

Número Nas:	5118484
U.E. Solicitante:	591 Cobro Administrativo

2	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	10805031312600
---------	----------------

**Localización**

Provincia	1° San José
Cantón	8° Goicoechea
Distrito	5° Ipís
Señas:	Urbanización Korobo, Casa 21. Del Palí en Ipís 100 E y 50 S



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Ochenta Y Ocho Millones Cuatrocientos Cuarenta Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 88 447 000,00
Valor de terreno:	₡ 38 741 000,00
Valor construcción:	₡ 49 706 000,00

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

Valuador:	Luis Diego Gutiérrez Arguello	Firma	Perito Interno
-----------	-------------------------------	-------	----------------

**2 Observaciones generales**

1. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
2. 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

Ninguna en particular

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR

**Informe de avalúo no agropecuario**

Cod. 6088  
V-2022.1

---

**SOLICITUD**  
 Unid. Ejecutora Solicitante: 591 Cobro Administrativo  
 # Nas / # Orden: 5118484  
 ¿Proyecto precalificado?: No

Tiene Construcciones?  Sí  
 Tipo: Vivienda

Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$52,12  
 Enfoque: Costo

---

**VALUADOR**  
 Valuador: Luis Diego Gutiérrez Arguello  
 Empresa: -

Teléfono: 2211-1111, Ext. 80072  
 Correo electrónico: lugutierrez@bancobcr.com

---

País: Costa Rica  
 Señas: Urbanización Korobo, Casa 21. Del Palí en Ipís 100 E y 50 S  
 Latitud (CRTM 05): 1 101 946 N  
 Hay fincas asociadas? No

Provincia: 1 San José  
 Cantón: 8 Goicoechea  
 Longitud (CRTM 05): 497 534 E  
 (Sistema de coordenadas geográficas: 9.96566, -84.02249)

Distrito: 5 Ipís

---

N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle
1.	313126	0	0	10805031312600	267,18 m <sup>2</sup>	SJ-0521882-1983	267,18 m <sup>2</sup>		Finca 1

Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
1.	313126	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Calle pública	O	Vivienda (s)

**FINCA**

---

Tiene gravámenes o anotaciones?  Sí  No  
 Usos propuestos: Otro  
 Ocupación predominante: Propietario(s)  
 Uso actual: Residencial  
 El mayor y mejor uso es: Tal y como está

Inciden en el valor?  No  
 Especificar: Dación de pago  
 Comentarios: Vivienda

---

**TIENDAS Y VECINDARIO**  
 Tipo de zona: Urbana  
 Tendencia de la zona: Estable  
 Grado de consolidación: Entre 25% y 75%  
 Uniformidad de antigüedad: N/A  
 Tamaño: N/A  
 Condición: N/A  
 Cambio de uso de suelo: Poco probable  
 Ocupación: Unifamiliar

Antigüedad de construcciones entre: 10 y 30 Años (+)  
 Apreciación del mercado: Oferta: Media  
 Tendencia del precio: Estable  
 Hay Influencias adversas: No  
 Distancia a: Escuelas: 500 m  
 Colegios: 500 m  
 Transporte público: 200 m  
 Comercio: 500 m  
 Facilidades comunales: 500 m  
 Instituciones gobierno: 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.

**TIENDAS Y VECINDARIO**

---

**CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**  
 Situación: Medianero  
 Frente: 9,14 m Fondo: 29,23 m  
 Área valorada: 267,18 m<sup>2</sup>  
 Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro  
 Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle  
 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:  Ninguno  Deslizamiento  Inundación  Otro

**CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA**  
 Mejoras al terreno:  Muros  Calles  Terrazas  Otras:  
 Uso de suelo: Residencial  
 Vista panorámica: No  
 Punto de amarre: Ver Observaciones  
 Otras:  Cordón y caño  Acera  Cuneta  Alumbrado público  
 Alcantarillado:  Pluvial  Sanitario  Planta de tratamiento  
 Disponibilidad de agua potable\*:  Sí hay disponible  
 Servicio eléctrico\*:  Red externa  Pozo  Naciente  
 Comunicaciones:  TV Cable  Teléfono  Fibra óptica  
 Servidumbres:  \*Electricidad  \*Alcantarilla  Paso  Agrícola  Otra (\*)  
 Calle al frente: Asfalto

---

\* Condición más crítica

**CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA**

---

**RESUMEN**  
 Valor total estimado: \$88 447 000,00  
 (Ochenta Y Ocho Millones Cuatrocientos Cuarenta Y Siete 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: 10 de marzo de 2023

Otras inspecciones:

---

Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)

Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)

Anexo 1. Croquis  
 Anexo 2.  
 Anexo 3.

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m <sup>2</sup> )	Tipo de propiedad:	Vivienda de dos niveles	Techo:	Estructura:	Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	165,00 m <sup>2</sup>	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno	Cielos:	<input checked="" type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro: <u>PVC</u>
2do Nivel:	45,00 m <sup>2</sup>	Entrepiso:	Losa de concreto	Acabado externo:	Repello y pintura	Condición:	Bueno
3er nivel:	0,00 m <sup>2</sup>	Escaleras:	Metálicas	Acabado interno:	Repello y pintura	Condición:	Bueno
Otros:	0,00 m <sup>2</sup>	Paredes externas:	Bloques de concreto				
Total:	210,00 m <sup>2</sup>	Paredes internas:	Bloques de concreto				

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	◆ Parquesos (#)
4	0	2	2
		Medios baños	
		1	
* 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 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 checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene
Empotrados / Extras:	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio	
Sistema mecánico:	PVC		
Canaos	<input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene	
Bajantes	<input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene	
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers?	Sí	Canalización: Entubada
	<input checked="" type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interrupción:	Termomagnético
Comentarios:			
Mueble de cocina:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo <input checked="" type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> Concreto <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 checked="" 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:	Bueno Acabados: Estándar		

Sótanos / áticos	No posee
Terrazas, balcones, otros	Balcón en dormitorio del segundo nivel
Patio / Jardines	Patio posterior
Cocheras / Parquesos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Cerámica / Porcelanato

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo	0			
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	2			
Medio baño	1			
Habitación	4			
Sala de TV	1			
Lavandería	1			
# de módulos	12	0	0	0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	267,18	145 000,00			1,00	145 000,00	38 741 100,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		267,18		Total valor de terreno (c)*			₡	38 741 000,00

\*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>€74 685 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€49 706 000,00</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?
Detalle de construcciones									<b>€74 685 000,0</b>						<b>* 41,0</b>		<b>€49 706 000,0</b>	<b>€49 706 000,0</b>		
1.		<b>VIVIENDA</b>							<b>€74 685 000,0</b>								<b>€49 706 000,0</b>	<b>€49 706 000,0</b>	SI	SI
1.1.		1º Nivel	2000	23	65	m²	165,0	€365 000,0	€60 225 000,0	Bueno		0,85	0,760	0,646	42	€235 790,00	€38 905 000,0	€38 905 000,0		
1.2.		2º Nivel	2014	9	50	m²	45,0	€300 000,0	€13 500 000,0	Bueno		0,85	0,894	0,760	38	€228 000,00	€10 260 000,0	€10 260 000,0		
1.3.		Tapias	2000	23	50	m	32,0	€30 000,0	€960 000,0	Bueno		0,85	0,664	0,564	28	€16 920,00	€541 000,0	€541 000,0		

\*\* 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 Presupuestos de obras similares realizados por esta oficina

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.





FRENTE



COCHERA



SALA COMEDOR



DORMITORIO



BAÑO COMPLETO



COCINA



FACHADA POSTERIOR



PATIO Y TAPIAS



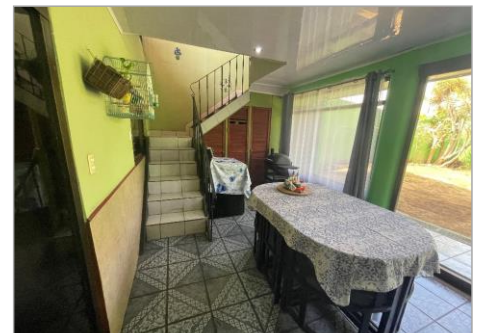
PILAS



2° NIVEL. DORMITORIO



2° NIVEL. BAÑO COMPLETO



TERRAZA SALA TV

