

Número Nas:	5111260
U.E. Solicitante:	591 Cobro Administrativo

2	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	10901051844000
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	9° Santa Ana
Distrito	1° Santa Ana
Señas:	San Jose,Santa Ana,Concepcion Urbanizacion Vista Real casa # 1 contiguo a condominio Trocadero



Resumen de informe

Monto en letras:	(Noventa Y Dos Millones Trescientos Treinta Y Tres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	92.333.000,00
Valor de terreno:	₡	57.236.000,00
Valor construcción:	₡	35.097.000,00

Valuador:	Juan Eduardo Arteaga Moya	
	Firma	Perito Externo

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

2 Observaciones generales

1. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
2. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

1 Observaciones importantes

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

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

1. En la homologación la desviación estándar es de 10,5%.

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 DEBEN REPARAR ALGUNOS ELEMENTOS DEL SISTEMA ELECTRICO LA VIVIENDA REQUIERE DE MEJORAS EN REPELOS POR PROBLEMAS DE HUMEDAD ASI COMO PINTURA EN PAREDES PRECINTAS, CANOAS Y REJAS

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

NO HAY

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 7105 V-2022.1																					
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR																								
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	591 Cobro Administrativo	Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$596,00																					
	# Nas / # Orden:	5111260	Tiene Construcciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí Tipo: Vivienda Enfoque: Costo																					
VALUADOR	Valuador:	Juan Eduardo Arteaga Moya	Teléfono: 8381-1111 / 2290-5133																					
	Empresa:	Juan Eduardo Arteaga Moya	Correo electrónico: oficina.artea@gmail.com																					
FINCA	País: Costa Rica Provincia: 1 San José Cantón: 9 Santa Ana Distrito: 1 Santa Ana																							
	Señas: San Jose, Santa Ana, Concepcion Urbanizacion Vista Real casa # 1 contiguo a condominio Trocadero																							
	Latitud (CRTM 05) 1 099 368 N		Longitud (CRTM 05) 480 449 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.9423, -84.17831)																					
	Tipo de inmueble: Otro																							
	Hay fincas asociadas? No																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Matrícula</th> <th>Duplicado</th> <th>Horizontal</th> <th>Identificador predial</th> <th>Área según registro</th> <th>No. plano de catastrado</th> <th>Área según catastrado</th> <th>Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>518440</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>10901051844000</td> <td>286,18 m²</td> <td>SJ-0912974-2004</td> <td>286,18 m²</td> <td></td> <td>Finca 1</td> </tr> </tbody> </table>				N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	1.	518440	0	0	10901051844000	286,18 m²	SJ-0912974-2004	286,18 m²		Finca 1
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle														
	1.	518440	0	0	10901051844000	286,18 m²	SJ-0912974-2004	286,18 m²		Finca 1														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matrícula</th> <th>Orientación</th> <th colspan="4">Colindantes de la finca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>518440</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N</td> <td>Calle pública</td> <td>S</td> <td>Calle pública</td> <td>E</td> <td>Calle pública</td> <td>O</td> <td>Vivienda (s)</td> </tr> </tbody> </table>				Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca				1.	518440	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Calle pública	E	Calle pública	O	Vivienda (s)			
	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca																					
1.	518440	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Calle pública	E	Calle pública	O	Vivienda (s)														
Tiene gravámenes o anotaciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí Inciden en el valor? <input checked="" type="checkbox"/> No																								
Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: Avaluo de vivienda																								
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: 15 y 20 Años (+ -)																					
	Tendencia de la zona: Estable		Apreciación del mercado: Oferta: Media																					
	Grado de consolidación: Entre 25% y 75%		Tendencia del precio: Estable																					
	Uniformidad de antigüedad: Similar		Hay Influencias adversas: No																					
	Tamaño: Similar		Distancia a: Escuelas: 500 m																					
	Condición: Similar		Colegios: 1000 m																					
	Cambio de uso de suelo: Poco probable		Transporte público: 500 m																					
	Ocupación: Unifamiliar		Comercio: 500 m																					
			Facilidades comunales: 500 m																					
			Instituciones gobierno: 800 m																					
		Parques: 250 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: 33,64 m Fondo: 12,51 m		Uso de suelo: Residencial Uso actual coincide con el de la zona?: <input checked="" type="checkbox"/> Sí																					
	Área valorada: 286,18 m²		Vista panorámica: No																					
	Fuente: El plano de catastro		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro																					
	Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle		Otras: <input checked="" type="checkbox"/> Cerdón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público																					
	Forma: Regular		Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario Planta de tratamiento																					
	Forma 2: Rectangular		Disponibilidad de agua potable*: <input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible																					
	Pendiente: Plana		Red externa: <input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo Naciente																					
	Proximidad a cima de talud*: No aplica		Servicio eléctrico*: <input checked="" type="checkbox"/> Aéreo																					
	Proximidad a pie de talud*: No aplica		Comunicaciones: <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica																					
Cuerpo de agua cercano*: Ninguno		Servidumbres: *Electricidad *Alcantarilla 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.																								
RESUMEN	Valor total estimado:	\$92.333.000,00	(Noventa Y Dos Millones Trescientos Treinta Y Tres 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: 12 de diciembre 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. UBICACIÓN Y DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD <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: Metal	Cubierta:	HG rectangular
Nivel Principal:	162,00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Regular		
Total:	162,00 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Malo		

Habitaciones (#)	4	Cuarto de servicio (#)	0	Baños completos (#)	2	Parqueos (#)	2
		Medios baños					
		0					
<i>* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos</i>							
Puertas:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input 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	<input type="checkbox"/> No				
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Canalización:	Entubada			
				Interruptor:	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 checked="" type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input type="checkbox"/> Otro	<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:	Regular			Acabados: Estándar			

Sótanos / áticos	
Terrazas, balcones, otros	
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	<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				
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	2			
Medio baño	0			
Habitación	4			
Sala de TV	0			
Lavandería	1			
Balcon	0			
# de módulos	10	0	0	0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (¢ / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m ²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	286,18	200 000,00			1,00	200 000,00	57 236 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		286,18	Total valor de terreno (¢)*			¢	57.236.000,00	

*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)	€69.225.000,00
	VRE Total (c)	€39.043.000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	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									€69.225.000,0								€35.097.000,0	€39.043.000,0		
1.		Vivienda							€69.225.000,0								€35.097.000,0	€39.043.000,0		
1.1.		AREA HABITACIONAL	2004	18	60	m²	141,0	€450.000,0	€63.450.000,0	Regular	0,90	0,70	0,805	0,507	34	€228.150,00	€32.169.000,0	€35.786.000,0	SI	SI
1.2.		GARAGE	2004	18	60	m²	21,0	€275.000,0	€5.775.000,0	Regular	0,90	0,70	0,805	0,507	34	€139.425,00	€2.928.000,0	€3.257.000,0		

** 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 DATOS DE LA 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 ■	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.

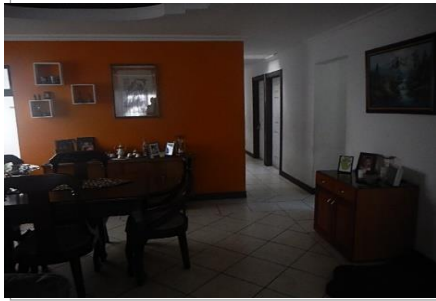
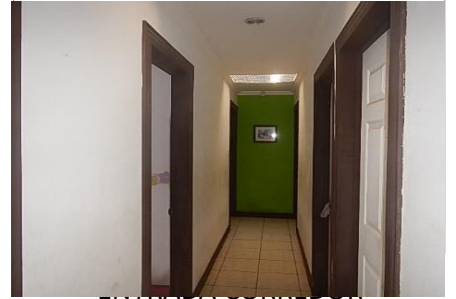
VU Rem:	Vida útil remanente.
VRN:	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando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



FACHADA



GARAGE



SALA COMEDOR



COCINA



COCINA



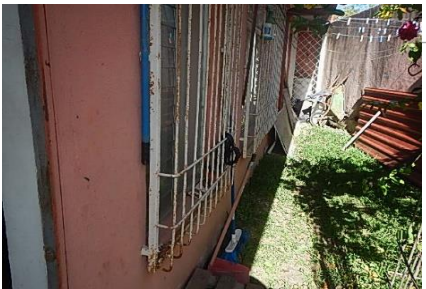
CIELO



BAÑO



BAÑO



REJAS SE DEBEN REPARAR Y PINTAR



BREAKERS FALTA TAPA



VALUADOR



UBICACION Y DISTRIBUCION