

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Número Nas: | 5076839 |
| U.E. Solicitante: | 187 Bienes Adquiridos |

| | |
|---|---------------------------|
| 7 | Observaciones generales |
| 0 | Observaciones importantes |
| 0 | Alertas Restrictivas |

Identificadores prediales de fincas

| | |
|---------|----------------|
| Finca 1 | 1010201004530F |
| Finca 2 | 1010200998860F |
| Finca 3 | 1010201003340F |

Localización

| | |
|-----------|---|
| Provincia | 1° San José |
| Cantón | 1° San José |
| Distrito | 2° Merced |
| Señas: | De la esquina noroeste del Hospital de Niños 315 m al oeste, Condominio Torres Paseo Colón, apartamento B13-05. |



Resumen de informe

| | |
|------------------|--|
| Monto en letras: | (Ciento Once Millones Ciento Cincuenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.) |
|------------------|--|

| | |
|--------------|------------------|
| Valor total: | € 111 150 000,00 |
|--------------|------------------|

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

| | |
|-----------|---------|
| Liquidez: | Mediana |
|-----------|---------|

| | | |
|-----------|------------------------|----------------|
| Valuador: | Jorge Salas Villalobos | |
| | Firma | Perito Externo |

7 Observaciones generales

1. El informe ha sido realizado incluyendo fincas filiales dependientes, debido a que los inmuebles indicados conforman una sola unidad funcional y operativa. Por lo anterior, no podrán liberarse individualmente ya que el valor resultante es producto de esa dependencia.
2. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
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. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
6. Frente al inmueble no hay aceras.
7. En el entorno no hay alumbrado público.

0 Observaciones importantes

1. No se registran.

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

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

En la finca filial 1-99886F-000, los linderos NE y SO corresponden a parqueos (fincas filiales).

La unidad habitacional está compuesta por tres fincas filiales independientes, las cuales son complementarias entre sí, para el adecuado funcionamiento del apartamento.

| SOLICITUD | | VALUADOR | | FINCAS | | TENDENCIAS Y VECINDARIO | | CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO | | RESUMEN | | ANEJOS Y FOTOS | | |
|---|---|--|---|---|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------|--|----------------|--|--|
| Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR | | Informe de avalúo no agropecuario | | Informe de fincas filiales asociadas | | BCR | | Cod. 6805 V-2022.1 | | | | | | |
| Unid. Ejecutora Solicitante: | 187 Bienes Adquiridos | Tipo de Cambio (Venta BCCR): | €642,83 | | | | | | | | | | | |
| # Nas / # Orden: | 5076839 | Tiene Construcciones? | Sí | Tipo: | Vivienda | Enfoque: | Comparación | | | | | | | |
| | | Fecha avalúo de referencia: | 04/01/2021 | Valor en avalúo de referencia: | €122 894 000,00 | | | | | | | | | |
| Valuador: | Jorge Salas Villalobos | Teléfono: | 8848-5998 / 2290-0860 | | | | | | | | | | | |
| Empresa: | Jorge Salas Villalobos | Correo electrónico: | valuacionjrgsalas@gmail.com; jrgsalas@gmail.com | | | | | | | | | | | |
| Pais: | Costa Rica | Provincia: | 1 San José | Cantón: | 1 San José | Distrito: | 2 Merced | | | | | | | |
| Señas: | De la esquina noroeste del Hospital de Niños 315 m al oeste, Condominio Torres Paseo Colón, apartamento B13-05. | | | | | | | | | | | | | |
| Latitud (CRTM 05) | 1 098 669 N | Longitud (CRTM 05) | 490 031 E | (Sistema de coordenadas geográficas: 9.93601, -84.09092) | | | | | | | | | | |
| Tipo de inmueble: | Condominio | Clasificación: | Vertical | Nombre: | Condominio Torres Paseo Colón | Nivel de filial principal: | 13 | | | | | | | |
| Hay fincas asociadas? | Sí | Cantidad de fincas: | 3 | El informe ha sido realizado incluyendo fincas filiales dependientes, debido a que los inmuebles indicados conforman una sola unidad funcional y operativa. Por lo anterior, no podrán liberarse individualmente ya que el valor resultante es producto de esa dependencia. | | | | | | | | | | |
| Matrícula | Duplicado | Horizontal | Identificador predial | Área según registro | No. plano de catastrado | Área según catastrado | No. De Unidad | Propietario(s) | | | | | | |
| 1. 100453 | 0 | F | 1010201004530F | 78,00 m ² | SJ-1783757-2014 | 78,00 m ² | 844 | Banco de Costa Rica | | | | | | |
| 2. 99886 | 0 | F | 1010200998860F | 15,00 m ² | SJ-1588598-2012 | 15,00 m ² | 277 | Banco de Costa Rica | | | | | | |
| 3. 100334 | 0 | F | 1010201003340F | 3,00 m ² | SJ-1777199-2014 | 3,00 m ² | 725 | Banco de Costa Rica | | | | | | |
| Matrícula | Orientación | Colindantes de la finca | | | | | | | | | | | | |
| 1. 100453 | No-Se-Ne-So | NO | Apartamento (s) | SE | Apartamento (s) | NE | Sin construcciones | SO | Obras comunes del condominio | | | | | |
| 2. 99886 | No-Se-Ne-So | NO | Obras comunes del condominio | SE | Obras comunes del condominio | NE | Otra (ver Observaciones) | SO | Otra (ver Observaciones) | | | | | |
| 3. 100334 | No-Se-Ne-So | NO | Obras comunes del condominio | SE | Obras comunes del condominio | NE | Bodega | SO | Bodega | | | | | |
| Tiene gravámenes o anotaciones? | Sí | Inciden en el valor? | No | | | | | | | | | | | |
| Uso propuesto del Avalúo: | Otro | Especifique: | Bien adquirido | | | | | | | | | | | |
| Ocupación predominante: | Otro | Comentarios: | El inmueble es utilizado como casa de habitación por el guarda del banco. | | | | | | | | | | | |
| Uso actual: | Residencial | Comentarios: | | | | | | | | | | | | |
| El mayor y mejor uso es: | Tal y como está | | | | | | | | | | | | | |
| Tipo de zona: | Urbana | Antigüedad de construcciones entre: | 10 | y | 40 | Años (+ -) | | | | | | | | |
| Tendencia de la zona: | Estable | Apreciación del mercado: | Oferta: | Media | | | | | | | | | | |
| Grado de consolidación: | >75% | Tendencia del precio: | Estable | | | | | | | | | | | |
| Uniformidad de antigüedad: | Similar | Hay influencias adversas: | No | | | | | | | | | | | |
| Tamaño: | Similar | Distancia a: | Escuelas: | 200 m | Facilidades comunales: | 500 m | | | | | | | | |
| Condición: | Similar | Colegios: | 1000 m | Instituciones gobierno: | 600 m | | | | | | | | | |
| Cambio de uso de suelo: | Poco probable | Transporte público: | 100 m | Parques: | 700 m | | | | | | | | | |
| Ocupación: | Unifamiliar | Comercio: | 100 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| Mejoras al terreno: Muros, Calles, Terrazas, 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: Cordón 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| Riesgos aparentes: Ninguno, Deslizamiento, Inundación, Otro | | | | | | | | | | | | | | |
| * Condición más crítica | | | | | | | | | | | | | | |
| * Ver Observaciones Como acceso habilitado a la finca. La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto. | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor total estimado: | €111 150 000,00 | (Ciento Once Millones Ciento Cincuenta 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. | | | | | | | | | | | | |
| Fecha de inspección: | 18 de febrero de 2022 | Otras inspecciones: | | | | | | | | | | | | |
| Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) | Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) | Anexo 1. Detalle de apartamento. | | | | | | | | | | | | |
| | | Anexo 2. | | | | | | | | | | | | |
| | | Anexo 3. | | | | | | | | | | | | |

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



| | | | | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------------|------------------|---|----------|-----------|------|
| Área de construcción (m ²) | Tipo de propiedad: | Apartamento | Techo: | Estructura: | Concreto | Cubierta: | Otra |
| Nivel Principal: 78,00 m ² | Estructura principal: | Concreto | Condición: | Bueno | | | |
| 2do Nivel | Entrepiso: | Viguetas / Losa de concreto | Cielos: | <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" 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: | Bueno | | | |
| Total: 78,00 m ² | Paredes internas: | Gypsum | Acabado interno: | Repello y pintura | | | |
| | | | Condición: | Bueno | | | |

| | | | | | | | |
|---|------------------------|---------------------|-----------------|--|--|--|--|
| Habitaciones (#) | Cuarto de servicio (#) | Baños completos (#) | ◆ Parquesos (#) | | | | |
| 2 | 0 | 2 | 1 | | | | |
| | | Medios baños | | | | | |
| | | 0 | | | | | |
| * Si no tiene, indique 0 en la cantidad ◆ Espacios para estacionamiento de vehículos | | | | Sistema mecánico: PVC | | | |
| Pueras: <input type="checkbox"/> Madera sólida <input type="checkbox"/> Madera comprimida <input type="checkbox"/> Vidrio <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> No hay | | | | Canoas <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene | | | |
| 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 | | | | Bajantes <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene | | | |
| Pisos: <input type="checkbox"/> Alfombra <input checked="" type="checkbox"/> Madera <input checked="" type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Concreto | | | | Sistema eléctrico: Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No | | | |
| <input type="checkbox"/> Granito <input checked="" type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> Mármol | | | | Canalización: Entubada | | | |
| <input type="checkbox"/> Terrazo <input type="checkbox"/> Otro: | | | | Interruptor: Termomagnético | | | |
| Enchapes de baños: <input type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> Azulejo <input checked="" type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene | | | | Comentarios: | | | |
| Empotrados / Extras: <input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera <input type="checkbox"/> Aire central <input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje | | | | Mueble de cocina: <input type="checkbox"/> Madera <input checked="" type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene | | | |
| <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Cerca eléctrica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica | | | | Sobre (mueble de cocina): <input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input type="checkbox"/> Otro <input checked="" type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> No tiene | | | |
| <input type="checkbox"/> CCTV <input type="checkbox"/> Cableado estructurado <input type="checkbox"/> Alarma <input type="checkbox"/> Chimenea | | | | Loza sanitaria: <input type="checkbox"/> Económica <input checked="" type="checkbox"/> Estándar <input type="checkbox"/> De lujo <input type="checkbox"/> No tiene | | | |
| <input type="checkbox"/> Tragaluz <input checked="" type="checkbox"/> Tanque de agua caliente <input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio | | | | 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 | | | | | |
| Terrazas, balcones, otros | El apartamento cuenta con un balcón. | | | | |
| Patio / Jardines | | | | | |
| Cocheras / Parquesos: | <input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada | <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre | Superficie de rodamiento: | Losa de concreto | |
| Observaciones: | La cochera es una finca filial independiente, la cual se ubica en el cuarto nivel. | | | | |
| Reparaciones Interiores / Daños: | No | | | | |
| Humedad / Fuga de Agua: | No | | | | |

| Nivel: | Principal | Segundo | Tercero | Sótano | |
|---------------|-----------|---------|---------|--------|---|
| Vestíbulo | | | | | |
| Sala | 1 | | | | |
| Comedor | | | | | |
| Cocina | 1 | | | | |
| Baño completo | 2 | | | | |
| Medio baño | | | | | |
| Habitación | 2 | | | | |
| Sala de TV | | | | | |
| Lavandería | 1 | | | | |
| Balcón | 1 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| # de módulos | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 |

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Valoración de construcciones via costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

| | | |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Referencias de valores para seguro | VRN Total (C) | €19 788 000,00 |
| | VRE Total (C) | €16 650 000,00 |

| No. | * Detalle de construcción | Año de construcción | Edad (años) | VU (años) | Unidad | Dimensiones | VRN Unit (C/m²) | ► VRN Total (C) | Estado | F _r | 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 | | | | | | | | €19 788 000,0 | | | | | | 59,0 | | €16 650 000,0 | €16 650 000,0 | | |
| 1. | Apartamento | | | | | | | €18 438 000,0 | | | | | | | | €15 525 000,0 | €15 525 000,0 | Si | Si |
| 1.1. | Apartamento | 2014 | 8 | 70 | m² | 69,5 | €250 000,0 | €17 375 000,0 | Muy bueno | 0,90 | 0,936 | 0,842 | | 59 | €210 500,00 | €14 630 000,0 | €14 630 000,0 | | |
| 1.2. | Balcón | 2014 | 8 | 70 | m² | 8,5 | €125 000,0 | €1 063 000,0 | Muy bueno | 0,90 | 0,936 | 0,842 | | 59 | €105 250,00 | €895 000,0 | €895 000,0 | | |
| 2. | Parqueo | | | | | | | €750 000,0 | | | | | | | | €620 000,0 | €620 000,0 | No aplica | No aplica |
| 2.1. | Parqueo | 2012 | 10 | 70 | m² | 15,0 | €50 000,0 | €750 000,0 | Muy bueno | 0,90 | 0,918 | 0,826 | | 58 | €41 300,00 | €620 000,0 | €620 000,0 | | |
| 3. | Bodega | | | | | | | €600 000,0 | | | | | | | | €505 000,0 | €505 000,0 | No aplica | No aplica |
| 3.1. | Bodega | 2014 | 8 | 70 | m² | 3,0 | €200 000,0 | €600 000,0 | Muy bueno | 0,90 | 0,936 | 0,842 | | 59 | €168 400,00 | €505 000,0 | €505 000,0 | | |

** 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 Revisión de presupuestos de edificios similares

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



Acceso condominio



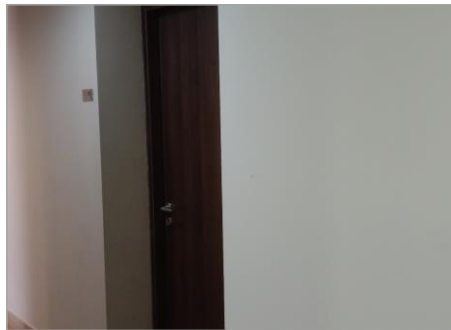
Vestíbulo



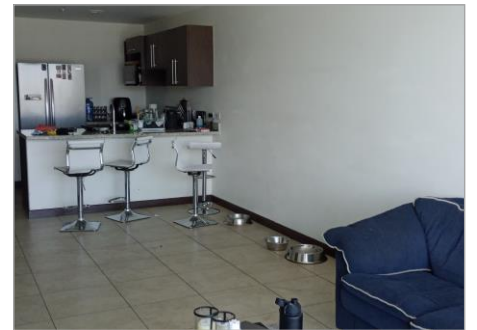
Áreas comunes



Vestíbulo nivel 13



Frente finca filial



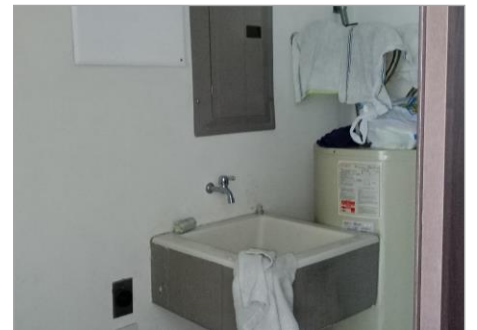
Vista interna



Sala



Cocina



Área de pilas



Balcón



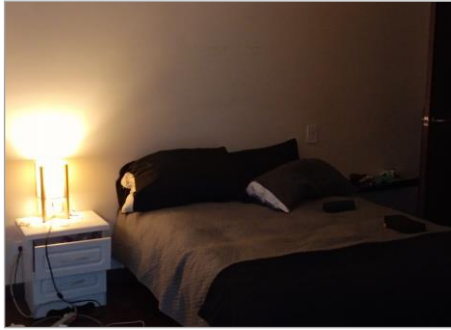
Baño



Dormitorio



Detalle de closet



Dormitorio principal



Baño



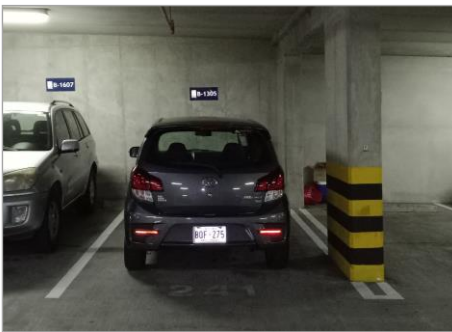
"Walk in closet"



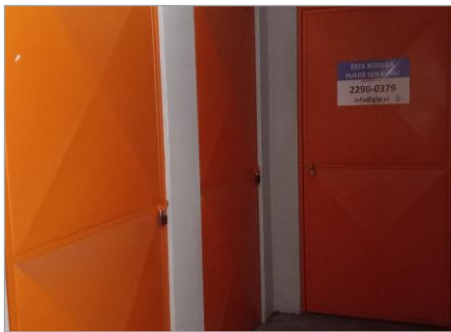
Prevista unidad de aire acondicionado



Detalle sistema eléctrico



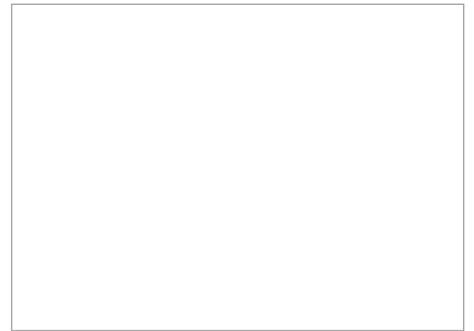
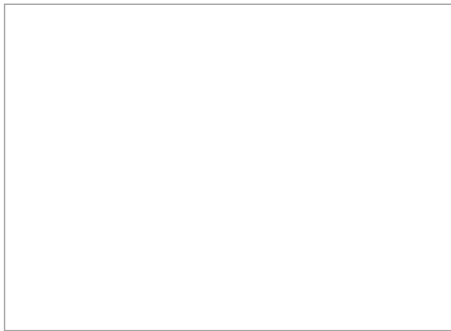
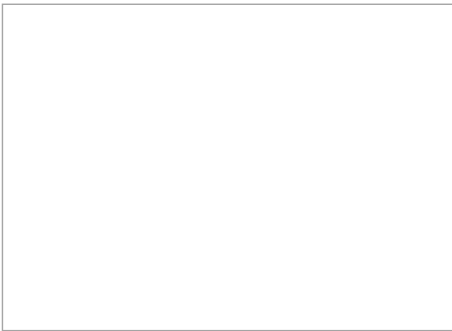
Parqueo



Bodega



Verificación de visita



ANEXO 1: DETALLE DE APARTAMENTO.

