO DE HACIENDA).

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_f:	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.



1. Entorno al noroeste



2. Entorno al sureste



3. Frente de la propiedad



4. Portón de acceso a propiedad



5. Vista general y calle de acceso



6. Fachada vivienda



7. Perito valuador en sitio



8. Sala-comedor



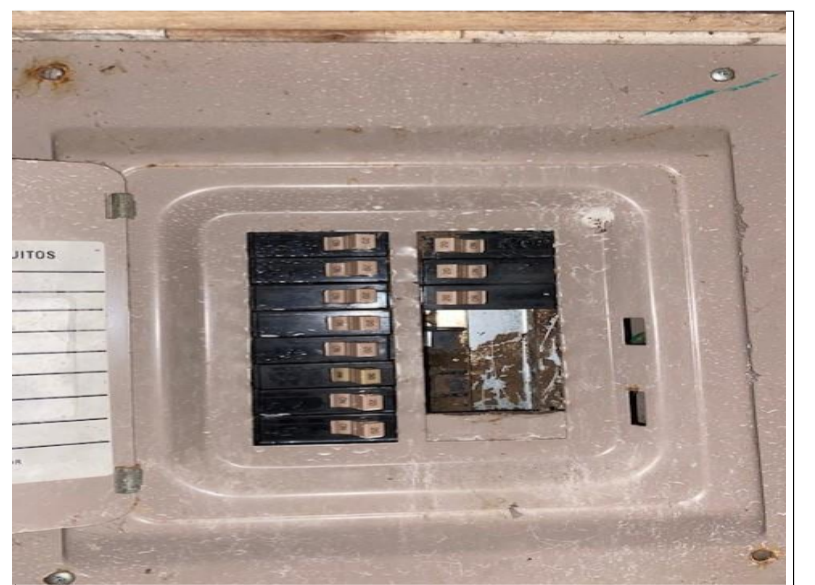
9. Cocina



10. Dormitorio planta baja



11. Baño planta baja



12. Caja de interruptores termomagnéticos



13. Escaleras



14. Dormitorio planta alta



15. Baño planta alta



16. Dormitorio principal



17. Balcón



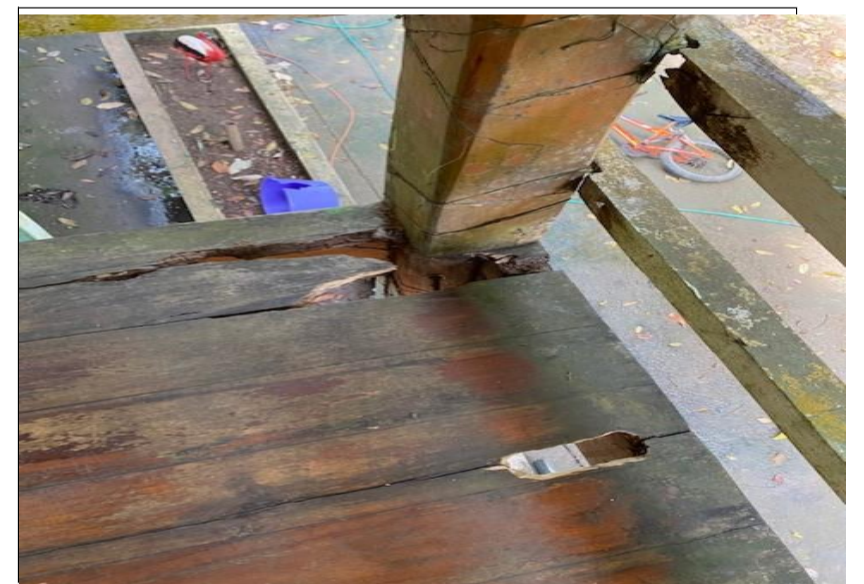
18. Área de pilas



19. Fachada lateral norte



20. Fachada posterior



21. Piso de madera con daños



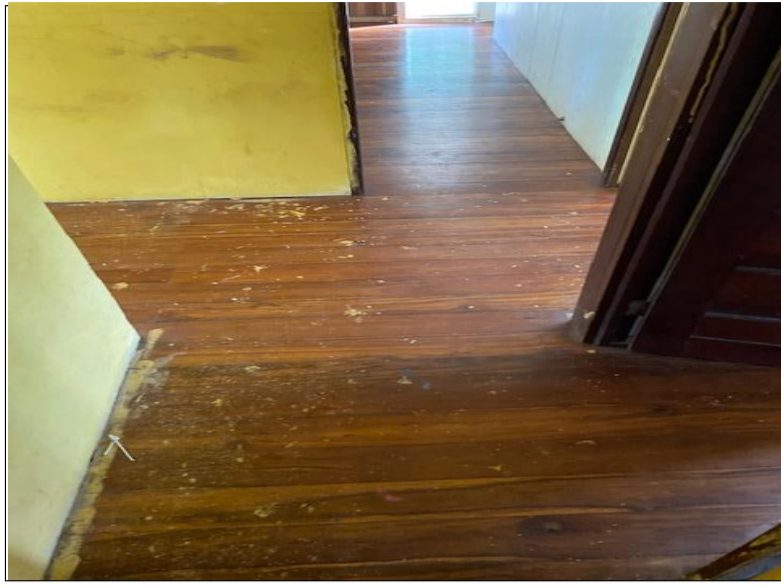
22. Paredes exteriores con humedad



23. Columna interior en regular estado



24. Fachada lateral sur



25. Piso de planta alta en regular estado



26. Paredes interiores en regular estado



27. Alero y canoa con daños por caída de rama



28. Lindero sur



29. Lindero norte



30. Río Cóbano en lindero oeste



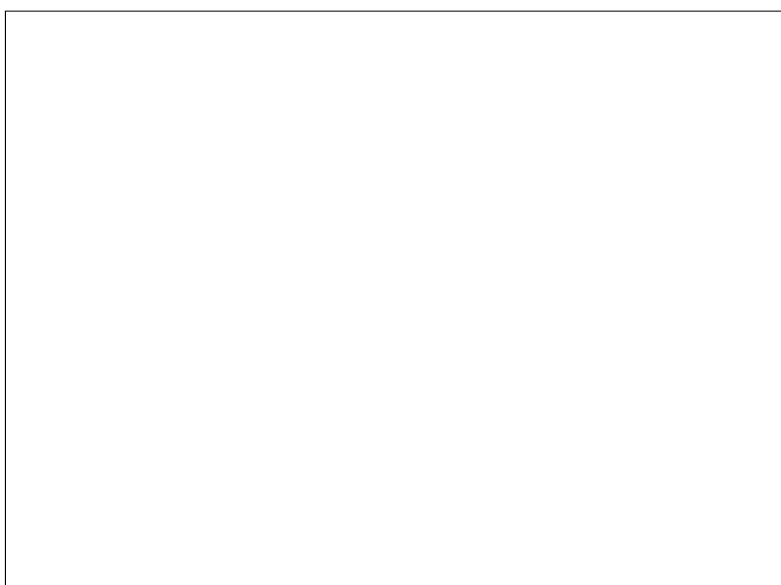
31.



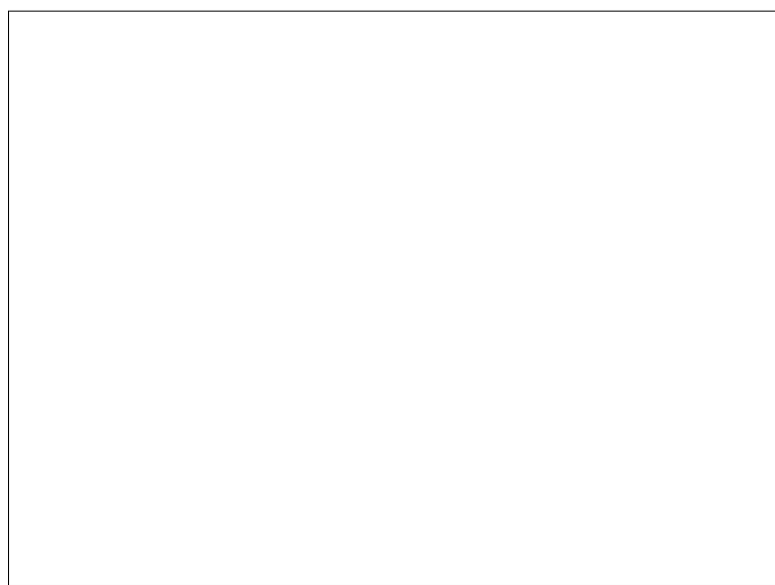
32. Lindero noreste



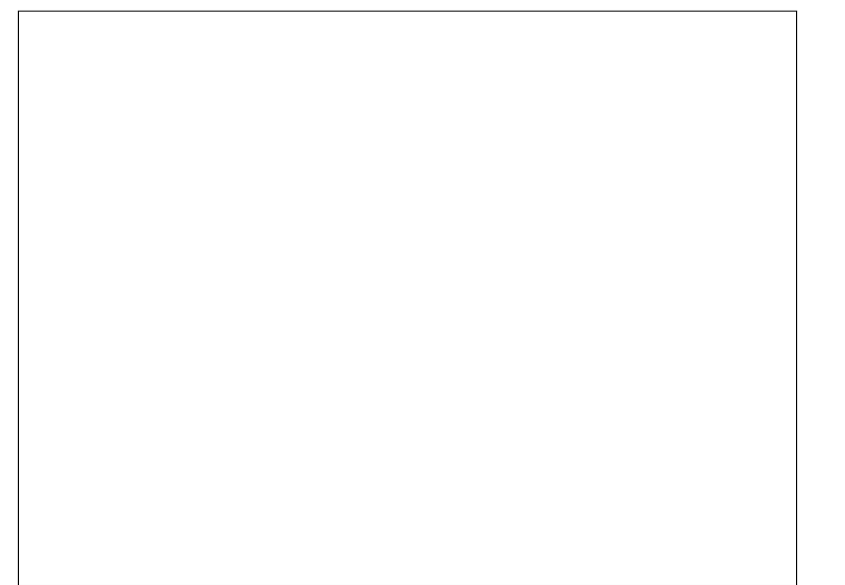
33.



34.



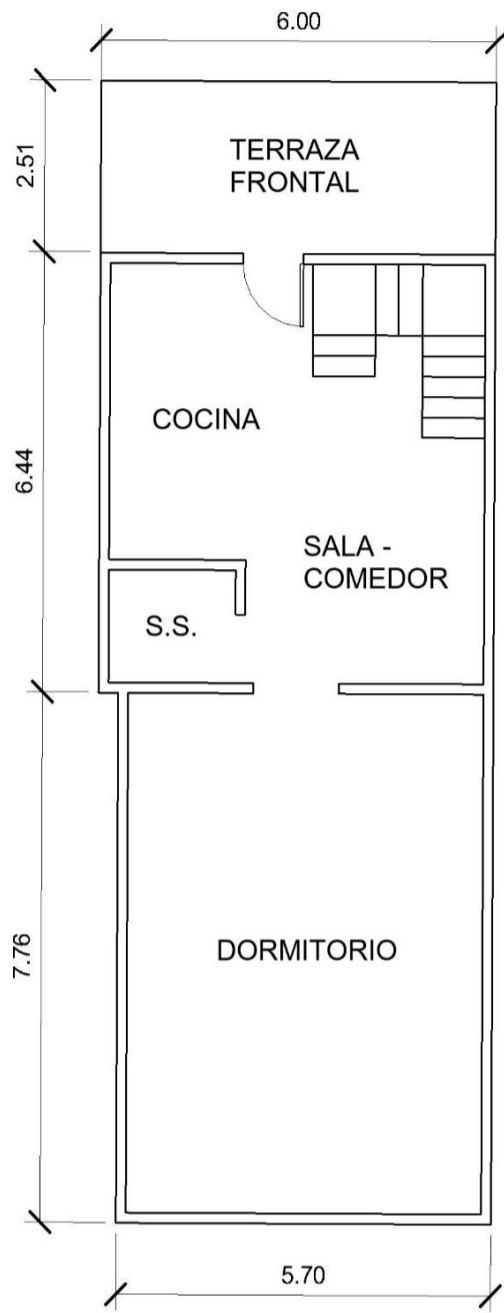
35.



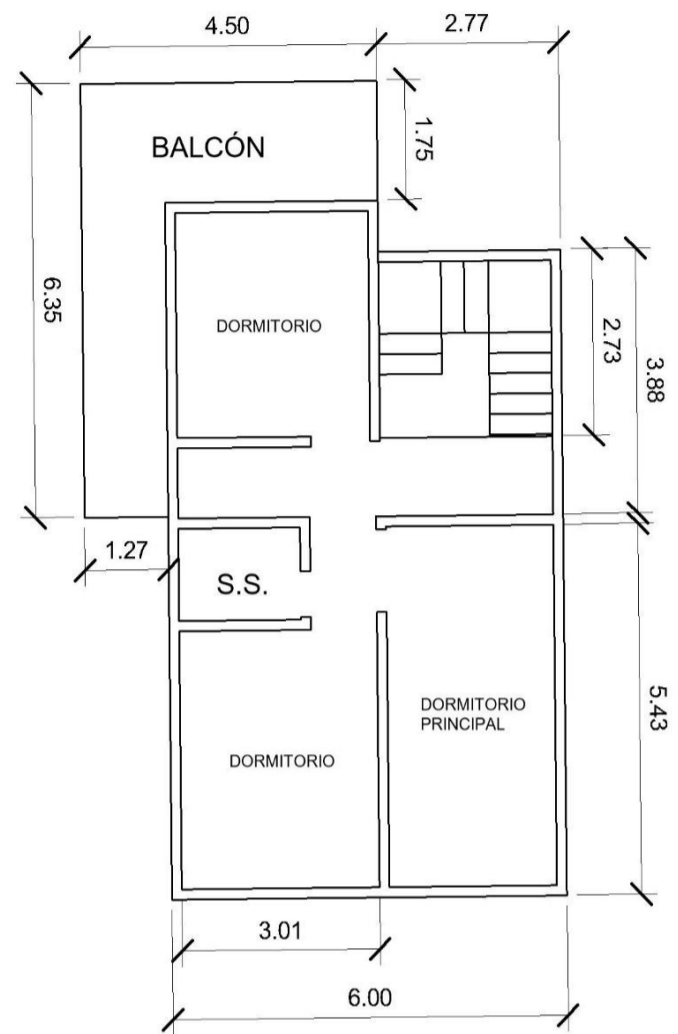
36.



CROQUIS DE UBICACIÓN EN EL TERRENO
Esc. 1:500



DISTRIBUCIÓN PLANTA BAJA
Esc. 1:100



DISTRIBUCIÓN PLANTA ALTA
Esc. 1:100