

Número Nas:	5145366
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

6	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	11804022379800
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	18° Curridabat
Distrito	4° Tirrases
Señas:	Urbanización La Colina, casa 27 B.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ochenta Y Nueve Millones Ciento Ochenta Y Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	89 189 000,00
Valor de terreno:	₡	54 668 000,00
Valor construcción:	₡	34 521 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	
-----------	--

6 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
3. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
5. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
6. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.

2 Observaciones importantes

1. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.
2. La vivienda tiene problemas por humedad o fugas.

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.

La vivienda tiene problemas en cielo raso, paredes con humedad, pintura en mal estado, canoas y bajantes con daños.

2. Problemas por humedad o fugas.

Varias paredes tienen problemas de humedad

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La vivienda requiere reparaciones en el sistema eléctrico ya que tiene algunos cables y ducha sin entubar.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 2954 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€523,15						
	# Nas / # Orden:	5145366	Tiene Construcciones?	Si	Tipo:	Vivienda + obras complementarias	Enfoque:	Costo			
	Fecha avalúo de referencia:		14/07/2020	Valor en avalúo de referencia:		€83 522 817,50					
VALUADOR	Valuador:	Marco Tulio Arias Lao	Teléfono:		8383-0080 / 2256-5611 / 2233-1032						
	Empresa:	Marco Tulio Arias Lao	Correo electrónico:		marias@constructora-integratec.com						
FINCA	País:		Costa Rica	Provincia:	1 San José	Cantón:	18 Curridabat	Distrito:	4 Tirrases		
	Señas:		Urbanización La Colina, casa 27 B.								
	Latitud (CRTM 05)		1 095 088 N	Longitud (CRTM 05)		495 111 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.90364, -84.04458)				
	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)		
	1.	223798	0	0	11804022379800	302,87 m ²	SJ - 007392 - 1971	302,87 m ²	Banco de Costa Ricá, cédula jurídica 4-000-000019.		
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	223798	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Calle pública	E	Calle pública	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?		No								
Uso propuesto del Avalúo:		Otro	Especifique:		Bien adquirido						
Ocupación predominante:		Otro	Comentarios:		Desocupada						
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:		20		y		30 Años (+ -)				
	Apreciación del mercado:		Oferta:		Media						
Tendencia del precio:		Estable									
Hay Influencias adversas:		No									
Distancia a:		Escuelas:		900 m							
		Colegios:		1000 m		Facilidades comunales: 1200 m					
		Transporte público:		200 m		Instituciones gobierno: 1200 m					
		Comercio:		400 m		Parques: 1300 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:		13,64 m	Fondo:		23,78 m					
	Área valorada:		302,87 m ²								
	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 checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño		<input 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"/> Sí hay disponible								
	Servicio eléctrico*:		<input checked="" type="checkbox"/> Red externa		<input type="checkbox"/> Pozo		<input type="checkbox"/> Naciente				
	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 ▶		
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:	€89 189 000,00	(Ochenta Y Nueve Millones Ciento Ochenta Y Nueve 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:		10 de enero de 2024			Otras inspecciones:					
	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. CROQUIS		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. UBICACIÓN				
					<input type="checkbox"/> Anexo 3.						

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	186,80 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Regular		
2do Nivel:	0,00 m ²	Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input checked="" type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Regular		
Total:	186,80 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)
5	0	1	4
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 type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay
Marco de ventanas:	<input type="checkbox"/> Aluminio	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Cerámica	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio			

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 checked="" type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers?	<input checked="" type="checkbox"/> Sí	Canalización: Entubada
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor: Termomagnético
Comentarios:			
Mueble de cocina:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro Cerámica <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 checked="" 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:	Regular		Acabados: Estándar

Sótanos / áticos	No presenta.
Terrazas, balcones, otros	No presenta.
Patio / Jardines	No indica.
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Losa de concreto

Observaciones:
El sistema eléctrico está entubado, pero tiene algunos cables expuestos, ducha sin entubar, faltan cajas octogonales y "colas" de lámparas sin entubar. En el terreno hay un apartamento que se describe en la siguiente hoja

Reparaciones Interiores / Daños: Sí
La vivienda presenta daños en paredes, cielo raso, canoas, bajantes y humedad en paredes.

Humedad / Fuga de Agua: Sí
Presenta varias paredes con humedad.

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano	
Vestibulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño					
Habitación	5				
Sala de TV					
Lavandería	1				
Área de tendido	1				
Balcón					
Bodega					
# de módulos	11	0	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Apartamento	
Nombre Identificador:	Apartamento
Distribución arquitectónica:	Planta baja con sala-comedor, cocina, pilas. Planta alta con sala del tv, un dormitorio y un baño
Funcionalidad:	Regular
Altura de piso a cielo:	2.4
Sistema estructural:	concreto
Entrepiso:	Concreto
Escaleras:	metal de caracol con mala funcionalidad
Estructura de techo:	metal
Paredes externas:	bloques de concreto
Paredes internas:	bloques de concreto
Tapicheles:	bloques de concreto
Cubierta:	hierro galvanizado
Canoas y bajantes:	hierro galvanizado
Ventanas:	Marcos de madera
Puertas Exteriores:	madera
Puertas internas:	Madera y pvc
Cerrajería:	sencilla
Verjas:	no tiene
Cielos:	fibrolit y entrepiso repellado
Pisos:	cerámica
Enchapes:	Azulejo
Piezas sanitarias:	estándar
Pintura:	Regular estado
Instalación potable:	PVC
Instalación sanitaria:	a red de cloacas
Muebles fijos:	Mueble de cocina en concreto con azuejo sin puertas
Otros / Comentarios:	Ninguno

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste		F.R.	Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción			
1	Sección principal	302,87	180 500,00			1,00	180 500,00	54 668 035,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		302,87			Total valor de terreno (c)*		₡	54 668 000,00

*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)	€78 638 000,00
	VRE Total (c)	€34 521 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?		
Detalle de construcciones								€78 638 000,0													
1. Vivienda								€59 598 000,0													
1.1.	Vivienda	1990	34	60	m²	125,6	€350 000,0	€43 960 000,00	Regular		0,79	0,556	0,439	26	€153 650,00	€19 298 000,0	€19 298 000,0				
1.2.	Patio de luz	1990	34	60	m²	5,0	€275 000,0	€1 361 000,0	Regular		0,79	0,556	0,439	26	€120 725,00	€598 000,0	€598 000,0				
1.3.	Cochera	1990	34	60	m²	23,3	€300 000,0	€6 975 000,0	Regular		0,79	0,556	0,439	26	€131 700,00	€3 062 000,0	€3 062 000,0				
1.4.	Ampliación de cochera	1990	34	60	m²	19,6	€225 000,0	€4 410 000,0	Regular		0,79	0,556	0,439	26	€98 775,00	€1 936 000,0	€1 936 000,0				
1.5.	Pilas	1990	34	60	m²	7,5	€250 000,0	€1 875 000,0	Regular		0,79	0,556	0,439	26	€109 750,00	€823 000,0	€823 000,0				
1.6.	Tendedero	1990	34	60	m²	5,7	€180 000,0	€1 017 000,0	Regular		0,79	0,556	0,439	26	€79 020,00	€446 000,0	€446 000,0				
2. Apartamento								€19 040 000,0													
2.1.	Planta baja	1990	34	60	m²	27,2	€350 000,0	€9 520 000,0	Regular		0,79	0,556	0,439	26	€153 650,00	€4 179 000,0	€4 179 000,0				
2.2.	Planta alta	1990	34	60	m²	27,2	€350 000,0	€9 520 000,0	Regular		0,79	0,556	0,439	26	€153 650,00	€4 179 000,0	€4 179 000,0				

** 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	Base de datos personal y presupuestos realizados
--	--

DEFINICIONES	Estado	F _e	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.

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_i:	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.



FACHADA



APARTAMENTO



DORMITORIO
APARTAMENTO



BAÑO APARTAMENTO



SALA VIVIENDA



DAÑO EN PINTURA



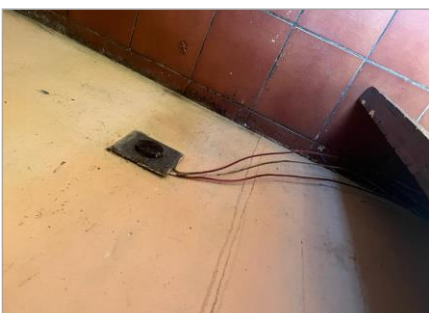
DAÑO EN PINTURA



COMEDOR VIVIENDA



VISTA INTERNA VIVIENDA



SISTEMA ELÉCTRICO



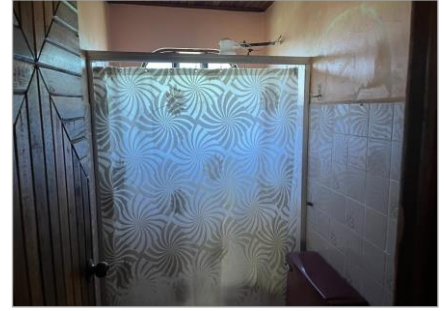
DORMITORIO VIVIENDA



COCINA VIVIENDA



DORMITORIO VIVIENDA



BAÑO VIVIENDA



DAÑO EN PAREDES



DUCHA



DORMITORIO VIVIENDA



DORMITORIO VIVIENDA



VIVIENDA



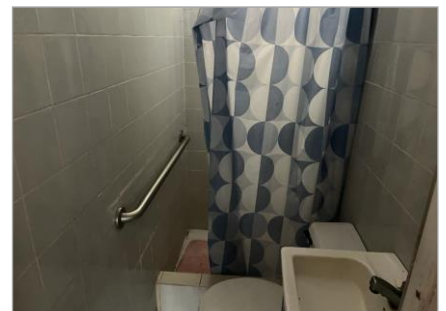
SISTEMA ELÉCTRICO



PILAS VIVIENDA



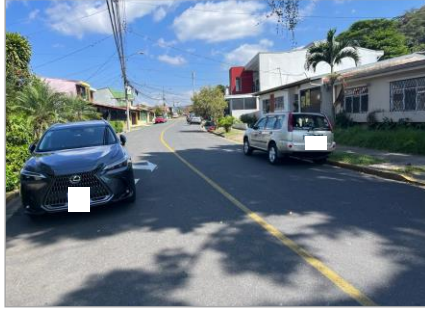
TENDEDRO VIVIENDA



BAÑO APARTAMENTO



COCHERA



ENTORNO



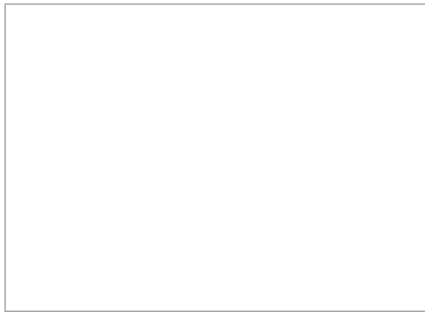
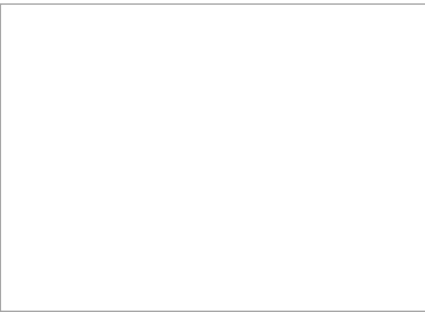
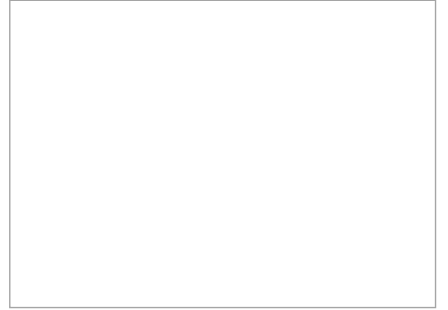
ENTORNO

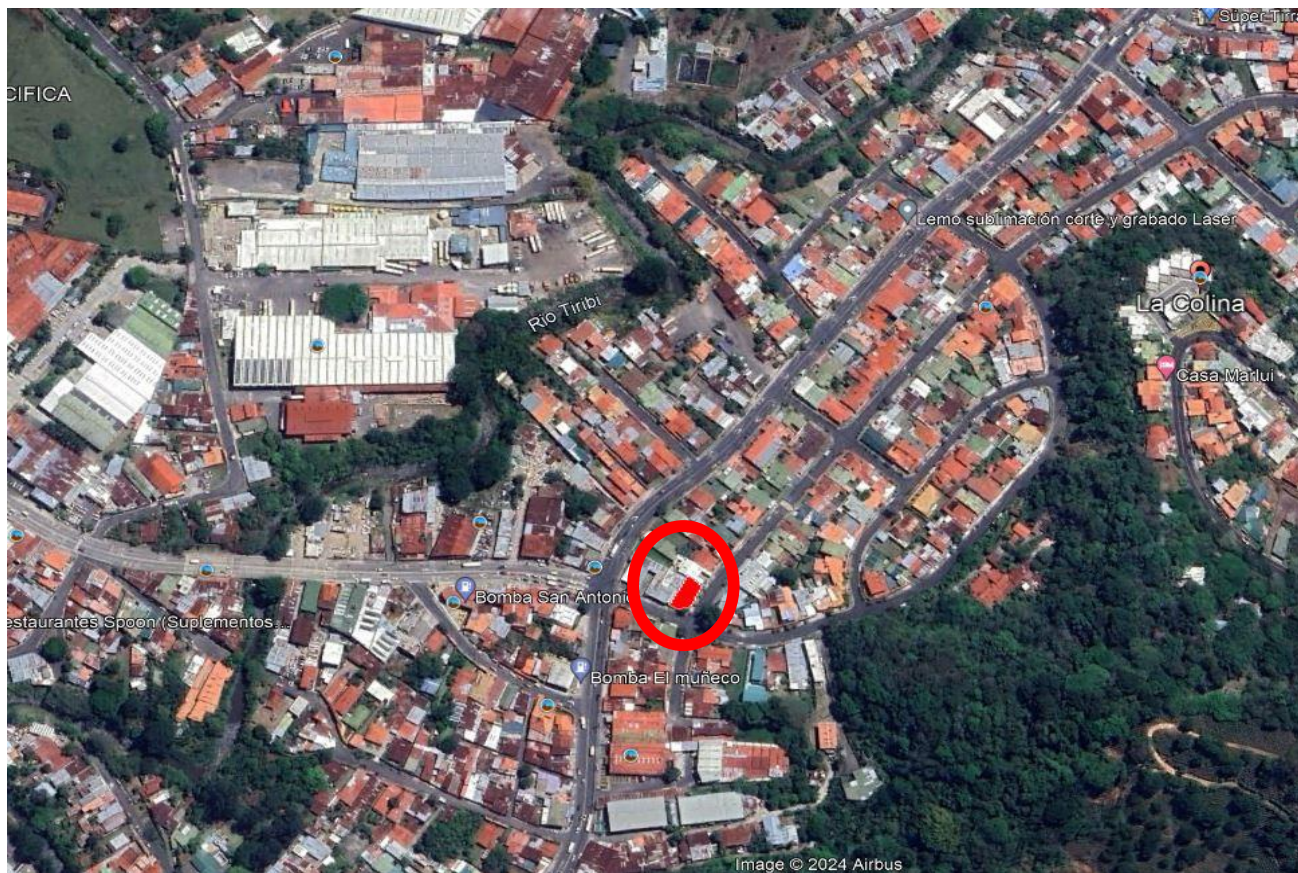


FACHADA



FACHADA





CROQUIS

