

**Resumen de Informe de avalúo no agropecuario**

Número Nas:	5070895
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

8	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	30305010918700
---------	----------------

**Localización**

Provincia	3° Cartago
Cantón	3° La Unión
Distrito	5° Concepción
Señas:	Concepción, de la delegación de Policía 500 metros al este, 100 metros sur, 200 metros este y 25 metros al norte.



**Resumen de informe**

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

Valor:	₡ 77 998 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Otto Peñaranda Guzmán	
	Firma	

**8 Observaciones generales**

1. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
2. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
3. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
5. La forma del terreno es irregular.
6. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
7. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 25 años.
8. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

**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

- El inmueble cuenta con una bodega en la parte frontal, no obstante se observó que requiere reparaciones en algunas paredes y cielos.
- En apariencia la vivienda cuenta con una ampliación en el fondo del primer nivel (dormitorio con baño completo).
- Es importante destacar que el plano catastrado suministrado, no muestra una clara ubicación geográfica y que la referencia a punto fijo obtenida en sitio presenta una diferencia de aproximadamente 1 m con respecto a la indicada en dicho plano, no obstante lo anterior por las características del terreno (forma) se pudo ubicar el inmueble valorado.

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos Tipo de Cambio (Venta BCCR): €643,44

# Nas / # Orden: 5070895 Tiene Construcciones? Sí Tipo: Vivienda Enfoque: Costo

Fecha avalúo de referencia: 28/12/2020 Valor en avalúo de referencia: €84 675 000,00

VALUADOR

Valuador: Otto Peñaranda Guzmán Teléfono: 8315-7896 / 2245-1703 / 2285-0010

Empresa: Grupo Tecno Ingeniería Internacional S.A. Correo electrónico: openaranda@grupotecnocr.com

FINCA

País: Costa Rica Provincia: 3 Cartago Cantón: 3 La Unión Distrito: 5 Concepción

Señas: Concepción, de la delegación de Policía 500 metros al este, 100 metros sur, 200 metros este y 25 metros al norte.

Latitud (CRTM 05) 1 097 819 N Longitud (CRTM 05) 500 531 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.92834, -83.99516)

Tipo de inmueble: Otro

Hay fincas asociadas? No

N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle
1.	109187	0	0	30305010918700	257,23 m <sup>2</sup>	C - 501364 - 1983	257,23 m <sup>2</sup>	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1

Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca				
1.	109187	N-S-E-O	N Vivienda (s)	S Vivienda (s)	E Vivienda (s)	O Calle pública

Tiene gravámenes o anotaciones? Sí Inciden en el valor? No

Uso propuesto del Avalúo: Financiamiento de hipoteca

Ocupación predominante: Propietario(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: 20 y 30 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: 850 m

Condición: Similar Colegios: 1500 m Facilidades comunales: 1000 m

Cambio de uso de suelo: Poco probable Transporte público: 300 m Instituciones gobierno: 950 m

Ocupación: Unifamiliar Comercio: 850 m Parques: 250 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: 8,37 m Fondo: 30,27 m

Área valorada: 257,23 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): 1,5

Forma: Irregular

Forma 2: Trapezoidal

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:  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: €77 998 000,00 (Setenta Y Siete Millones Novecientos Noventa 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.

ANEJOS Y FOTOS

Fecha de inspección: 7 de enero de 2022 Otras inspecciones:

Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) Anexo 1. Estudio Registral

Anexo 2. Estudio Catastral

Anexo 3.

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m <sup>2</sup> )		Tipo de propiedad:	Vivienda de dos niveles	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	165,56 m <sup>2</sup>	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:	89,09 m <sup>2</sup>	Entrepiso:	Losa de concreto	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	De madera	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Regular		
Total:	254,65 m <sup>2</sup>	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Pasta y pintura		
				Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)				
3	0	3	2				
		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						
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"/> Granito <input type="checkbox"/> Terrazo	<input type="checkbox"/> Madera <input checked="" type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> Laminado <input checked="" type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> Mármol	<input type="checkbox"/> Concreto			
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 checked="" type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CCTV <input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica <input type="checkbox"/> Cableado estructurado <input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Aire central <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Alarma <input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje <input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica <input type="checkbox"/> Chimenea			
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 type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene			
Sistema eléctrico:				Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V			
				Canalización: <input type="checkbox"/> Entubada <input checked="" type="checkbox"/> Termomagnético			
Comentarios:							
Mueble de cocina:				<input type="checkbox"/> Madera <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Económica <input 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	No presenta.
Terrazas, balcones, otros	Área de pilas semi-abierta en la parte posterior de la vivienda.
Patio / Jardines	No presenta.
Cocheras / Parqueos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
	Superficie de rodamiento: Losa de concreto

Observaciones:

El inmueble está conformado por una Casa de Habitación, una terraza, una bodega, un área de pilas y una ampliación en el fondo.

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

Algunas de las paredes externas requieren mantenimiento así como el cielo y paredes de la bodega frontal.

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	2	1		
Medio baño				
Habitación	2	1		
Sala de TV		1		
Lavandería	1			
Parqueo	1			
Solar	1	1		
Baño Servicio				
Balcón		1		
Terraza	1			
Oficina	1			
# de módulos	12	5	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

**Valoración de construcciones via costo**

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración?  No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (c)	<b>€71 319 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€38 899 000,00</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>€71 319 000,0</b>								<b>€38 899 000,0</b>	<b>€38 899 000,0</b>		
1.		<b>VIVIENDA</b>															<b>€38 899 000,0</b>	<b>€38 899 000,0</b>		
1.1.		PRINCIPAL (1er NIVEL)	1999	23	60	m²	84,1	€363 543,6	€30 574 000,00	Bueno	1,00	0,80	0,735	0,588	35	€213 764,00	€17 978 000,0	€17 978 000,0		
1.2.		TERRAZA	1999	23	50	m²	16,8	€236 303,34	€3 965 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,664	0,531	27	€125 477,00	€2 106 000,0	€2 106 000,0		
1.3.		BODEGA	1999	23	50	m²	15,5	€145 417,44	€2 258 000,0	Regular	1,00	0,70	0,664	0,465	23	€67 619,00	€1 050 000,0	€1 050 000,0		
1.4.		SOLAR	1999	23	40	m²	28,7	€45 443,0	€1 305 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,547	0,438	18	€19 904,00	€571 000,0	€571 000,0		
1.5.		ÁREA DE PILAS	1999	23	40	m²	8,1	€109 063,08	€883 000,0	Regular	1,00	0,70	0,547	0,383	15	€41 771,00	€338 000,0	€338 000,0		
1.6.		AMPLIACIÓN (1er NIVEL)	1999	23	50	m²	29,1	€327 189,24	€9 521 000,0	Regular	1,00	0,75	0,664	0,498	25	€162 940,00	€4 742 000,0	€4 742 000,0		
1.7.		PRINCIPAL (2do NIVEL)	1999	23	50	m²	67,1	€327 189,2	€21 961 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,664	0,531	27	€173 737,00	€11 661 000,0	€11 661 000,0		
1.8.		BALCÓN	1999	23	50	m²	5,2	€163 594,62	€852 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,664	0,531	27	€86 869,00	€453 000,0	€453 000,0		

\*\* Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.  
► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo	BASE DE DATOS
--	---------------

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 ■	0,40	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.



1. ENTORNO A CALLE PÚBLICA



2. ENTRADA DE LA CALLE HACIA LA PROPIEDAD



3. FRENTE DEL INMUEBLE / ING. VALUADOR



4. FACHADA DE LA VIVIENDA



5. TERRAZA Y OFICINA



6. SALA



7. COMEDOR



8. COCINA



9. GRADAS



10. DORMITORIO 1



11. BAÑO COMPLETO



12. DORMITORIO 2 (AMPLIACIÓN)



13. BAÑO COMPLETO (AMPLIACIÓN)



14. CAJA DE BREAKERS



15. SALA DE TELEVISIÓN



16. DORMITORIO PRINCIPAL



17. BAÑO PRINCIPAL



18. BALCÓN Y SOLAR



19. PASILLO



20. ÁREA DE PILAS



21. RANCHO BBQ



22. BODEGA FRONTAL




23. DAÑOS OBSERVADOS EN CIELOS DE LA BODEGA



24. FALTA DE MANTENIMIENTO EXTERNO

**CERTIFICADO CATASTRAL** SE EXTIENDE EN FECHA Y HORA 04/12/2020 02:24 PM

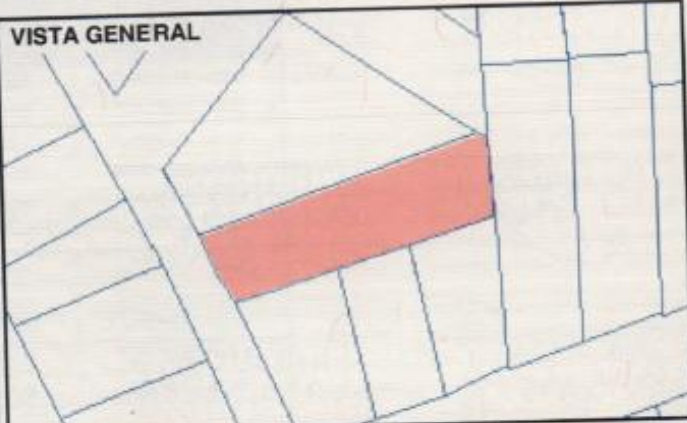


**NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL**  
30305010918700

**UBICACIÓN** DISTRITO: 05 - CONCEPCIÓN  
CANTÓN: 03 - LA UNIÓN  
PROVINCIA: 3 - CARTAGO


**INFORMACIÓN DEL PREDIO**  
INCONSISTENCIAS: 0 ANOTACIÓN: No  
MODIFICACIONES: 0 GRAVAMEN: Si  
ABRE: 0  
AVISO CATASTRAL: No

**VISTA GENERAL**



(500576.39 - 1097845.74)

**PROYECCIÓN CRTM05**



Escala 1:50

(500512.89 - 1097810.21)

**FINCA A CERTIFICAR:**  
3-0109187-0-0

**PLANO CATASTRADO:**  
305013641963

**ÁREA SEGÚN REGISTRO:**  
257.23 m<sup>2</sup>


**ÁREA PLANO CATASTRADO:**  
257.23 m<sup>2</sup>

**IDENTIFICADOR PREDIAL**

PROVINCIA	DISTRITO	CANTÓN	NÚMERO DE FINCA	DPLICADO	HORIZONTAL
3	03	05	0109187	00	00

PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA.  
INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 7 AM HORAS DEL DÍA DE HOY.  
ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO CONSTAN LOS DERECHOS Y  
TIMBRES CANCELADOS EN LA SOLICITUD ADJUNTA.

**CERTIFICADOR(A)**



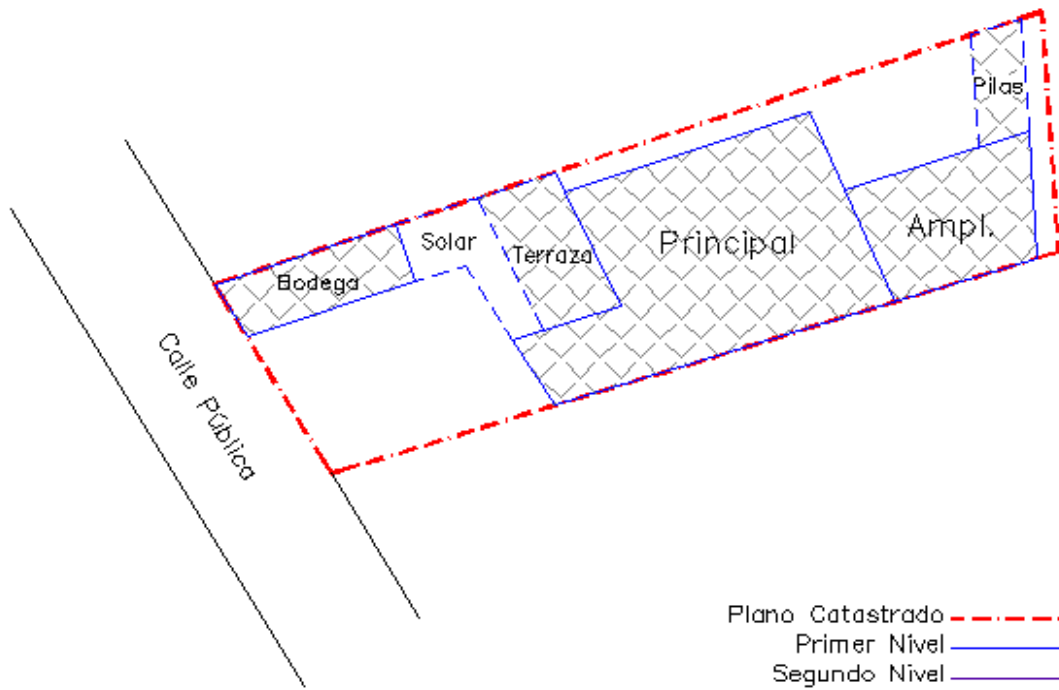
Claudio Pessoa Mora

Teléfono (+506) 2202-0800 • Apartado Postal 523-2010 San José - Costa Rica • www.mpdigital.com





# 1er Nivel



# 2do Nivel

