Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Informe de fincas filiales asociadas

Número Nas:	5186376
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

2	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificadores prediales de fincas

Finca 1	1010700438370F
Finca 2	1010700439950F

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	1° San José
Distrito	7° Uruca
Señas:	Del Hotel San José Palacios 150 m. al este. Condominio Condado del Palacio. Piso 4, Apto FF - 24, conocido en el sitio como apto A - 401 y Parqueo FF-182

Resumen de informe

Monto en letras:	(Sesenta Y Ocho Millones Setenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

Valor total:	₡ 68 076 000,00

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

Liquidez:	**Mediana**

Valuador:	Arturo Ching Wong		
	Firma	ARTURO CHING WONG (FIRMA) Firmado digitalmente por ARTURO JOSE WO CHING WONG (FIRMA) Fecha: 2026.01.07 16:17:04 -06'00'	**Perito Externo**

2 ***Observaciones generales***

1. El valor estimado del inmueble es 37,9% mayor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
2. 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.

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 los colindantes del apartamento al sur y al oeste corresponden a vacío
En el parqueo, los colindantes al sur y al oeste corresponden a zonas verdes de uso común y al este corresponde a otro parqueo.

Informe y formato confidenciales para uso **exclusivo** del BCR

Informe de avalúo no agropecuario

Informe de fincas filiales asociadas

BCR — Cod. 9123 — V-2023.2

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adjudicados				Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡505,94
# Nas / # Orden:	5186376	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Comparación
				Fecha avalúo de referencia:	19/03/2025	Valor en avalúo de referencia:	₡49 354 000,00

VALUADOR

Valuador:	Arturo Ching Wong	Teléfono:	
Empresa:	Arturo Ching Wong	Correo electrónico:	

FINCAS

País:	Costa Rica	Provincia:	1 San José	Cantón:	1 San José	Distrito:	7 Uruca

Señas: Del Hotel San José Palacios 150 m. al este. Condominio Condado del Palacio. Piso 4, Apto FF - 24, conocido en el sitio como apto A - 401 y Parqueo FF-182

Latitud (CRTM 05): 1 099 349 N — Longitud (CRTM 05): 488 667 E — *(Sistema de coordenadas geográficas: 9.94216 , -84.10336)*

Tipo de inmueble: Condominio — Clasificación: Vertical — Nombre: Condominio Condado del Palacio — Nivel de filial principal: 4

Hay fincas asociadas? Sí — Cantidad de fincas: 2

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 catastro	No. De Unidad	Propietario(s)
1.	43837	0	F	1010700438370F	80,25 m²	SJ-1024828-2005	80,25 m²	24	Banco de Costa Rica
2.	43995	0	F	1010700439950F	14,30 m²	SJ-1046911-2006	14,30 m²	182	Banco de Costa Rica

	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
1.	43837	N-S-E-O	N	Obras comunes del condominio	S	Otra (ver Observaciones)	E	Obras comunes del condominio	O	Otra (ver Observaciones)
2.	43995	N-S-E-O	N	Calle interna (condominio)	S	Obras comunes del condominio	E	Otra (ver Observaciones)	O	Obras comunes del condominio

Tiene gravámenes o anotaciones ?	No
Uso propuesto del Avalúo:	Financiamiento de hipoteca
Ocupación predominante:	Propietario(s)
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:	>75%
Uniformidad de antigüedad:	Similar
Tamaño:	Similar
Condición:	Similar
Cambio de uso de suelo:	Poco probable
Ocupación:	Unifamiliar

Antigüedad de construcciones entre:				____ y ____ Años (+ -)
Apreciación del mercado:	Oferta:	Media		
Tendencia del precio:		Estable		
Hay Influencias adversas:		No		
Distancia a:	Escuelas:	500 m		
	Colegios:	1000 m	Facilidades comunales:	500 m
	Transporte público:	300 m	Instituciones gobierno:	500 m
	Comercio:	100 m	Parques:	25 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

No aplica

Riesgos aparentes: ☐ Ninguno ☐ Deslizamiento ☐ Inundación ☐ Otro

** Condición más crítica*

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA

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 ◆ :	Si hay				
Comunicaciones:	☐ TV Cable	☐ Teléfono		☐ Fibra óptica	
Servidumbres:	☐ *Electricidad	☐ *Alcantarilla	☐ Paso ►	☐ Agrícola ►	☐ Otra (*)
Calle al frente:	Asfalto				

** Ver Observaciones ► Como acceso habilitado a la finca. ◆ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.*

RESUMEN

Valor total estimado:	₡68 076 000,00	(Sesenta Y Ocho Millones Setenta Y Seis 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: 22 de octubre de 2025 — Otras inspecciones:

☐ Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) ☐ Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) ☐ Anexo 1. ☐ Anexo 2. ☐ Anexo 3.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Área de construcción (m²)	
Nivel Principal:	80,25 m²
2do Nivel	
3er nivel:	
Otros:	14,30 m²
Total:	94,55 m²

Tipo de propiedad:	Apartamento
Estructura principal:	Concreto
Entrepiso:	N/A
Escaleras:	N/A
Paredes externas:	Muros de concreto
Paredes internas:	Sistema mixto — Concreto y gypsum

Techo:	Estructura:	Otro material	Cubierta: Otra
Condición:	Bueno		
Cielos:	☐ Fibrocemento ☐ Gypsum ☐ Tablilla ☐ Otro:		
Acabado externo:	Repello y pintura		
Condición:	Bueno		
Acabado interno:	Pasta y pintura		
Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	◆ Parqueos (#)	Medios baños
2	0	2	1	0

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

Puertas:	☐ Madera sólida ☑ Madera comprimida ☐ Vidrio ☐ Otra ☐ No hay
Marco de ventanas:	☑ Aluminio ☐ Madera ☐ PVC ☐ Otra ☐ No hay
Pisos:	☐ Alfombra ☐ Madera ☐ Laminado ☐ Concreto ☐ Granito ☐ Porcelanato ☑ Cerámica ☐ Mármol ☐ Terrazo ☐ Otro:
Enchapes de baños:	☑ Cerámica ☐ Azulejo ☐ Porcelanato ☐ Otro ☐ No tiene
Empotrados / Extras:	☐ Portón eléctrico de cochera ☐ Aire central ☐ Bañera de hidromasaje ☐ Piscina ☐ Cerca eléctrica ☐ Sauna ☐ Plantilla vitrocerámica ☐ CCTV ☐ Cableado estructurado ☐ Alarma ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Tanque de agua caliente ☐ 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: Entubada
	☐ 110 V ☐ 110 / 220 V — Interruptor: Termomagnético
	Comentarios:
Mueble de cocina:	☐ Madera ☑ Melamina ☐ Otro ☐ No tiene
Sobre (mueble de cocina):	☑ Granito ☐ Cuarzo ☐ Otro ☐ No tiene
Loza sanitaria:	☐ Económica ☑ Estándar ☐ De lujo ☐ No tiene
Otros	☐ Verjas ☐ A/C ☐ Tanque de gas ☐ Tanque de captación ☐ Paneles solares ☐ Otro:
Tapias:	☐ Block ☐ Liviana ☐ Prefabricada ☐ Otra:
Condición general:	Bueno — Acabados: Estándar

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

Sótanos / áticos	
Terrazas, balcones, otros	
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	☑ Cochera techada ☐ Estacionamiento al aire libre — Superficie de rodamiento: Otro

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

Son reparaciones a nivel de acabados, en pintura y muebles de cocina principalmente

Humedad / Fuga de Agua: No

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	2				
Medio baño					
Habitación					
Sala de TV					
Lavandería	1				
Dormitorio	3				
Parqueo	1				
# de módulos	10	0	0	0	0

VALOR POR ENFOQUE DE COMPARACIÓN

Cantidad de comparables utilizados:	3

Factor de homologación	No.	Indicador	Breve descripción
	1	N	Negociación
	2	A	Area
	3	U	Ubicación
	4	AC	Acabados y confort
	5	I	Indice
	6		

Desviación estándar	75,68	5,3%

Rango	₡701 060	a	₡739 352

Valor unitario considerado (¢/m²)	₡ 720 000,0

Valoración del inmueble

Sección	Descripción		Área (m²)	Valor Unitario (¢/m²)		Valor unit. ajustado (¢/m²)	Subtotal por sección (¢)**
Base de referencia para estimación de valor			**94,55**	**720 000,00**		**720 000,00**	**68 076 000,00**
Desglose de valor por finca							
1	Finca 1:	Apartamento	80,25	772 560,75		772 560,75	61 998 000,00
2	Finca 2:	Parqueo	14,30	425 000,00		425 000,00	6 078 000,00
						Subtotal	68 076 000,00

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

Área Total (m²)	94,55

Valor Total estimado (¢)*	₡ 68 076 000,00

**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 (¢)	¢45 926 000,00
	VRE Total (¢)	¢32 038 000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (¢/m²)	► VRN Total (¢)	Estado	F_f	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (¢/m²)	► VNR (¢)	► VRE Total (¢)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones									**¢45 926 000,0**						◆ **42,0**		**¢32 038 000,0**	**¢32 038 000,0**		
1.		***Apartamento y parqueo***							**¢45 926 000,0**								**¢32 038 000,0**	**¢32 038 000,0**	Sí	Sí
1.1.		Apartamento	2007	19	60	m²	80,3	¢550 000,0	¢44 138 000,00	Bueno		0,88	0,792	0,697	42	¢383 350,00	¢30 764 000,0	¢30 764 000,0		
1.2.		Parqueo	2007	19	60	m²	14,3	¢125 000,0	¢1 788 000,0	Muy bueno		0,90	0,792	0,713	43	¢89 125,00	¢1 274 000,0	¢1 274 000,0		

*** 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	Tipología de valores, fuentes propias de presupuestos y consulta con proveedores

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_f:	Factor desvalorizante por obsolecencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.

REPORTE FOTOGRÁFICO 1

SALA - COMEDOR

COCINA

LAVANDERIA

BAÑO

DORMITORIO

DORMITORIO

BAÑO

PASILLO INTERNO

DORMITORIO

CAJA BREAKER

DORMITORIO

DORMITORIO

REPORTE FOTOGRÁFICO 2

PASILLO USO COMUN

VISTA DEL EDIFICIO A

PARQUEO ASIGNADO

VISTA AREA PARQUEOS

JUEGOS INFANTILES

RANCHO USO COMUN

PISCINAS USO COMUN

VISTA DEL CONDO

VISTA DEL COND