

Número Nas:	5156990
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

3	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	5010106404970F
---------	----------------

Localización

Provincia	5° Guanacaste
Cantón	1° Liberia
Distrito	1° Liberia
Señas:	Condominio Horizontal Luz de Luna FF# 7, B° La Carreta, Liberia, Guanacaste.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Noventa Y Cinco Millones Novecientos Cuarenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 95 946 000,00
--------------	-----------------

El valor total contempla el correspondiente a área privativa, terreno y obras comunes.

Liquidez:	Mediana
-----------	---------

Valuador:	Ileana Ramirez Cabrera	
	Firma	Perito Externo

3 Observaciones generales

1. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
2. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
3. 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

Propiedad corresponde en Localización, Ubicación, Área y Forma a lo descrito en el Plano Catastro G-1172756-2007

Propiedad se ubica en un Condominio Habitacional Horizontal, cuenta con los beneficios de la Ley de Condominios. Ubicado en un barrio en la periferia de la Ciudad de Liberia. De fácil acceso.

El Condominio cuenta con Áreas Comunes: Rancho, Piscina, Casetilla de guarda, Jardines, Área para niños, Tapias perimetrales; todas las áreas reciben buen mantenimiento.

Infraestructura vial: Calle de adoquines, cordón de caño y acera.

La casa de habitación no recibe el mantenimiento adecuado, esto ya se refleja en su estado de conservación, afectando el Fe en la Tabla de valor vía de costo. El valor final de la propiedad se mantiene, con relación al Avalúo anterior, resultado de la metodología utilizada por Comparación.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 7464 V.2023.2
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR			
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€516,00
	# Nas / # Orden: 5156990	Tiene Construcciones? Si	Tipo: Vivienda
		Enfoque: Comparación	
		Fecha avalúo de referencia: 13/05/2022	Valor en avalúo de referencia: €95 946 000,00
VALUADOR	Valuador: Ileana Ramirez Cabrera	Teléfono: 8865-0374 / 2666-3086	
	Empresa: Ileana Ramirez Cabrera	Correo electrónico: ircarqui1@gmail.com; ircarqui25@gmail.com	
FINCA	País: Costa Rica Provincia: 5 Guanacaste Cantón: 1 Liberia Distrito: 1 Liberia		
	Señas: Condominio Horizontal Luz de Luna FF# 7, B° La Carreta, Liberia, Guanacaste.		
	Latitud (CRTM 05) 1 175 778 N	Longitud (CRTM 05) 344 186 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.62999, -85.42398)
	Tipo de inmueble: Condominio	Clasificación: Horizontal	Nombre: Condominio Horizontal Residencial Condominio Luz de Luna.
	Hay fincas asociadas? No		
	Matrícula Duplicado Horizontal Identificador predial Área según registro No. plano de catastrado Área según catastrado No. De Unidad Propietario(s)	1. 640497 0 F 5010106404970F 159,91 m² G-1172756-2007 159,91 m² 7 Banco de Costa Rica / Cédula Jurídica 4-000-00019	
	Matrícula Orientación	Colindantes de la finca	
	1. 640497 N-S-E-O N Vivienda (s)	S Vivienda (s)	E Sin construcciones O Calle interna (condominio)
	Tiene gravámenes o anotaciones? No	Uso propuesto del Avalúo: Financiamiento de hipoteca	
	Ocupación predominante: Propietario(s)	Uso actual: Residencial	Comentarios: Propiedad en Condominio Habitacional de clase Media- Alta con los Beneficios de la Ley Condominio.
	El mayor y mejor uso es: Tal y como está		
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona: Urbana	Antigüedad de construcciones entre: 10 y 20 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: 1000 m	
	Condición: Similar	Colegios: 1000 m	Facilidades comunales: 1000 m
	Cambio de uso de suelo: Poco probable	Transporte público: 100 m	Instituciones gobierno: 3000 m
	Ocupación: Unifamiliar	Comercio: 500 m	Parques: 1000 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.		
	Propiedad en Condominio Habitacional, cuenta con todos los beneficios de la Ley de Condominios. Todas las áreas comunes reciben buen mantenimiento: Piscina, Rancho de Actividades y Area Infantil.		
	Calificación del entorno: Clase media-alta		
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación: Medianero	Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:	
	Frente: 8,00 m Fondo: 19,99 m	Uso de suelo: Residencial	Uso actual coincide con el de la zona?: Si
	Área valorada: 159,91 m²	Vista panorámica: No	
	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 type="checkbox"/> Cordón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público	
	Forma: Regular	Alcantarillado: <input type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento	
	Forma 2: Rectangular	Disponibilidad de agua potable: Si hay disponible	
	Pendiente: Plana	Red externa: <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente	
	Proximidad a cima de talud*: No aplica	Servicio eléctrico: Si hay	
	Proximidad a pie de talud*: No aplica	Comunicaciones: <input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica	
	Cuerpo de agua cercano*: Ninguno	Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)	
	Riesgos aparentes: <input type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro	Calle al frente: Adoquines	
	* 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: €95 946 000,00	(Noventa Y Cinco Millones Novecientos Cuarenta Y Seis 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.	
ANEKOS Y FOTOS	Fecha de inspección: 31 de mayo de 2024	Otras inspecciones:	
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input type="checkbox"/> Anexo 1. Croquis
			<input type="checkbox"/> Anexo 2.
			<input type="checkbox"/> Anexo 3.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta: HG ondulado
Nivel Principal:	119,50 m²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno	
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:	
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura	
Otros:	13,50 m²	Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Bueno	
Total:	133,00 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
Marcos 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 checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers? <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Canalización: <input type="checkbox"/> Entubada <input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V Interruptor: <input type="checkbox"/> Termomagnético
Comentarios:	Según Normativa del Código Eléctrico
Mueble de cocina:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene <input checked="" type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input type="checkbox"/> Otro <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 type="checkbox"/> Verjas <input checked="" 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	No tiene
Terrazas, balcones, otros	Posterior
Patio / Jardines	Jardín frontal / Patio posterior
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Losa de concreto

Observaciones:
 Casa de habitación actualmente no recibe mantenimiento. Requiere limpieza general. Al día de la visita la vivienda se encuentra desocupada.

Reparaciones Interiores / Daños:	No
---	----

Humedad / Fuga de Agua:	No
--------------------------------	----

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo	0				
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	2				
Medio baño	0				
Habitación	3				
Sala de TV	1				
Lavandería	1				
Pilas	0				
Garage	1				
# de módulos	11	0	0	0	0

Valoración del inmueble

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c/m ²)	Valor unit. ajustado (c/m ²)	Subtotal por sección (c)**
Base de referencia para estimación de valor		159,91	600 000,00	600 000,00	95 946 000,00
Desglose de valor por finca					
1	Finca 1: 5-64049F-000	159,91	600 000,00	600 000,00	95 946 000,00
				Subtotal	95 946 000,00
Área Total (m²)		159,91	Valor Total estimado (c)*		€ 95 946 000,00

** Redondeado a la unidad de millar más cercana.

*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 (€)	€66 653 000,00
	VRE Total (€)	€50 965 000,00

No.	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F _i	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								€66 653 000,0						46,0		€50 965 000,0	€50 965 000,0		
1.	Casa de Habitación							€66 653 000,0								€50 965 000,0	€50 965 000,0		
1.1.	Vivienda	2010	14	60	m²	119,5	€525 000,0	€62 738 000,00	Bueno	1,00	0,89	0,856	0,762	46	€400 050,00	€47 806 000,0	€47 806 000,0	Sí	Sí
1.2.	Garage	2016	8	50	m²	13,5	€290 000,0	€3 915 000,0	Bueno	1,00	0,89	0,907	0,807	40	€234 030,00	€3 159 000,0	€3 159 000,0		

** 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 2023- VC-06

DEFINICIONES	Estado	F _e	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.
F_e:	Factor de depreciación por estado de conservación.
F_d:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Calle de Acceso al Condominio



Calle de principal al Condominio



Calle interna del Condominio



Frente la propiedad



Colindante Sur



Garage



Sala - Comedor



Sala - Comedor -Cocina



Cocina



Cocina



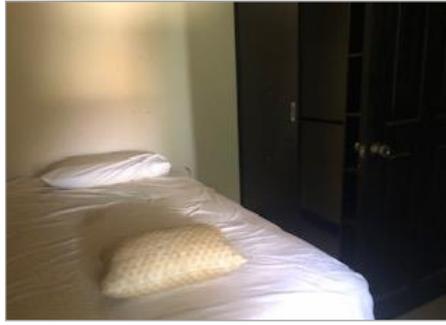
Pilas.



Terraza.



Dormitorio #1



Dormitorio #2



Dormitorio #3



Baño #1



Baño #2



Caja de Breaker



Detalle de cielo



Detalle de pisos



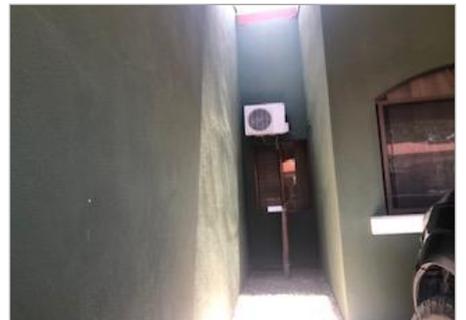
Detalle de cielo en terraza



Detalle de cielo en terraza



Patio



Jardín lateral frontal



Vista del Condominio



Vista del Condominio



Area Común: Piscina



Vista del Condominio



Area Común: Area de Juegos Infantiles



Entrada Principal

