

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																																											
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos		Tiene Construcciones? Sí		Tipo: Vivienda		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$670,00																																											
# Nas / # Orden: 5117976		Fecha avalúo de referencia: 24/03/2021		Valor en avalúo de referencia: \$21 535 000,00		Enfoque: Comparación																																											
Valuador: Ronny González Mora		Teléfono: 8992-4015 / 8369-6926 / 2279-0831		Empresa: Ronny González Mora		Correo electrónico: rvaluacion@aymsa.net																																											
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																																																	
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: 10 y 25 Años (+ -)		Apreciación del mercado: Oferta: Media		Tendencia del precio: Estable		Hay influencias adversas: No		Distancia a: Escuelas: 1000 m		Colegios: 1000 m		Facilidades comunales: 500 m		Transporte público: 200 m		Instituciones gobierno: 1000 m		Comercio: 500 m		Parques: 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.																																																	
No hay																																																	
Calificación del entorno: Clase media																																																	
Situación: Medianero		Frente: 5,43 m		Fondo: 13,90 m		Área valorada: 76,12 m ²		Fuente: El plano de catastro		Topografía predominante: Plana		Forma: Regular		Forma 2: Rectangular		Pendiente: Plana		Proximidad a cima de talud*: No aplica		Proximidad a pie de talud*: No aplica		Cuerpo de agua cercano*: Ninguno		Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> 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: <input checked="" type="checkbox"/> Cordon y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público		Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento		Disponibilidad de agua potable*: Sí hay disponible		Servicio eléctrico*: Aéreo		Comunicaciones: <input type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica		Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> 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.																																																	
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.																																															
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		
	Regular	0,80	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
		0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo	0,40	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
		0,20	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
	Demolición	0,00	Total estado de deterioro.



FRENTE



Zona



SALA NIVEL 1



SALA NIVEL 2



COMEDOR



COCINA



BAÑO



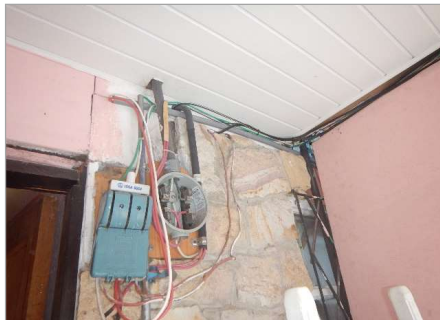
DORMITORIO



DORMITORIO



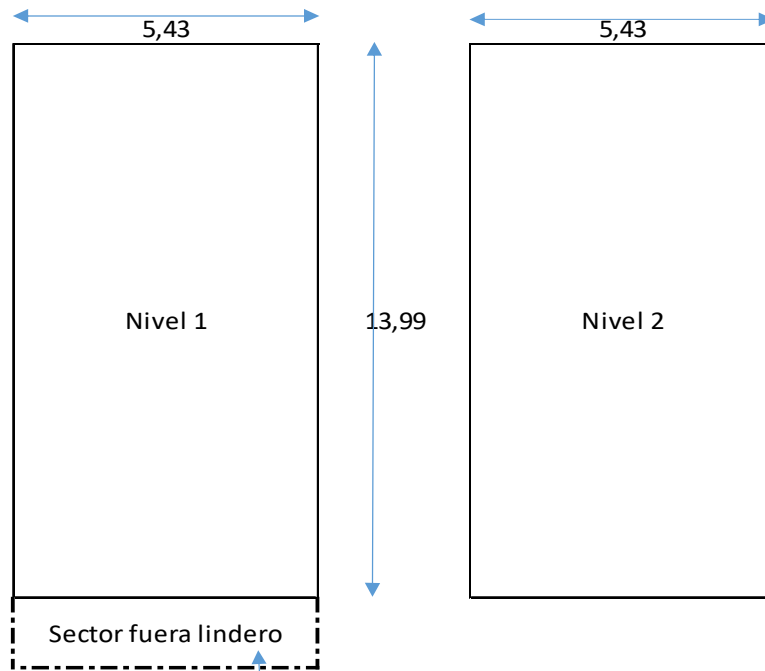
deficiencia eléctrica



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.

