

Número Nas:	5129177
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

4	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	11301053926600
---------	----------------

**Localización**

Provincia	1° San José
Cantón	13° Tibás
Distrito	1° San Juan
Señas:	De la estación de Servicio San Juan, 275 m al oeste



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Ciento Noventa Y Dos Millones Quinientos Ochenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 192 586 000,00
Valor de terreno:	₡ 98 746 000,00
Valor construcción:	₡ 93 840 000,00

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

Valuador:	Eduardo Páez Campos	Firma	Perito Externo
-----------	---------------------	-------	----------------

**4 Observaciones generales**

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. El área construida en el predio es mayor a la del promedio de la zona.
3. La forma del terreno es irregular.
4. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.

**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**

La construcción es un edificio de taller, bodega y oficinas. La planta baja se acondiciono temporalmente como vivienda. La edificación presenta algún deterioro en ciertos sectores del entepiso de madera y paredes livianas del segundo nivel Faltan algunas laminas de cielo raso en segundo nivel. La alfombra presenta bastante deterioro

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 4078 V-2023.2	
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$549,50					
# Nas / # Orden: 5129177		Tiene Construcciones? Sí		Tipo: Otras obras		Enfoque: Costo	
		Fecha avalúo de referencia: 07/04/2022		Valor en avalúo de referencia: \$200 000 000,00			
Valuador: Eduardo Pérez Campos		Teléfono: 8381-9064					
Empresa: Eduardo Pérez Campos		Correo electrónico: epaezcampos56@gmail.com					
País: Costa Rica		Provincia: 1 San José		Cantón: 13 Tibás		Distrito: 1 San Juan	
Señas: De la estación de Servicio San Juan, 275 m al oeste		Latitud (CRTM 05) 1 101 155 N		Longitud (CRTM 05) 491 135 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.95849, -84.08085)	
Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? No					
N		Matrícula		Duplicado		Horizontal	
1.		539266		0		0	
		Identificador predial		Área según registro		No. plano de catastrado	
		11301053926600		427,47 m <sup>2</sup>		SI-848094-2003	
				Área según catastro		Propietario(s)	
				427,47 m <sup>2</sup>		Banco de Costa Rica	
						Detalle	
						Finca 1	
Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca			
1.		539266		N-S-E-O		N Vivienda (s)	
				S		Calle pública	
				E		Vivienda (s)	
				O		Vivienda (s)	
Tiene gravámenes o anotaciones?		No		Uso propuesto del Avalúo:		Otro	
				Especifique:		Avalúo para la venta	
Ocupación predominante:		Otro		Comentarios:		Permisionario	
Uso actual:		Otro		Comentarios:		Es un taller con oficinas. Actualmente se acondiciono como residencia para el permisionario	
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:		Mayor		Condición:		Similar	
Cambio de uso de suelo:		Poco probable		Ocupación:		N/A	
Antigüedad de construcciones entre:		20 y 40 Años (+)		Apreciación del mercado:		Oferta: Media	
Tendencia del precio:		Estable		Hay Influencias adversas:		No	
Distancia a:		Escuelas: 200 m		Colegios:		150 m	
		Facilidades comunales: 100 m		Transporte público:		275 m	
		Instituciones gobierno: 300 m		Comercio:		25 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.).							
Calificación del entorno:		Clase media					
Situación: Medianero		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:					
Frente: 15,08 m Fondo: 33,75 m		Uso de suelo: Residencial en transición		Uso actual coincide con el de la zona?:		Sí	
Área valorada: 427,47 m <sup>2</sup>		Vista panorámica: No					
Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Punto de amarre: Medida in sitio congruente con plano de catastro					
Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle		Otras: <input type="checkbox"/> Cordón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público					
Forma: Irregular		Alcantarillado: <input type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento					
Forma 2: Rectangular		Disponibilidad de agua potable: <input checked="" type="checkbox"/> Si hay disponible					
Pendiente: Plana		<input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente					
Proximidad a cima de talud*: No aplica		Servicio eléctrico: <input checked="" type="checkbox"/> Si hay					
Proximidad a pie de talud*: No aplica		Comunicaciones: <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica					
Cuerpo de agua cercano*: Ninguno		Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)					
Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		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: \$192 586 000,00		(Ciento Noventa Y Dos Millones Quinientos Ochoenta 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.					
Fecha de inspección: 29 de junio 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**

Oficina	
<b>Nombre Identificador:</b>	Edificio de oficinas con bodega
<b>Distribución arquitectónica:</b>	Planta baja. Estacionamiento bajo techo, taller recepción, oficinas bodega, caseta guarda baño completo y tres medios baños. Planta alta : oficinas, sala de reuniones, cocineta-comedor y cuatro medio baños
<b>Funcionalidad:</b>	Buena
<b>Altura de piso a cielo:</b>	2,8 m en promedio
<b>Sistema estructural:</b>	Sistema de columnas y vigas de concreto armado con mampostería integral. Sistema liviano en planta alta
<b>Entrepiso:</b>	Perfiles metálicos con losa de concreto armada. Madera con plywood
<b>Escaleras:</b>	Madera
<b>Estructura de techo:</b>	Perfiles metálicos y cerchas de madera
<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto con repello y sin repello en planta baja. Madera con forro de plywood y H.G en planta alta
<b>Paredes internas:</b>	Bloques de concreto con repello y sin repello y gypsum en planta baja. Fibrocemento y plywood en planta alta
<b>Tapicheles:</b>	H.G. ondulado
<b>Cubierta:</b>	H.G. ondulado
<b>Canoas y bajantes:</b>	H.G y PVC
<b>Ventanas:</b>	Marcos de madera con vidrio fijo y celosía
<b>Puertas Exteriores:</b>	Cortina metálica arrollable y vidrio con marco aluminio
<b>Puertas internas:</b>	Plywood doble forro
<b>Cerrajería:</b>	Tipo doble paso y perilla
<b>Verjas:</b>	Portones metálicos
<b>Cielos:</b>	Gypsum y plywood
<b>Pisos:</b>	Cerámica y concreto en planta baja. En planta alta alfombra en mal estado y madera laminada
<b>Enchapes:</b>	Azulejo en cielos baños
<b>Piezas sanitarias:</b>	De tipo económico
<b>Pintura:</b>	Regular estado
<b>Instalación potable:</b>	PVC
<b>Instalación sanitaria:</b>	PVC
<b>Muebles fijos:</b>	En cocina mueble de melamina
<b>Otros / Comentarios:</b>	El edificio en ciertos sectores esta de regular a mal estado de conservación. Se deberán realizar reparaciones importantes en algunos sectores del entrepiso y en algunas paredes de plywood que están bastante deterioradas

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (¢ / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	427,47	231 000,00			1,00	231 000,00	98 745 570,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		427,47		Total valor de terreno (¢)*			₡	98 746 000,00

\*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

**Valoración de construcciones via costo**

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (C)	<b>€232 340 000,00</b>
	VRE Total (C)	<b>€93 840 000,00</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>€232 340 000,0</b>						<b>25,0</b>		<b>€93 840 000,0</b>	<b>€93 840 000,0</b>		
1.	<b>Primer nivel</b>							<b>€117 860 000,0</b>								<b>€50 681 000,0</b>	<b>€50 681 000,0</b>	Sí	Sí
1.1.	Estacionamiento techado	1988	35	60	m²	17,0	€75 000,0	€1 275 000,00	Bueno		0,80	0,538	0,430	26	€32 250,00	€548 000,0	€548 000,0		
1.2.	Estacionamiento sin techar	1988	35	60	m²	69,0	€25 000,0	€1 725 000,0	Bueno		0,80	0,538	0,430	26	€10 750,00	€742 000,0	€742 000,0		
1.3.	Vestibulo	1988	35	60	m²	19,0	€250 000,0	€4 750 000,0	Bueno		0,80	0,538	0,430	26	€107 500,00	€2 043 000,0	€2 043 000,0		
1.4.	Oficinas	1988	35	60	m²	84,0	€390 000,0	€32 760 000,0	Bueno		0,80	0,538	0,430	26	€167 700,00	€14 087 000,0	€14 087 000,0		
1.5.	Taller	1988	35	60	m²	177,0	€325 000,0	€57 525 000,0	Bueno		0,80	0,538	0,430	26	€139 750,00	€24 736 000,0	€24 736 000,0		
1.6.	Bodegas	1988	35	60	m²	61,0	€325 000,0	€19 825 000,0	Bueno		0,80	0,538	0,430	26	€139 750,00	€8 525 000,0	€8 525 000,0		
2.	<b>Segundo nivel</b>							<b>€114 480 000,0</b>								<b>€43 159 000,0</b>	<b>€43 159 000,0</b>	Sí	Sí
2.1.	Oficinas	1988	35	60	m²	318,0	€360 000,0	€114 480 000,0	Regular		0,70	0,538	0,377	23	€135 720,00	€43 159 000,0	€43 159 000,0		

\*\* 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: Costo de mercado de base de datos personales, Camara Costarricense de la construcción, Datos BCCR, Tipologías constructivas Icoval. Tipologías Constructivas ONT

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 ▣		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.



FRENTE DE LA PROPIEDAD



MEDIO BAÑO PRIMER NIVEL



TALLER



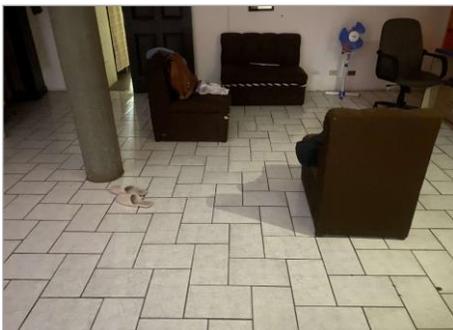
TALLER



BODEGA



BAÑO COMPETO



OFICINAS PLANTA BAJA



OFICINAS PLANTA ALTA



OFICINAS PLANTA ALTA



MEDIO BAÑO PLANTA ALTA

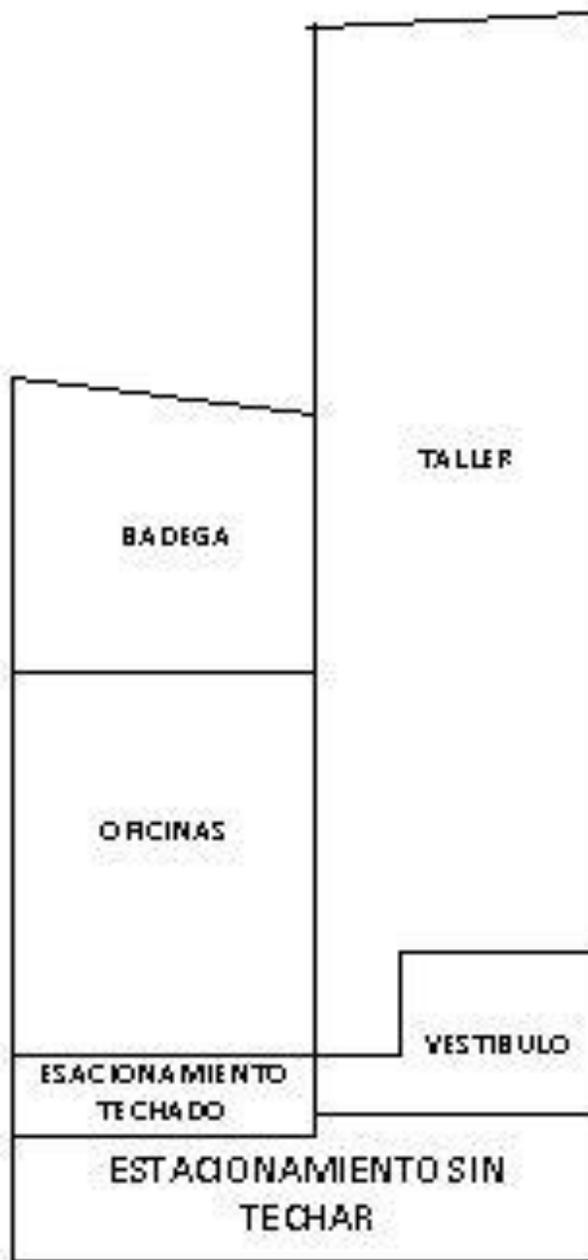


FOTO VALUADOR

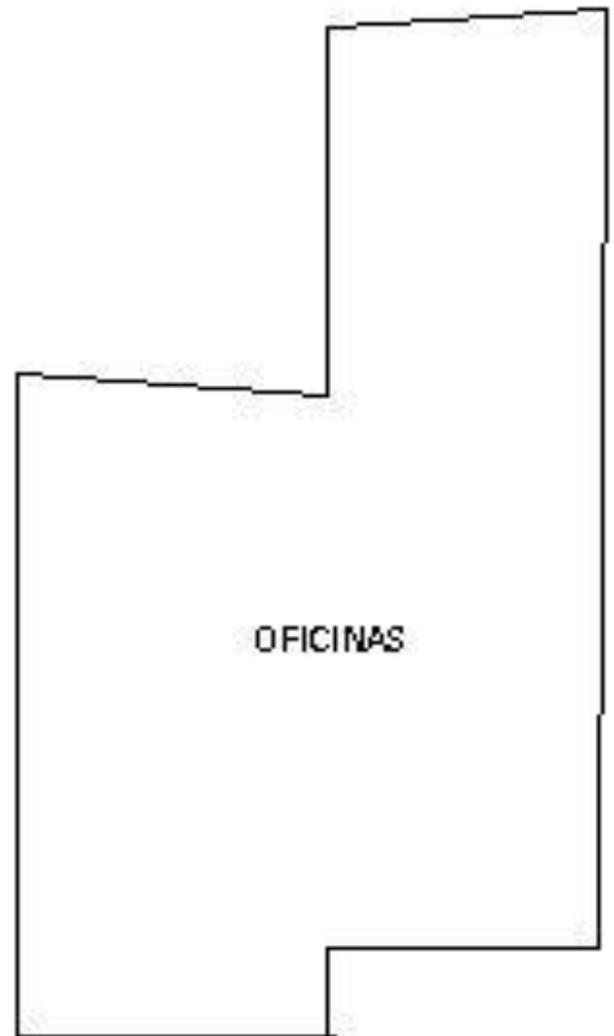


SALA DE REUNION

PRIMER NIVEL



SEGUNDO NIVEL



CALLE PUBLICA