

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

1. El valor estimado del inmueble es 33,1% menor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
2. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
3. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase baja.
4. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.
5. 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

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

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

1. 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	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)
	1.	393872	0	0	10110039387200	96,36 m²	SJ-0762029-1989	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		Antigüedad de construcciones entre:	25 y 30 Años (+)				
	Tendencia de la zona:	Estable		Apreciación del mercado:	Oferta: Alta				
	Grado de consolidación:	>75%		Tendencia del precio:	Estable				
	Uniformidad de antigüedad:	Similar		Hay Influencias adversas:	Sí		Han sido consideradas en el valor? Sí		
	Tamaño:	Similar		Distancia a:	Escuelas: 250 m				
	Condición:	Similar			Colegios: 275 m		Facilidades comunales: 200 m		
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable			Transporte público: 100 m		Instituciones gobierno: 500 m		
	Ocupación:	Unifamiliar			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			Mejoras al terreno:	Muros Calles Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:			
	Frete:	6,25 m	Fondo:	15,40 m	Uso de suelo:	Residencial			
	Área valorada:	96,36 m²			Vista panorámica:	No			
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro			Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro			
	Topografía predominante:	Plana		Nivel:	A nivel de calle				
	Forma:	Regular			Otras:	<input type="checkbox"/> Cordón y caño	<input type="checkbox"/> Acera	<input type="checkbox"/> Cuneta	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público
	Forma 2:	Rectangular			Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario	Planta de tratamiento	
	Pendiente:	Plana			Disponibilidad de agua potable:	Sí hay disponible			
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica			Red externa:	<input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente			
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica			Servicio eléctrico:	Aéreo			
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno			Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Fibra óptica		
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	<input type="checkbox"/> Deslizamiento	<input type="checkbox"/> Inundación	Servidumbres:	<input checked="" type="checkbox"/> Electricidad	<input checked="" type="checkbox"/> Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso	<input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)	
* 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:	€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 (#)				
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				
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	Canalización:	Entubada
				<input checked="" type="checkbox"/> 110 V	<input type="checkbox"/> 110 / 220 V	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	

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

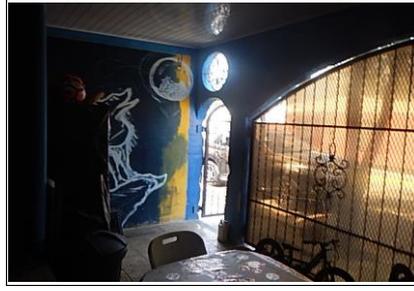
DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno	0,80	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo ■	0,40	Podría requerir reparaciones estructurales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

