

Número Nas:	5129117
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

13	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	20606034806400
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	6° Naranjo
Distrito	6° San Juan
Señas:	CUEVA, DEL TEMPLO DE SAN ROQUE 1,2KM NORTE



Resumen de informe

Monto en letras:	(Treinta Y Tres Millones Cuatrocientos Trece Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valuador:	Luis Arturo Somarribas Benach
	Firma
	Perito Externo

Valor total:	₡ 33,413,000.00
Valor de terreno:	₡ 14,680,000.00
Valor construcción:	₡ 18,733,000.00
Liquidez:	Mediana

13 Observaciones generales

1. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
2. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
3. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
7. La forma del terreno es irregular.
8. La topografía del terreno valorado es quebrada.
9. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
10. Frente al inmueble no hay aceras.
11. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
12. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
13. En al menos una de las construcciones el factor de estado es menor a 0,6 (estado de conservación malo o inferior). Las construcciones en esta condición no se incluyen en la valoración.

0 Observaciones importantes

1. No se registran.

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

1. En la homologación la desviación estándar es de 10,4%.

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

Se recomienda inscribir servidumbre de paso, la cual esta señalada en el plano catastrado, delimitada en el terreno y sirve de acceso a otro inmueble.

El área de construcción de un apartamento ubicado al costado sur, no se le asigna valor, dado su mal estado y porque en parte invade la propiedad colindante sur, además en esta área se ubica el tanque séptico.

Se observan estacas en los vértices del terreno a excepción del vértice número 5, el cual define el lindero 4-5 en el que se observa, que parte del alero y la canoa invaden la propiedad colindante norte.

Se recomiendan mejoras en la instalación eléctrica de la vivienda como: colocar tapa a centro de carga o caja con breakers y entubar cable de termoducha. asimismo como colocar tanque de gas de la cocina. en área abierta v ventilada.

Las paredes internas y externas son de sistema mixto: Bloques de concreto y gypsum

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 7515 V-2023.2																						
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		\$550.00																							
	# Nas / # Orden:	5129117	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo																				
	Fecha avalúo de referencia:		26/11/2022	Valor en avalúo de referencia:		\$32,588,000.00																						
VALUADOR	Valuador:	Luis Arturo Somarribas Benach	Teléfono:		8380-0202 / 2244-2774																							
	Empresa:	Luis Arturo Somarribas Benach	Correo electrónico:		sombbrero@ice.co.cr																							
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	6 Naranjo	Distrito:	6 San Juan																				
	Señas:	CUEVA, DEL TEMPLO DE SAN ROQUE 1,2KM NORTE																										
	Latitud (CRTM 05)	1 118 805 N	Longitud (CRTM 05)	452 677 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.11781, -84.43182)																							
	Tipo de inmueble:	Otro	Hay fincas asociadas? No																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Matrícula</th> <th>Duplicado</th> <th>Horizontal</th> <th>Identificador predial</th> <th>Área según registro</th> <th>No. plano de catastrado</th> <th>Área según catastro</th> <th>Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>348064</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>20606034806400</td> <td>393.29 m²</td> <td>A-0416502-1997</td> <td>393.29 m²</td> <td>BANCO DE COSTA RICA</td> <td>Finca 1</td> </tr> </tbody> </table>									N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle	1.	348064	0	0	20606034806400	393.29 m ²	A-0416502-1997	393.29 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle																			
1.	348064	0	0	20606034806400	393.29 m ²	A-0416502-1997	393.29 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matrícula</th> <th>Orientación</th> <th colspan="7">Colindantes de la finca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>348064</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N</td> <td>Vivienda (s)</td> <td>S</td> <td>Vivienda (s)</td> <td>E</td> <td>Sin construcciones</td> <td>O</td> <td>Calle pública</td> </tr> </tbody> </table>									Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							1.	348064	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Sin construcciones	O	Calle pública
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca																										
1.	348064	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Sin construcciones	O	Calle pública																		
Tiene gravámenes o anotaciones? No Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: Bien adquirido Ocupación predominante: Propietario(s) Uso actual: Residencial Comentarios: El mayor y mejor uso es: Tal y como está																												
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona: Rural 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: 5 y 30 Años (+ -) Apreciación del mercado: Oferta: Media Tendencia del precio: Estable Hay influencias adversas: No Distancia a: Escuelas: 1800 m Colegios: 3600 m Transporte público: 20 m Comercio: 1300 m Facilidades comunales: 1200 m Instituciones gobierno: 1200 m Parques: 6000 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: 28.10 m Fondo: 25.19 m Área valorada: 393.79 m ² Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro Topografía predominante: Quebrada Nivel: A nivel de calle Forma: Irregular Forma 2: Otra Pendiente: Descendente Pendiente máxima (%): Entre 10% y 20% 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				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: Sí Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro Otras: <input type="checkbox"/> Bordon y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento Disponibilidad de agua potable*: <input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente Servicio eléctrico*: Si hay Comunicaciones: <input 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 <input type="checkbox"/> Otra (*) Calle al frente: Asfalto																						
* 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:	\$33,413,000.00		(Treinta Y Tres Millones Cuatrocientos Trece 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:	26 de junio de 2023		Otras inspecciones:																								
	<input 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



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel		Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	74.00 m ²	Estructura principal:	Concreto		Condición:	Bueno		
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A		Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	N/A		Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:	53.00 m ²	Paredes externas:	Sistema mixto	Ver observación	Condición:	Bueno		
Total:	127.00 m ²	Paredes internas:	Sistema mixto	Ver observación	Acabado interno:	Repello y pintura		
					Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	2	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	<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 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 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?	Sí	Canalización:	Entubada			
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:	Termomagnético			
Comentarios:							
Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> No tiene			
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" 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 aplica		
Terrazas, balcones, otros	No aplica		
Patio / Jardines	En concreto		
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada	<input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre	Superficie de rodamiento: Losa de concreto
Observaciones:	En la ampliación se observa una reventadura que cruza toda la pared		
Reparaciones Interiores / Daños:	Sí		
	El área de ampliación al costado Sur presenta un deterioro importante, en el sistema de soporte, hay vibración en la edificación.		
Humedad / Fuga de Agua:	No		

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano	
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño	0				
Habitación	2				
Sala de TV	0				
Lavandería	1				
# de módulos	7	0	0	0	0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	318.29	46 120.00			1.00	46 120.00	14 679 534.80
2	Servidumbre	75.00	46 120.00	0.00	Servidumbre de paso	0.00		
3								
4								
Área Total (m ²)		393.29		Total valor de terreno (c)*			₡	14,680,000.00

*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)	€34,570,000.00
	VRE Total (c)	€19,181,000.00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _f	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones									€34,570,000.00						30.0		€18,733,000.0	€19,181,000.0			
1. VIVIENDA									€34,570,000.00									€18,733,000.0	€19,181,000.0	Sí	Sí
1.1.		VIVIENDA	2000	23	50	m²	74.0	€290,000.0	€21,460,000.00	Bueno	1.00	0.89	0.664	0.591	30	€171,390.00	€12,683,000.00	€12,683,000.00			
1.2.		PILAS Y PASILLO	2010	13	40	m²	19.0	€190,000.0	€3,610,000.00	Regular	0.80	0.79	0.785	0.496	25	€94,240.00	€1,790,000.00	€2,238,000.00			
1.3.		AMPLIACIÓN, APARTAMENTO	2010	13	35	m²	29.0	€140,000.0	€4,060,000.00	Malo ▣	0.00	0.50	0.745		-	€0.00					
1.4.		COCHERA	2015	8	40	m²	34.0	€160,000.0	€5,440,000.00	Bueno	1.00	0.89	0.880	0.783	31	€125,280.00	€4,260,000.00	€4,260,000.00			

** 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 TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA DE JUNIO 2019.

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.

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.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Fachada principal



Servidumbre de acceso



Calle pública



Frente a calle pública



Lindero Norte



Entorno propiedad valorada



Servidumbre de paso



Cochera



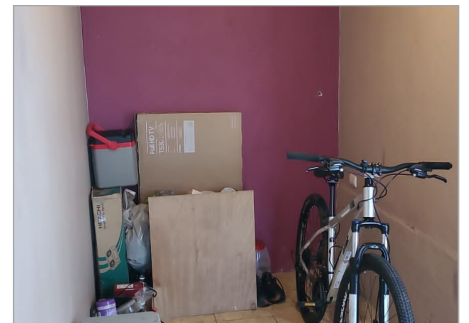
Corredor



Comedor



Sala



Dormitorio



Pilas



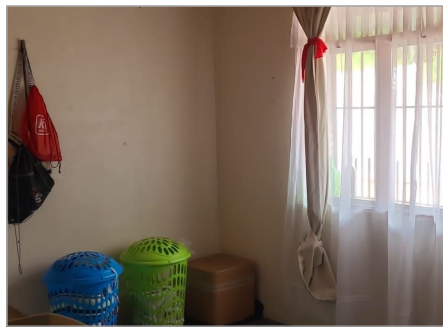
Cocina de gas



Cocina



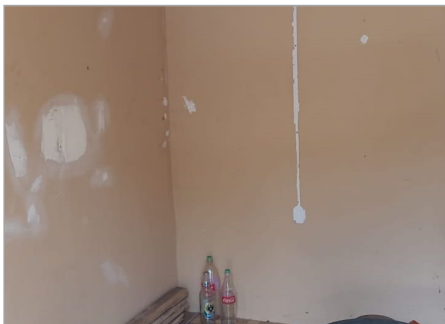
Dormitorio principal



Dormitorio



Baño



Bodega



Anexo a la vivienda



Anexo



Anexo



Anexo



Medio baño



Anexo



Instalación eléctrica entubada



Instalación eléctrica entubada



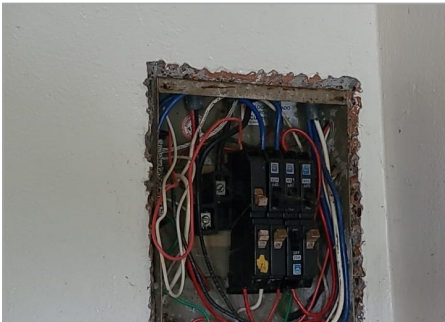
Interruptor principal



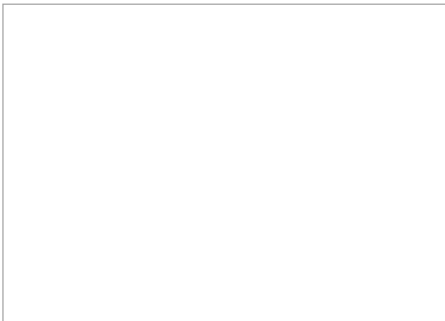
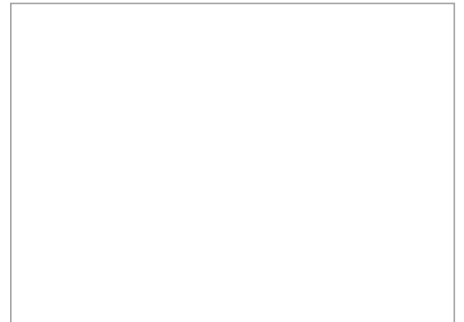
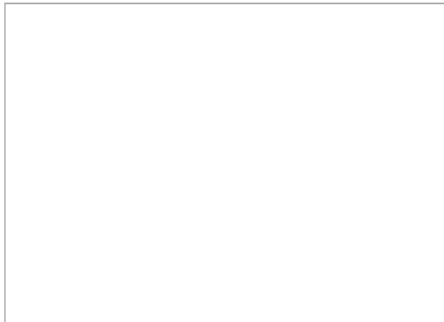
Instalación eléctrica entubada

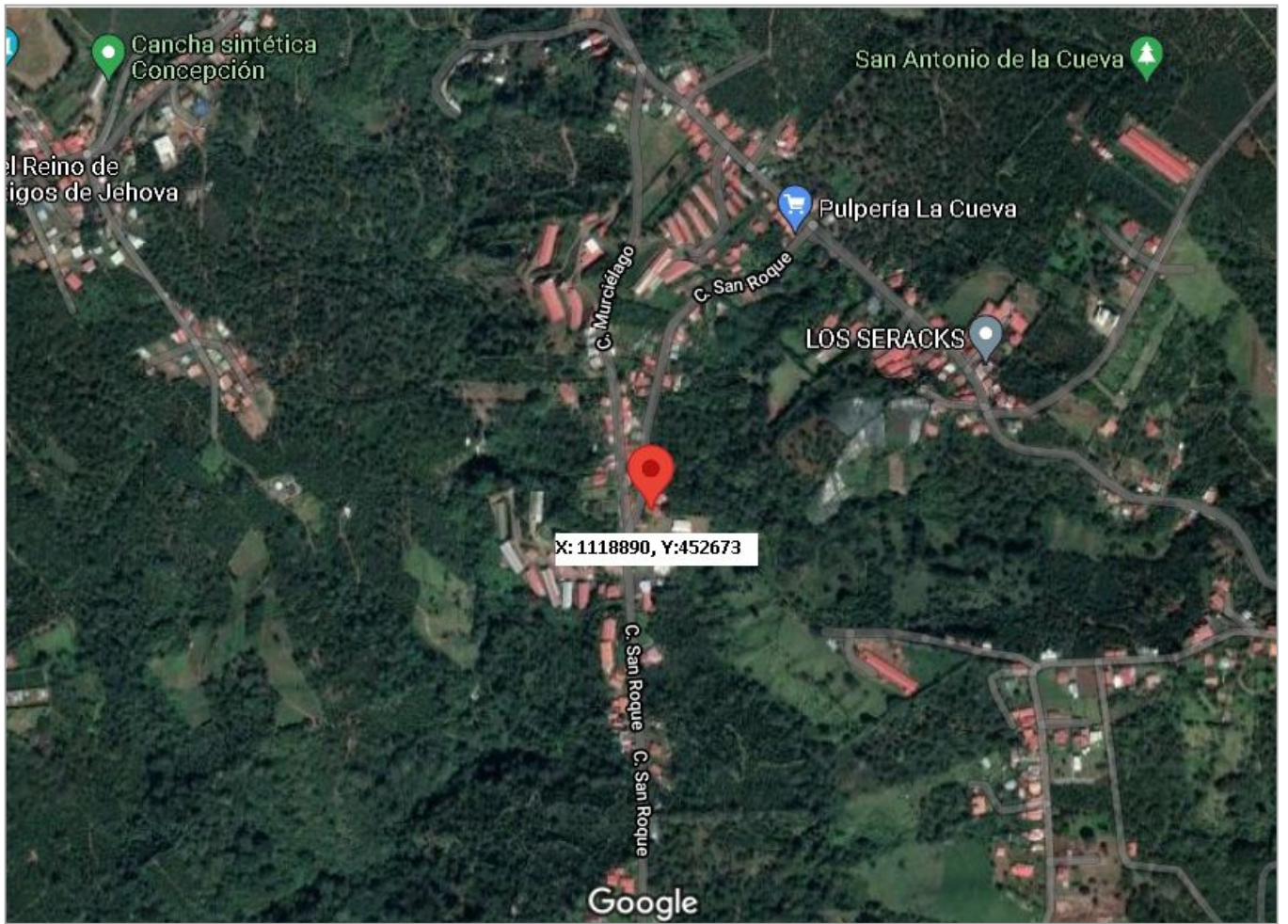


Instalación eléctrica entubada

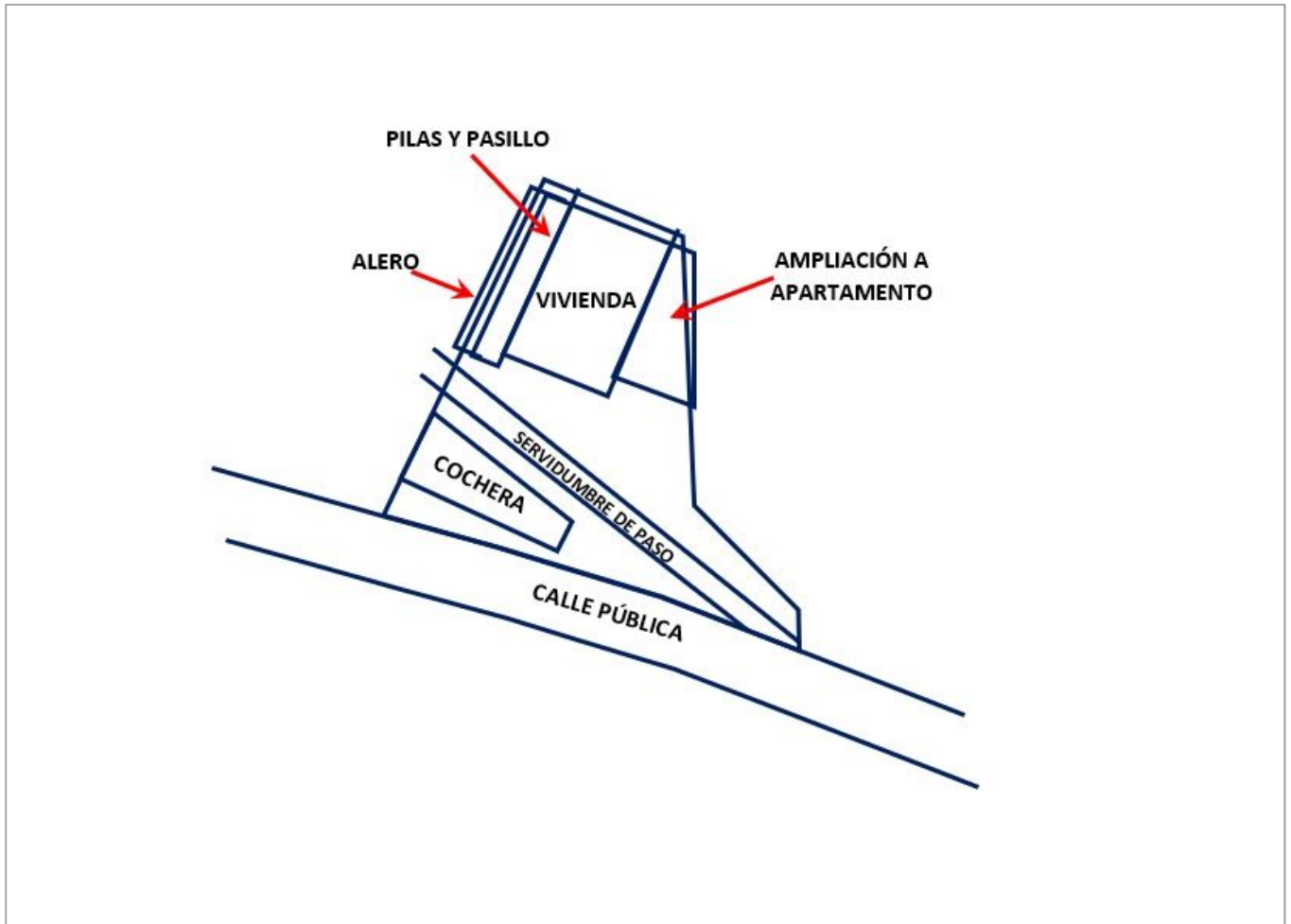


Centro de carga





UBICACIÓN



CROQUIS PROPIEDAD