

Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5035759
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

5	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	10110039387200
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	1° San José
Distrito	10° Hatillo
Señas:	San Jose,Hatillo,del Colegio Tecnico San Sebastian 275 mts sur.250 mts oeste y 25 mts sur Urbanizacion La Gloria casa # 13



Resumen de informe

Monto en letras:	(Veinte Millones Treinta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor:	₡	20.036.000,00
Liquidez:	Mediana-Baja	

5 Observaciones generales

- El valor estimado del inmueble es 33,1% menor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
- El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
- El entorno donde se localiza el inmueble es de clase baja.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.
- En al menos una de las construcciones el factor de estado es menor a 0,6 (estado de conservación malo o inferior). Las construcciones en esta condición no se incluyen en la valoración.

2 Observaciones importantes

- La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.
- La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

- En la homologación hay comparables con más de 12 meses respecto a la fecha del informe.

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.
Vivienda con 35 años, presenta problemas de luz y ventilacion
2. Liquidez mediana-baja.
Por características sociales de la zona, alta peligrosidad.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Zona de alta peligrosidad
Vivienda con 35 años de construida deterioro normal

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 0763 V-2020.12	
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR				
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR): €614,00	
	# Nas / # Orden:	5035759	Tiene Construcciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí	
			Tipo: Vivienda	
		Enfoque: Costo	Fecha avalúo de referencia: 31/01/2019	
			Valor en avalúo de referencia: €29.950.191,00	
VALUADOR	Valuador:	Juan Eduardo Arteaga Moya	Teléfono: 8381-1111 / 2290-5133	
	Empresa:	Juan Eduardo Arteaga Moya	Correo electrónico: oficina.arteaaga@gmail.com	
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia: 1 San José	
			Cantón: 1 San José	
			Distrito: 10 Hatillo	
	Señas:	San Jose,Hatillo,del Colegio Tecnico San Sebastian 275 mts sur.250 mts oeste y 25 mts sur Urbanizacion La Gloria casa # 13		
	Latitud (CRTM 05)	1 096 057 N	Longitud (CRTM 05)	489 703 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.9124, -84.0939)
	Tipo de inmueble:	Otro		
	Hay fincas asociadas?	No		
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal
	1.	393872	0	0
		Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado
	10110039387200	96,36 m²	SJ-0762029-1989	
	Área según catastro	Propietario(s)		
	96,36 m²	Banco de Costa Rica		
	Detalle			
	Finca 1			
	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca	
1.	393872	N-S-E-O	N Vivienda (s) S Vivienda (s) E Vivienda (s) O Calle pública	
	Tiene gravámenes o anotaciones?	No		
	Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique: Avaluo Bien adquirido	
	Ocupación predominante:	Otro	Comentarios: Cuido por parte del BCR	
	Uso actual:	Residencial	Comentarios:	
	El mayor y mejor uso es:	Tal y como está		
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Urbana		
	Tendencia de la zona:	Estable		
	Grado de consolidación:	>75%		
	Uniformidad de antigüedad:	Similar		
	Tamaño:	Similar		
	Condición:	Similar		
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable		
	Ocupación:	Unifamiliar		
		Antigüedad de construcciones entre:	25 y 30 Años (+)	
		Apreciación del mercado:	Oferta: Alta	
	Tendencia del precio:	Estable		
	Hay Influencias adversas:	Sí Han sido consideradas en el valor? Sí		
	Distancia a:	Escuelas: 250 m		
		Colegios: 275 m		
		Facilidades comunales: 200 m		
		Transporte público: 100 m		
		Instituciones gobierno: 500 m		
		Comercio: 100 m		
		Parques: 150 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.			
	Zona depimida socialmente, de peligrosidad.			
	Calificación del entorno:	Clase baja		
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero		
	Fronte:	6,25 m	Fondo:	15,40 m
	Área valorada:	96,36 m²		
	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			
	* Condición más crítica			
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		
	Comunicaciones:	TV Cable Teléfono Fibra óptica		
	Servidumbres:	Electricidad Alcantarilla Paso Agrícola Otra (*)		
	Calle al frente:	Asfalto		
	* Ver Observaciones Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.			
RESUMEN	Valor total estimado:	€20.036.000,00 (Veinte Millones Treinta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)		
	◆ Liquidez:	Mediana-Baja No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.		
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	8 de marzo de 2021		
		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. CROQUIS DISTRIBUCION AREAS Y UBICACION	<input type="checkbox"/> Anexo 2.
			<input type="checkbox"/> 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:	96,36 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Regular		
2do Nivel:	43,75 m ²	Entrepiso:	Losa de concreto	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento	<input type="checkbox"/> Gypsum	<input checked="" type="checkbox"/> Tablilla
3er nivel:		Escaleras:	De concreto	Acabado externo:	Repello		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Regular		
Total:	140,11 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello		
				Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)	Sistema mecánico: PVC Canoas <input type="checkbox"/> PVC <input checked="" 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? <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> 110 V <input type="checkbox"/> 110 / 220 V Canalización: Entubada Interruptor: Termomagnético Comentarios: Mueble de cocina: <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input checked="" type="checkbox"/> No tiene Sobre (mueble de cocina): <input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input type="checkbox"/> Otro <input checked="" 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 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
4	0	2	1	
		Medios baños		
		0		

* 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 type="checkbox"/> Aluminio	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Otro: mosaico			
Enchapes de baños:	<input type="checkbox"/> Cerámica	<input checked="" 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			

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				
Habitación	4			
Sala de TV				
Lavandería	1			
# de módulos	10	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Valoración de construcciones vía costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (€)	€31.613.000,00
	VRE Total (€)	€9.942.000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	Fr	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones									€31.613.000,0								€8.955.000,0	€9.942.000,0		
1.		Vivienda							€31.613.000,0								€8.955.000,0	€9.942.000,0	Si	Si
1.1.		Vivienda	1987	35	50	m²	87,5	€285.000,0	€24.938.000,00	Bueno	0,90	0,80	0,405	0,292	16	€83.220,00	€7.282.000,0	€8.080.000,0		
1.2.		Corredor entrada	1997	25	40	m²	21,0	€225.000,0	€4.725.000,0	Bueno	0,90	0,80	0,492	0,354	16	€79.650,00	€1.673.000,0	€1.862.000,0		
1.3.		Patio posterior	1997	25	40	m²	32,5	€60.000,0	€1.950.000,0	Malo ■	0,70	0,50	0,492	0,172	-	€0,00				

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.
► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Base de datos personal y tablas de la ONT

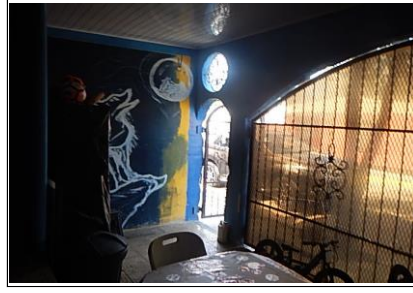
DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno	0,80	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo ■	0,40	Podría requerir reparaciones estructurales 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.

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.
Fr:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



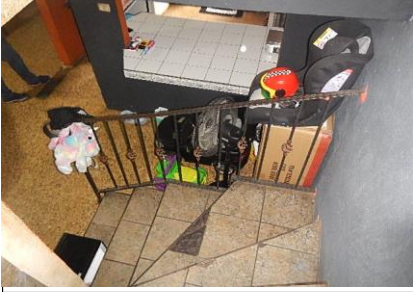
1. INGRESO



2. entrada



3. COMEDOR



4. ESCALERA



5. SALA



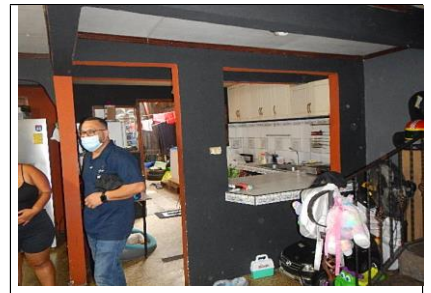
6. COCINA



7. CIELO PVC



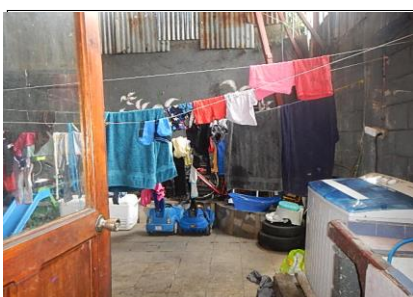
8. DORMITORIO



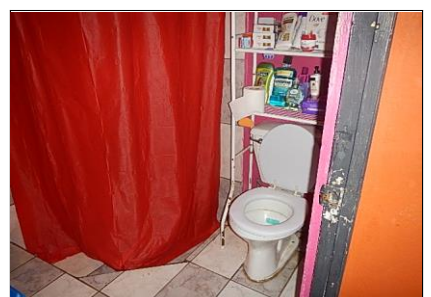
9.



10. Estructura area pilas



11. AREA PILAS



12. BAÑO

