

Número Nas:	5090851
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

7	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	11101050003300
---------	----------------

**Localización**

Provincia	1° San José
Cantón	11° Vázquez De Coronado
Distrito	1° San Isidro
Señas:	San Isidro. Vásquez de Coronado.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Ciento Sesenta Y Un Millones Setenta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)				
Valuador:	<table border="1"> <tr> <td>Marco Tulio Arias Lao</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firma</td> <td>Perito Externo</td> </tr> </table>	Marco Tulio Arias Lao		Firma	Perito Externo
Marco Tulio Arias Lao					
Firma	Perito Externo				

Valor total:	₡	161 072 000,00
Valor de terreno:	₡	60 270 000,00
Valor construcción:	₡	100 802 000,00
Liquidez:		Mediana

**7 Observaciones generales**

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
3. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
5. La forma del terreno es irregular.
6. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
7. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

**1 Observaciones importantes**

1. 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. Vivienda en estado regular.

Presenta deterioro en acabados por falta de mantenimiento.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

La propiedad tiene una servidumbre trasladada inscrita que no la afecta.

La vivienda tiene una salida de aguas jabonosas en el lote colindante al norte, esto podría generar un problema a la hora de su venta.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 5454 V-2022.1				
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$693,59								
# Nas / # Orden: 5090851		Tiene Construcciones? Sí		Tipo: Vivienda		Enfoque: Costo				
		Fecha avalúo de referencia: 08/05/2020		Valor en avalúo de referencia: \$152 837 740,00						
Valuador: Marco Tulio Arias Lao		Teléfono: 8383-0080 / 2256-5611 / 2233-1032								
Empresa: Marco Tulio Arias Lao		Correo electrónico: marias@constructora-integratrec.com								
País: Costa Rica		Provincia: 1 San José		Cantón: 11 Vázquez De Coronado		Distrito: 1 San Isidro				
Señas: San Isidro. Vázquez de Coronado.										
Latitud (CRTM 05) 1 103 470 N		Longitud (CRTM 05) 499 745 E				(Sistema de coordenadas geográficas: 9.97944, -84.00233)				
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.	500033	0	0	11101050003300	579,52 m <sup>2</sup>	SJ-585535-99	579,52 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica. Cédula Jurídica 4-000-000019	Finca 1	
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
1.	500033	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Vivienda (s)	E	Sin construcciones	O	Calle pública
Tiene gravámenes o anotaciones? Sí		Inciden en el valor? No								
Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Avalúo bien adquirido.								
Ocupación predominante: Otro		Comentarios: Permisionario								
Uso actual: Residencial		Comentarios:								
El mayor y mejor uso es: Tal y como está										
Tipo de zona: Urbana		Tendencia de la zona: Estable		Grado de consolidación: Entre 25% y 75%		Uniformidad de antigüedad: Similar		Tamaño: Similar		
Condición: Similar		Cambio de uso de suelo: Poco probable		Ocupación: Unifamiliar		Antigüedad de construcciones entre: 20 y 30 Años (+-)		Apreciación del mercado: Oferta: Media		
						Tendencia del precio: Estable		Hay influencias adversas: No		
						Distancia a: Escuelas: 500 m		Colegios: 300 m		
						Transporte público: 200 m		Facilidades comunales: 1000 m		
						Comercio: 300 m		Instituciones gobierno: 1000 m		
								Parques: 1000 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										
Situación: Medianero		Frente: 23,46 m		Fondo: 32,85 m		Área valorada: 579,52 m <sup>2</sup>		Fuente: El plano de catastrado y el estudio de registro		
Topografía predominante: Plana		Nivel: Sobre nivel de calle		A <sub>nivel</sub> (m): 1,0		Forma: Irregular		Forma 2: Otra		
Pendiente: Plana		Proximidad a cima de talud*: No aplica		Proximidad a pie de talud*: No aplica		Cuerpo de agua cercano*: Río		Distancia: 18 m		
Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno		<input type="checkbox"/> Deslizamiento		<input type="checkbox"/> Inundación		<input type="checkbox"/> Otro		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> 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 catastrado		
								Otras: <input checked="" type="checkbox"/> Córdón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público		
								<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento		
								Disponibilidad de agua potable*: <input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible		
								<input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente		
								Servicio eléctrico*: <input checked="" type="checkbox"/> Aéreo		
								Comunicaciones: <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica		
								Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)		
								Calle al frente: Concreto		
* Condición más crítica										
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.										
Valor total estimado: \$161 072 000,00		(Ciento Sesenta y Un Millones Setenta y Dos 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.								
Fecha de inspección: 28 de junio de 2022		Otras inspecciones:								
<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Ubicación		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Croquis		<input type="checkbox"/> Anexo 3.		

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



<b>Área de construcción (m²)</b>		<b>Tipo de propiedad:</b>	Vivienda de dos niveles	<b>Techo:</b>	<b>Estructura:</b> Metal	<b>Cubierta:</b>	Teja metálica
Nivel Principal:	267,58 m²	<b>Estructura principal:</b>	Concreto	<b>Condición:</b>	Bueno		
2do Nivel:	94,65 m²	<b>Entrepiso:</b>	Viguetas / Bloques poliestireno / Losa concreto	<b>Cielos:</b>	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		<b>Escaleras:</b>	De concreto	<b>Acabado externo:</b>	Repello y pintura		
Otros:		<b>Paredes externas:</b>	Bloques de concreto	<b>Condición:</b>	Regular		
<b>Total:</b>	<b>362,23 m²</b>	<b>Paredes internas:</b>	Bloques de concreto	<b>Acabado interno:</b>	Repello y pintura		
				<b>Condición:</b>	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	◆ Parquesos (#)
4	1	3	2
		Medios baños	
		1	

*\* Si no tiene, indique 0 en la cantidad*    ◆ Espacios para estacionamiento de vehículos

<b>Puertas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay	<b>Sistema mecánico:</b>	PVC
<b>Marco de ventanas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otra	<input type="checkbox"/> No hay	<b>Canoas</b>	<input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
<b>Pisos:</b>	<input type="checkbox"/> Alfombra	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Laminado	<input type="checkbox"/> Concreto		<b>Bajantes</b>	<input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol		<b>Sistema eléctrico:</b>	Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V
<b>Enchapes de baños:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene	<b>Canalización:</b>	Entubada
<b>Empotrados / Extras:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje			<b>Interruptor:</b>	Termomagnético
<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica			<b>Comentarios:</b>	
<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Cableado estructurado	<input type="checkbox"/> Alarma	<input type="checkbox"/> Chimenea			<b>Mueble de cocina:</b>	<input type="checkbox"/> Madera <input checked="" type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene
<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio				<b>Sobre (mueble de cocina):</b>	<input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input checked="" type="checkbox"/> Otro melamina termoformada <input type="checkbox"/> No tiene
						<b>Loza sanitaria:</b>	<input type="checkbox"/> Económica <input checked="" type="checkbox"/> Estándar <input type="checkbox"/> De lujo <input type="checkbox"/> No tiene
						<b>Otros</b>	<input type="checkbox"/> Verjas <input type="checkbox"/> A/C <input type="checkbox"/> Tanque de gas
						<b>Tapias:</b>	<input type="checkbox"/> Tanque de captación <input type="checkbox"/> Paneles solares <input type="checkbox"/> Otro:
						<b>Condición general:</b>	Regular
						<b>Acabados:</b>	Estándar

<b>Sótanos / áticos</b>	
<b>Terrazas, balcones, otros</b>	
<b>Patio / Jardines</b>	
<b>Cocheras / Parquesos:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
<b>Superficie de rodamiento:</b>	Cerámica / Porcelanato
<b>Observaciones:</b>	
<b>Reparaciones Interiores / Daños:</b>	No
<b>Humedad / Fuga de Agua:</b>	No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	1	2		
Medio baño	1			
Habitación	1	4		
Sala de TV	1			
Lavandería	1			
Terraza	1			
Bodega	1			
<b># de módulos</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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	579,52	104 000,00			1,00	104 000,00	60 270 080,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		579,52		Total valor de terreno (c)*			₡	60 270 000,00

\*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)	<b>€169 674 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€100 802 000,00</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>€169 674 000,0</b>						<b>36,0</b>		<b>€100 802 000,0</b>	<b>€100 802 000,0</b>			
1.		<b>Vivienda</b>							<b>€95 123 000,00</b>	Regular							<b>€297 480,00</b>	<b>€56 313 000,0</b>	<b>€56 313 000,0</b>	Si	Si
1.1.		Planta baja	2000	22	60	m²	189,3	€502 500,0	€95 123 000,00	Regular		0,79	0,749	0,592	36	€297 480,00	€56 313 000,0	€56 313 000,0			
1.2.		Dormitorio servicio	2000	22	60	m²	18,3	€469 000,0	€8 559 000,0	Regular		0,79	0,749	0,592	36	€277 648,00	€5 067 000,0	€5 067 000,0			
1.3.		Cochera y terraza	2000	22	60	m²	148,9	€368 500,0	€54 862 000,0	Regular		0,79	0,749	0,592	36	€218 152,00	€32 478 000,0	€32 478 000,0			
1.4.		Bodega	2000	22	35	m²	5,8	€100 000,0	€580 000,0	Regular		0,79	0,488	0,386	14	€38 600,00	€224 000,0	€224 000,0			
1.5.		Acceso y patio cementado	2000	22	60	m²	190,0	€35 000,0	€6 650 000,0	Bueno		0,85	0,749	0,637	38	€22 295,00	€4 236 000,0	€4 236 000,0			
1.6.		Tapias	2000	22	60	m	39,0	€100 000,0	€3 900 000,0	Bueno		0,85	0,749	0,637	38	€63 700,00	€2 484 000,0	€2 484 000,0			

\*\* 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 personal y presupuestos realizados

DEFINICIONES	Estado	F <sub>e</sub>	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 ■		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.



FACHADA



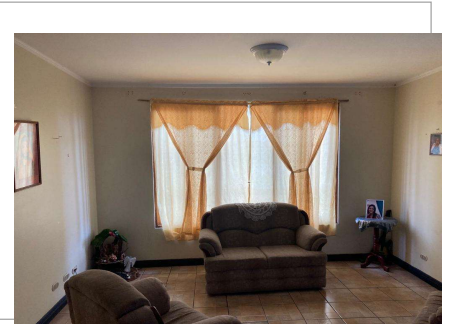
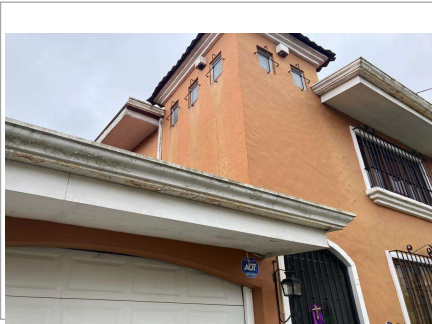
ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



SALA



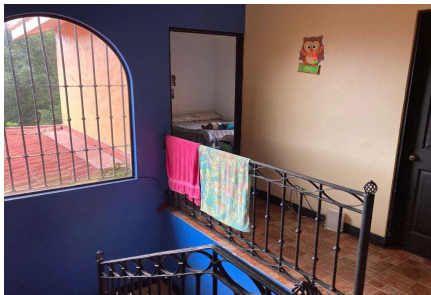
COMEDOR



TERRAZA



TERRAZA



ESCALERAS



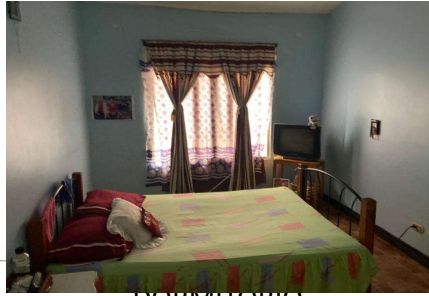
VERIFICACIÓN PERITO



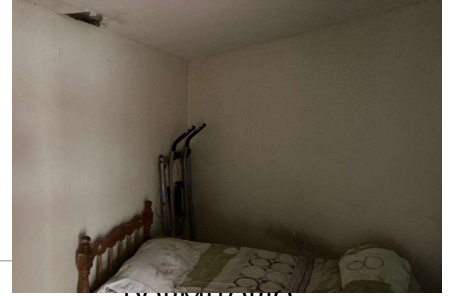
TENEDERO



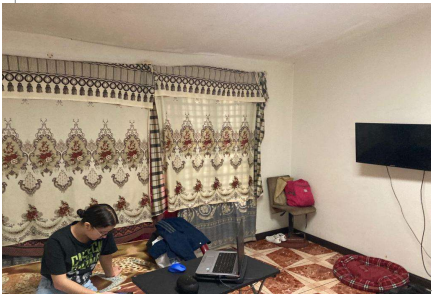
COCHERA



DORMITORIO



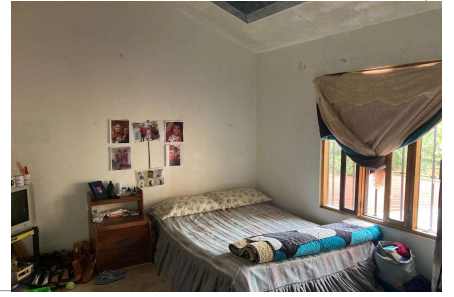
DORMITORIO



DORMITORIO



DORMITORIO



DORMITORIO



BAÑO



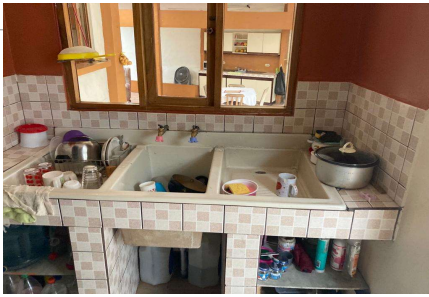
BAÑO



BAÑO



COCINA



PILAS



SALIDA DE AGUAS EN TERRENO COLINDANTE





TANQUE SEPTICO



DAÑO EN CIELO RASO



DAÑO EN CIELO RASO



GRIETAS EN PAREDES



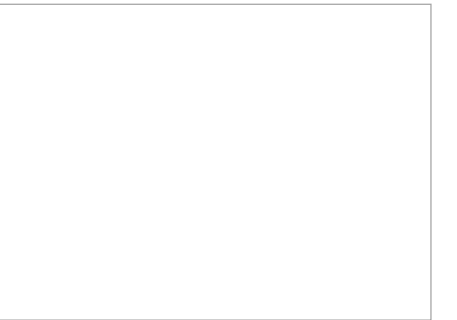
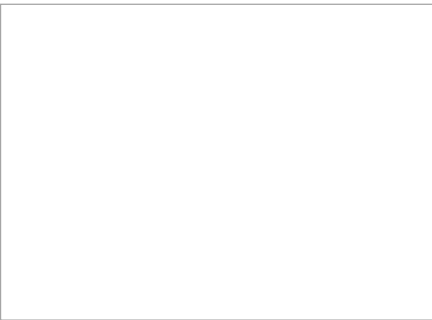
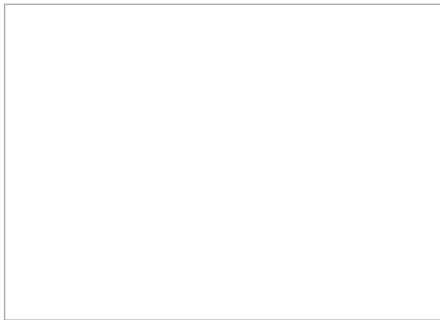
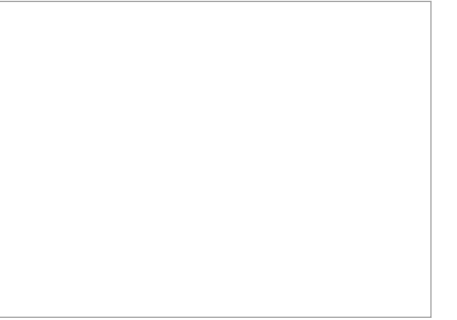
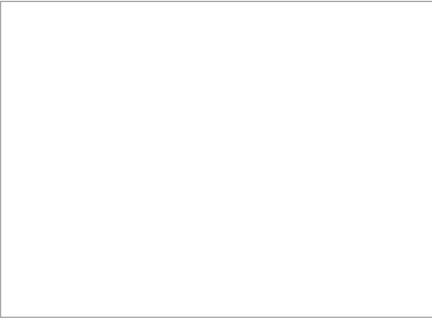
DAÑO EN CIELO RASO



DAÑO EN CIELO RASO



DAÑO EN CIELO RASO

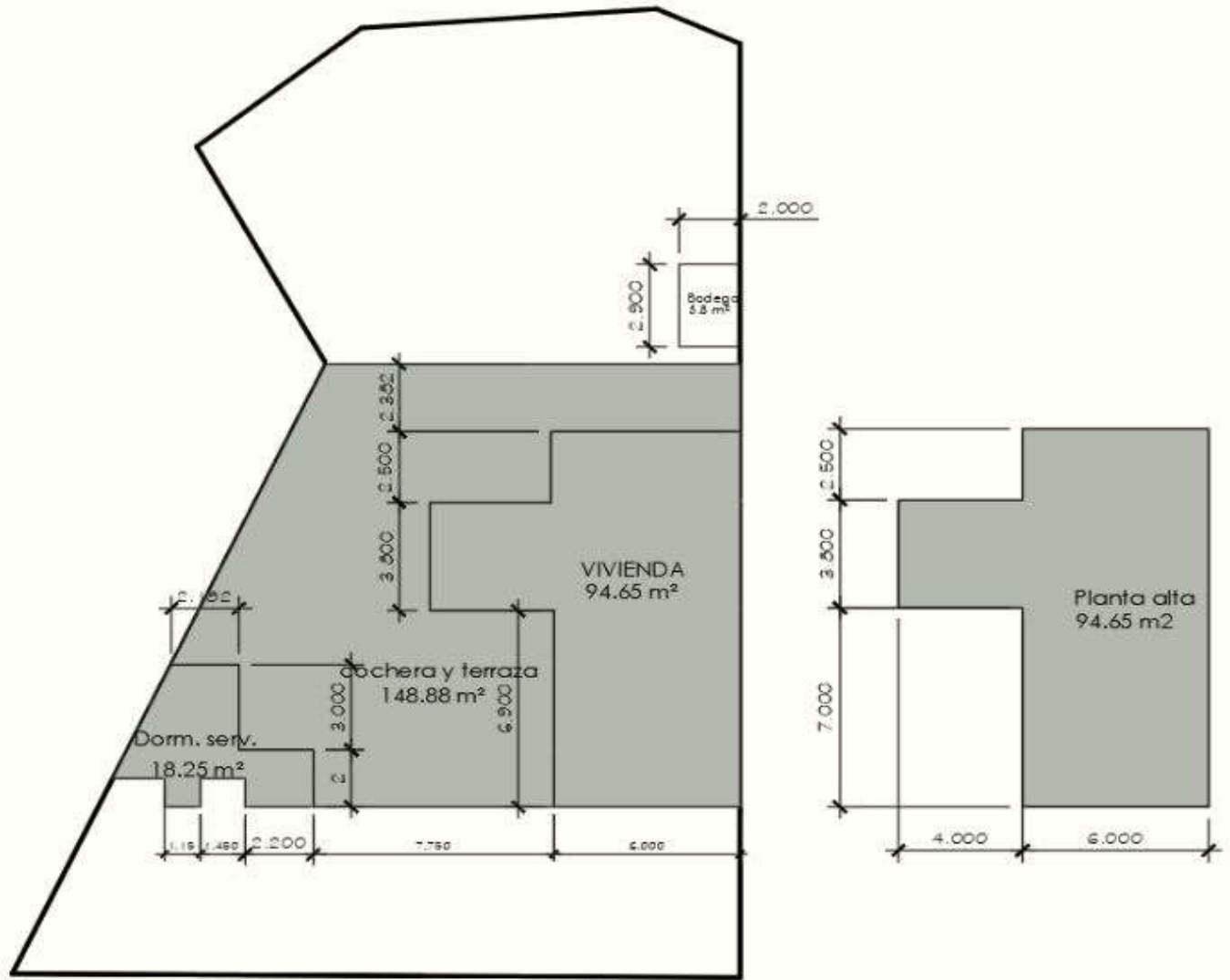


UBICACIÓN



CROQUIS

ANEXO 2: CROQUIS



## Condiciones especiales de la propiedad

Sobre la finca se anota un practicado identificado con las citas 800-552959-01-0001-001, mismo que no obedece a algún proceso en el que el Banco sea parte y sobre el cual ya nos encontramos realizando las gestiones pertinentes para efectuar su levantamiento. Sin perjuicio de lo anterior, los posibles oferentes tendrán la facultad de esperar dicha diligencia o negociar conociendo el estado actual del bien.

