

Número Nas:	5144594
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

4	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	30302017038000
---------	----------------

Localización

Provincia	3° Cartago
Cantón	3° La Unión
Distrito	2° San Diego
Señas:	Urbanización Santa Eduvigis, casa 18 A.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ochenta Y Siete Millones Setecientos Setenta Y Un Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	----------------------------------------------------------------------------------

Valor total:	₡	87 771 000,00
Valor de terreno:	₡	29 724 000,00
Valor construcción:	₡	58 047 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Marco Tulio Arias Lao	
	Firma	Perito Externo

4 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
3. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.

0 Observaciones importantes

1. No se registran.

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

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La vivienda tiene algunos problemas como: el jacuzzi no tiene el motor, una lámina del cielo raso se cayó, no está el calentador de agua, un cuarto no tiene el closet, a un inodoro no le sirve la boya y otro tiene problemas con la llave de paso.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 7621 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€525,80			
	# Nas / # Orden:	5144594					Enfoque:	Costo			
					Fecha avalúo de referencia:	29/06/2020	Valor en avalúo de referencia:	€68 341 720,00			
VALUADOR	Valuador:	Marco Tulio Arias Lao	Teléfono:	8383-0080 / 2256-5611 / 2233-1032							
	Empresa:	Marco Tulio Arias Lao	Correo electrónico:	marias@constructora-integratec.com							
FINCA	País: Costa Rica		Provincia: 3 Cartago		Cantón: 3 La Unión		Distrito: 2 San Diego				
	Señas: Urbanización Santa Eduvigis, casa 18 A.										
	Latitud (CRTM 05): 1 095 212 N		Longitud (CRTM 05): 500 031 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.90477, -83.99972)						
	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.	170380	0	0	30302017038000	138,24 m ²	C-0513485-1998	138,24 m ²	BANCO DE COSTA RICA, cédula jurídica 4-000-000019.	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	170380	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)	O	Calle pública
	Tiene gravámenes o anotaciones?		Sí		Inciden en el valor? No						
	Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Bienes propios				
Ocupación predominante:		Otro		Comentarios:		permisionario					
Uso actual:		Residencial		Comentarios:							
El mayor y mejor uso es:		Tal y como está									
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:		Urbana		Antigüedad de construcciones entre:		5 y 15 Años (+ -)				
	Tendencia de la zona:		Estable		Apreciación del mercado:		Oferta: Media				
	Grado de consolidación:		>75%		Tendencia del precio:		Estable				
	Uniformidad de antigüedad:		Similar		Hay Influencias adversas:		No				
	Tamaño:		Similar		Distancia a:		Escuelas: 800 m				
	Condición:		Similar		Colegios:		850 m				
	Cambio de uso de suelo:		Poco probable		Transporte público:		300 m				
	Ocupación:		Unifamiliar		Comercio:		500 m				
					Facilidades comunales:		1400 m				
					Instituciones gobierno:		1200 m				
				Parques:		1300 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									
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:		Esquinero		Mejoras al terreno:		<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:				
	Frente:		15,81 m		Uso de suelo:		Residencial				
	Área valorada:		138,24 m ²		Uso actual coincide con el de la zona?:		Sí				
	Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro								
	Topografía predominante:		Plana		Nivel: Sobre nivel de calle		Δ nivel (m): 1,0				
	Forma:		Regular		Vista panorámica:		No				
	Forma 2:		Rectangular		Punto de amarre:		Medida en sitio congruente con plano de catastro				
	Pendiente:		Plana		Otras:		<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público				
	Proximidad a cima de talud*:		No aplica		Alcantarillado:		<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento				
	Proximidad a pie de talud*:		No aplica		Disponibilidad de agua potable*:		<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente				
Cuerpo de agua cercano*:		Ninguno		Servicio eléctrico*:		<input checked="" type="checkbox"/> Si hay					
Riesgos aparentes:		<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		Comunicaciones:		<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica					
				Servidumbres:		<input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)					
				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.											
RESUMEN	Valor total estimado:		€87 771 000,00		(Ochenta Y Siete Millones Setecientos Setenta Y Un 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.						
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:		21 de diciembre de 2023		Otras inspecciones:						
	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Ubicación						
					<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. croquis						
				<input type="checkbox"/> Anexo 3.							

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de dos niveles	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	113,25 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:	79,20 m ²	Entrepiso:	Viguetas / 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 concreto	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Bueno		
Total:	192,45 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)	
3	0	2	2	
		Medios baños		
		2		

** 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
Bajantes	<input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> 110 V <input type="checkbox"/> 110 / 220 V <input checked="" type="checkbox"/> Sí
	Canalización: Entubada Interruptor: Termomagnético
Comentarios:	
Mueble de cocina:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> concreto con azulejo <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 type="checkbox"/> Block <input type="checkbox"/> Liviana <input type="checkbox"/> Prefabricada <input type="checkbox"/> Otra:
Condición general:	Bueno Acabados: Estándar

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:	Losa de concreto

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestibulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo		2			
Medio baño	2				
Habitación		3			
Sala de TV					
Lavandería	1				
cochera	2				
tendedero	1				
balcón		1			
oficina	1				
# de módulos	10	6	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			
1	Sección principal	138,25	215 000,00			1,00	215 000,00	29 723 750,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		138,25			Total valor de terreno (c)*		₡	29 724 000,00

*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)	€74 995 000,00
	VRE Total (c)	€58 047 000,00

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?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones								€74 995 000,0						54,0		€58 047 000,0	€58 047 000,0			
1.	Vivienda							€74 995 000,0												
1.1.	Planta baja	2008	15	70	m²	56,9	€424 000,0	€24 104 000,00	Bueno		0,89	0,870	0,774	54	€328 176,00	€18 657 000,0	€18 657 000,0		Si	
1.2.	cochera	2008	15	70	m²	26,4	€265 000,0	€6 996 000,0	Bueno		0,89	0,870	0,774	54	€205 110,00	€5 415 000,0	€5 415 000,0			
1.3.	Oficina	2008	15	70	m²	11,0	€385 000,0	€4 235 000,0	Bueno		0,89	0,870	0,774	54	€297 990,00	€3 278 000,0	€3 278 000,0			
1.4.	Tendedero	2008	15	70	m²	19,0	€375 000,0	€7 125 000,0	Bueno		0,89	0,870	0,774	54	€290 250,00	€5 515 000,0	€5 515 000,0			
1.5.	Planta alta	2008	15	70	m²	75,0	€424 000,0	€31 800 000,0	Bueno		0,89	0,870	0,774	54	€328 176,00	€24 613 000,0	€24 613 000,0			
1.6.	Balcón	2008	15	70	m²	4,2	€175 000,0	€735 000,0	Bueno		0,89	0,870	0,774	54	€135 450,00	€569 000,0	€569 000,0			

** 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: Base de datos personal y presupuestos realizados.

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_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.



FACHADA



DAÑO EN CIELO RASO



BALCÓN



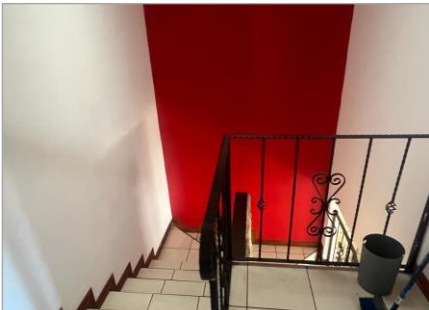
ENTORNO



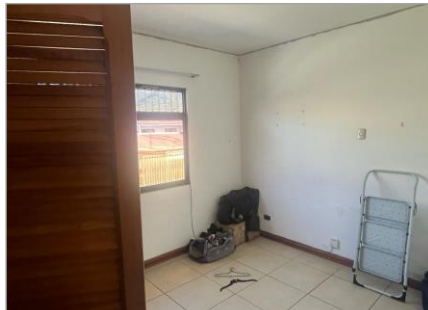
ENTORNO



ENTORNO



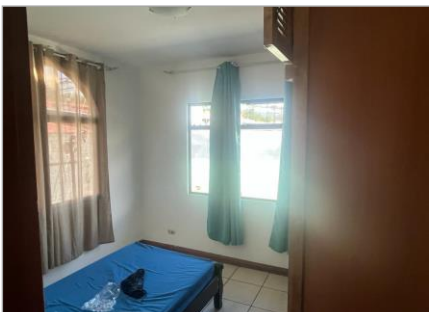
ESCALERAS



DORMITORIO



CLOSET



DORMITORIO



SALA-COMEDOR



ANTEJARDÍN



BAÑO



SALA COMEDOR



COCHERA



COCINA



TENDEDERO



BAÑO



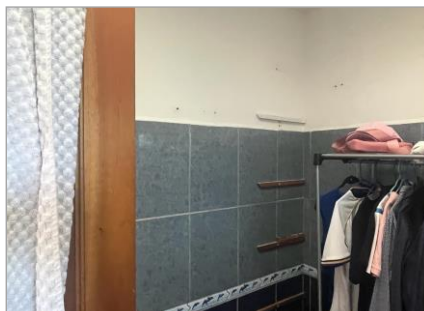
VISTA INTERNA



SISTEMA ELÉCTRICO



DORMITORIO



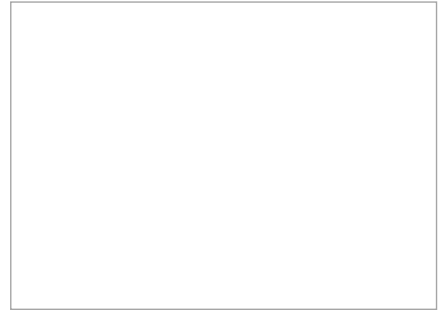
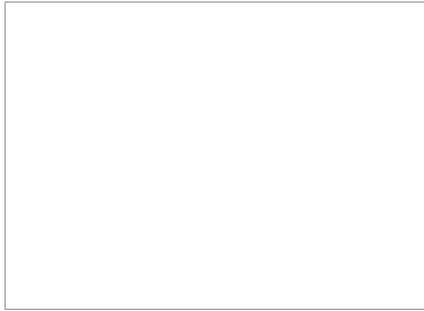
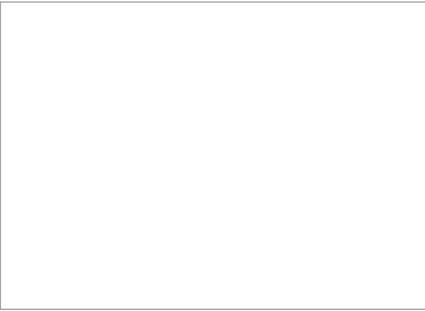
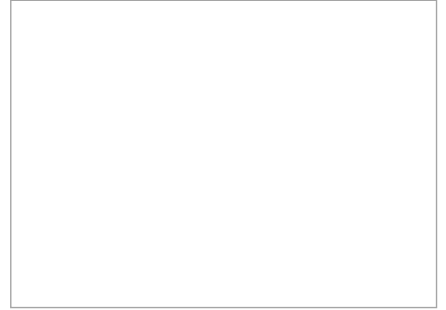
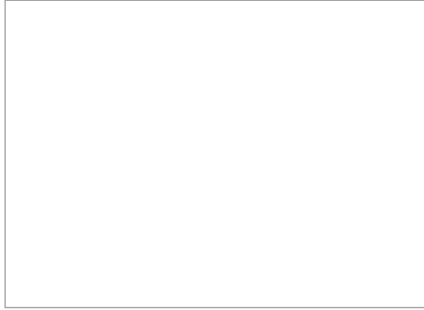
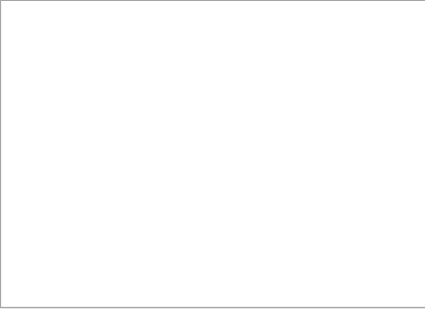
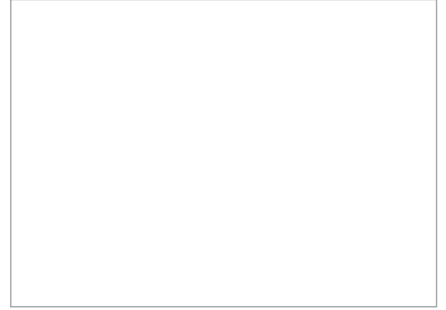
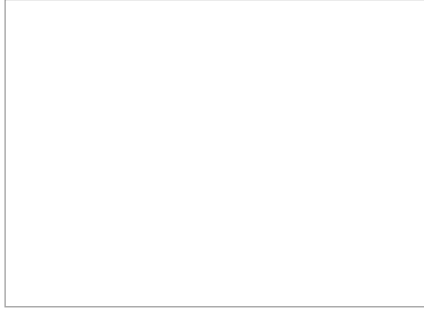
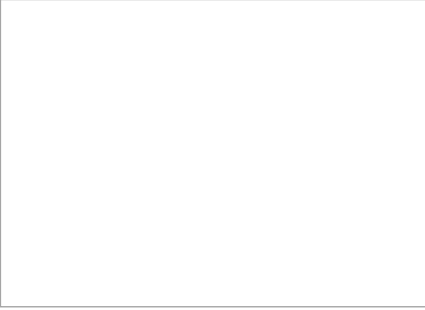
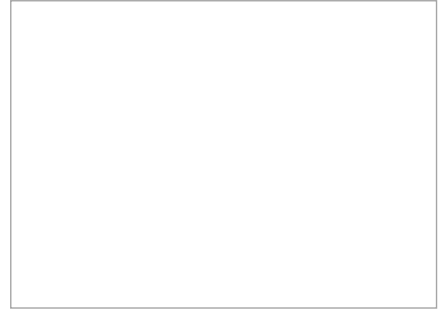
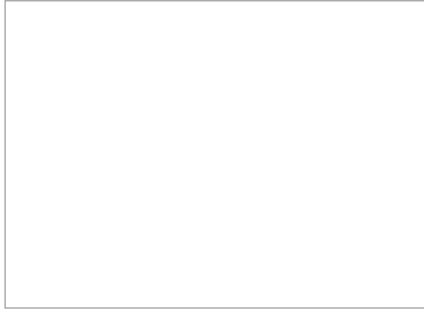
BAÑO



BAÑO



BAÑO





Ubicación

