

**Resumen de Informe de avalúo no agropecuario**

Número Nas:	5034532
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

3	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	11501058431800
---------	----------------

**Localización**

Provincia	1° San José
Cantón	15° Montes De
Distrito	1° San Pedro
Señas:	150 m al este del Cristo de Sabanilla



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Cuatrocientos Catorce Millones Ochocientos Veintisiete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor:	₡ 414 827 000.00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Leonardo Espinoza Brenes	
	Firma	

**3 Observaciones generales**

1. La forma del terreno es irregular.
2. El terreno presenta un sobre nivel respecto a la calle de 2 m.
3. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 25 años.

**1 Observaciones importantes**

1. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.

**2 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).**

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.
2. En la homologación la desviación estándar es de 10.2%.

**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 las siguientes páginas 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 estado regular.

Es bien adquirido del Banco y requiere algunas reparaciones

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Ninguna

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡604.50
# Nas / # Orden:	5034532	Tiene Construcciones?	Sí
		Tipo:	Vivienda + obras complementarias
		Enfoque:	Costo
¿Proyecto precalificado?:	No	Fecha avalúo de referencia:	19/01/2015
		Valor en avalúo de referencia:	₡330 845 586.00

VALUADOR

Valuador:	Leonardo Espinoza Brenes	Teléfono:	2211-1111, Ext. 80157
Empresa:	-	Correo electrónico:	lespinoza@bancobcr.com

FINCA

País:	Costa Rica	Provincia:	1 San José	Cantón:	15 Montes De	Distrito:	1 San Pedro
Señas:	150 m al este del Cristo de Sabanilla						
Latitud (CRTM 05)	1 099 485 N	Longitud (CRTM 05)	497 677 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.9434 , -84.02119 )			
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.	584318	0	0	11501058431800	1 528.59 m <sup>2</sup>	1-1152112-2007	1 528.59 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica	Finca 1

Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca		
1.	584318	N-S-E-O	N Calle pública	S Vivienda (s)
			E Vivienda (s)	O Vivienda (s)

Tiene gravámenes o anotaciones ?	No		
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Venta de bienes
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	Antigüedad de construcciones entre:	19	y	20	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:	200 m	Instituciones gobierno:	500 m
Cambio de uso de suelo:	Poco probable		Transporte público:	0 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:	75.00 m	Fondo:	40.00 m	Uso de suelo:	Residencial	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí
Área valorada:	1 528.59 m <sup>2</sup>	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro	Vista panorámica:	No		
Topografía predominante:	Plana	Nivel: Sobre nivel de calle	Δ nivel (m):	2.0	Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro	
Forma:	Irregular	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño	<input checked="" type="checkbox"/> Acera	<input type="checkbox"/> Cuneta	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público	
Forma 2:	Otra	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento		
Pendiente:	Plana	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	<input type="checkbox"/> Cisterna / Otra		
Proximidad a pie de talud*:	No aplica	Sistema 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"/> *Electricidad	<input type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso ▶	<input type="checkbox"/> Agrícola ▶	<input type="checkbox"/> Otra (*)	

\* Condición más crítica

ENTORNO

\* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca.

RESUMEN

Valor total estimado:	₡414 827 000.00	(Cuatrocientos Catorce Millones Ochocientos Veintisiete 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:	26 de noviembre de 2020	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.	Distribución y foto aerea
		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2.	Detalle de áreas
		<input type="checkbox"/> Anexo 3.	



DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
<b>Nombre Identificador:</b>	Oficina
<b>Descripción:</b>	Estructura de concreto, paredes de bloques de concreto. Cuenta con oficina, un baño y una bodega. Estructura de techo metálica, cubierta de HG, puerta externa y ventanas de vidrio con marco de aluminio, cielos de escayola, aleros de gypsum, acabados de paredes en reperllo y pintura, piso cerámico, losa sanitaria de buena calidad y paredes de los balos enchapadas en cerámica.
Otra	
<b>Nombre Identificador:</b>	Garaje frente a entrada
<b>Descripción:</b>	Estructura abierta, con columnas y vigas de concreto, estructura de techo metálico, cubierta de HG, cielo de gypsum, piso de concreto y una bodega con los mismos acabados.
Otra	
<b>Nombre Identificador:</b>	Gimnasio
<b>Descripción:</b>	Estructura con fachada de vidrio y marco de aluminio con columnas y vigas de concreto, estructura de techo metálica, cubierta de HG, cielo de escayola y piso cerámico
Otra	
<b>Nombre Identificador:</b>	Paso techado
<b>Descripción:</b>	Semiabierta por frente y fondo, colinda con la cochera y la cerca fontal. Laminas de hg rectangular, cpiso de piedra y estructura de techo metálica con cubierta de policarbonato
Calle interna	
<b>Nombre Identificador:</b>	Losa de circulación
<b>Descripción:</b>	Losa de concreto para acceso a cochera, pórtico y entrada principal
Otra	
<b>Nombre Identificador:</b>	Portón de acceso vehicular
<b>Descripción:</b>	6.6 de largo por 2.0 de alto en metal con forro de láminas de acero, corredizo, murete de 50 cm con portón fijo de 1.5 de alto por 6 de largo



**Valoración de construcciones vía costo**

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (c)	<b>€180 945 000.00</b>
	VRE Total (c)	<b>€122 579 000.00</b>

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F <sub>r</sub>	F <sub>e</sub>	F <sub>d</sub>	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
<b>Detalle de construcciones</b>									<b>€180 945 000.0</b>								<b>€122 579 000.0</b>	<b>€122 579 000.0</b>			
<b>1. Casa de habitación</b>									<b>€180 945 000.0</b>									<b>€122 579 000.0</b>	<b>€122 579 000.0</b>		
1.1.		Vivienda	2001	19	60	m²	316.0	€450 000.0	€142 200 000.00	Bueno		0.85	0.792	0.673	40	€302 850.00	€95 701 000.0	€95 701 000.0	Sí	Sí	
1.2.		Cochera principal	2001	19	60	m²	54.0	€250 000.0	€13 500 000.0	Bueno		0.85	0.792	0.673	40	€168 250.00	€9 086 000.0	€9 086 000.0			
1.3.		Cochera frente a puerta	2001	19	60	m²	22.0	€150 000.0	€3 300 000.0	Bueno		0.85	0.792	0.673	40	€100 950.00	€2 221 000.0	€2 221 000.0			
1.4.		Gimnasio	2010	10	60	m²	20.0	€250 000.0	€5 000 000.0	Bueno		0.85	0.903	0.768	46	€192 000.00	€3 840 000.0	€3 840 000.0			
1.5.		Oficina con baño y bodega	2010	10	60	m²	28.0	€350 000.0	€9 800 000.0	Bueno		0.85	0.903	0.768	46	€268 800.00	€7 526 000.0	€7 526 000.0			
1.6.		Paso techado	2010	10	40	m²	24.0	€50 000.0	€1 200 000.0	Bueno		0.85	0.844	0.717	29	€35 850.00	€860 000.0	€860 000.0			
1.7.		Losa de circulación	2001	19	40	m²	149.0	€25 000.0	€3 725 000.0	Bueno		0.85	0.650	0.553	22	€13 825.00	€2 060 000.0	€2 060 000.0			
1.8.		Portón de acceso vehicular	2001	19	40	m	12.0	€185 000.0	€2 220 000.0	Bueno		0.89	0.650	0.579	23	€107 115.00	€1 285 000.0	€1 285 000.0			

\*\* Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.  
► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Oficina de Ingeniería y Valuación

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.

<b>VU Rem:</b>	Vida útil remanente.
<b>VRN:</b>	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.
<b>VNR:</b>	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
<b>VRE:</b>	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
<b>F<sub>r</sub>:</b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
<b>F<sub>e</sub>:</b>	Factor de depreciación por estado de conservación.
<b>F<sub>d</sub>:</b>	Factor de depreciación por edad y vida útil.





1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



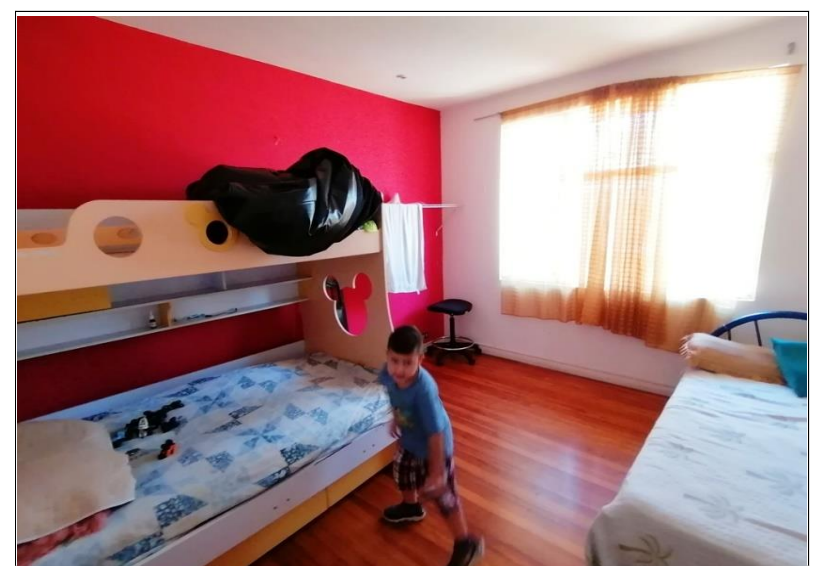
9.



10.



11.



12.



