

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**

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

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

SOLICITUD		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 1776 V-2023.2	
Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€503,70
# Nas / # Orden:	5154352					Enfoque:	Costo
				Fecha avalúo de referencia:	18/07/2023	Valor en avalúo de referencia:	€77 002 000,00
VALUADOR		Eduardo Páez Campos		Teléfono:		8381-9064	
Empresa:		Eduardo Páez Campos		Correo electrónico:		epaezcampos56@gmail.com	
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	
1. 81370		0		F		1031200813700F	
Área según registro		No. plano de catastrado		Área según catastro		No. De Unidad	
136,00 m <sup>2</sup>		SJ-1399281-2010		136,00 m <sup>2</sup>		71	
Propietario(s)		Banco de Costa Rica					
Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca			
1. 81370		N-S-E-O		N		Obras comunes del condominio	
		S		E		Vivienda (s)	
		O		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					
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	
Condición:		Similar		Colegios:		1500 m	
Cambio de uso de suelo:		Poco probable		Transporte público:		300 m	
Ocupación:		Unifamiliar		Comercio:		300 m	
				Facilidades comunales:		500 m	
				Instituciones gobierno:		1500 m	
				Parques:		150 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					
Situación:		Medianero					
Frente:		8,00 m		Fondo:		17,00 m	
Área valorada:		136,00 m <sup>2</sup>					
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							
Mejoras al terreno:		<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:					
Uso de suelo:		Residencial					
Uso actual coincide con el de la zona?:		Sí					
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*:		<input checked="" type="checkbox"/> Si hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente					
Servicio eléctrico*:		Si 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 type="checkbox"/> Anexo 1. Croquis <input type="checkbox"/> Anexo 2. <input type="checkbox"/> Anexo 3.							

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

<b>Área de construcción (m<sup>2</sup>)</b> Nivel Principal: 128,00 m <sup>2</sup> 2do Nivel: 3er nivel: Otros: Total: 128,00 m <sup>2</sup>		Tipo de propiedad: Vivienda de un nivel  Estructura principal: Concreto Entrepiso: N/A Escaleras: N/A Paredes externas: Bloques de concreto Paredes internas: Bloques de concreto	Techo: Estructura: Metal      Cubierta: HG ondulado Condición: Bueno Cielos: <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro: Acabado externo: Repello y pintura Condición: Bueno 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 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:  PVC  HG  Otro:  No tiene

Bajantes:  PVC  HG  Otro:  No tiene

Sistema eléctrico: Tiene caja de breakers?  No  Sí      Canalización: Entubada

110 V  110 / 220 V      Interruptor: Termomagnético

Comentarios:

Mueble de cocina:  Madera  Melamina  Otro  No tiene

Sobre (mueble de cocina):  Granito  Cuarzo  Otro  No tiene

Loza sanitaria:  Económica  Estándar  De lujo  No tiene

Otros:  Verjas  A/C  Tanque de gas

Tanque de captación  Paneles solares  Otro:

Tapias:  Block  Liviana  Prefabricada  Otra:

Condición general: Bueno      Acabados: Estándar

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

Sótanos / áticos: \_\_\_\_\_

Terrazas, balcones, otros: \_\_\_\_\_

Patio / Jardines: Posee jardín al frente

Cocheras / Parqueos:  Cochera techada  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	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 <sup>2</sup> )	Valor Unitario (¢ / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )		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)	<b>€50 575 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€42 837 000,00</b>

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F <sub>i</sub>	Fe	Fd	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>€50 575 000,0</b>						<b>51,0</b>		<b>€42 837 000,0</b>	<b>€42 837 000,0</b>		
1.	<b>Vivienda</b>							<b>€50 575 000,0</b>								<b>€42 837 000,0</b>	<b>€42 837 000,0</b>	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	Fe	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.

<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>i</sub>:</b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
<b>Fe:</b>	Factor de depreciación por estado de conservación.
<b>Fd:</b>	Factor de depreciación por edad y vida útil.



FRENTE DE LA PROPIEDAD



VISTA DEL CONDOMINIO



COCHERA



COCINA



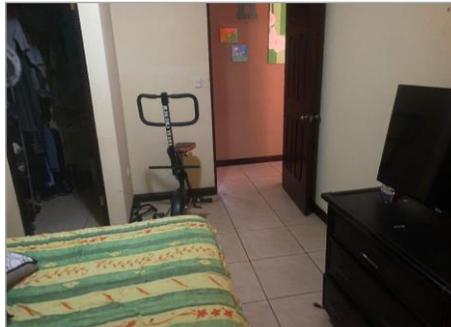
SALA



BAÑO



DORMITORIO



DORMITORIO



BAÑO



COMEDOR



PILAS

