Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5119487
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

4	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	30105014429800

Localización

Provincia	3° Cartago
Cantón	1° Cartago
Distrito	5° Aguacaliente o San Francisco
Señas:	Lourdes, de la iglesia católica 600m Sur y 50m Oeste

Resumen de informe

Monto en letras:	(Sesenta Millones Novecientos Setenta Y Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

Valor total:	₡	**60.978.000,00**
Valor de terreno:	₡	35.392.000,00
Valor construcción:	₡	25.586.000,00

Liquidez:	**Mediana**

Valuador:	Víctor Julio Azofeifa Alvarado		
	Firma		Perito Externo

4 ***Observaciones generales***

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
3. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
4. 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.*
   Se observa deterioro en pintura, repellos, cielo raso, sistema eléctrico y mantenimiento en general. En apariencia son daños que es factible reparar.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Se trata de un inmueble que cuenta con la construccion de una vivienda en regular estado de conservación y mantenimiento.

Informe y formato confidenciales para uso **exclusivo** del BCR

Informe de avalúo no agropecuario

BCR

Cod. 5421

V-2022.1

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos					Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡552,56
# Nas / # Orden:	5119487	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo
				Fecha avalúo de referencia:	30/01/2017	Valor en avalúo de referencia:	₡48.380.358,00

VALUADOR

Valuador:	Víctor Julio Azofeifa Alvarado	Teléfono:	8380-2875 / 2227-1772 / 2227-0614
Empresa:	Víctor Julio Azofeifa Alvarado	Correo electrónico:	vazofeifa@vtrconsultores.com

FINCA

País:	Costa Rica	Provincia:	3 Cartago	Cantón:	1 Cartago	Distrito:	5 Aguacaliente o San Francisco

Señas: Lourdes, de la iglesia católica 600m Sur y 50m Oeste

Latitud (CRTM 05): 1 086 179 N — Longitud (CRTM 05): 510 250 E — *(Sistema de coordenadas geográficas: 9.82308 , -83.90655)*

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.	144298	0	0	30105014429800	353,92 m²	C-104891-1993	353,92 m²	Banco de Costa Rica	***Finca 1***

	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
1.	144298	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Calle pública	O	Vivienda (s)

Tiene gravámenes o anotaciones ?	No		
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Bien adjudicado
Ocupación predominante:	Otro	Comentarios:	Habita un persona que cuida la casa.
Uso actual:	Residencial	Comentarios:	
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está		

TENDENCIAS Y VECINDARIO

Tipo de zona:	Urbana
Tendencia de la zona:	Estable
Grado de consolidación:	>75%
Uniformidad de antigüedad:	Similar
Tamaño:	Similar
Condición:	Similar
Cambio de uso de suelo:	Poco probable
Ocupación:	Unifamiliar

Antigüedad de construcciones entre:	25 y 30 Años (+ -)				
Apreciación del mercado:	Oferta:	Media			
Tendencia del precio:		Estable			
Hay Influencias adversas:		No			
Distancia a:	Escuelas:	300 m			
	Colegios:	300 m	Facilidades comunales:	200 m	
	Transporte público:	100 m	Instituciones gobierno:	300 m	
	Comercio:	100 m	Parques:	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.

Terreno medianero, plano, de forma rectangular, cuenta con todos los servicios públicos básicos y la construcción de una vivienda. La tendencias de valor son estables, no se observan influencias adversas aparentes.

Calificación del entorno: Clase media

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Situación:	Medianero				
Frente:	9,00 m	Fondo:	39,32 m		
Área valorada:	353,92 m²				
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro				
Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre nivel de calle	Δ_{nivel} (m):	0,3
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:	☑ Ninguno	☐ Deslizamiento	☐ Inundación	☐ Otro	

** Condición más crítica*

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA

Mejoras al terreno:	☐ Muros	☐ Calles	☐ Terrazas	☐ 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:	☑ Cordón y caño	☑ Acera	☐ Cuneta	☑ Alumbrado público
Alcantarillado:	☑ Pluvial	☑ Sanitario	☐ Planta de tratamiento	
Disponibilidad de agua potable♦ :	Sí hay disponible			
	☑ Red externa	☐ Pozo	☐ Naciente	
Servicio eléctrico♦:	Aéreo			
Comunicaciones:	☑ TV Cable	☑ Teléfono	☐ Fibra óptica	
Servidumbres:	☐ *Electricidad	☐ *Alcantarilla	☐ Paso ►	☐ Agrícola ► ☐ 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:	₡60.978.000,00	(Sesenta Millones Novecientos Setenta Y Ocho 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: 9 de marzo de 2023 — Otras inspecciones:

☑ Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)

☑ Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)

☑ Anexo 1. Localización geográfica

☑ Anexo 2. Croquis

☐ Anexo 3.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Área de construcción (m²)	
Nivel Principal:	126,40 m²
2do Nivel	
3er nivel:	
Otros:	39,60 m²
Total:	166,00 m²

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:	Regular		
Cielos:	☑ Fibrocemento ☐ Gypsum ☐ Tablilla ☐ Otro:		
Acabado externo:	Repello y pintura		
Condición:	Regular		
Acabado interno:	Repello y pintura		
Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	♦ Parqueos (#)
3	0	1	1

Medios baños
0

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

Puertas:	☑ Madera sólida	☐ Madera comprimida	☐ Vidrio	☐ Otra	☐ No hay
Marco de ventanas:	☑ Aluminio	☐ Madera	☐ PVC	☐ Otra	☐ No hay
Pisos:	☐ Alfombra	☐ Madera	☐ Laminado	☐ Concreto	
	☐ Granito	☐ Porcelanato	☑ Cerámica	☐ Mármol	
	☐ Terrazo	☐ Otro:			
Enchapes de baños:	☑ Cerámica	☐ Azulejo	☐ Porcelanato	☐ Otro	☐ No tiene
Empotrados / Extras:	☐ Portón eléctrico de cochera	☐ Aire central	☐ Bañera de hidromasaje		
	☐ Piscina	☐ Cerca eléctrica	☐ Sauna	☐ Plantilla vitrocerámica	
	☐ CCTV	☐ Cableado estructurado	☐ Alarma	☐ Chimenea	
	☐ Tragaluz	☐ Tanque de agua caliente	☐ 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? Sí		Canalización:	Parcialmente entubada
	☐ 110 V	☐ 110 / 220 V	Interruptor:	Termomagnético
	Comentarios: Se observan cables expuestos en algunas áreas			
Mueble de cocina:	☐ Madera	☐ Melamina	☑ Otro Concreto enchapado	☐ No tiene
Sobre (mueble de cocina):	☐ Granito	☐ Cuarzo	☑ Otro Concreto enchapado	☐ 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:	Regular		Acabados:	Estándar

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

Sótanos / áticos	No cuenta
Terrazas, balcones, otros	No cuenta
Patio / Jardines	Si cuenta
Cocheras / Parqueos:	☑ Cochera techada ☐ Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Cerámica / Porcelanato

Observaciones:

Vivienda de un solo nivel, construida en sistema integral de bloques de concreto, cerchas metalicas y cubierta de hierro galvanizado, en regular estado de conservacion y mantenimiento. Se requiere realizar mejoras en sistema eléctrico, pintura, repellos, cielo raso y mantenimiento en general.

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo	0				
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño	0				
Habitación	3				
Sala de TV	0				
Lavandería	1				
# de módulos	8	0	0	0	0

VALOR DE TERRENO

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (¢ / m²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	353,92	100 000,00			1,00	100 000,00	35 392 000,00
2								
3								
4								

Área Total (m²)	353,92

Total valor de terreno (¢)*	₡ 35.392.000,00

**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 (¢)	¢59.176.000,00
	VRE Total (¢)	¢25.586.000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (¢/m²)	► VRN Total (¢)	Estado	F_f	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (¢/m²)	► VNR (¢)	► VRE Total (¢)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones									¢59.176.000,0						♦ 28,0		¢25.586.000,0	¢25.586.000,0		
1.		***Desglose***							¢59.176.000,0								¢25.586.000,0	¢25.586.000,0	Parcial	Sí
1.1.		Casa de habitación	1996	27	65	m²	100,0	¢350.000,0	¢35.000.000,00	Regular		0,60	0,706	0,424	28	¢148.400,00	¢14.840.000,0	¢14.840.000,0		
1.2.		Cochera, corredor y pasillo	1996	27	65	m²	65,9	¢262.500,0	¢17.286.000,0	Regular		0,60	0,706	0,424	28	¢111.300,00	¢7.329.000,0	¢7.329.000,0		
1.3.		Tapia de colindancia	1996	27	50	m²	106,0	¢65.000,0	¢6.890.000,0	Bueno		0,85	0,584	0,496	25	¢32.240,00	¢3.417.000,0	¢3.417.000,0		

*** 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	Se utiliza la tipología constructiva publicada en por el Ministerio de Hacienda ONT, en Agosto del 2021, se selecciona VC03 ajustado para estimación de valor de mercado. La tapia de colindancia en sistema prefabricado de columnas y baldosas, acabado con pintura, se utiliza TP01 ajustada.

DEFINICIONES

Estado	Fe	Condiciones físicas
Óptimo	1,00	Nuevo.
Muy bueno		Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	0,90	
Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	0,80	
Regular		Requiere sustituciones de algunos acabados.
	0,60	
Malo ◘		Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	0,40	
Muy malo ◘		Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
	0,20	
Demolición ◘		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_f:	Factor desvalorizante por obsolecencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.

REPORTE FOTOGRÁFICO 1

Calle de acceso

Calle de acceso

Frente de la propiedad

Lindero

Lindero

Cochera

Frente de la vivienda

Pasillo lateral

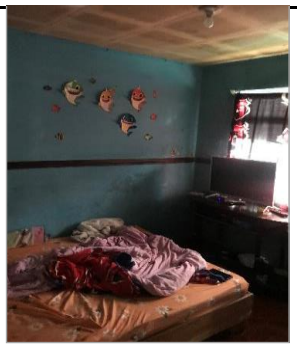
Sala

Comedor

Cocina, nótese cielos manchados por humedad

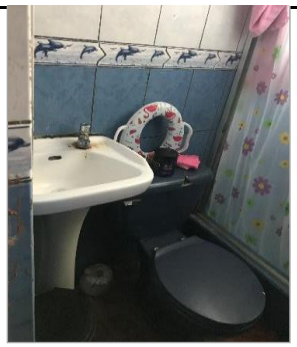
Cocina, nótese cielos manchados por humedad

REPORTE FOTOGRÁFICO 2



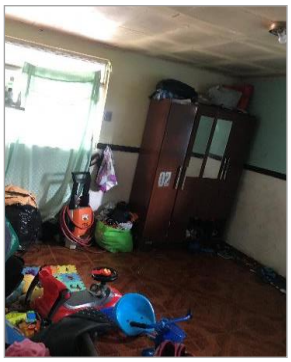
Dormitorio

Ducha



Baño

Dormitorio



Dormitorio

Dormitorio, nótese daños en los repellos

Area de pilas

Area de pilas

Medidor e interruptor general

Caja de breaker

Instalación eléctrica

REPORTE FOTOGRÁFICO 3

Estructura de techo

Perito valuador

Estructura de techo

Pintura de paredes manchadas

Cielo raso manchado

Vacio

Vacio

Vacio

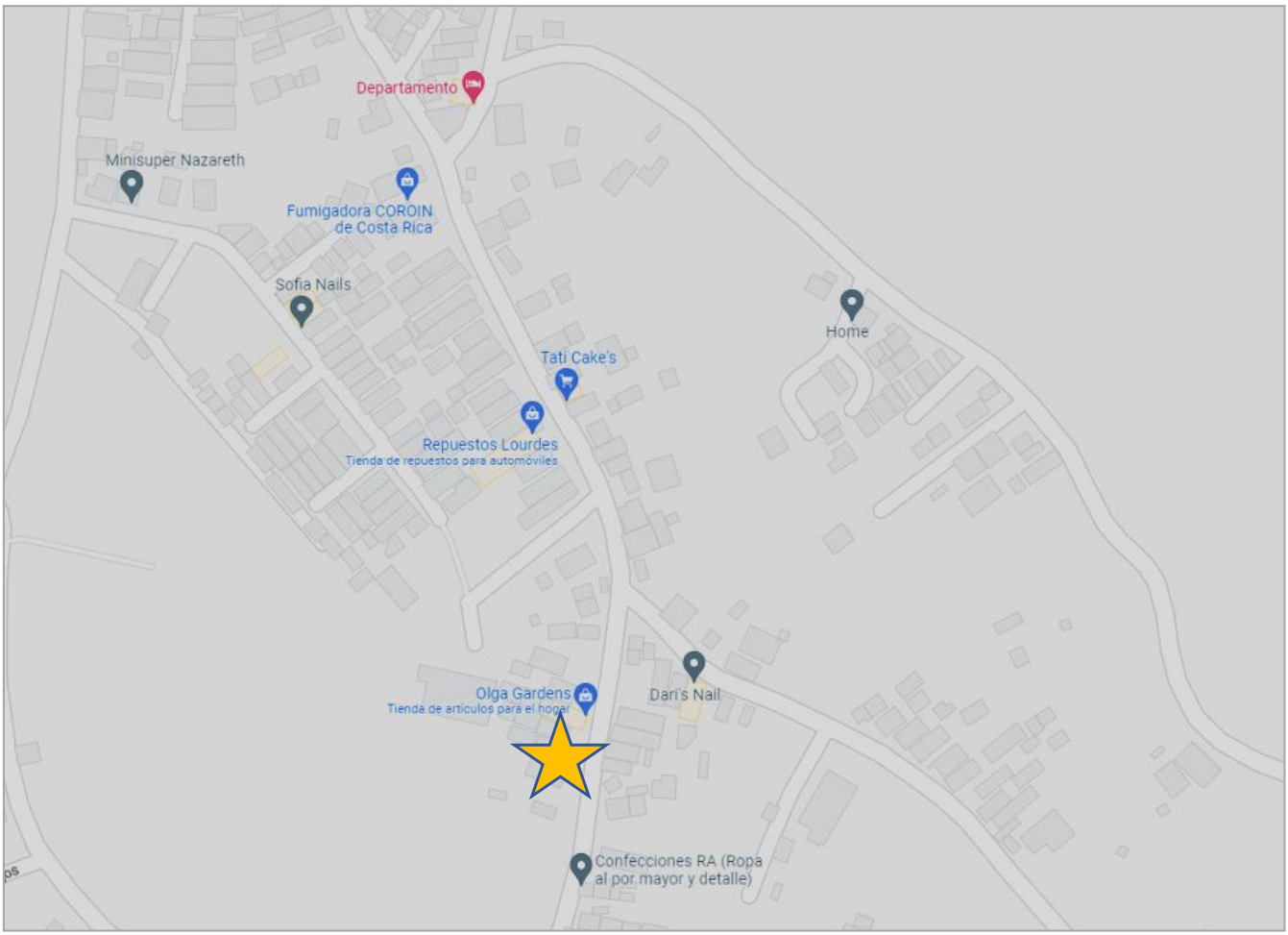
Vacio

Vacio

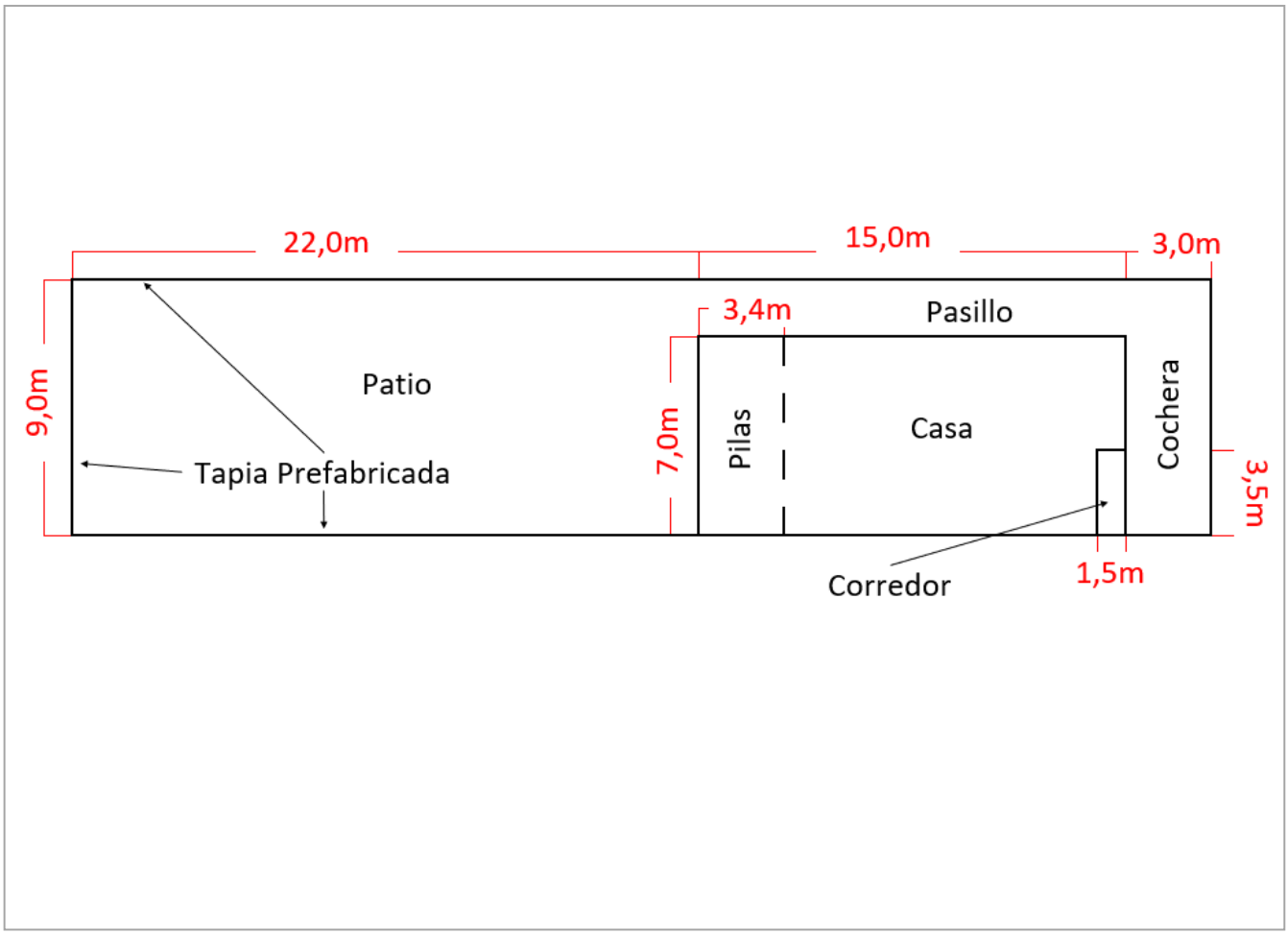
Vacio

Vacio

ANEXO 1: LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA



Ubicación geográfica. Lourdes de Aguacaliente, Cartago



Distribución de construcciones