

Número Nas:	5073822
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

11	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	50202007146100
---------	----------------

Localización

Provincia	5° Guanacaste
Cantón	2° Nicoya
Distrito	2° Mansión
Señas:	Costado Sur de la Iglesia Católica de Pueblo Viejo de Nicoya.

**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Veintisiete Millones Doscientos Once Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valuador:	Eddy Orozco Campos
	Firma
	Perito Externo

Valor total:	₡ 27 211 000.00
Valor de terreno:	₡ 9 070 000.00
Valor construcción:	₡ 18 141 000.00
Liquidez:	Mediana

11 Observaciones generales

1. El valor estimado del inmueble es 26.6% mayor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
2. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
3. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
4. La distancia a transporte público en la zona es mayor a 500 m.
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. Frente al inmueble no hay aceras.
8. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
9. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
10. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
11. 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. El terreno valorado es plano, se localiza en zona urbana y se encuentra a menos de 10 m de un río.
2. Hay riesgo aparente de inundación.

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. Retiro a río menor a 10 m.

El lote colinda al sur con el Río Pueblo Viejo

2. Riesgo aparente de inundación.

Se observa que el bien se encuentra ubicado dentro del área de amenaza potencial de inundación de mapa de la comisión nacional de emergencias.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Avalúo para efectos de administración de bienes, por un monto de 20,750,000.00

ANOTACIONES NO HAY, GRAVAMENES SI HAY: RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 386-05318-01-0902-001; CITAS: 386-05318-01-0903-001,CONDICIONES REF:00033311 000.

Después de realizada la visita se observa que la medida en hecha en sitio del punto de amarre no es congruente con la medida del plano de catastro así como que el amojonamiento existente tampoco coincide con precisión con lo indicado en el plano de catastro.

Se observa que el bien no tiene instalado el medidor del servicio de agua se presume que dicho servicio es abastecido por la propiedad vecina colindante oeste. También se observa cable de acometida eléctrica entre el bien en estudio y la propiedad vecina colindante oeste (ver fotos).

Debido a que el rancho de madera de la parte posterior y parte de la sala comedor cocina se ven afectados por encontrarse en zona de protección se aplica un factor de ajuste de demérito en la funcionalidad de dichas secciones.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR

Informe de avalúo no agropecuario

BCR

Cod. 7219

V-2022.1

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante:

187 Bienes Adquiridos

Tipo de Cambio (Venta BCCR):

₡647.95

Nas / # Orden:

5073822

Tiene Construcciones?

Sí

Tipo:

Vivienda

Enfoque:

Costo

Fecha avalúo de referencia:

24/09/2020

Valor en avalúo de referencia:

₡21 499 200.00

VALUADOR

Valuador:

Eddy Orozco Campos

Teléfono:

8834-8010 / 4030-6606

Empresa:

Eddy Orozco Campos

Correo electrónico:

eorozcoc@cfia.or.cr

FINCA

País:

Costa Rica

Provincia:

5 Guanacaste

Cantón:

2 Nicoya

Distrito:

2 Mansión

Señas:

Costado Sur de la Iglesia Católica de Pueblo Viejo de Nicoya.

Latitud (CRTM 05)

1 119 090 N

Longitud (CRTM 05)

352 980 E

(Sistema de coordenadas geográficas: 10.11794, -85.34145)

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)	Detalle
1.	71461	0	0	50202007146100	539.85 m²	G-0746098-1988	539.85 m²	Banco De Costa Rica	Finca 1

Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca
1.	71461	N-S-E-O N Calle pública S Río, quebrada o arroyo E Sin construcciones O Vivienda (s)

Tiene gravámenes o anotaciones ?

Sí

Inciden en el valor?

No

Uso propuesto del Avalúo:

Otro

Especifique:

Administración de bienes

Ocupación predominante:

Otro

Comentarios:

Permisionario

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:

Entre 25% y 75%

Uniformidad de antigüedad:

Similar

Tamaño:

Similar

Condición:

Similar

Cambio de uso de suelo:

Poco probable

Ocupación:

Unifamiliar

Antigüedad de construcciones entre:

2000 y 2010 Años (+ -)

Apreciación del mercado:

Oferta: Media

Tendencia del precio:

Estable

Hay Influencias adversas:

No

Distancia a:

Escuelas: 250 m

Colegios: 4200 m

Transporte público: 600 m

Comercio: 800 m

Facilidades comunales: 250 m

Instituciones gobierno: 820 m

Parques: 50 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:

22.72 m

Fondo:

25.71 m

Área valorada:

539.85 m²

Fuente:

El plano de catastro y el estudio de registro

Topografía predominante:

Plana

Nivel:

A nivel de calle

Forma:

Regular

Forma 2:

Trapezoidal

Pendiente:

Plana

Proximidad a cima de talud*:

Sí aplica

Separación (s):

0.0 m

h:

4.0 m

α°

70

Proximidad a pie de talud*:

No aplica

Cuerpo de agua cercano*:

Río

Distancia:

0 m

Riesgos aparentes:

Ninguno

Deslizamiento

Inundación

Otro

Mejoras al terreno:

L J Muros

L Calles

L Terrazas

Q Otras:

Uso de suelo:

Residencial

Uso actual coincide con el de la zona?:

Sí

Vista panorámica:

No

Punto de amarre:

Ver Observaciones

Otras:

Córdon y caño

Acera

Cuneta

Alumbrado público

Alcantarillado:

Pluvial

Sanitario

Planta de tratamiento

Disponibilidad de agua potable ♦:

Sí hay disponible

Red externa

Pozo

Naciente

Servicio eléctrico ♦:

Aéreo

Comunicaciones:

TV Cable

Teléfono

Fibra óptica

Servidumbres:

*Electricidad

*Alcantarilla

Paso

Agrícola

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:

₡27 211 000.00

(Veintisiete Millones Doscientos Once 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:

11 de febrero de 2022

Otras inspecciones:

Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)

Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)

Anexo 1. Croquis

Anexo 2.

Anexo 3.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)

Nivel Principal:	111.00 m²
2do Nivel	
3er nivel:	
Otros:	
Total:	111.00 m²

Tipo de propiedad:

Vivienda de un nivel

Estructura principal:

Concreto

Entrepiso:

N/A

Escaleras:

N/A

Paredes externas:

Bloques de concreto

Paredes internas:

Bloques de concreto

Techo:

Estructura: Metal

Cubierta:

HG ondulado

Condición:

Bueno

Cielos:

☐ Fibrocemento ☐ Gypsum ☒ Tablilla ☐ Otro:

Acabado externo:

Repello y pintura

Condición:

Bueno

Acabado interno:

Repello y pintura

Condición:

Bueno

Habitaciones
(#)
3Cuarto de
servicio (#)
5Baños
completos (#)
1Parqueos
(#)
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 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

☐ PVC ☐ HG ☐ Otro: ☐ No tiene

Bajantes

☐ PVC ☐ HG ☐ Otro: ☐ No tiene

Sistema eléctrico:

Tiene caja de breakers?

Sí

Canalización:

Parcialmente entubada

☐ 110 V☒ 110 / 220 V

Interruptor:

Termomagnético

Comentarios: La caja de breker no cuenta con tapa.

Mueble de cocina:

☐ Madera ☐ Melamina ☒ Otro ☐ Concreto ☐ No tiene

Sobre (mueble de cocina):

☐ Granito ☐ Cuarzo ☒ Otro ☐ Porcelanato ☐ No tiene

Loza sanitaria:

☐ Económica ☒ Estándar ☐ De lujo ☐ No tiene

Otros

☐ Verjas ☐ A/C ☐ Tanque de gas

Tapias:

☐ Tanque de captación ☐ Paneles solares ☐ Otro:

Tapias:

☐ Block ☐ Liviana ☐ Prefabricada ☐ Otra:

Condición general:

Bueno

Acabados: Estándar

Sótanos / áticos

Terrazas, balcones, otros

Patio / Jardines

Cocheras / Parqueos:

☒ Cochera techada☐ Estacionamiento al aire libre

Superficie de rodamiento:

Losa de concreto

Observaciones:

En la parte posterior donde existe un rancho de madera se observa parte del sistema eléctrico sin entubar con cable tipo TSJ (ver fotografías).

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestibulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño	0				
Habitación	3				
Sala de TV	0				
Lavandería	0				
Bodega	1				
Corredor	1				
# de módulos	9	0	0	0	0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (¢ / m²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	306.00	22 700.00			1.00	22 700.00	6 946 200.00
2	Área se zona de protección	233.85	22 700.00	0.40	Área afectada por zona de protección	0.40	9 080.00	2 123 358.00
3								
4								
Área Total (m²)		539.85						
Total valor de terreno (¢)*							₡	9 070 000.00

*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)	€27 069 000.00
	VRE Total (c)	€20 350 000.00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	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									€27 069 000.0						41.0		€18 141 000.0	€20 350 000.0		
1. Vivienda unifamiliar									€12 316 000.00	Bueno	1.00	0.80	0.893	0.714	39	€210 630.00	€8 794 000.0	€8 794 000.0		
1.1.		Seccion de baños y cuartos	2012	10	55	m²	41.8	€295 000.0												
1.2.		Sala cocina comedor	2021	1	55	m²	35.0	€240 000.0	€8 400 000.0	Bueno	0.85	0.80	0.991	0.674	44	€161 760.00	€5 662 000.0	€6 661 000.0		
1.3.		Corredor	2012	10	55	m²	7.3	€147 500.0	€1 069 000.0	Bueno	1.00	0.80	0.893	0.714	39	€105 315.00	€764 000.0	€764 000.0		
1.4.		Cochera	2021	1	55	m²	21.0	€100 000.0	€2 100 000.0	Bueno	1.00	0.80	0.991	0.793	44	€79 300.00	€1 665 000.0	€1 665 000.0		
1.5.		Bodega-lavandería	2021	1	55	m²	6.6	€240 000.0	€1 584 000.0	Bueno	1.00	0.80	0.991	0.793	44	€190 320.00	€1 256 000.0	€1 256 000.0		
1.6.		Rancho de madera	2018	4	40	m²	16.0	€100 000.0	€1 600 000.0	Bueno	0.00	0.80	0.945		-	€0.00	€0.0	€1 210 000.0		

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.

► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

◆ Vida útil remanente ponderado.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo	Manual de valores base unitarios por tipología constructiva 2021 ONT, Ministerio de Hacienda.
--	---

DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno		Ha recibido labores normales de mantenimiento.
		0,90	
	Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
		0,80	
	Regular		Requiere sustituciones de algunos acabados.
		0,60	
Malo			Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
		0,40	
	Muy malo		Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
		0,20	
Demolición			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 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 _i :	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Vista de frente



Vista de costado



Accesos



Vista desde atrás



Vista de costado



Amojonamiento



Medidor de electricidad



Colindancia Oete



Perito Ing. Eddy Orozco Campos



Colindancia oeste



Cable de acometida entre el bien en estudio y casa en colindancia oeste



Colindante Sur Rio Pueblo viejo



Fachada



Sala



Cocina



Comedor



Cuarto



Baño



Rancho de madera



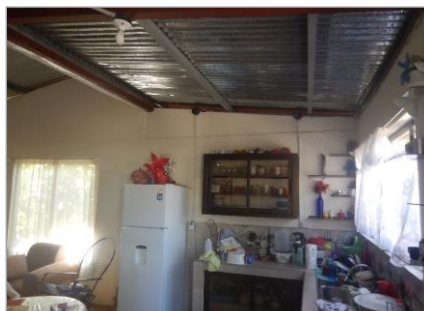
Cable eléctrico sin entubar tipo TSJ



Caja de breakers sin tapa



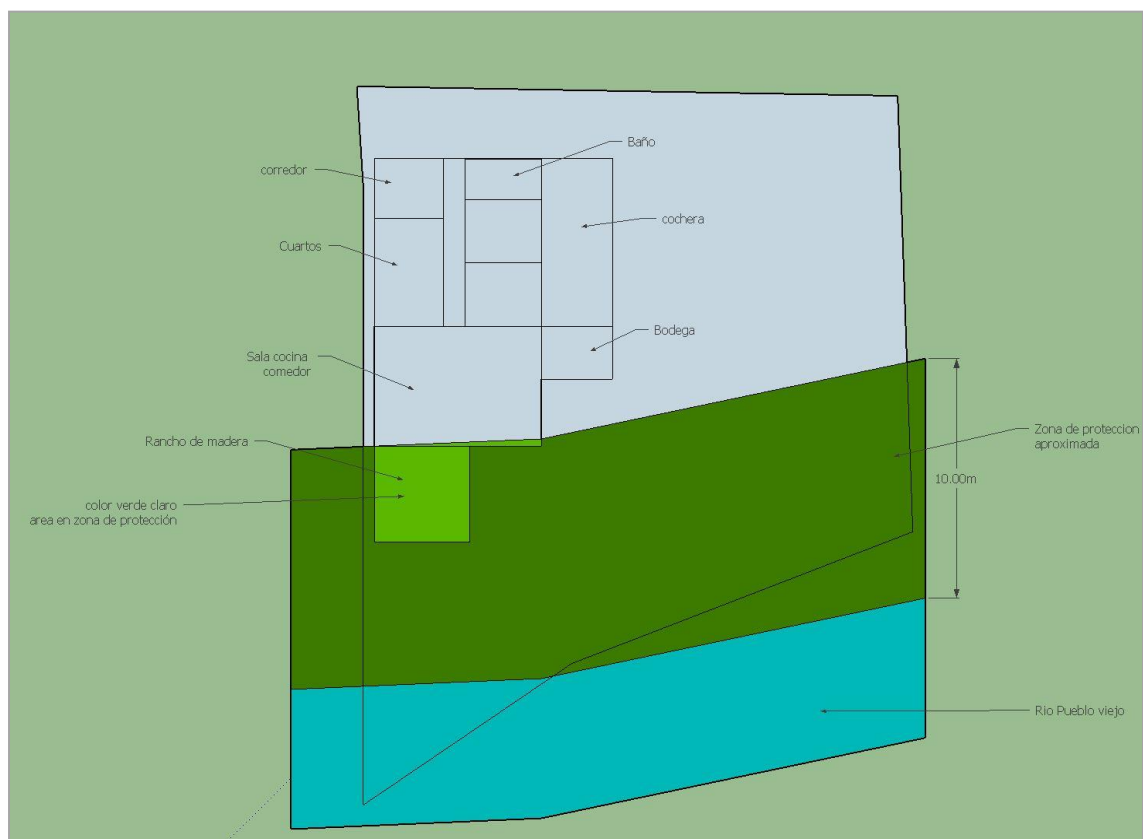
Patio de pilas bodega



Acabados sala, cocina, comedor



Acabados sección de cuartos y baño



Croquis