

Número Nas:	5154352
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

3	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	1031200813700F
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	3° Desamparados
Distrito	12° Gravilias
Señas:	Condominio Hacienda de Oro, Filial 71



Resumen de informe

Monto en letras:	(Setenta Y Seis Millones Ochocientos Treinta Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 76 837 000,00
Valor de terreno:	₡ 34 000 000,00
Valor construcción:	₡ 42 837 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Eduardo Páez Campos	
	Firma	Perito Externo

3 Observaciones generales

- El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
- La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
- La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.

0 Observaciones importantes

- No se registran.

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

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

En algunas zonas de paredes presentan pequeños agujeros que deberán rellenarse con pasta y pintarlas

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 1776 V-2023.2			
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€503,70				
	# Nas / # Orden:	5154352	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo	
					Fecha avalúo de referencia:	18/07/2023	Valor en avalúo de referencia:	€77 002 000,00	
VALUADOR	Valuador:	Eduardo Páez Campos		Teléfono:	8381-9064				
	Empresa:	Eduardo Páez Campos		Correo electrónico:	epaezcampos56@gmail.com				
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	1 San José	Cantón:	3 Desamparados	Distrito:	12 Gravilias	
	Señas:	Condominio Hacienda de Oro, Filial 71							
	Latitud (CRTM 05)	1 093 317 N		Longitud (CRTM 05)	493 412 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.88763, -84.06007)				
	Tipo de inmueble:	Condominio	Clasificación:	Horizontal	Nombre:	Hacienda de Oro			
	Hay fincas asociadas?	No							
	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	No. De Unidad	Propietario(s)
	1.	81370	0	F	1031200813700F	136,00 m ²	SJ-1399281-2010	136,00 m ²	71 Banco de Costa Rica
	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca						
	1.	81370	N-S-E-O	N	Obras comunes del condominio	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?		Sí	Inciden en el valor?		No			
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Avalúo para venta						
Ocupación predominante:	Otro	Comentarios:	El inmueble esta siendo ocupado por 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:	10 y 20 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:	500 m	Facilidades comunales:	500 m	
	Condición:	Similar			Colegios:	1500 m	Instituciones gobierno:	1500 m	
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable			Transporte público:	300 m	Parques:	150 m	
	Ocupación:	Unifamiliar			Comercio:	300 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:	Medianero							
	Frente:	8,00 m	Fondo:	17,00 m					
	Área valorada:	136,00 m ²							
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro							
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre nivel de calle		Δ nivel (m):	0,6		
	Forma:	Regular							
	Forma 2:	Rectangular							
	Pendiente:	Plana							
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica							
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica							
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno								
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro								
* Condición más crítica									
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:							
	Uso de suelo:	Residencial							
	Vista panorámica:	No							
	Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro							
	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público							
	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento							
	Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible							
	Servicio eléctrico*:	Sí hay							
	Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica							
	Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)							
Calle al frente:	Asfalto								
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ▶ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.									
RESUMEN	Valor total estimado:	€76 837 000,00	(Setenta Y Seis Millones Ochocientos Treinta Y Siete 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:	17 de abril de 2024			Otras inspecciones:				
	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Croquis						
	<input type="checkbox"/> Anexo 2.	<input type="checkbox"/> Anexo 3.							

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m ²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	128,00 m ²	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:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Bueno		
Total:	128,00 m ²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	◆ Parquesos (#)				
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 checked="" type="checkbox"/> Madera comprimida	<input checked="" 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 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 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 type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" 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"/> No tiene
				Sobre (mueble de cocina):	<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 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	Posee jardín al frente
Cocheras / Parquesos:	<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

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	2				
Medio baño					
Habitación	3				
Sala de TV					
Lavandería	1				
Estudios					
Cochera	1				
# de módulos	10	0	0	0	0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (¢ / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m ²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	136,00	250 000,00			1,00	250 000,00	34 000 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		136,00			Total valor de terreno (¢)*		₡	34 000 000,00

*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)	€50 575 000,00
	VRE Total (c)	€42 837 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _r	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones								€50 575 000,0						51,0		€42 837 000,0	€42 837 000,0		
1.	Vivienda							€50 575 000,0								€42 837 000,0	€42 837 000,0	Sí	Sí
1.1.	Sección principal	2013	11	60	m²	77,0	€425 000,0	€32 725 000,0	Muy bueno	1,00	0,95	0,892	0,847	51	€359 975,00	€27 718 000,0	€27 718 000,0		
1.2.	Cochera, pilas y tendedero	2013	11	60	m²	51,0	€350 000,0	€17 850 000,0	Muy bueno	1,00	0,95	0,892	0,847	51	€296 450,00	€15 119 000,0	€15 119 000,0		

** 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: Costo de mercado de base de datos personales, Camara Costarricense de la construcción, Datos BCCR, Tipologías constructivas Icoval. Tipologías Constructivas ONT

DEFINICIONES	Estado	F _e	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,80	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo	0,60	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo		Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
	Demolición	0,20	Total estado de deterioro.
0,00			

■ 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.



FRENTE DE LA PROPIEDAD



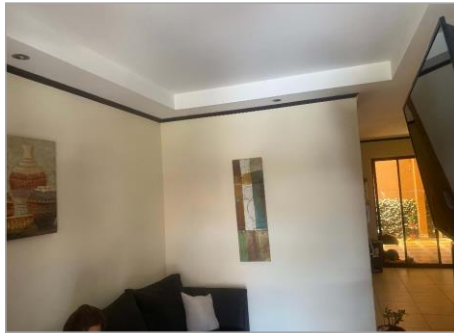
VISTA DEL CONDOMINIO



COCHERA



COCINA



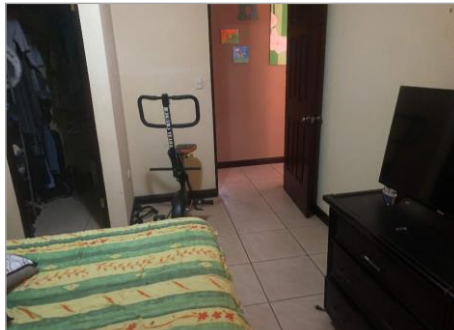
SALA



BAÑO



DORMITORIO



DORMITORIO



BAÑO



COMEDOR



PILAS

