

Número Nas:	5109802
U.E. Solicitante:	591 Cobro Administrativo

7	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	60802024068400
---------	----------------

Localización

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	8° Coto Brus
Distrito	2° Sabalito
Señas:	Sabalito, alto Hidalgo.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Cincuenta Y Un Millones Ochocientos Noventa Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valuador:	Leonardo Rivera Núñez
	Firma
	Perito Interno

Valor total:	₡	51 890 000,00
Valor de terreno:	₡	18 998 000,00
Valor construcción:	₡	32 892 000,00
Liquidez:		Mediana

7 Observaciones generales

1. La forma del terreno es irregular.
2. La calle al frente del inmueble es de lastre.
3. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
4. Frente al inmueble no hay aceras.
5. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
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 30 años.

1 Observaciones importantes

1. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.

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

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 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

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Vivienda en estado regular.

Se requiere sustitución de algunos acabados, principalmente a nivel de cielo raso de una de las habitaciones, cielo raso de aleros, piso reventado en algunas secciones y piezas de madera de paredes, además presenta mal estado de pintura a nivel general. Con respecto al galerón el mismo presenta una columna de metal doblada, posiblemente debido a que fue golpeada.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Colindancia norte: una sección con calle pública y otra sección con propiedad con casa de habitación.

Colindancia oeste: una sección con calle pública y otra sección con propiedad casa de habitación.

Los linderos sur y este se encuentran delimitados con postes de madera mientras que los linderos restantes se encuentran sin delimitar.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 5798 V-2021.1					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	591	Cobro Administrativo	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡607,17						
	# Nas / # Orden:	5109802	Tiene Construcciones?	Si	Tipo:	Vivienda + obras complementarias	Enfoque: Costo				
	¿Proyecto precalificado?:	No									
VALUADOR	Valuador:	Leonardo Rivera Núñez		Teléfono:	2211-1111, Ext. 61319						
	Empresa:			Correo electrónico:	lerivera@bancobcr.com						
FINCA	Pais:	Costa Rica	Provincia:	6 Puntarenas	Cantón:	8 Coto Brus	Distrito:	2 Sabalito			
	Señas:	Sabalito, alto Hidalgo.									
	Latitud (CRTM 05)	975 403 N	Longitud (CRTM 05)	620 531 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 8.81983, -82.90434)						
	Tipo de inmueble:	Otro									
	Hay fincas asociadas?	No									
	N	Matricula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Area según registro	No. plano de catastrado	Area según catastro	Propietario(s)	Detalle	
	1.	240684	0	0	60802024068400	826,00 m ²	6-2212146-2020	826,00 m ²	HILDA MARIA PORRAS CORRALES, CÉDULA 1-0491-0902	Finca 1	
	Matricula	Orientación	Colindantes de la finca								
	1.	240684	N-S-E-O	N	Otra (ver Observaciones)	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)	O	Otra (ver Observaciones)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Si	Inciden en el valor?	No							
Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique:	Dación de pago.							
Ocupación predominante:	Propietario(s)										
Uso actual:	Residencial		Comentarios:	La vivienda es ocupada por la madre de la cliente.							
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Urbana				Antigüedad de construcciones entre:	1 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:	200 m			
	Condición:	Similar				Colegios:	500 m	Facilidades comunales:	100 m		
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable				Transporte público:	0 m	Instituciones gobierno:	500 m		
	Ocupación:	Unifamiliar				Comercio:	100 m	Parques:	500 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.).									
	Ninguna.										
Calificación del entorno:	Clase media										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero									
	Frente:	18,00 m	Fondo:	34,00 m							
	Área valorada:	826,00 m ²									
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	A nivel de calle							
	Forma:	Irregular									
	Forma 2:	Otra									
	Pendiente:	Descendente	Pendiente máxima (%):	< 10%							
	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?:				Si			
	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*:	Si hay disponible									
	Servicio eléctrico*:	Aéreo									
	Comunicaciones:	TV Cable	Telefono	Fibra óptica							
	Servidumbres:	*Electricidad	*Alcantarilla	Paso ▶	Agrícola ▶			Otra (*)			
Calle al frente:	Lastre										
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
RESUMEN	Valor total estimado:	₡51 890 000,00		(Cincuenta Y Un Millones Ochocientos Noventa 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:	29 de noviembre de 2022		Otras inspecciones:							
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	Anexo 1.								
			Anexo 2.								
			Anexo 3.								

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	87,00 m²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Cielos:	Fibrocemento	Gypsum	Tablilla Otro:
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:	16,00 m²	Paredes externas:	Madera	Condición:	Regular		
Total:	103,00 m²	Paredes internas:	Madera	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	4	Cuarto de servicio (#)	0	Baños completos (#)	1	Parqueos (#)	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 type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	No hay		
Marco de ventanas:	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio	<input checked="" type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otra	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:	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?	Si	Canalización:	Entubada			
	110 V	110 / 220 V	Interruptor:	Termomagnético			
Comentarios: Se hizo hace 2 años.							
Mueble de cocina:	Madera	Melamina	Otro	Concreto.	No tiene		
Sobre (mueble de cocina):	Granito	Cuarzo	Otro	Cerámica.	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			

Sótanos / áticos	No hay.
Terrazas, balcones, otros	La cochera se utiliza como terraza o corredor.
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	Cochera techada Estacionamiento al aire libre Superficie de rodamiento: Otro

Observaciones:
La vivienda en toda su periferia esta construida en zócalo, con bloques de concreto hasta 1,0 m de altura y el resto en tablilla de madera. Tiene una cochera de 16,0 m2, la cual se utiliza de corredor o terraza.

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestibulo	0			
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	1			
Medio baño	0			
Habitación	4			
Sala de TV	0			
Lavanderia	1			
Cochera	1			
# de módulos	10	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Obras de infraestructura

Nombre Identificador: Galerón**Descripción:** Edificación con un área de 96 m², abierto, con piso en concreto, estructura y cubierta metálica, sin cielo raso, preenta una altura de 5,0 m.

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	826,00	23 000,00			1,00	23 000,00	18 998 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		826,00			Total valor de terreno (€)*		€	18 998 000,00

*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 (€)	€48 900 000,00
	VRE Total (€)	€32 892 000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F _r	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones									€48 900 000,0						30,0		€32 892 000,0	€32 892 000,0			
1. Vivienda									€29 700 000,0									€17 167 000,0	€17 167 000,0		
		1.1. Principal	2002	20	45	m²	87,0	€300 000,0	€26 100 000,0	Bueno		0,80	0,679	0,543	24	€162 900,00	€14 172 000,0	€14 172 000,0	Si	Si	
		1.2. Cochera	2018	4	30	m²	16,0	€225 000,0	€3 600 000,0	Muy bueno		0,90	0,924	0,832	25	€187 200,00	€2 995 000,0	€2 995 000,0			
2. Galerón									€19 200 000,0								€15 725 000,0	€15 725 000,0	No aplica	No aplica	
		2.1. Galerón	2019	3	45	m²	96,0	€200 000,0	€19 200 000,0	Bueno		0,85	0,964	0,819	37	€163 800,00	€15 725 000,0	€15 725 000,0			

** 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: Manual de valores base unitarios por tipología constructiva del Organismo de Normalización Técnica, 2020 y datos propios del Banco de Costa Rica.

DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Optimo	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.

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 o económica, en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional o 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.



Vista de cochera/corredor.



Vista de sala/comedor.



Cocina.



Habitación.



Habitación.



Baño completo.



Pasillo.



Vista posterior de la casa, desde galerón.



Vista lateral de la casa.



Vista lateral de la casa.



Caja de breakers.



Galerón.