Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5102482
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

12	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	10301021764400

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	3° Desamparados
Distrito	1° Desamparados
Señas:	Urbanización Monteclaro, Lote # 16 H.

Resumen de informe

Monto en letras:	(Treinta Y Nueve Millones Seiscientos Cuarenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

Valor total:	₡	**39 640 000,00**
Valor de terreno:	₡	39 640 000,00
Valor construcción:	₡	-

Liquidez:	**Mediana**

Valuador:	Marco Tulio Arias Lao		
	Firma		**Perito Externo**

12 ***Observaciones generales***

1. El valor estimado del inmueble es 23,5% menor 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 escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
4. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
8. La forma del terreno es irregular.
9. El techo de la vivienda se encuentra en malas condiciones.
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.
12. 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.

2 ***Observaciones importantes***

1. La vivienda se encuentra en general en mal estado de conservación.
2. La vivienda tiene problemas por humedad o fugas.

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 mal estado de conservación.*
   La vivienda se encuentra en muy mal estado (ver fotografias)
2. *Problemas por humedad o fugas.*
   Existen problemas de humedad en cielos y paredes y aparentemente ha habido problemas de inundación ya que el piso se encuentra lleno de barro y las puertas tienen problemas de humedad en la parte de abajo

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

No se le da ningún valor a la vivienda por su mal estado.

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

Informe de avalúo no agropecuario

BCR

Cod. 4489

V-2022.1

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos					Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡604,70
# Nas / # Orden:	5102482	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo
				Fecha avalúo de referencia:	19/01/2021	Valor en avalúo de referencia:	₡51 784 000,00

VALUADOR

Valuador:	Marco Tulio Arias Lao	Teléfono:	8383-0080 / 2256-5611 / 2233-1032
Empresa:	Marco Tulio Arias Lao	Correo electrónico:	marias@constructora-integratec.com

FINCA

País:	Costa Rica	Provincia:	1 San José	Cantón:	3 Desamparados	Distrito:	1 Desamparados
Señas:	Urbanización Monteclaro, Lote # 16 H.						
Latitud (CRTM 05)	1 094 403 N	Longitud (CRTM 05)	492 162 E	*(Sistema de coordenadas geográficas: 9.89745 , -84.07147)*			
Tipo de inmueble:	Otro						
Hay fincas asociadas?	No						

N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle
1.	217644	0	0	10301021764400	300,30 m²	SJ-0014229-1973	300,30 m²	BANCO DE COSTA RICA, CEDULA JURIDICA 4-000-000019	***Finca 1***

	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
1.	217644	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Calle pública	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)

Tiene gravámenes o anotaciones ?	No		
Uso propuesto del Avalúo:	Financiamiento de hipoteca		
Ocupación predominante:	Otro	Comentarios:	Desocupada
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:	N/A

Antigüedad de construcciones entre:	15 y 35 Años (+ -)				
Apreciación del mercado:	Oferta:	Media			
Tendencia del precio:		Estable			
Hay Influencias adversas:		No			
Distancia a:	Escuelas:	1100 m			
	Colegios:	800 m	Facilidades comunales:	1300 m	
	Transporte público:	300 m	Instituciones gobierno:	1200 m	
	Comercio:	850 m	Parques:	1100 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:	12,00 m	Fondo:	22,80 m
Área valorada:	300,30 m²		
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro		
Topografía predominante:	Plana	Nivel:	A nivel de calle
Forma:	Irregular		
Forma 2:	Trapezoidal		
Pendiente:	Plana		
Proximidad a cima de talud*:	No aplica		
Proximidad a pie de talud*:	No aplica		
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno		
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:	No			
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			

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

RESUMEN

Valor total estimado:	₡39 640 000,00	(Treinta Y Nueve Millones Seiscientos Cuarenta 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:	30 de noviembre de 2022	Otras inspecciones:	

☑ Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)

☑ Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)

☑ Anexo 1. Ubicación

☑ Anexo 2. Croquis

☐ Anexo 3.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Área de construcción (m²)	
Nivel Principal:	102,94 m²
2do Nivel	
3er nivel:	
Otros:	
Total:	102,94 m²

Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel
Estructura principal:	Concreto
Entrepiso:	N/A
Escaleras:	N/A
Paredes externas:	Baldosas prefabricadas
Paredes internas:	Baldosas prefabricadas

Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Condición:	Malo		
Cielos:	☑ Fibrocemento ☑ Gypsum ☐ Tablilla ☐ Otro:		
Acabado externo:	Repello y pintura		
Condición:	Malo		
Acabado interno:	Repello y pintura		
Condición:	Malo		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	♦ Parqueos (#)
2	0	1	2

Medios baños
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:	Parcialmente 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:	Malo (ver comentarios)		Acabados:	Subestándar

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

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

Observaciones:

La vivienda está en muy mal estado. La parte posterior de terraza, pilas y una cochera no se valoran ya que la estructura está dañada, incluso con riesgo de colapso en una parte ya que la estructura está en mal estado.

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: Sí

Tiene problemas de humedad en cielos y aparentemente ha tenido problemas de inundación porque las puertas están dañadas en la parte inferior y los pisos están llenos de barro.

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño					
Habitación	2				
Sala de TV					
Lavandería	1				
Cochera	1				
Terraza	1				
# de módulos	9	0	0	0	0

VALOR DE TERRENO

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	300,30	132 000,00			1,00	132 000,00	39 639 600,00
2								
3								
4								

Área Total (m²)	300,30

Total valor de terreno (¢)*	₡	39 640 000,00

**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 (¢)	¢19 334 000,00
	VRE Total (¢)	¢0,00

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									¢19 334 000,0						• 0,0		¢0,0	¢0,0		
1.		***Vivienda***							¢19 334 000,0								¢0,0	¢0,0	Parcial	Sí
1.1.		VIVIENDA	1974	48	50	m²	76,5	¢225 000,0	¢17 222 000,00	Malo ◘		0,55	0,059	0,032	-	¢0,00				
1.2.		COCHERA	1981	41	50	m²	26,4	¢80 000,0	¢2 112 000,0	Malo ◘		0,55	0,254	0,140	-	¢0,00				

*** 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	Base de datos personal y presupuestos realizados.

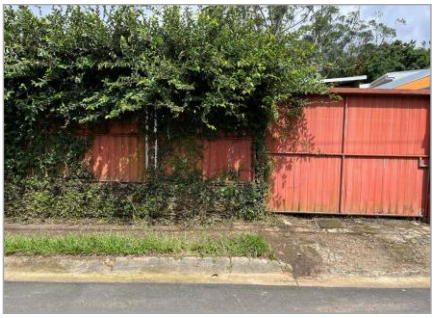
DEFINICIONES

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



FACHADA

ENTORNO

COCHERA LATERA

ESTRUCTURA DE COCHERA LATERAL

PARTE POSTERIOR VIVIENDA

ESTRUCTURA

ESTRUCTURA

PARTE POSTERIOR

ESTRUCTURA

ESTRUCTURA

ESTRUCTURA

REPORTE FOTOGRÁFICO 2

VISTA INTERNA VIVIENDA

SISTEMA ELÉCTRICO

VISTA INTERNA

PILAS

PUERTA Y PISO

PILAS

COCHERA

DAÑOS EN PISO

CABLES

VISTA INTERNA

CABLES

SALA

REPORTE FOTOGRÁFICO 3

VENTANA

CABLES

CAJA DE BREAKER

HUMEDAD EN EL CIELO RASO

HUMEDAD EN EL CIELO RASO

ANEXO 1: UBICACIÓN

UBICACIÓN

ANEXO 2: CROQUIS

CROQUIS