

Número Nas:	5150031
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

8	Observaciones generales
3	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	10802014267000
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	8° Goicoechea
Distrito	2° San Francisco
Señas:	De la escuela Doctor Ferraz 100 metros al oeste



Resumen de informe

Monto en letras:	(Sesenta Y Seis Millones Cuatrocientos Sesenta Y Cuatro Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 66.464.000,00
Valor de terreno:	₡ 22.275.000,00
Valor construcción:	₡ 44.189.000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Roberto Loría González	Firma	Perito Externo

8 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase baja.
3. La vivienda no tiene caja de breakers.
4. La vivienda no cuenta con interruptor principal.
5. En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico no está entubado.
6. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
7. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.
8. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene caja de breakers.

3 Observaciones importantes

1. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.
2. La vivienda tiene problemas por humedad o fugas.
3. La vivienda no tiene puertas.

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.

Sí

2. Problemas por humedad o fugas.

Sí

3. Vivienda sin puertas.

Sí

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Faltan todos los cables eléctricos en los 4 niveles. Faltan breaker en las cajas breaker. Falta un 50% de las tapas de tomas corrientes.

Se observaron manchas y partes del cielo de gypsum quebrado.

No existen puertas.

Los muebles de cocina no tienen puertas

Faltan piezas en baño como lavatorios e inodoros.

Se observaron manchas de goteras en el cielo.

Faltan varias ventanas.

Se debe de pintar está en muy mal estado.

La puerta principal está en muy mal estado

Un marco de ventana tiene comején

Informe y formato confidenciales para uso exclusiva del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 6197 V-2023.2						
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€510,75						
	# Nas / # Orden:	5150031	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo: Vivienda						
			Enfoque:	Costo							
		Fecha avalúo de referencia:	30/08/2021	Valor en avalúo de referencia:	€75.095.000,00						
VALUADOR	Valuador:	Roberto Loria González	Teléfono:	8384-2490 / 2225-7771							
	Empresa:	Roberto Loria González	Correo electrónico:	r.loria@pyavalor.com							
FINCA	País: Costa Rica		Provincia:	1 San José	Cantón:	8 Goicoechea	Distrito:	2 San Francisco			
	Señas: De la escuela Doctor Ferraz 100 metros al oeste										
	Latitud (CRTM 05)		1 099 383 N	Longitud (CRTM 05)		492 422 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.94247, -84.06911)				
	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.	142670	0	0	10802014267000	135,00 m ²	SJ-53902-2023	135,00 m ²	Banco de Costa Rica cédula jurídica 4-000-000019	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	142670	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?		Sí	Inciden en el valor?		No					
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Bien adquirido					
Ocupación predominante:		Otro		Comentarios:		Está desocupada					
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:		20 y 50 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:	100 m		
	Condición:		Similar			Colegios:		850 m	Facilidades comunales:	350 m	
	Cambio de uso de suelo:		Poco probable			Transporte público:		300 m	Instituciones gobierno:	200 m	
	Ocupación:		Unifamiliar			Comercio:		350 m	Parques:	250 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.										
	En clasificación del entorno léase: Clase baja-alta. En nivel léase: A nivel de acera. En cuerpo de agua cercadno léase: Quebrada Cangrejos.										
Calificación del entorno:		Clase baja									
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:		Medianero								
	Frente:		6,68 m	Fondo:		17,82 m					
	Área valorada:		135,00 m ²								
	Fuente:		El plano de catastrado 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*:		Quebrada		Distancia: 35 m							
Riesgos aparentes:		<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	<input type="checkbox"/> Deslizamiento	<input type="checkbox"/> Inundación	<input type="checkbox"/> Otro						
* Condición más crítica											
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	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 in sitio congruente con plano de catastrado								
	Otras:		<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño		<input checked="" type="checkbox"/> Acera	<input type="checkbox"/> Cuneta	<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público				
	Alcantarillado:		<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario		<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento					
	Disponibilidad de agua potable*:		Sí hay disponible								
	Servicio eléctrico*:		<input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente								
	Comunicaciones:		<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input 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:		Asfalto									
* Ver Observaciones		► Como acceso habilitado a la finca. ◄ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.									
RESUMEN	Valor total estimado:	€66.464.000,00	(Sesenta Y Seis Millones Cuatrocientos Sesenta Y Cuatro 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:		12 de marzo de 2024		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 Geográfica							
			<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2.	Distribución Arquitectónica							
			<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:	36,00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel	36,00 m ²	Entrepiso:	Losa de concreto	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input checked="" type="checkbox"/> Otro: <small>PVC, yeso de madera</small>		
3er nivel:	135,00 m ²	Escaleras:	De concreto	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:	42,00 m ²	Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Regular		
Total:	249,00 m²	Paredes internas:	Sistema mixto	Acabado interno:	Repello y pintura		
			Bloques de concreto,	Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	5	Cuarto de servicio (#)	0	Baños completos (#)	2	Parqueos (#)	1
				Medios baños	0		
* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos							
Puertas:	<input type="checkbox"/> Madera sólida	<input type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	<input checked="" type="checkbox"/> No hay		
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		
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 type="checkbox"/> Otro:					
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		
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						
Canaos	<input type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene			
Bajantes	<input checked="" type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene			
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers?		No	Canalización:	Sin entubar		
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input type="checkbox"/> 110 / 220 V		Interruptor:	No tiene.		
Comentarios: No tiene cables, no existe sistema eléctrico							
Mueble de cocina:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene			
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input type="checkbox"/> Otro	<input 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	No
Terrazas, balcones, otros	No
Patio / Jardines	No
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Cerámica / Porcelanato

Observaciones:
En tipo de propiedad léase: Casa de cuatro niveles. En condición léase: Regular a malo. Puerta: Solo la principal de madera en mal estado. Ventanas: faltan algunas.

Reparaciones Interiores / Daños: Sí
Cielos de gypsum, puerta principal en mal estado. Colocar todos los breakers y cables eléctricos, reconstruir los muebles de cocina y colocar la loza sanitaria que falta.

Humedad / Fuga de Agua: Sí
Goteras en el cielo, se observan manchas de agua en el Gypsum del cielo.

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Cuarto	Sótano
Vestíbulo	1				
Sala			1	1	
Comedor			1		
Cocina			1		
Baño completo	1		1		
Medio baño					
Habitación		2	2	1	
Sala de TV			1		
Lavandería					
Escalera	1	1			
Cochera	1				
# de módulos	4	3	7	2	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor	Descripción	Factor de ajuste	F.R.	Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
1	Sección principal	135,00	165 000,00				1,00	165 000,00	22 275 000,00
2									
3									
4									
Área Total (m ²)		135,00					Total valor de terreno (c)*		22.275.000,00

*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)	€94.950.000,00
	VRE Total (c)	€44.189.000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _r	Fe	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones									€94.950.000,0						28,0		€44.189.000,0	€44.189.000,0		
1.		Casa de habitación							€94.950.000,0								€44.189.000,0	€44.189.000,0	No	No
1.1.		I Nivel	2001	23	60	m²	36,0	€350.000,0	€12.600.000,0	Regular	1,00	0,60	0,735	0,441	26	€154.350,00	€5.557.000,0	€5.557.000,0		
1.2.		II Nivel	2001	23	60	m²	36,0	€350.000,0	€12.600.000,0	Regular	1,00	0,60	0,735	0,441	26	€154.350,00	€5.557.000,0	€5.557.000,0		
1.3.		III Nivel	2001	23	60	m²	135,0	€400.000,0	€54.000.000,0	Regular	1,00	0,60	0,735	0,441	26	€176.400,00	€23.814.000,0	€23.814.000,0		
1.4.		IV Nivel	2001	23	60	m²	42,0	€375.000,0	€15.750.000,0	Bueno	1,00	0,80	0,735	0,588	35	€220.500,00	€9.261.000,0	€9.261.000,0		

** 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 Mercado de la construcción y valores de la construcción.

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



ZONA



ACERA



CASA



I NIVEL



II NIVEL





II NIVEL



III NIVEL





III NIVEL



IV NIVEL





