

Número Nas:	5157016
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

2	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	4090201963850F
---------	----------------

**Localización**

Provincia	4° Heredia
Cantón	9° San Pablo
Distrito	2° Rincón de Sabanilla
Señas:	La Puebla, Condominio Horizontal Residencial Vía Heredia, Finca Filial nº 173. De la plaza de deportes de La Puebla, 400 metros este.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Setenta Y Dos Millones Novecientos Doce Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valuador:	Ricardo Enrique Solano Alvarado
	Firma
	Perito Externo

Valor total:	₡ 72 912 000,00
--------------	-----------------

El valor total contempla el correspondiente a área privativa, terreno y obras comunes.

Liquidez:	Mediana-Alta
-----------	--------------

**2 Observaciones generales**

1. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
2. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

**1 Observaciones importantes**

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

**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.

En visita de campo se observo que la casa de habitación no cuenta con closet,mueble de cocina, lavamanos en el baño del primer piso y servicio sanitario en segundo piso.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

En visita de campo se observo que la casa de habitación no cuenta con closet,mueble de cocina, lavamanos en el baño del primer piso y servicio sanitario en segundo piso.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 6383 V-2023.2	
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR				
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$520,30	
	# Nas / # Orden:	5157016	Tiene Construcciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí	
			Tipo: Vivienda	
			Enfoque: Comparación	
		Fecha avalúo de referencia: 16/08/2021	Valor en avalúo de referencia: \$75 900 000,00	
VALUADOR	Valuador:	Ricardo Enrique Solano Alvarado	Teléfono: 8391-7124 / 2268-4102	
	Empresa:	Ricardo Enrique Solano Alvarado	Correo electrónico: ricardos@cfia.or.cr; rsolano@ceacr.com	
FINCA	País: Costa Rica		Provincia: 4 Heredia	
	Señas: La Puebla, Condominio Horizontal Residencial Vía Heredia, Finca Filial nº 173. De la plaza de deportes de La Puebla, 400 metros este.		Cantón: 9 San Pablo	
	Latitud (CRTM 05) 1 104 910 N		Longitud (CRTM 05) 488 220 E	
	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.99244, -84.10745)			
	Tipo de inmueble: Condominio		Clasificación: Horizontal	
	Nombre: Condominio Vía Heredia			
	Hay fincas asociadas? <input type="checkbox"/> No			
	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial
	1. 196385	0	F	4090201963850F
	Área según registro 81,00 m <sup>2</sup>		No. plano de catastrado H-2169817-2019	Área según catastro 81,00 m <sup>2</sup>
No. De Unidad 173		Propietario(s) Banco de Costa Rica		
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca		
1. 196385	N-S-E-O	N Sin construcciones	S Obras comunes del condominio	
		E Vivienda (s)	O Vivienda (s)	
Tiene gravámenes o anotaciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí				
Inciden en el valor? <input type="checkbox"/> No				
Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Bien Adjudicado		
Ocupación predominante: N/A		Comentarios: En visita de campo se observó que el apartamento se encuentra en desuso.		
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: 1 y 10 Años (+ -)	
	Tendencia de la zona: Estable		Apreciación del mercado: Oferta: Media	
	Grado de consolidación: Entre 25% y 75%		Tendencia del precio: Estable	
	Uniformidad de antigüedad: Similar		Hay Influencias adversas: No	
	Tamaño: Similar		Distancia a: Escuelas: 400 m	
	Condición: Similar		Colegios: 500 m	
	Cambio de uso de suelo: Poco probable		Transporte público: 100 m	
	Ocupación: Unifamiliar		Comercio: 500 m	
			Facilidades comunales: 500 m	
			Instituciones gobierno: 1500 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.).				
Calificación del entorno: Clase media				
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación: Medianero		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:	
	Frente: 4,00 m Fondo: 20,45 m		Uso de suelo: Residencial	
	Área valorada: 81,00 m <sup>2</sup>		Uso actual coincide con el de la zona?: <input checked="" type="checkbox"/> Sí	
	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	Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro			
	Otras: <input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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: Concreto			
	* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.			
	RESUMEN	Valor total estimado:	\$72 912 000,00	(Setenta Y Dos Millones Novecientos Doce Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
◆ Liquidez:		Mediana-Alta	Se estima poder vender en cerca de un año pero no en menos de 6 meses.	
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección: 23 de mayo de 2024			
	Otras inspecciones:			
	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input type="checkbox"/> Anexo 1. <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 dos niveles	<b>Techo:</b>	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	93,00 m²	<b>Estructura principal:</b>	Concreto	Condición:	Bueno	<b>Cielos:</b>	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input checked="" type="checkbox"/> Otro: Losa
2do Nivel:		<b>Entrepiso:</b>	Losa de concreto	<b>Acabado externo:</b>	Repello y pintura	Condición:	Bueno
3er nivel:		<b>Escaleras:</b>	Metálicas	<b>Acabado interno:</b>	Repello y pintura	Condición:	Bueno
Otros:		<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto				
<b>Total:</b>	<b>93,00 m²</b>	<b>Paredes internas:</b>	Bloques de concreto				

<b>Habitaciones (#)</b>	<b>Cuarto de servicio (#)</b>	<b>Baños completos (#)</b>	<b>Parqueos</b>
2	0	2	1
		<b>Medios baños</b>	
		0	

\* Si no tiene, indique 0 en la cantidad **Espacios para estacionamiento de vehículos**

<b>Puertas:</b>	<input type="checkbox"/> Madera sólida	<input checked="" type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay
<b>Marco de ventanas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay
<b>Pisos:</b>	<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:			
<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>Empotrados / Extras:</b>	<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 checked="" type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio			

<b>Sistema mecánico:</b>	PVC		
<b>Canoas</b>	<input type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Bajantes</b>	<input checked="" type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Sistema eléctrico:</b>	Tiene caja de breakers?	<input type="checkbox"/> Sí	<b>Canalización:</b> Entubada
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	<b>Interruptor:</b> Termomagnético
<b>Comentarios:</b>			
<b>Mueble de cocina:</b>	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input type="checkbox"/> Otro <input checked="" type="checkbox"/> No tiene
<b>Sobre (mueble de cocina):</b>	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input type="checkbox"/> Otro <input checked="" type="checkbox"/> No tiene
<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
	<input type="checkbox"/> Tanque de captación	<input type="checkbox"/> Paneles solares	<input type="checkbox"/> Otro:
<b>Tapias:</b>	<input type="checkbox"/> Block	<input type="checkbox"/> Liviana	<input type="checkbox"/> Prefabricada <input type="checkbox"/> Otra:
<b>Condición general:</b>	Regular		<b>Acabados:</b> Estándar

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

**Observaciones:**  
Cubierta en cochera: Policarbonato/ En visita de campo se observo que la casa de habitación no cuenta con closet, mueble de cocina, lavamanos en el baño del primer piso y servicio sanitario en segundo piso

**Reparaciones Interiores / Daños:** No

**Humedad / Fuga de Agua:** No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo	0				
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1	1			
Medio baño	0				
Habitación	0	2			
Sala de TV	0				
Lavandería	1				
Cochera	1				
# de módulos	6	3	0	0	0

Valoración del inmueble

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valor unit. ajustado (€/m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (€)**
<b>Base de referencia para estimación de valor</b>		<b>93,00</b>	<b>784 000,00</b>	<b>784 000,00</b>	<b>72 912 000,00</b>
<b>Desglose de valor por finca</b>					
1	Finca 1: U nidad completa	93,00	784 000,00	784 000,00	72 912 000,00
				<b>Subtotal</b>	<b>72 912 000,00</b>
Área Total (m <sup>2</sup> )		93,00	Valor Total estimado (€)*		€ 72 912 000,00

\*\* Redondeado a la unidad de millar más cercana.

\*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 (€)	<b>€39 060 000,00</b>
	VRE Total (€)	<b>€28 670 000,00</b>

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F <sub>i</sub>	F <sub>e</sub>	F <sub>d</sub>	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
<b>Detalle de construcciones</b>								<b>€39 060 000,0</b>						<b>51,0</b>		<b>€28 670 000,0</b>	<b>€28 670 000,0</b>		
1.	<b>Edificaciones</b>							<b>€39 060 000,0</b>								<b>€28 670 000,0</b>	<b>€28 670 000,0</b>		
1.1.	Apartamento dos plantas	2021	3	70	m²	93,0	€420 000,0	€39 060 000,00	Regular	1,00	0,75	0,978	0,734	51	€308 280,00	€28 670 000,0	€28 670 000,0	Sí	Sí

\*\* 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 Por Base de Datos de costos de mi oficina y Manual de Valores por tipología constructiva VCD4

DEFINICIONES	Estado	Fe	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>i</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.



Vista de acabados de acceso



Vista de acabados de acceso



Vista de medidor de agua



Vista de acabados frontales



Vista de acabados frontales



Vista de acabados frontales



Vista de acabados internos



Vista de estado actual en área de cocina



Vista de estado actual en área de cocina



Vista de estado actual en área de cocina



Vista de acabados en gradas



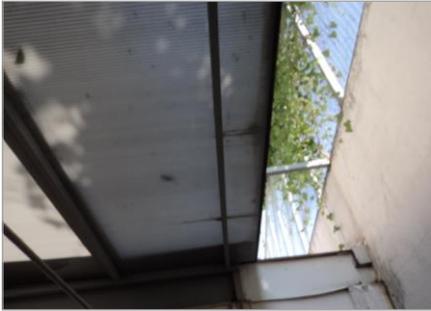
Vista de acabados internos



Vista de acabados en internos



Vista de acabados en pila



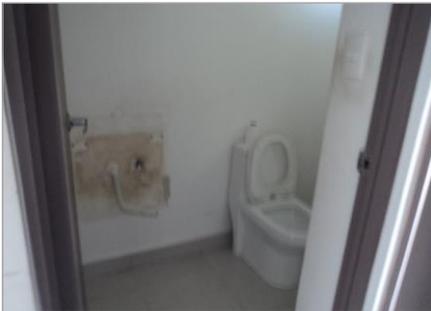
Vista de acabados internos



Vista de acabados en internos



Vista de acabados en baño



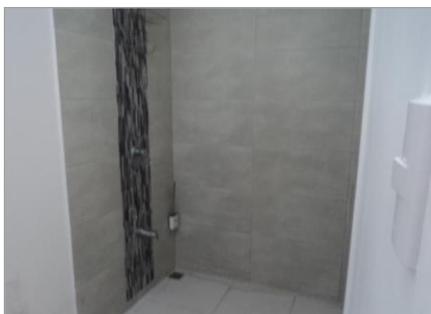
Vista de estado actual



Vista de acabados internos



Vista de acabados internos



Vista de acabados en baño