

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Número Nas: | 5111552 |
| U.E. Solicitante: | 187 Bienes Adquiridos |

| | |
|---|---------------------------|
| 6 | Observaciones generales |
| 2 | Observaciones importantes |
| 0 | Alertas Restrictivas |

Identificador predial de finca

| | |
|---------|----------------|
| Finca 1 | 30801015191800 |
|---------|----------------|

Localización

| | |
|-----------|--|
| Provincia | 3° Cartago |
| Cantón | 8° El Guarco |
| Distrito | 1° El Tejar |
| Señas: | 100 m oeste y 25 m sur del cementerio de Tejar del Guarco, Cartago |



Resumen de informe

| | |
|------------------|---|
| Monto en letras: | (Sesenta Y Dos Millones Setecientos Dieciocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.) |
| Valuador: | Helmuth Hasbum Fernández |
| | Firma |
| | Perito Externo |

| | | |
|---------------------|---|---------------|
| Valor total: | ₡ | 62.718.000,00 |
| Valor de terreno: | ₡ | 28.119.000,00 |
| Valor construcción: | ₡ | 34.599.000,00 |
| Liquidez: | | Mediana |

6 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La forma del terreno es irregular.
3. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
4. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
5. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.
6. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.

2 Observaciones importantes

1. No se dispone de espacio de estacionamiento para vehículos.
2. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.

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

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. No se dispone de espacios de estacionamiento.
No hay espacio disponible para el uso de garaje
2. Vivienda en estado regular.
Se observa deterioro a nivel de la instalación eléctrica, estructura de techo, cubierta y pintura. No hay puertas en los dormitorios

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

No hay.

| SOLICITUD | | Informe de avalúo no agropecuario | | | | | | BCR | | Cod. 6697 V-2022.1 | |
|---|-----------------------|--|------------|---|--------------------------------|--|--|---|---------|-------------------------------|--|
| Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR | | | | | | | | | | | |
| Unid. Ejecutora Solicitante: | 187 Bienes Adquiridos | | | | | | | Tipo de Cambio (Venta BCR): | €591,00 | | |
| # Nas / # Orden: | 5111552 | Tiene Construcciones? | Sí | | Tipo: | Vivienda | | Enfoque: | Costo | | |
| | | Fecha avalúo de referencia: | 29/06/2022 | | Valor en avalúo de referencia: | €62.747.000,00 | | | | | |
| VALUADOR | | Valuador: Helmuth Hasbum Fernández | | | | | | Teléfono: 8991-2241 / 2536-8803 | | | |
| | | Empresa: Helmuth Hasbum Fernández | | | | | | Correo electrónico: cocoha@hotmail.com | | | |
| FINCA | | País: Costa Rica | | Provincia: 3 Cartago | | Cantón: 8 El Guarco | | Distrito: 1 El Tejar | | | |
| | | Señas: 100 m oeste y 25 m sur del cementerio de Tejar del Guarco, Cartago | | | | | | | | | |
| | | Latitud (CRTM 05) | | 1 089 227 N | | Longitud (CRTM 05) | | 506 530 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.85065, -83.94046) | | | |
| | | Tipo de inmueble: | | Otro | | | | | | | |
| | | Hay fincas asociadas? | | No | | | | | | | |
| | | N | | Matrícula | | Duplicado | | Horizontal | | Identificador predial | |
| | | 1. | | 151918 | | 0 | | 0 | | 30801015191800 | |
| | | | | Área según registro | | No. plano de catastrado | | Área según catastrado | | Propietario(s) | |
| | | | | 160,68 m ² | | C-190209-1994 | | 160,68 m ² | | Banco de Costa Rica | |
| | | | | | | | | | | Detalle | |
| | | | | | | | | | | Finca 1 | |
| | | Matrícula | | Orientación | | Colindantes de la finca | | | | | |
| | | 1. | | 151918 | | N-S-E-O | | N | | Vivienda (s) | |
| | | | | | | | | S | | Servidumbre | |
| | | | | | | | | E | | Vivienda (s) | |
| | | | | | | | | O | | Calle pública | |
| | | Tiene gravámenes o anotaciones? | | No | | | | | | | |
| | | Uso propuesto del Avalúo: | | Otro | | Especifique: | | Actualización de avalúo, bien adquirido | | | |
| | | Ocupación predominante: | | Otro | | Comentarios: | | Permisionario | | | |
| | | Uso actual: | | Residencial | | Comentarios: | | Sobre el terreno hay un local comercial y una vivienda | | | |
| | | 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: 600 m | | | |
| | | Condición: | | Similar | | Colegios: | | 400 m | | Facilidades comunales: 500 m | |
| | | Cambio de uso de suelo: | | Poco probable | | Transporte público: | | 400 m | | Instituciones gobierno: 500 m | |
| | | Ocupación: | | Unifamiliar | | Comercio: | | 100 m | | Parques: 400 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: | | Esquinero | | Mejoras al terreno: | | <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras: | | | |
| | | Frente: | | 8,88 m | | Uso de suelo: | | Residencial | | | |
| | | Área valorada: | | 160,68 m ² | | Uso actual coincide con el de la zona?: | | Sí | | | |
| | | Fuente: | | El plano de catastro | | | | | | | |
| | | Topografía predominante: | | Plana | | Punto de amarre: | | Medida en sitio congruente con plano de catastro | | | |
| | | | | Nivel: Sobre nivel de calle | | Otras: | | <input type="checkbox"/> Cordón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público | | | |
| | | | | Δ nivel (m): 0,2 | | Alcantarillado: | | <input type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento | | | |
| | | Forma: | | Irregular | | Disponibilidad de agua potable: | | Sí hay disponible | | | |
| | | Forma 2: | | Trapezoidal | | Red externa: | | <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente | | | |
| | | Pendiente: | | Plana | | Servicio eléctrico: | | Aéreo | | | |
| | | Proximidad a cima de talud*: | | No aplica | | Comunicaciones: | | <input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica | | | |
| | | Proximidad a pie de talud*: | | No aplica | | Servidumbres: | | <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*) | | | |
| | | Cuerpo de agua cercano*: | | Ninguno | | Calle al frente: | | Asfalto | | | |
| | | Riesgos aparentes: | | <input type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro | | | | | | | |
| | | * Condición más crítica | | | | | | | | | |
| RESUMEN | | Valor total estimado: | | €62.718.000,00 | | (Sesenta Y Dos Millones Setecientos Dieciocho 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: | | 22 de diciembre de 2022 | | Otras inspecciones: | | | | | |
| | | Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) | | Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) | | Anexo 1. Croquis del inmueble | | | | | |
| | | | | | | Anexo 2. | | | | | |
| | | | | | | Anexo 3. | | | | | |

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



| | | | | | | |
|----------------------------------|------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|--|-----------------------|
| Área de construcción (m²) | | Tipo de propiedad: | Vivienda de dos niveles | Techo: | Estructura: Metal | Cubierta: HG ondulado |
| Nivel Principal: | 132,00 m² | Estructura principal: | Concreto | Condición: | Regular | |
| 2do Nivel: | 63,00 m² | Entrepiso: | Otro | Cielos: | <input checked="" type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro: | |
| 3er nivel: | | Escaleras: | De madera | Acabado externo: | Repello y pintura | |
| Otros: | | Paredes externas: | Bloques de concreto | Condición: | Regular | |
| Total: | 195,00 m² | Paredes internas: | Bloques de concreto | Acabado interno: | Repello y pintura | |
| | | | | Condición: | Regular | |

| | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|--|
| Habitaciones (#) | 3 | Cuarto de servicio (#) | 0 | Baños completos (#) | 1 | Parqueos (#) | 0 |
| | | | | Medios baños | 1 | | |
| <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 type="checkbox"/> Otra | <input type="checkbox"/> No hay | Sistema mecánico: | PVC |
| 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 | Canoas | <input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene |
| Pisos: | <input type="checkbox"/> Alfombra | <input type="checkbox"/> Madera | <input type="checkbox"/> Laminado | <input type="checkbox"/> Concreto | | Bajantes | <input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene |
| 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 | Sistema eléctrico: | Tiene caja de breakers? <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Canalización: <input checked="" type="checkbox"/> Parcialmente entubada Interruptor: <input checked="" type="checkbox"/> Termomagnético |
| Empotrados / Extras: | <input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera | <input type="checkbox"/> Aire central | <input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje | <input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje | | Comentarios: | |
| <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Cerca eléctrica | <input type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica | <input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica | | Mueble de cocina: | <input checked="" type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene |
| <input type="checkbox"/> CCTV | <input type="checkbox"/> Cableado estructurado | <input type="checkbox"/> Alarma | <input type="checkbox"/> Chimenea | <input type="checkbox"/> Chimenea | | Sobre (mueble de cocina): | <input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Fórmica <input type="checkbox"/> No tiene |
| <input type="checkbox"/> Tragaluz | <input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente | <input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio | | | | Loza sanitaria: | <input type="checkbox"/> Económica <input checked="" 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 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 type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre <input type="checkbox"/> Superficie de rodamiento: |

| | |
|-----------------------|--|
| 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 | 1 | | | |
| Medio baño | 1 | | | |
| Habitación | 3 | | | |
| Sala de TV | 0 | | | |
| Lavandería | 1 | | | |
| Local comercial | 1 | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| # de módulos | 10 | 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 | 160,68 | 175 000,00 | | | 1,00 | 175 000,00 | 28 119 000,00 |
| 2 | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | |
| Área Total (m ²) | | 160,68 | Total valor de terreno (c)* | | | ₡ | 28.119.000,00 | |

*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 (€) | €64.440.000,00 |
| | VRE Total (€) | €34.599.000,00 |

| No. | * Detalle de construcción | Año de construcción | Edad (años) | VU (años) | Unidad | Dimensiones | VRN Unit (€/m²) | ► VRN Total (€) | Estado | F _r | F _e | F _d | Factor Total | VU Rem (años) | VNR Unit (€/m²) | ► VNR (€) | ► VRE Total (€) | Sistema Eléctrico entubado? | Tiene caja de breakers? |
|----------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------|-----------|--------|-------------|-----------------|----------------------|---------|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|-----------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Detalle de construcciones | | | | | | | | €64.440.000,0 | | | | | | | | €34.599.000,0 | €34.599.000,0 | | |
| 1. | Vivienda | | | | | | | €64.440.000,0 | | | | | | | | | | | |
| 1.1. | Planta baja (local comercial) | 2001 | 21 | 60 | m² | 132,0 | €345.000,0 | €45.540.000,0 | Regular | 1,00 | 0,75 | 0,764 | 0,573 | 34 | €197.685,00 | €26.094.000,0 | €26.094.000,0 | Parcial | Sí |
| 1.2. | Planta alta (vivienda) | 2001 | 21 | 40 | m² | 63,0 | €300.000,0 | €18.900.000,0 | Regular | 1,00 | 0,75 | 0,600 | 0,450 | 18 | €135.000,00 | €8.505.000,0 | €8.505.000,0 | | |

** 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 Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda (año 2021)

| DEFINICIONES | Estado | F _e | 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 | 0,60 | Requiere sustituciones de algunos acabados. |
| | Malo | | 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_r: | 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. |



Desde el frente



Desde la izquierda



Desde la derecha



Hacia la izquierda



Hacia la derecha



Hacia el frente



Local comercial



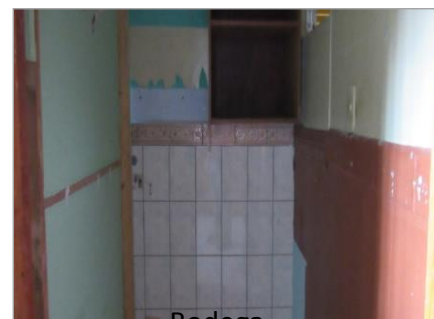
Local comercial



Caja de breakers



Cuarto de pilas



Bodega



Medio baño



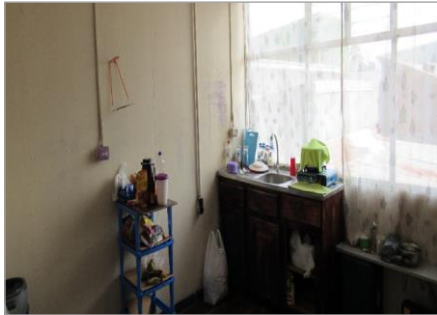
Parte posterior



Estructura de techo y cubierta



Acceso a 2do nivel



Cocina



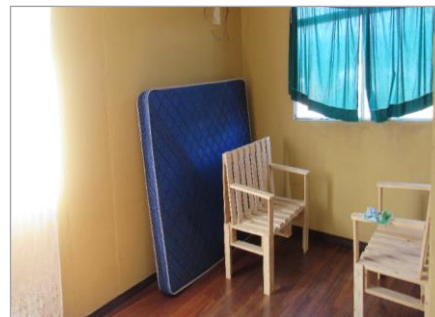
Dormitorio



Dormitorio



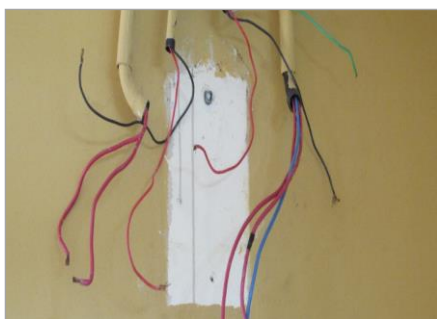
Baño completo



Sala - comedor



Dormitorio



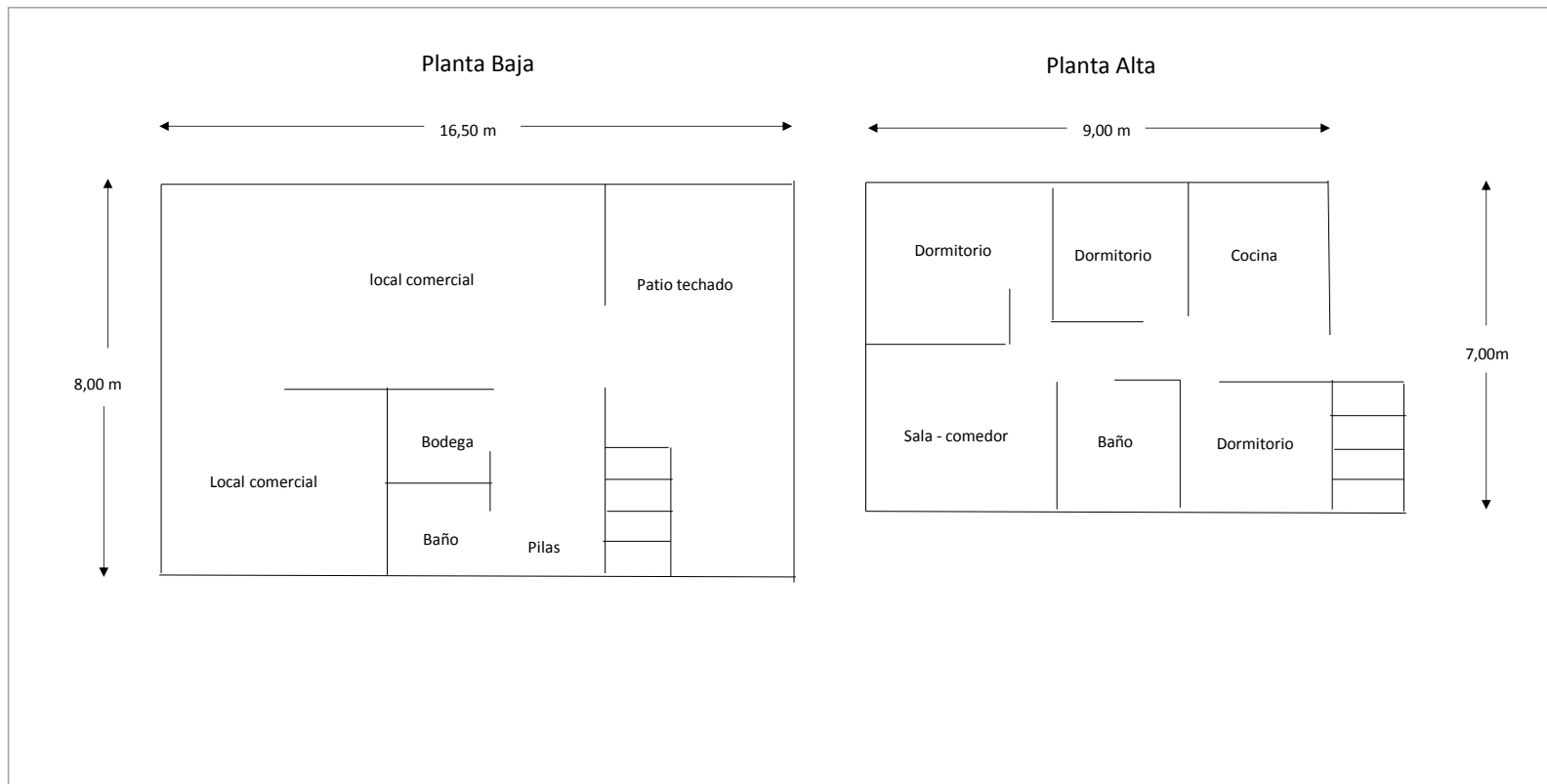
Terminales sin caja de breakers



Sistema eléctrico



Estructura de entrepiso



Croquis del inmueble

Otras consideraciones

Se deben realizar las siguientes mejoras para cumplir con el aseguramiento:

- Entubar al 100% la instalación eléctrica expuesta.
- Colocar tapas a las cajas octagonales.

