

Número Nas:	5109040
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

15	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	70103011846300
---------	----------------

**Localización**

Provincia	7° Limón
Cantón	1° Limón
Distrito	3° Río Blanco
Señas:	Río Blanco: 220m Este de la esquina Sureste del Salón del Reino de Los Testigos de Jehová de Río Blanco, Liverpool, Vivienda sobre margen izquierdo.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Cuarenta Y Cinco Millones Setecientos Cincuenta Y Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	45 759 000,00
Valor de terreno:	₡	18 017 000,00
Valor construcción:	₡	27 742 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Gustavo Adolfo Calderón Vargas	
	Firma	Perito Externo

**15 Observaciones generales**

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
3. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
4. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
5. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
8. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
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.
13. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
14. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
15. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.

**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.

Estado de conservación de la Vivienda es deficiente (pintura, humedad, filtraciones, otros).

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Reservas y Restricciones - cita: 350-11486-01-0156-001.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 7374 V-2022.1					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€606,96						
	# Nas / # Orden:	5109040	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda + obras complementarias	Enfoque:	Costo			
					Fecha avalúo de referencia:	04/02/2019	Valor en avalúo de referencia:	€53 052 000,00			
VALUADOR	Valuador:	Gustavo Adolfo Calderón Vargas			Teléfono:	8868-5665 / 2441-2281					
	Empresa:	Gustavo Adolfo Calderón Vargas			Correo electrónico:	gcalderon.avaluosbcr@gmail.com					
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	7 Limón	Cantón:	1 Limón	Distrito:	3 Río Blanco			
	Señas:	Río Blanco: 220m Este de la esquina Sureste del Salón del Reino de Los Testigos de Jehová de Río Blanco, Liverpool, Vivienda sobre margen izquierdo.									
	Latitud (CRTM 05)	1 103 789 N	Longitud (CRTM 05)	594 020 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.98122, -83.14246)							
	Tipo de inmueble:	Otro									
	Hay fincas asociadas?	No									
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	
	1.	118463	0	0	70103011846300	522,24 m <sup>2</sup>	7-916497-2004	522,24 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica - Cédula Jurídica: 4-000-000019	Finca 1	
	Colindantes de la finca										
	1.	118463	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Calle pública	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor?		No						
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Actualización de valor de bien adquirido por parte de BCR								
Ocupación predominante:	Otro	Comentarios:	Persona cuidando la finca.								
Uso actual:	Residencial	Comentarios:	Existe una vivienda								
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Rural			Antigüedad de construcciones entre:	0 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:	1800 m	Facilidades comunales:	1600 m		
	Condición:	Similar			Colegios:	2000 m	Instituciones gobierno:	3000 m	Parques:	1600 m	
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable			Transporte público:	0 m					
	Ocupación:	Unifamiliar			Comercio:	1500 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.).										
	La Vivienda presenta un estado de conservación y mantenimiento deficiente.										
Calificación del entorno:	Clase media-baja										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero			Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros <input checked="" type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:					
	Frente:	15,00 m	Fondo:	35,00 m	Uso de suelo:	Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Uso actual coincide con el de la zona?: Sí					
	Área valorada:	522,24 m <sup>2</sup>			Vista panorámica:	No					
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre nivel de calle	A <sub>nivel</sub> (m):	0,4					
	Forma:	Regular			Otras:	<input type="checkbox"/> Cordón y caño	<input type="checkbox"/> Acera	<input type="checkbox"/> Cuneta	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público		
	Forma 2:	Rectangular			Alcantarillado:	<input type="checkbox"/> Pluvial	<input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento			
	Pendiente:	Plana			Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible					
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica			<input checked="" type="checkbox"/> Red externa	<input type="checkbox"/> Pozo	<input type="checkbox"/> Naciente				
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica			Servicio eléctrico*:	Aéreo					
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno			Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Fibra óptica				
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	<input type="checkbox"/> Deslizamiento	<input type="checkbox"/> Inundación	<input type="checkbox"/> Otro	Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad	<input type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso ▶	<input type="checkbox"/> Agrícola ▶	<input type="checkbox"/> Otra (*)	
* 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:	€45 759 000,00 (Cuarenta Y Cinco Millones Setecientos Cincuenta Y Nueve 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:	22 de noviembre de 2022			Otras inspecciones:						
	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input type="checkbox"/> Anexo 1.		<input type="checkbox"/> Anexo 2.						
			<input type="checkbox"/> Anexo 3.								

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



<b>Área de construcción (m<sup>2</sup>)</b>		<b>Tipo de propiedad:</b>	Vivienda de un nivel	<b>Techo:</b>	Estructura: Concreto	Cubierta:	Teja metálica
Nivel Principal:	107,25 m <sup>2</sup>	<b>Estructura principal:</b>	Concreto	Condición:	Regular		
2do Nivel:		<b>Entrepiso:</b>	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		<b>Escaleras:</b>	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:	54,43 m <sup>2</sup>	<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto	Condición:	Regular		
<b>Total:</b>	<b>161,68 m<sup>2</sup></b>	<b>Paredes internas:</b>	Bloques de concreto	Acabado interno:	Pasta y pintura		
				Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	◆ Parquesos (#)
4	0	2	1
Medios baños			
0			

*\* Si no tiene, indique 0 en la cantidad*    ◆ Espacios para estacionamiento de vehículos

<b>Puertas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay	<b>Sistema mecánico:</b>	PVC
<b>Marco de ventanas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay	<b>Canaos</b>	<input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Pisos:</b>	<input type="checkbox"/> Alfombra	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Laminado	<input type="checkbox"/> Concreto		<b>Bajantes</b>	<input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol		<b>Sistema eléctrico:</b>	Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Sí
	<input type="checkbox"/> Terrazo	<input type="checkbox"/> Otro:				<input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	<b>Canalización:</b> Parcialmente entubada
<b>Enchapes de baños:</b>	<input type="checkbox"/> Cerámica	<input checked="" type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene	<b>Interruptor:</b>	Termomagnético
<b>Empotrados / Extras:</b>	<input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje			<b>Comentarios:</b> Falta tapa en cajas octogonales y entubado de cables expuestos	
<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica			<b>Mueble de cocina:</b>	<input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input checked="" type="checkbox"/> Otro Bloques <input type="checkbox"/> No tiene
<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Cableado estructurado	<input type="checkbox"/> Alarma	<input type="checkbox"/> Chimenea			<b>Sobre (mueble de cocina):</b>	<input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input checked="" type="checkbox"/> Otro Cerámica <input type="checkbox"/> No tiene
<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio				<b>Loza sanitaria:</b>	<input type="checkbox"/> Económica <input checked="" type="checkbox"/> Estándar <input type="checkbox"/> De lujo <input type="checkbox"/> No tiene
						<b>Otros</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Verjas <input type="checkbox"/> A/C <input type="checkbox"/> Tanque de gas
						<b>Tapias:</b>	<input type="checkbox"/> Tanque de captación <input type="checkbox"/> Paneles solares <input type="checkbox"/> Otro:
						<b>Condición general:</b>	Regular
						<b>Acabados:</b>	Estándar

<b>Sótanos / áticos</b>	No tiene.
<b>Terrazas, balcones, otros</b>	Área de cochera y corredor frontal
<b>Patio / Jardines</b>	Patio en sector frontal y anterior
<b>Cocheras / Parquesos:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
<b>Superficie de rodamiento:</b>	Losa de concreto
<b>Observaciones:</b>	Tapia con verja y portón eléctrico en sector frontal (presentan daños y no funciona el sistema eléctrico del portón). Vivienda presenta deficiencia en el estado de conservación actual y su mantenimiento (pintura en mal estado, humedad en paredes, filtración de agua desde cubierta de techo, cerrajería de puertas en mal estado, entre otras). Muebles fijos: puertas y estanterías en mal estado.
<b>Reparaciones Interiores / Daños:</b>	No
<b>Humedad / Fuga de Agua:</b>	No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo	0			
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	2			
Medio baño	0			
Habitación	4			
Sala de TV	0			
Lavandería	1			
Corredor	1			
Cochera	1			
<b># de módulos</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Vivienda	
<b>Nombre Identificador:</b>	Vivienda
<b>Distribución arquitectónica:</b>	01 cochera, 01 corredor, 01 cocina, 01 sala-comedor, 04 dormitorios, 02 baños, 01 área de pilas, 01 patio frontal y anterior.
<b>Funcionalidad:</b>	Casa de habitación.
<b>Altura de piso a cielo:</b>	2,40m
<b>Sistema estructural:</b>	Sistema integral de mampostería de concreto.
<b>Entrepiso:</b>	No tiene.
<b>Escaleras:</b>	No tiene.
<b>Estructura de techo:</b>	Cerchas central en concreto y clavadores entre tapicheles y cercha central en tubo metálico.
<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto (repelladas y pintadas)
<b>Paredes internas:</b>	Bloques de concreto (repelladas y pintadas)
<b>Tapicheles:</b>	Bloques de concreto.
<b>Cubierta:</b>	Láminas esmaltada imitación teja.
<b>Canoas y bajantes:</b>	PVC - parcialmente.
<b>Ventanas:</b>	Marcos de aluminio con vidrio corredizo.
<b>Puertas Exteriores:</b>	De madera sólida sencilla
<b>Puertas internas:</b>	De madera sólida sencilla
<b>Cerrajería:</b>	Llavín doble paso en exteriores
<b>Verjas:</b>	Portón metálico con malla metálica tipo Jordomex y tapia en sistema prefabricado con malla metálica tipo Jordomex.
<b>Cielos:</b>	Tablilla PVC.
<b>Pisos:</b>	Cerámica.
<b>Enchapes:</b>	Azulejo en paredes de baño. Cerámica en parte de pared de cocina y en mueble de cocina.
<b>Piezas sanitarias:</b>	Económicas de color blanco (02 inodoros, 02 lavatorios, 02 duchas).
<b>Pintura:</b>	Total en mal estado.
<b>Instalación potable:</b>	Tubería de PVC (conectada a medidor de ASADA)
<b>Instalación sanitaria:</b>	Tanque Séptico y drenaje
<b>Muebles fijos:</b>	Mueble de cocina en bloques de concreto con enchape en cerámica y puertas en madera (en mal estado)
<b>Otros / Comentarios:</b>	Vivienda con deficiencias en mantenimiento en pintura, en canoas y bajantes, en cubierta de techo, en puertas, en portón frontal.

Cerramientos	
<b>Nombre Identificador:</b>	Tapia
<b>Descripción:</b>	Este y Norte: Tapia perimetral en sistema prefabricado, sin repello ni pintura. Sector frontal: Tapia prefa con malla metálica tipo Jordomex.

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	522,24	34 500,00			1,00	34 500,00	18 017 280,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		522,24		Total valor de terreno (c)*			₡	18 017 000,00

\*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)	<b>€46 709 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€27 742 000,00</b>

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F <sub>r</sub>	F <sub>e</sub>	F <sub>d</sub>	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
<b>Detalle de construcciones</b>									<b>€46 709 000,0</b>						<b>37,0</b>		<b>€27 742 000,0</b>	<b>€27 742 000,0</b>			
<b>1. Vivienda</b>									<b>€43 789 000,0</b>									<b>€26 192 000,0</b>	<b>€26 192 000,0</b>	Parcial	Sí
		1.1. Vivienda	2002	20	65	m²	107,3	€335 000,0	€35 929 000,00	Regular	1,00	0,75	0,799	0,599	39	€200 665,00	€21 521 000,0	€21 521 000,0			
		1.2. Corredor frontal	2002	20	65	m²	15,4	€217 750,0	€3 360 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,799	0,679	44	€147 852,00	€2 281 000,0	€2 281 000,0			
		1.3. Cochera	2002	20	40	m²	40,0	€112 500,0	€4 500 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,625	0,531	21	€59 738,00	€2 390 000,0	€2 390 000,0			
<b>2. Obras complementarias</b>									<b>€2 920 000,0</b>								<b>€1 550 000,0</b>	<b>€1 550 000,0</b>	No aplica	No aplica	
		2.1. Tapias	2002	20	40	m	64,9	€45 000,0	€2 920 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,625	0,531	21	€23 895,00	€1 550 000,0	€1 550 000,0			

\*\* 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: Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, Año 2021 y Valor de mercado de este tipo de construcciones, tomando en cuenta el tipo de material y sus acabados.

DEFINICIONES	Estado	F <sub>e</sub>	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.

<b>VU Rem:</b>	Vida útil remanente.
<b>VRN:</b>	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.
<b>VNR:</b>	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
<b>VRE:</b>	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
<b>F<sub>r</sub>:</b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
<b>F<sub>e</sub>:</b>	Factor de depreciación por estado de conservación.
<b>F<sub>d</sub>:</b>	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Sector Frontal



Fachada de Vivienda:  
Corredor



Colindante Este



Colindante Oeste



Tapia - Lindero Este



Calle pública - Colindante  
Sur



Zona verde frontal



Cochera



Patio sector anterior



Cocina



Sala - comedor



Dormitorio #1



Dormitorio #2



Dormitorio #3



Dormitorio #4



Baño #1



Baño #2



Área de pilas



Fotografía del valuator



Mancha de filtración agua en pared de cocina



Medidor de agua



Medidor eléctrico



Instalación eléctrica -  
parcialmente entubada



Instalación eléctrica -  
parcialmente entubada