

Número Nas:	5095031
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

4	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	10902062542300
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	9° Santa Ana
Distrito	2° Salitral
Señas:	San Jose,Santa Ana,Salitral de la Bomba Hnos Montes 1,2 km carretera a Salitral



Resumen de informe

Monto en letras:	(Setenta Y Cuatro Millones Novecientos Noventa Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	74.995.000,00
Valor de terreno:	₡	46.913.000,00
Valor construcción:	₡	28.082.000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Juan Eduardo Arteaga Moya	
	Firma	Perito Externo

4 Observaciones generales

- La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
- Frente al inmueble no hay aceras.
- En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

1 Observaciones importantes

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

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

- 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 estado regular.

SE RECOMIENDA REALIZAR CIERTAS MEJORAS AL SISTEMA ELECTRICO ASI COMO SOLUCION PROBLEMAS DE HUMEDAD (APARTAMENTO)

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

SE DEBE CONSTRUIR ACCESO A LA PROPIEDAD POR EL FRENTE, YA QUE EN LA ACTUALIDAD SE INGRESA POR UN CALLEJON DE LA PROPIEDAD VECINA. A SU VEZ, CUENTA CON UN APARTAMENTO AL FONDO QUE TAMBIEN SU INGRESO ES POR PROPIEDAD VECINA POR LO QUE PARA INGRESAR A ESTE VA A TENER QUE REALIZARSE POR LA VIVIENDA.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 6195 V-2022.1	
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR				
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR): €663,50	
	# Nas / # Orden:	5095031	Tiene Construcciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí	
			Tipo: Vivienda	
			Enfoque: Costo	
		Fecha avalúo de referencia: 23/08/2021	Valor en avalúo de referencia: €75.733.000,00	
VALUADOR	Valuador:	Juan Eduardo Arteaga Moya	Teléfono: 8381-1111 / 2290-5133	
	Empresa:	Juan Eduardo Arteaga Moya	Correo electrónico: oficina.arteaga@gmail.com	
FINCA	País: Costa Rica		Provincia: 1 San José	
	Señas: San Jose, Santa Ana, Salitral de la Bomba Hnos Montes 1,2 km carretera a Salitral		Cantón: 9 Santa Ana	
	Latitud (CRTM 05): 1 096 780 N		Distrito: 2 Salitral	
	Longitud (CRTM 05): 480 229 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.9189, -84.1803)	
	Tipo de inmueble: Otro			
	Hay fincas asociadas? No			
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal
	1.	625423	0	0
		Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado
		10902062542300	424,81 m²	SI-37831-2022
	Área según catastrado	Propietario(s)		
	417,00 m²	BANCO DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-000019		
	Detalle			
	Finca 1			
Matrícula		Orientación		
1.	625423	N-S-E-O	N	
Sin construcciones		S		
Vivienda (s)		E		
Vivienda (s)		O		
Calle pública				
Tiene gravámenes o anotaciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí		Inciden en el valor? <input checked="" type="checkbox"/> No		
Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Bien Adquirido		
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: 5 y 30 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: 500 m	
	Condición: Similar		Colegios: 500 m	
	Cambio de uso de suelo: Poco probable		Facilidades comunales: 300 m	
	Ocupación: Unifamiliar		Transporte público: 20 m	
			Instituciones gobierno: 1000 m	
			Comercio: 50 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.				
Calificación del entorno: Clase media				
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación: Medianero		Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:	
	Frente: 10,39 m	Fondo: 45,03 m	Uso de suelo: Residencial	
	Área valorada: 424,81 m²		Uso actual coincide con el de la zona?: <input checked="" type="checkbox"/> Sí	
	Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro			
	Topografía predominante: Plana	Nivel: A nivel de calle	Vista panorámica: No	
	Forma: Regular		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro	
	Forma 2: Triangular		Otras: <input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público	
	Pendiente: Plana		Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento	
	Proximidad a cima de talud*: No aplica		Disponibilidad de agua potable*: <input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible	
	Proximidad a pie de talud*: No aplica		Red externa: <input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente	
Cuerpo de agua cercano*: Ninguno		Servicio eléctrico*: <input checked="" type="checkbox"/> Aéreo		
Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		Comunicaciones: <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica		
* 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:	€74.995.000,00	(Setenta Y Cuatro Millones Novecientos Noventa Y Cinco 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.	
ANEKOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	26 de julio de 2022	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. ESQUEMA DE MODIFICACION DE ACCESOS	
		<input type="checkbox"/> Anexo 2.		
		<input type="checkbox"/> Anexo 3.		

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	173,00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno	Cielos:	<input checked="" type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura	Condición:	Regular
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado interno:	Repello y pintura	Condición:	Regular
Otros:		Paredes externas:	Baldosas prefabricadas				
Total:	173,00 m ²	Paredes internas:	Baldosas prefabricadas				

Habitaciones (#)	3	Cuarto de servicio (#)	0	Baños completos (#)	2	Parqueos (#)	1
				Medios baños	0		
* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos							
Puertas:	<input type="checkbox"/> Madera sólida	<input checked="" type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input checked="" type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay		
Marco de ventanas:	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay		
Pisos:	<input type="checkbox"/> Alfombra	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Laminado	<input type="checkbox"/> Concreto			
	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol			
	<input type="checkbox"/> Terrazo	<input type="checkbox"/> Otro:					
Enchapes de baños:	<input type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> No tiene		
Empotrados / Extras:	<input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje				
	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica			
	<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Cableado estructurado	<input type="checkbox"/> Alarma	<input type="checkbox"/> Chimenea			
	<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio				
Sistema mecánico: PVC							
Canoas	<input type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene			
Bajantes	<input checked="" type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene			
Sistema eléctrico:	<input type="checkbox"/> Tiene caja de breakers?	<input checked="" type="checkbox"/> Sí	Canalización:	<input checked="" type="checkbox"/> Entubada			
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:	<input checked="" type="checkbox"/> Termomagnético			
Comentarios:							
Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> No tiene			
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> No tiene			
Loza sanitaria:	<input checked="" type="checkbox"/> Económica	<input 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				
	<input type="checkbox"/> Tanque de captación	<input type="checkbox"/> Paneles solares	<input type="checkbox"/> Otro:				
Tapias:	<input checked="" type="checkbox"/> Block	<input type="checkbox"/> Liviana	<input type="checkbox"/> Prefabricada	<input type="checkbox"/> Otra:			
Condición general:	Regular			Acabados:	Estándar		

Sótanos / áticos	
Terrazas, balcones, otros	
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
	Superficie de rodamiento: Otro

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala	2			
Comedor	2			
Cocina	2			
Baño completo	3			
Medio baño	0			
Habitación	4			
Sala de TV	0			
Lavandería	1			
Balcon	0			
# de módulos	14	0	0	0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	417,00	112 500,00			1,00	112 500,00	46 912 500,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		417,00		Total valor de terreno (c)*			₡	46.913.000,00

*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)	€53.775.000,00
	VRE Total (c)	€28.637.000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones									€53.775.000,0						33,0		€28.082.000,0	€28.637.000,0			
1. Viviendas									€53.775.000,0									€28.082.000,0	€28.637.000,0	Sí	Sí
1.1.		AREA HABITACIONAL	1999	23	60	m²	99,0	€375.000,0	€37.125.000,00	Bueno	1,00	0,80	0,735	0,588	35	€220.500,00	€21.830.000,0	€21.830.000,0			
1.2.		AREA DE PILAS	1999	23	60	m²	24,0	€250.000,0	€6.000.000,0	Bueno	1,00	0,80	0,735	0,588	35	€147.000,00	€3.528.000,0	€3.528.000,0			
1.3.		AREA DE DECK	1999	23	30	m²	12,0	€175.000,0	€2.100.000,0	Regular	1,00	0,70	0,323	0,226	7	€39.550,00	€475.000,0	€475.000,0			
1.4.		APARTAMENTO	1999	23	40	m²	38,0	€225.000,0	€8.550.000,0	Regular	0,80	0,60	0,547	0,263	13	€59.175,00	€2.249.000,0	€2.804.000,0			

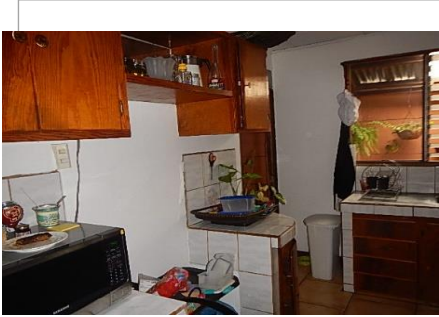
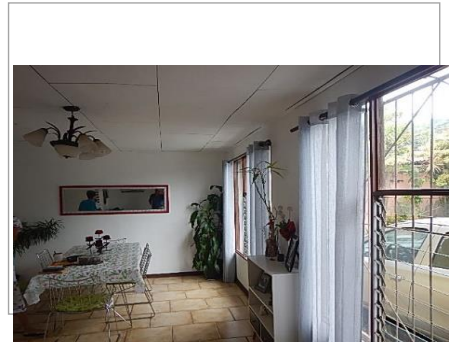
** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.
 ► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.
 ◆ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo	BASE DE DATOS PROPIA Y MANUAL DE LA ONT
--	---

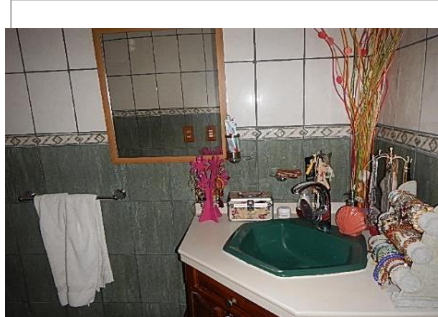
DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno		
		0,80	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo ▣		
		0,40	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
Muy malo ▣	0,20	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.	
Demolición ▣			
	0,00	Total estado de deterioro.	

▣ Las obras en estado malo o inferior no son contempladas dentro de la valoración.

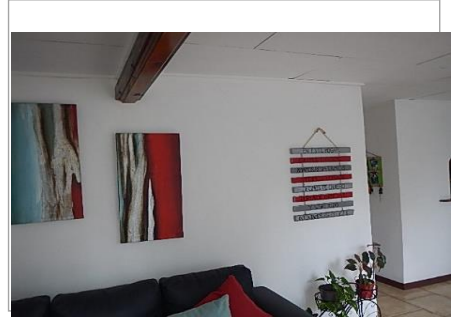
VU Rem:	Vida útil remanente.
VRN:	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando 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_i:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Cocina



Baño



Sala



Dormitorio



Pila



Cocina



Patio



Baño



MODIFICACIONES A REALIZAR EN CUANTO A ACCESOS