

Número Nas:	5141611
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

4	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	30106019054100
---------	----------------

Localización

Provincia	3° Cartago
Cantón	1° Cartago
Distrito	6° Guadalupe o Arenilla
Señas:	Urbanización Los Adobes, Lote N° 4, Guadalupe de cartago



Resumen de informe

Monto en letras:	(Sesenta Y Siete Millones Cuarenta Y Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valuador:	Helmuth Hasbum Fernández
	Firma
	Perito Externo

Valor total:	₡	67.048.000,00
Valor de terreno:	₡	22.370.000,00
Valor construcción:	₡	44.678.000,00
Liquidez:		Mediana

4 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La forma del terreno es irregular.
3. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
4. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

1 Observaciones importantes

1. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.

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. Vivienda en estado regular.

Se observa deterioro a nivel de pintura de paredes y cielo raso. La vivienda se encuentra desocupada.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Actualmente la vivienda se encuentra desocupado. Hay deterioro visible a nivel de pintura de paredes interna y externas, así como rastros de humedad a nivel de cielo raso. Según se informa se realizaron reparaciones a nivel de la instalación eléctrica, colocación de luminarias, arreglos de cielos deteriorado por filtraciones y cambio de cachera en la cocina.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de dos niveles	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG rectangular
Nivel Principal:	92,47 m²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:	71,06 m²	Entrepiso:	Losa de concreto	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	De madera	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Bueno		
Total:	163,53 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)
3	0	2	1
		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 checked="" type="checkbox"/> Aluminio	<input 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 type="checkbox"/> Otro:			
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 checked="" type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene
Bajantes	<input checked="" type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers?	Sí	Canalización:	Entubada
	<input checked="" type="checkbox"/> 110 V	<input type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:	Termomagnético
Comentarios:				
Mueble de cocina:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> No tiene
Sobre (mueble de cocina):	<input checked="" type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> Enchapado <input 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Block	<input type="checkbox"/> Liviana	<input type="checkbox"/> Prefabricada	<input type="checkbox"/> Otra:
Condición general:	Regular			Acabados: Estándar

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

Sótanos / áticos	
Terrazas, balcones, otros	
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Cerámica / Porcelanato

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1	1			
Medio baño					
Habitación		3			
Sala de TV		1			
Lavandería	1				
Garaje	1				
# de módulos	6	5	0	0	0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	127,83	175 000,00			1,00	175 000,00	22 370 250,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		127,83	Total valor de terreno (c)*			₡	22.370.000,00	

*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 (€)	€69.896.000,00
	VRE Total (€)	€44.678.000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F _r	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								€69.896.000,0						38,0		€44.678.000,0	€44.678.000,0		
1.	Vivienda							€69.896.000,0											
1.1.	Planta baja	2006	17	60	m²	88,0	€425.000,0	€37.400.000,0	Regular	1,00	0,79	0,818	0,646	39	€274.550,00	€24.160.000,0	€24.160.000,0	Sí	Sí
1.2.	Planta Alta	2006	17	60	m²	71,1	€425.000,0	€30.201.000,0	Regular	1,00	0,79	0,818	0,646	39	€274.550,00	€19.510.000,0	€19.510.000,0		
1.3.	Tapias	2006	17	30	m	27,0	€85.000,0	€2.295.000,0	Regular	1,00	0,79	0,556	0,439	13	€37.315,00	€1.008.000,0	€1.008.000,0		

** 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	Tipología constructiva de la ONT año 2023
--	---

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_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.



Desde la izquierda



Desde la derecha



Hacia la izquierda



Hacia la derecha



Hacia el frente



Sala - comedor



Cocina



Baño



Cuarto de pilas



Caja de breakers



Parte posterior



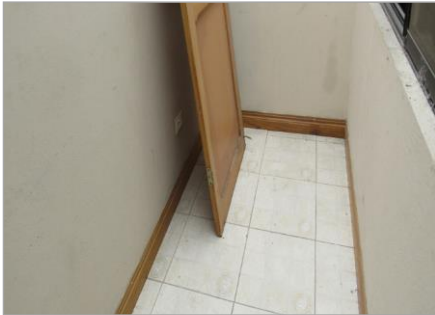
Garage



Dormitorio



Dormitorio



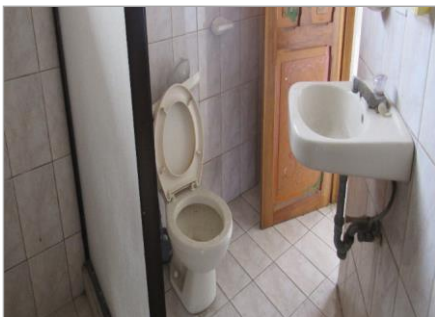
Cuarto de luz



Dormitorio



Sala t.v.



Baño



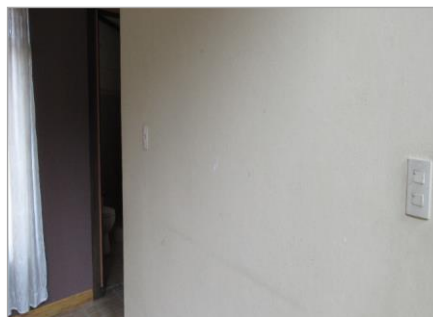
Detalle de gradas



Acabado de piso



Acabado de cielos



Acabado de paredes



Entorno

