

Número Nas:	5141513
U.E. Solicitante:	591 Cobro Administrativo

6	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	30105020057400
---------	----------------

**Localización**

Provincia	3° Cartago
Cantón	1° Cartago
Distrito	5° Aguacaliente o San Francisco
Señas:	Cartago, Aguacaliente(San Francisco), Residencial valle del Prado, lote11



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Cincuenta Y Tres Millones Cuatrocientos Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valuador:	Leonardo Monge Rivera
	Firma
	Perito Interno

Valor total:	₡	53 408 000,00
Valor de terreno:	₡	25 641 000,00
Valor construcción:	₡	27 767 000,00
Líquidez:		Mediana

**6 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 transporte público en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
6. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.

**0 Observaciones importantes**

1. No se registran.

**1 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).**

1. En la homologación la desviación estándar es de 11,3%.

**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**

Se observaron mejoras realizadas a la vivienda, como área de pilas, bodega y se techó la cochera, se observaron cámaras instaladas en el frente de la propiedad.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 7832 V-2023.2				
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	591	Cobro Administrativo	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€535,81					
	# Nas / # Orden:	5141513	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo		
	¿Proyecto precalificado?:	No								
VALUADOR	Valuador:	Leonardo Monge Rivera			Teléfono:	2211-1111, Ext. 50409				
	Empresa:	-			Correo electrónico:	leomonge@bancobcr.com				
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	3 Cartago	Cantón:	1 Cartago	Distrito:	5 Aguacaliente o San Francisco		
	Señas:	Cartago, Aguacaliente(San Francisco), Residencial valle del Prado, lote11								
	Latitud (CRTM 05)	1 088 942 N	Longitud (CRTM 05)	508 888 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.84807, -83.91896)						
	Tipo de inmueble:	Otro								
	Hay fincas asociadas?	No								
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastro	Área según catastro	Propietario(s)	
	1.	200574	0	0	30105020057400	155,40 m <sup>2</sup>	3-1004166-2005	155,40 m <sup>2</sup>	Finca 1	
	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
	1.	200574	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Calle pública	E	Vivienda (s)	
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor?		No					
Uso propuesto del Avalúo:	Financiamiento de hipoteca									
Ocupación predominante:	Inquilino(s)									
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:	Alta			
	Grado de consolidación:	>75%			Tendencia del precio:	Estable				
	Uniformidad de antigüedad:	Similar			Hay influencias adversas:	No				
	Tamaño:	Similar			Distancia a:	Escuelas:	1000 m			
	Condición:	Similar			Colegios:	2000 m	Facilidades comunales:	1000 m		
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable			Transporte público:	700 m	Instituciones gobierno:	1000 m		
	Ocupación:	Unifamiliar			Comercio:	300 m	Parques:	400 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:	7,03 m	Fondo:	22,20 m						
	Área valorada:	155,40 m <sup>2</sup>								
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro								
	Topografía predominante:	Plana	Nivel: A nivel de calle							
	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			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 type="checkbox"/> Cerdón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" 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*:	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:	€53 408 000,00			(Cincuenta Y Tres Millones Cuatrocientos 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:	8 de noviembre de 2023			Otras inspecciones:					11/4/2018
	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Croquis de la vivienda		<input type="checkbox"/> Anexo 2.					
			<input type="checkbox"/> Anexo 3.							

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



<b>Área de construcción (m²)</b>		<b>Tipo de propiedad:</b>	Vivienda de un nivel	<b>Techo:</b>	Estructura: Otro material	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	79,00 m²	<b>Estructura principal:</b>	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:		<b>Entrepiso:</b>	N/A	Cielos:	<input checked="" type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		<b>Escaleras:</b>	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto	Condición:	Bueno		
Total:	79,00 m²	<b>Paredes internas:</b>	Sistema mixto	Acabado interno:	Repello y pintura		
			Bloques y madera	Condición:	Bueno		

<b>Habitaciones (#)</b>	3	<b>Cuarto de servicio (#)</b>	0	<b>Baños completos (#)</b>	2	<b>Parqueos (#)</b>	1
				<b>Medios baños</b>	0		
<i>* Si no tiene, indique 0 en la cantidad</i> <i>♦ Espacios para estacionamiento de vehículos</i>							
<b>Puertas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay	<b>Canoas</b>	<input type="checkbox"/> PVC <input checked="" 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 checked="" 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:				<b>Canalización:</b>	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 checked="" type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje	<input type="checkbox"/> No tiene		<b>Comentarios:</b>	
<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 type="checkbox"/> Otro <input checked="" 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 type="checkbox"/> Otro <input checked="" 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 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>	Bueno
						<b>Acabados:</b>	Estándar

<b>Sótanos / áticos</b>	
<b>Terrazas, balcones, otros</b>	
<b>Patio / Jardines</b>	
<b>Cocheras / Parqueos:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
<b>Superficie de rodamiento:</b>	Cerámica / Porcelanato
<b>Observaciones:</b>	Se observaron mejoras realizadas a la vivienda, como área de pilas, bodega y se techó la cochera, se observaron cámaras instaladas en el frente de la propiedad.
<b>Reparaciones Interiores / Daños:</b>	No
<b>Humedad / Fuga de Agua:</b>	No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	2			
Medio baño	0			
Habitación	1			
Sala de TV	0			
Lavandería	0			
<b># de módulos</b>	6	0	0	0

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	155,40	165 000,00			1,00	165 000,00	25 641 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		155,40		Total valor de terreno (c)*			₡	25 641 000,00

\*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>€35 204 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€27 767 000,00</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>€35 204 000,0</b>						<b>45,0</b>		<b>€27 767 000,0</b>	<b>€27 767 000,0</b>		
1.		<b>Vivienda Unifamiliar</b>							<b>€35 204 000,0</b>								<b>€27 767 000,0</b>	<b>€27 767 000,0</b>	Si	Si
1.1.		Vivienda	2012	11	60	m²	72,0	€330 000,0	€23 760 000,0	Bueno		0,89	0,892	0,794	48	€262 020,00	€18 865 000,0	€18 865 000,0		
1.2.		Área de pilas	2014	9	50	m²	14,9	€250 000,0	€3 718 000,0	Bueno		0,89	0,894	0,796	40	€199 000,00	€2 959 000,0	€2 959 000,0		
1.3.		Bodega	2014	9	50	m²	8,8	€210 000,0	€1 848 000,0	Bueno		0,89	0,894	0,796	40	€167 160,00	€1 471 000,0	€1 471 000,0		
1.4.		Cochera	2012	11	50	m²	20,6	€250 000,0	€5 143 000,0	Bueno		0,89	0,866	0,771	39	€192 750,00	€3 965 000,0	€3 965 000,0		
1.5.		Pavimento de patio	2014	9	40	m²	18,4	€40 000,0	€735 000,0	Bueno		0,80	0,862	0,690	28	€27 600,00	€507 000,0	€507 000,0		

\*\* 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 Costos de obras similares, revisadas por la oficina de Ingeniería y valuación.

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.



Entorno vista al este



Entorno vista al oeste



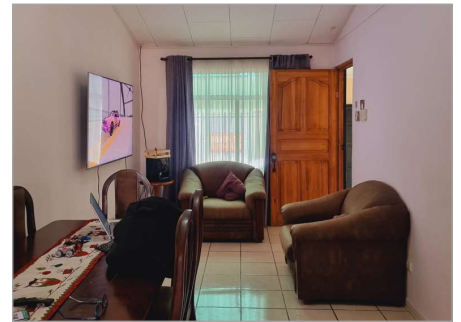
Fachada de vivienda



Fachada interna de vivienda



Cochera 1 vehículo



Sala



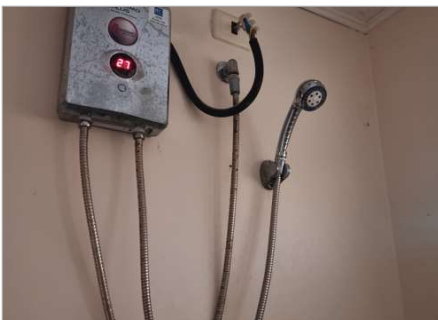
Comedor



Cocina



Servicio sanitario 1 y ducha



Calentador



Dormitorio principal 1



Dormitorio Principal 1



Servicio Sanitario dormitorio principal



Dormitorio 2



Dormitorio 3



Área de pilas y terraza



Área de pilas y terraza



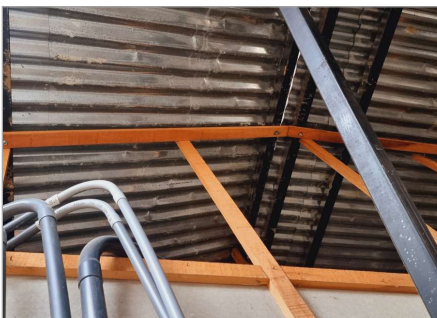
Patio



Bodega



Instalación eléctrica entubada



Instalación eléctrica entubada



Instalación eléctrica entubada



Caja de interruptores



