

Número Nas:	5102479
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

2	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	10106033262800
---------	----------------

**Localización**

Provincia	1° San José
Cantón	1° San José
Distrito	6° San Francisco De Dos Ríos
Señas:	Urbanización El Bosque Segunda etapa, Lote 30-V, costado oeste Parque Okayama



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Setenta Y Nueve Millones Doscientos Setenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	79 275 000,00
Valor de terreno:	₡	29 939 000,00
Valor construcción:	₡	49 336 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Eduardo Páez Campos	
	Firma	Perito Externo

**2 Observaciones generales**

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.

**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**

Se deberá reparar la cerámica de las escaleras ya que presentan muchas fisuras. En el primer nivel se deberá enductar los cables de la instalación eléctrica que están expuestos. Se requiere pintura general ya que esta de regular a mal estado y realizar limpieza general

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$636,00

# Nas / # Orden: 5102479 Tiene Construcciones? Sí Tipo: Otras obras Enfoque: Costo

Fecha avalúo de referencia: 17/12/2020 Valor en avalúo de referencia: \$79 223 000,00

VALUADOR

Valuador: Eduardo Pérez Campos Teléfono: 8381-9064

Empresa: Eduardo Pérez Campos Correo electrónico: epaezcampos56@gmail.com

FINCA

País: Costa Rica Provincia: 1 San José Cantón: 1 San José Distrito: 6 San Francisco De Dos Ríos

Señas: Urbanización El Bosque Segunda etapa, Lote 30-V, costado oeste Parque Okayama

Latitud (CRTM 05) 1 095 258 N Longitud (CRTM 05) 493 761 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.90518, -84.05689)

Tipo de inmueble: Otro Hay fincas asociadas? No

N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle
1.	332628	0	0	10106033262800	98,16 m <sup>2</sup>	SI-637432-1986	98,16 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica	Finca 1

Matrícula 332628 Orientación N-S-E-O N Locales comerciales Colindantes de la finca S Locales comerciales E Calle pública O Vivienda (s)

Tiene gravámenes o anotaciones? Sí Inciden en el valor? No

Uso propuesto del Avalúo: Financiamiento de hipoteca

Ocupación predominante: Otro Comentarios: Local comercial desocupado

Uso actual: Comercial Comentarios:

El mayor y mejor uso es: Tal y como está

TENDENCIAS Y VECINDARIO

Tipo de zona: Urbana Antigüedad de construcciones entre: 20 y 35 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 Colegios: 500 m Facilidades comunales: 300 m

Condición: Similar Transporte público: 50 m Instituciones gobierno: 500 m

Cambio de uso de suelo: Poco probable Comercio: 100 m Parques: 50 m

Ocupación: N/A

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

Frente: 6,01 m Fondo: 16,50 m

Área valorada: 98,16 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 Uso actual coincide con el de la zona?: Sí

Vista panorámica: No

Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro

Otras:  Cordón y caño  Acera  Cuneta  Alumbrado público

Alcantarillado:  Pluvial  Sanitario  Planta de tratamiento

Disponibilidad de agua potable\*:  Sí hay disponible  Red externa  Pozo  Naciente

Servicio eléctrico\*:  Aéreo  Fibras ópticas

Comunicaciones:  TV Cable  Teléfono  Fibras ópticas

Servidumbres:  \*Electricidad  \*Alcantarilla  Paso ▶  Agrícola ▶  Otra (\*)

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: \$79 275 000,00 (Setenta Y Nueve Millones Doscientos Setenta 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: 19 de septiembre de 2022 Otras inspecciones:

Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)  Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)  Anexo 1.  Anexo 2. Croquis  Anexo 3.

**DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES**

Otra	
<b>Nombre Identificador:</b>	Local comercial
<b>Distribución arquitectónica:</b>	Planta Baja. Local con servicio sanitario. Planta alta: local comercial con servicio sanitario
<b>Funcionalidad:</b>	Buena
<b>Altura de piso a cielo:</b>	2,5 a 3 m
<b>Sistema estructural:</b>	Mampostería confinada
<b>Entrepiso:</b>	Concreto
<b>Escaleras:</b>	Canales de acero con huellas de cerámica en mal estado
<b>Estructura de techo:</b>	Cerchas de canales de acero
<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto
<b>Paredes internas:</b>	Bloques de concreto y Gypsum
<b>Tapicheles:</b>	Concreto
<b>Cubierta:</b>	Hierro galvanizado
<b>Canoas y bajantes:</b>	Hierro galvanizado, PVC
<b>Ventanas:</b>	Marcos de aluminio con vidrio fijo y celosía
<b>Puertas Exteriores:</b>	Cortina arrollable de metal
<b>Puertas internas:</b>	Madera laminada y tablero
<b>Cerrajería:</b>	Tipo candado y perilla
<b>Verjas:</b>	No
<b>Cielos:</b>	Escayola y fibrocemento
<b>Pisos:</b>	Cerámica, madera laminada
<b>Enchapes:</b>	En baños de azulejo
<b>Piezas sanitarias:</b>	De tipo estándar
<b>Pintura:</b>	Acrílica, mal estado
<b>Instalación potable:</b>	PVC
<b>Instalación sanitaria:</b>	PVC
<b>Muebles fijos:</b>	No
<b>Otros / Comentarios:</b>	La pintura en general esta en mal estado, se deberá reparar la cerámica de las gradas ya que están fisuradas, realizar limpieza general.

## 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	98,16	305 000,00			1,00	305 000,00	29 938 800,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		98,16		Total valor de terreno (c)*			₡	29 939 000,00

\*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>€61 440 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€49 336 000,00</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>€61 440 000,0</b>												
1.	<b>Locales Comerciales</b>							<b>€61 440 000,0</b>								<b>€49 336 000,0</b>	<b>€49 336 000,0</b>			
1.1.	Planta baja y Planta alta	2011	11	60	m²	192,0	€320 000,0	€61 440 000,00	Muy bueno	1,00	0,90	0,892	0,803	48	€256 960,00	€49 336 000,0	€49 336 000,0	Parcial	Sí	

\*\* 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	F <sub>e</sub>	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.

<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



ENTORNO DE LA ZONA



LOCAL PLANTA BAJA



SANITARIO PLANTA BAJA



GRADAS



BAÑO PLANTA ALTA



LOCAL PLANTA BAJA



LOCAL PLANTA ALTA



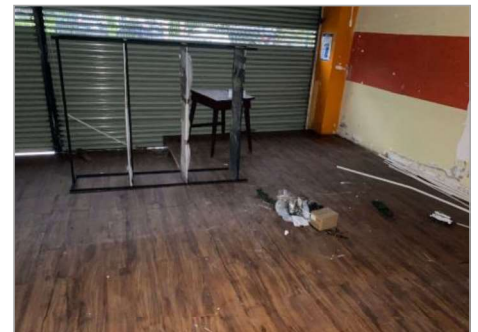
FOTO VALUADOR



LOCAL PLANTA ALTA



LOCAL PLANTA ALTA



LOCAL PLANTA BAJA



CALLE PUBLICA



## Otras consideraciones

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

- Entubar al 100% la instalación eléctrica expuesta.

