

Número Nas:	5111906
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

7	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	10301030435000
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	3° Desamparados
Distrito	1° Desamparados
Señas:	Urbanización Cocori Lote 55



Resumen de informe

Monto en letras:	(Treinta Y Tres Millones Doscientos Un Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	33 201 000,00
Valor de terreno:	₡	20 586 000,00
Valor construcción:	₡	12 615 000,00
Liquidez:		Mediana

Valuador:	Eduardo Páez Campos	
	Firma	Perito Externo

7 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
3. La forma del terreno es irregular.
4. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
5. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.
6. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.
7. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene caja de breakers.

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

El plano de catastro indica que la distancia de la esquina al punto 4 es de 19,38 m y de acuerdo a medidas en sitio con cinta métrica la medida es de 26,80 m. La instalación eléctrica no posee caja de breaker ni interruptor principal, en algunas zonas el cable eléctrico lo cortaron y esta expuesto. Faltan algunas puertas internas, Los pisos de cerámica en ciertas zonas están quebrados. En baños se despegaron algunas piezas de los enchapes. El cielo raso existente esta de regular a mal estado ya que le resto lo despegaron. Las paredes livianas presentan fisuras y en algunos sectores solo tiene un forro. La pintura esta en mal estado. En general los acabados son de regular calidad.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 7169 V-2022.1					
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$591,87									
# Nas / # Orden: 5111906		Tiene Construcciones? Sí		Tipo: Otras obras		Enfoque: Costo					
		Fecha avalúo de referencia: 17/03/2021		Valor en avalúo de referencia: \$30 438 000,00							
Valuador: Eduardo Páez Campos		Teléfono: 8381-9064									
Empresa: Eduardo Páez Campos		Correo electrónico: epaezcampos56@gmail.com									
País: Costa Rica		Provincia: 1 San José		Cantón: 3 Desamparados		Distrito: 1 Desamparados					
Señas: Urbanización Cocori Lote 55		Latitud (CRTM 05) 1 095 346 N		Longitud (CRTM 05) 491 515 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.90597, -84.07738)					
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)	Detalle		
1.	304350	0	0	10301030435000	150,26 m ²	SJ-421840-1981	150,26 m ²	Banco de Costa Rica	Finca 1		
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca									
1.	304350	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)	O	Calle pública	
Tiene gravámenes o anotaciones? No		Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Avalúo para la venta		Ocupación predominante: Otro		Comentarios: Desocupada			
Uso actual: Residencial		El mayor y mejor uso es: Tal y como está		Comentarios:							
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: Multifamiliar		Antigüedad de construcciones entre: 30 y 40 Años (+)		Apreciación del mercado: Oferta: Media		Tendencia del precio: Estable		Hay Influencias adversas: No	
				Distancia a: Escuelas: 600 m		Colegios: 1500 m		Facilidades comunales: 250 m		Transporte público: 200 m	
				Comercio: 200 m		Instituciones gobierno: 500 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.											
Calificación del entorno: Clase media											
Situación: Medianero		Frente: 7,26 m		Fondo: 26,98 m		Área valorada: 150,26 m ²		Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Topografía predominante: Plana	
Forma: Irregular		Forma 2: Trapezoidal		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		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: Ver Observaciones	
								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	
* Condición más crítica											
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ▶ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
Valor total estimado: \$33 201 000,00		(Treinta Y Tres Millones Doscientos Un 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: 20 de diciembre 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

Apartamento	
Nombre Identificador:	Apartamentos
Distribución arquitectónica:	Planta baja: apartamento 1 : Cochera, sala-comedor, cocina, pilas, baño, bodega y tres dormitorios. Apartamento 2: cocineta, comedor, baño y dormitorio. Planta alta: Apartamento 1: Balcón sala-comedor, cocina, pilas-tendedero, baño y dos dormitorios. Aparatemnto 2: Balcón, cocineta-comedor, ,dormitorio y baño
Funcionalidad:	Regular
Altura de piso a cielo:	2,5 m
Sistema estructural:	Mampostería integral combinada con marco de metal
Entrepiso:	Canales de acero con fibrocemento y concreto
Escaleras:	Canales de acero
Estructura de techo:	Cerchas de canales de acero
Paredes externas:	Bloques de concreto en planta baja y metal con forro H.G y gypsum en planta alta
Paredes internas:	Durpanel y bloques de concreto en planta baja: Gypsum en planta alta
Tapicheles:	H.G
Cubierta:	Hierro galvanizado
Canoas y bajantes:	No tiene
Ventanas:	Marcos de aluminio y madera con vidrio fijo y celosía
Puertas Exteriores:	Madera solida
Puertas internas:	Madera laminada
Cerrajería:	Tipo doble paso y perilla
Verjas:	No
Cielos:	Durpanel y PVC en un 25% en planta baja , resto no tiene
Pisos:	Cerámica y mosaico
Enchapés:	En baños de azulejo
Piezas sanitarias:	De tipo económico blanca
Pintura:	Acrílica, mal estado
Instalación potable:	PVC
Instalación sanitaria:	PVC
Muebles fijos:	No
Otros / Comentarios:	No

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	150,26	137 000,00			1,00	137 000,00	20 585 620,00
2								
3								
4								

Área Total (m²) 150,26

Total valor de terreno (c)* ₡ 20 586 000,00

**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)	€40 885 000,00
	VRE Total (c)	€13 999 000,00

No.	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _r	F _e	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								€40 885 000,0						16,0		€12 615 000,0	€13 999 000,0		
1.	Vivienda							€40 885 000,0								€12 615 000,0	€13 999 000,0	Parcial	No
1.1.	Sección principal Planta baja	1987	35	50	m²	96,0	€250 000,0	€24 000 000,00	Regular	0,90	0,60	0,405	0,219	12	€54 750,00	€5 256 000,0	€5 832 000,0		
1.2.	Bodega planta baja	1987	35	50	m²	9,0	€75 000,0	€675 000,0	Regular	0,90	0,60	0,405	0,219	12	€16 425,00	€148 000,0	€164 000,0		
1.3.	Cochera cementada	1987	35	50	m²	38,0	€20 000,0	€760 000,0	Regular	0,90	0,60	0,405	0,219	12	€4 380,00	€166 000,0	€185 000,0		
1.4.	Sección principal Planta alta	2012	10	40	m²	67,0	€225 000,0	€15 075 000,0	Regular	0,90	0,60	0,844	0,456	20	€102 600,00	€6 874 000,0	€7 628 000,0		
1.5.	Balcón planta alta	2012	10	40	m²	5,0	€75 000,0	€375 000,0	Regular	0,90	0,60	0,844	0,456	20	€34 200,00	€171 000,0	€190 000,0		

** 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: Costo de mercado de base de datos personales, Camara Costarricense de la construcción, Datos BCCR, Tipologías constructivas Icoval. Tipologías Constructivas ONT

DEFINICIONES	Estado	F _e	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 ▣	0,40	
0,20			
	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.
F_e:	Factor de depreciación por estado de conservación.
F_d:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



FRENTE DE LA PROPIEDAD



ENTORNO DE LA ZONA



FISURAS EN PISO



BAÑO PLANTA BAJA



COCINA PLANTA ALTA



SALA PLANTA ALTA



BAÑO PLANTA ALTA



INSTALACION ELECTRICA MAL ESTADO



FOTO VALUADOR



DORMITORIO PLANTA ALTA



DORMITORIO PLANTA BAJA



SALA PLANTA BAJA

