

Número Nas:	5182763
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

8	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	30402015636100
---------	----------------

Localización

Provincia	3° Cartago
Cantón	4° Jiménez
Distrito	2° Tucurrique
Señas:	50 m Este de la escuela de Las Vueltas de Tucurrique.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Cuarenta Millones Cuarenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	40.045.000,00
Valor de terreno:	₡	14.761.000,00
Valor construcción:	₡	25.284.000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	César Zamora Zamora	
	Firma	Perito Externo

8 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. El grado de consolidación en la zona es menor a 25%.
3. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
4. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
5. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
7. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
8. El interruptor principal de la vivienda es de cuchilla.

2 Observaciones importantes

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

2 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.
2. En la homologación la desviación estándar es de 10,9%.

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 instalación eléctrica de la vivienda 2 se encuentra en mal estado y no funcionan algunos apagadores ni tomacorrientes.. Se observó deterioro por comején en las puertas principales de las viviendas 2 y 3.

2. Problemas por humedad o fugas.

Se observó deterioro por humedad en cielo raso de la vivienda 1, y deterioro por humedad en los aleros de las viviendas 2 y 3. En la vivienda 2 se observa que faltan secciones del cielo raso y de los aleros.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Las casas cuentan con un espacio de estacionamiento techado cada una, sin embargo, esas áreas no son consideradas en la valoración debido a que son de estructura de madera con cubierta de láminas de HG onduladas y piso en tierra.

2. La propiedad colinda al Este con una calle pública o servidumbre de paso que no se indica en el plano catastrado. Las casas 2 y 3 cuentan con acceso por la calle pública o servidumbre de paso ubicada al Este.

3. La instalación eléctrica de la vivienda 2 se encuentra en mal estado y no funcionan algunos apagadores ni tomacorrientes.

4. El espacio de estacionamiento de la casa 1 se ubica parcialmente fuera de los límites del terreno.

5. Según indicaciones de los inquilinos los tanques sépticos de las viviendas se rebalsan cuando llueve debido a que no se cuenta con una adecuada canalización de las aguas pluviales.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 5098 V-2023.2						
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€507,60							
	# Nas / # Orden:	5182763	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo: Vivienda						
			Enfoque:	Costo	Fecha avalúo de referencia: 25/09/2023						
				Valor en avalúo de referencia:	€40.498.000,00						
VALUADOR	Valuador:	César Zamora Zamora	Teléfono:	- / 2223-6393							
	Empresa:	ICICOR S.A.	Correo electrónico:	servicioalcliente@icicor.com; Cesar.Zamora@ICICOR.COM							
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	3 Cartago	Cantón:	4 Jiménez	Distrito:	2 Turcurrique			
	Señas:	50 m Este de la escuela de Las Vueltas de Turcurrique.									
	Latitud (CRTM 05)	1 087 573 N	Longitud (CRTM 05)	531 878 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.83557, -83.70936)						
	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.	156361	0	0	30402015636100	399,73 m ²	C-0279012-1995	399,73 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1	
	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
	1.	156361	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Calle pública	E	Servidumbre	O	Sin construcciones
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor?	No							
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Avalúo solicitado por el departamento de bienes adjudicados.								
Ocupación predominante:	Inquilino(s)										
Uso actual:	Residencial	Comentarios:	En la propiedad existen tres viviendas de un nivel, una se encuentra desocupada.								
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Rural	Antigüedad de construcciones entre:	10	y	20	Años (+ -)				
	Tendencia de la zona:	Estable	Apreciación del mercado:	Oferta:	Baja						
	Grado de consolidación:	<25%	Tendencia del precio:	Estable							
	Uniformidad de antigüedad:	Similar	Hay influencias adversas:	No							
	Tamaño:	Similar	Distancia a:	Escuelas:	50 m	Facilidades comunales:	150 m				
	Condición:	Similar	Colegios:	150 m	Transporte público:	50 m	Instituciones gobierno:	2300 m			
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable	Comercio:	2300 m	Parques:	150 m					
	Ocupación:	Unifamiliar									
	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.										
	La propiedad se ubica en una zona de clase media a media baja. En el entorno inmediato se observan viviendas de un nivel con acabados estándar.										
Calificación del entorno:	Clase media-baja										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Esquinero	Mejoras al terreno:	<input checked="" type="checkbox"/> Muros	<input type="checkbox"/> Calles	<input type="checkbox"/> Terrazas	<input type="checkbox"/> Otras:				
	Frente:	12,00 m	Uso de suelo:	Residencial	Uso actual coincide con el de la zona?: Sí						
	Área valorada:	399,73 m ²	Vista panorámica:	No							
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro	Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro							
	Topografía predominante:	Plana Nivel: A nivel de calle	Otras:	<input type="checkbox"/> Cordón y caño	<input checked="" type="checkbox"/> Acera	<input checked="" type="checkbox"/> Cuneta	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público				
	Forma:	Regular	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento					
	Forma 2:	Trapezoidal	Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible	<input checked="" type="checkbox"/> Red externa	<input checked="" type="checkbox"/> Pozo	<input type="checkbox"/> Naciente				
	Pendiente:	Plana	Servicio eléctrico*:	Si hay	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Fibra óptica				
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica	Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad	<input type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso ▶	<input type="checkbox"/> Agrícola ▶				
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica	Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad	<input type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso ▶	<input type="checkbox"/> Agrícola ▶				
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno	Calle al frente:	Asfalto								
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	<input type="checkbox"/> Deslizamiento	<input type="checkbox"/> Inundación	<input type="checkbox"/> Otro							
* Condición más crítica											
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ◀ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
RESUMEN	Valor total estimado:	€40.045.000,00	(Cuarenta Millones Cuarenta Y Cinco 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:	2 de julio de 2025	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 DE CONSTRUCCIONES.								
			<input type="checkbox"/> Anexo 2.								
			<input type="checkbox"/> Anexo 3.								

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²) Nivel Principal: 166,49 m ² 2do Nivel: 3er nivel: Otros: Total: 166,49 m ²	Tipo de propiedad: Vivienda de un nivel Estructura principal: Concreto Entrepiso: N/A Escaleras: N/A Paredes externas: Baldosas prefabricadas Paredes internas: Baldosas prefabricadas	Techo: Estructura: Metal Cubierta: HG ondulado Condición: Regular Cielos: <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro: Acabado externo: Repello y pintura Condición: Regular Acabado interno: Repello y pintura Condición: Regular
---	---	---

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)
6	0	3	3
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 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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input 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 checked="" type="checkbox"/> PVC	<input 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?	Sí	Canalización:	Entubada
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:	Cuchilla
Comentarios:				
Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	Concreto. <input type="checkbox"/> No tiene
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	Concreto. <input type="checkbox"/> No tiene
Loza sanitaria:	<input type="checkbox"/> Económica	<input checked="" 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:	Regular			Acabados: Estándar

Sótanos / áticos	No hay.
Terrazas, balcones, otros	Las tres viviendas cuentan con corredor.
Patio / Jardines	Las tres viviendas cuentan con jardín y patio.
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
	Superficie de rodamiento: Otro

Observaciones:
Las viviendas cuentan con un espacio de estacionamiento techado cada una, sin embargo esas áreas no son consideradas en la valoración debido a que son de estructura de madera con cubierta de láminas de HG onduladas y piso en tierra.

Reparaciones Interiores / Daños: Sí
La instalación eléctrica de la vivienda 2 se encuentra en mal estado y no funcionan algunos apagadores ni tomacorrientes.. Se observó deterioro por comején en las puertas principales de las viviendas 2 y 3.

Humedad / Fuga de Agua: Sí
Se observó deterioro por humedad en cielo raso de la vivienda 1, y deterioro por humedad en los aleros de las viviendas 2 y 3. En la vivienda 2 se observa que faltan secciones del cielo raso y de los aleros.

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo					
Sala	3				
Comedor	3				
Cocina	3				
Baño completo	3				
Medio baño					
Habitación	6				
Sala de TV					
Lavandería	3				
# de módulos	21	0	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor	Descripción	Factor de ajuste	F.R.	Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
1	Sección principal	399,73	36 928,39				1,00	36 928,39	14 761 383,49
2									
3									
4									
Área Total (m ²)		399,73							
Total valor de terreno (c)*								₡	14.761.000,00

*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)	€43.025.000,00
	VRE Total (c)	€25.284.000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _f	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									€43.025.000,0						36,0		€25.284.000,0	€25.284.000,0		
1. CASA 1									€15.500.000,0								€9.951.000,0	€9.951.000,0		
1.1.		Área general casa 1	2011	14	60	m²	47,0	€285.538,5	€13.421.000,0	Regular	1,00	0,75	0,856	0,642	39	€183.316,00	€8.616.000,0	€8.616.000,0		
1.2.		Corredor	2011	14	60	m²	8,0	€160.302,3	€1.288.000,0	Regular	1,00	0,75	0,856	0,642	39	€102.914,00	€827.000,0	€827.000,0		
1.3.		Pilas	2011	14	60	m²	5,8	€135.255,1	€791.000,0	Regular	1,00	0,75	0,856	0,642	39	€86.834,00	€508.000,0	€508.000,0		
2. CASA 2									€13.574.000,0							€6.976.000,0	€6.976.000,0			
2.1.		Área general casa 2	2011	14	60	m²	42,9	€285.538,5	€12.250.000,0	Regular	1,00	0,60	0,856	0,514	31	€146.767,00	€6.296.000,0	€6.296.000,0		
2.2.		Corredor	2011	14	60	m²	3,0	€160.302,3	€481.000,0	Regular	1,00	0,60	0,856	0,514	31	€82.395,00	€247.000,0	€247.000,0		
2.3.		Pilas	2011	14	60	m²	6,2	€135.255,1	€843.000,0	Regular	1,00	0,60	0,856	0,514	31	€69.521,00	€433.000,0	€433.000,0		
3. CASA 3									€13.951.000,0							€8.357.000,0	€8.357.000,0			
3.1.		Área general casa 3	2011	14	60	m²	44,2	€285.538,5	€12.621.000,0	Regular	1,00	0,70	0,856	0,599	36	€171.038,00	€7.560.000,0	€7.560.000,0		
3.2.		Corredor	2011	14	60	m²	3,0	€160.302,3	€486.000,0	Regular	1,00	0,70	0,856	0,599	36	€96.021,00	€291.000,0	€291.000,0		
3.3.		Pilas	2011	14	60	m²	6,2	€135.255,1	€844.000,0	Regular	1,00	0,70	0,856	0,599	36	€81.018,00	€506.000,0	€506.000,0		

** 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: Ministerio de Hacienda, Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023 y base de datos de ICI-COR.

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 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 obsolescencia y/o funcionalidad.
F_e:	Factor de depreciación por estado de conservación.
F_d:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



ENTORNO (CALLE PÚBLICA)



ENTORNO (SERVIDUMBRE DE PASO)



FRENTE SUR



FRENTE ESTE



CASA 1



CORREDOR



DETERIORO EN CIELO RASO



DETERIORO EN CIELO RASO



SALA-COMEDOR



COCINA



BAÑO COMPLETO



DORMITORIO



DORMITORIO



CAJA DE BREAKERS



PILAS



CASA 2



COCHERA



CORREDOR



DETERIORO EN ALEROS



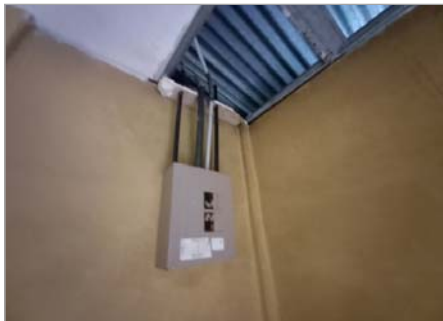
DETERIORO EN ALEROS



SALA-COMEDOR Y
COCINA



DORMITORIO



CAJA DE BREAKERS



BAÑO COMPLETO



DORMITORIO



PILAS



DETERIORO PUERTA PRINCIPAL



CASA 3



COCHERA



DETERIORO ALEROS



SALA-COMEDOR Y COCINA



DORMITORIO



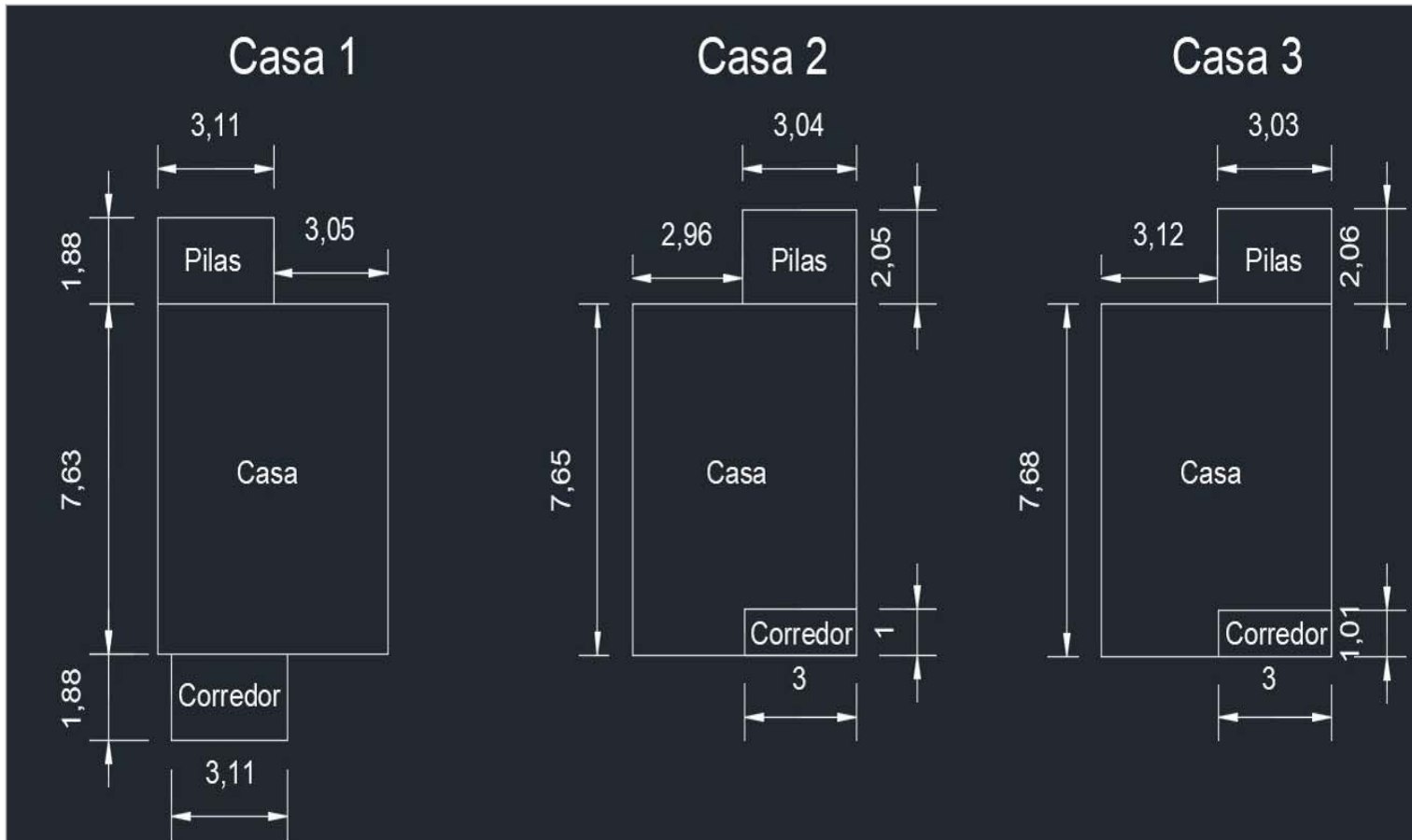
BAÑO COMPLETO



DORMITORIO



DETERIORO PUERTA PRINCIPAL



CROQUIS DE CONSTRUCCIONES