

Número Nas:	5117976
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

4	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	11302024663500
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	13° Tibás
Distrito	2° Cinco Esquinas
Señas:	Urbanización Leon XIII. Casa 474.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Veintidos Millones Seiscientos Cuarenta Y Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 22 648 000,00
--------------	-----------------

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

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

Valuador:	Ronny González Mora	
	Firma	Perito Externo

4 Observaciones generales

1. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
2. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
3. El interruptor principal de la vivienda es de cuchilla.
4. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

2 Observaciones importantes

1. No se dispone de espacio de estacionamiento para vehículos.
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. No se dispone de espacios de estacionamiento.

Por ubicarse en alameda y por estar 100% construida no tiene cochera

2. Problemas por humedad o fugas.

Se ubican evidencias de entrada de agua por lluvia en pared sur sector comedor.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Esta vivienda tiene dos niveles, sin embargo, el nivel dos en parte tiene su ingreso haciendo uso de áreas fuera de linderos (construido sobre acera pública). Por lo tanto, se califica el ingreso al nivel dos ilegal. Lo anterior, el BCR debe de informar a posibles compradores tal situación de su correspondiente regulación y las posibles consecuencias de no hacerlo.

Si el sector fuera de lindero del nivel dos se elimina, no se podrá tener ingreso al ese nivel, será necesario hacer una reconstrucción de las gradas y readecuar espacios. En este informe se considera un estimado de un costo actual de proceder a eliminar el acceso ilegal y de reconstruir la fachada del nivel dos para hacer un ingreso legal.

Se considera que el enfoque de Mercado es más representativo en este caso, en razón que, en la zona y para este tipo de proyectos la oferta de terrenos es nula y si es posible obtener inmuebles similares en venta en esta zona o en proyectos de nivel socioeconómicos similares, con los respectivos ajuste.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 2411 V-2022.1					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€670,00							
	# Nas / # Orden:	5117976	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Comparación			
			Fecha avalúo de referencia:	24/03/2021	Valor en avalúo de referencia:	€21 535 000,00					
VALUADOR	Valuador:	Ronny González Mora		Teléfono:	8992-4015 / 8369-6926 / 2279-0831						
	Empresa:	Ronny González Mora		Correo electrónico:	rvaluacion@aymsa.net						
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	1 San José	Cantón:	13 Tibás	Distrito:	2 Cinco Esquinas			
	Señas:	Urbanización Leon XIII. Casa 474.									
	Latitud (CRTM 05)	1 101 189 N	Longitud (CRTM 05)	489 266 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.9588, -84.0979)						
	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.	246635	0	0	11302024663500	76,12 m ²	SJ-0025012-1975	76,12 m ²	Banco de Costa Rica	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	246635	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Calle pública	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor?		No						
Uso propuesto del Avalúo:	Financiamiento de hipoteca										
Ocupación predominante:	Propietario(s)										
Uso actual:	Residencial	Comentarios:		No hay							
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Urbana		Antigüedad de construcciones entre:	10 y 25		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:	1000 m	Facilidades comunales:	500 m			
	Condición:	Similar		Colegios:	1000 m	Instituciones gobierno:	1000 m				
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable		Transporte público:	200 m	Parques:	500 m				
	Ocupación:	Unifamiliar		Comercio:	500 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		Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:						
	Frente:	5,43 m	Fondo:	13,90 m	Uso de suelo:	Residencial					
	Área valorada:	76,12 m ²		Vista panorámica:	Sí						
	Fuente:	El plano de catastro		Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro						
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre nivel de calle	Δ nivel (m):	0,4					
	Forma:	Regular		Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordon y caño	<input checked="" type="checkbox"/> Acera	<input type="checkbox"/> Cuneta	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público			
	Forma 2:	Rectangular		Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento				
	Pendiente:	Plana		Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible						
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica		<input checked="" type="checkbox"/> Red externa	<input type="checkbox"/> Pozo	<input type="checkbox"/> Naciente					
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica		Servicio eléctrico*:	Aéreo						
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno		Comunicaciones:	<input type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Fibra óptica					
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	<input type="checkbox"/> Deslizamiento	<input type="checkbox"/> Inundación	<input type="checkbox"/> Otro	Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad	<input type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso ▶	<input type="checkbox"/> Agrícola ▶	<input type="checkbox"/> Otra (*)	
* 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:	€22 648 000,00		(Veintidos Millones Seiscientos Cuarenta Y Ocho 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:	28 de febrero de 2023		Otras inspecciones:							
	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Croquis		<input type="checkbox"/> Anexo 2.						
			<input type="checkbox"/> Anexo 3.								

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de dos niveles	Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	76,00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:	76,00 m ²	Entrepiso:	Losa de concreto	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input checked="" type="checkbox"/> Otro: Fibrolit		
3er nivel:		Escaleras:	Metálicas	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Sistema mixto	Condición:	Bueno		
Total:	152,00 m ²	Paredes internas:	Sistema mixto	Acabado interno:	Repello y pintura		
			Bloques y metal	Condición:	Bueno		
			Bloques y muro seco				

Habitaciones (#)	5	Cuarto de servicio (#)	0	Baños completos (#)	2	Parqueos (#)	0
				Medios baños	0		
* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos							
Puertas:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input checked="" type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay	Sistema mecánico:	PVC
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	Canaos	<input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
Pisos:	<input type="checkbox"/> Alfombra	<input checked="" type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Laminado	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto		Bajantes	<input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol		Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers? <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V
Enchapes de baños:	<input type="checkbox"/> Cerámica	<input checked="" type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene	Canalización:	Parcialmente entubada
Empotrados / Extras:	<input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje			Interruptor:	Cuchilla
<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica			Comentarios:	
<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Cableado estructurado	<input type="checkbox"/> Alarma	<input type="checkbox"/> Chimenea			Mueble de cocina:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene
<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio				Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input checked="" type="checkbox"/> Otro Madera <input type="checkbox"/> No tiene
						Loza sanitaria:	<input type="checkbox"/> Económica <input checked="" 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
						Tapias:	<input type="checkbox"/> Tanque de captación <input type="checkbox"/> Paneles solares <input type="checkbox"/> Otro:
						Condición general:	Bueno
						Acabados:	Estándar

Sótanos / áticos	
Terrazas, balcones, otros	
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	
Observaciones:	
Reparaciones Interiores / Daños:	Sí
Requiere mejoras en cielos, pintura, el sistema eléctrico es deficiente, la acometida eléctrica es deficiente.	
Humedad / Fuga de Agua:	Sí
Se aprecia que hay manchas en pared sur que son consecuentes con entrada de agua por medio de pared externa.	

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala	1	1		
Comedor	1	1		
Cocina	1	1		
Baño completo	1	1		
Medio baño				
Habitación	2	3		
Sala de TV				
Lavandería				
Tendedero				
Pila	1			
# de módulos	7	7	0	0

Valoración del inmueble

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c/m ²)		Valor unit. ajustado (c/m ²)	Subtotal por sección (c)**
Base de referencia para estimación de valor		152,00	149 000,00		149 000,00	22 648 000,00
Resumen						
1	Finca 1: Vivienda	152,00	168 000,00		168 000,00	25 536 000,00
					Subtotal	25 536 000,00

** Redondeado a la unidad de millar más cercana.

Área Total (m²) 152,00

Valor Total estimado (c)* ¢ 22 648 000,00

*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)	€38 300 000,00
	VRE Total (c)	€8 576 000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _r	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones									€38 300 000,0						-2,0						
1.		Vivienda							€38 300 000,0									€8 576 000,0	€8 576 000,0	Si	Si
1.1.		Nivel 1	1988	35	50	m²	76,0	€300 000,0	€22 800 000,00	Regular	1,00	0,65	0,405	0,263	13	€78 900,00	€5 996 000,0	€5 996 000,0			
1.2.		Nivel 2	1998	25	40	m²	76,0	€250 000,0	€19 000 000,0	Regular	1,00	0,65	0,492	0,320	13	€80 000,00	€6 080 000,0	€6 080 000,0			
1.3.		Estimado construcción acceso	2023	0	50	global	1,0	-€3 500 000,0	-€3 500 000,0	Óptimo	1,00	1,00	1,000	1,000	50	-€3 500 000,00	-€3 500 000,0	-€3 500 000,0			

** 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: Se consulta tipología ONT y especialmente precios de mercado bases de datos propias y consulta a constructores.

DEFINICIONES	Estado	F _e	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
	Demolición	0,20	Total estado de deterioro.
		0,00	



FRENTE



Zona



SALA NIVEL 1



SALA NIVEL 2



COMEDOR



COCINA



BAÑO



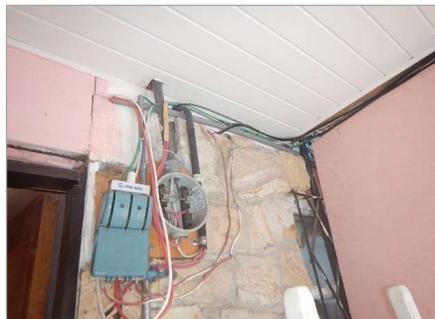
DORMITORIO



DORMITORIO



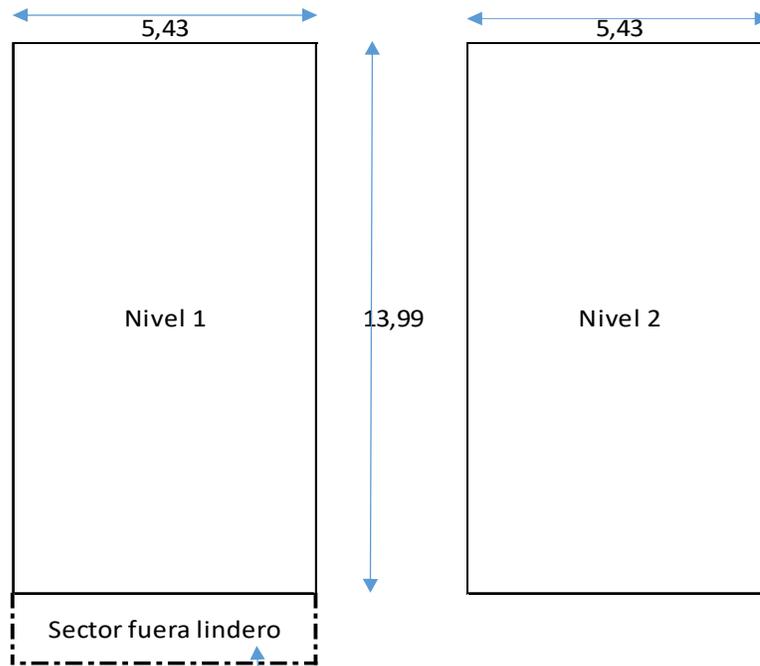
deficiencia eléctrica



deficiencia eléctrica



deficiencia eléctrica



El sector fuera de lindero
no se valora, se ubica
sobre acera pública

Otras consideraciones

Se deben realizar las siguientes mejoras para cumplir con el aseguramiento:

- Entubar al 100%, la instalación eléctrica expuesta.
- Cambiar la cuchilla por un interruptor termomagnético.

