

Número Nas:	5152851
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

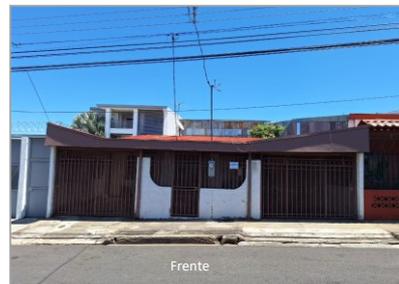
2	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	40101010445000
---------	----------------

Localización

Provincia	4° Heredia
Cantón	1° Heredia
Distrito	1° Heredia
Señas:	De la iglesia de Fátima, 125 m norte y 150m este (Avf. 11, calles 2 y 4)



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Cuarenta Y Un Millones Setecientos Sesenta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	141,762,000.00
Valor de terreno:	₡	87,910,000.00
Valor construcción:	₡	53,852,000.00

Valuador:	Walter Vargas Benavides	
	Firma	Perito Externo

Liquidez:	Mediana
-----------	---------

2 Observaciones generales

- El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.

0 Observaciones importantes

- No se registran.

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

- 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 frente del inmueble es de 10.25m. Por ello se estima una pérdida del área de 1.66m². La valoración se hace con base en 298m².

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 5235 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	\$505.00							
	# Nas / # Orden:	5152851	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo			
			Fecha avalúo de referencia:	20/07/2015	Valor en avalúo de referencia:	\$138,172,200.00					
VALUADOR	Valuador:	Walter Vargas Benavides		Teléfono:	8382-5267 / 2237-8080						
	Empresa:	Walter Vargas Benavides		Correo electrónico:	wvargas@cfia.or.cr; edepro@ice.co.cr						
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	4 Heredia	Cantón:	1 Heredia	Distrito:	1 Heredia			
	Señas:	De la iglesia de Fátima, 125 m norte y 150m este (Avf. 11, calles 2 y 4)									
	Latitud (CRTM 05)	1 106 194 N	Longitud (CRTM 05)	487 063 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.00405, -84.11801)						
	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.	104450	0	0	40101010445000	299.66 m ²	H-462729-1982	299.66 m ²		Finca 1	
		Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
	1.	104450	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Calle pública	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	No									
Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique:	Bien Adquirido							
Ocupación predominante:	Otro		Comentarios:	No determinado							
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:	30	y	40	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:	200 m		Colegios:	250 m	Facilidades comunales:	150 m
	Condición:	Similar		Transporte público:	150 m		Instituciones gobierno:	200 m			
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable		Comercio:	200 m		Parques:	250 m			
	Ocupación:	Unifamiliar		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									
	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero								
Frete:		10.30	m	Fondo:	29.10	m					
Área valorada:		299.66 m ²									
Fuente:		El plano de catastro									
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:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro										
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:	<input checked="" 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 catastro									
	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input 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*:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente									
	Servicio eléctrico*:	<input checked="" type="checkbox"/> Si hay <input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica									
	Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)									
	Servidumbres:	<input checked="" type="checkbox"/> Calle al frente: <input type="checkbox"/> Asfalto									
RESUMEN	Valor total estimado:	\$141,762,000.00 (Ciento Cuarenta Y Un Millones Setecientos Sesenta 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.							
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	2 de abril de 2024			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. Plano de Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo 2.	<input type="checkbox"/> Anexo 3.						

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	240.00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:	40.00 m ²	Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Bueno		
Total:	280.00 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)
4	0	4	2
Medios baños			
0			

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

Puertas:	<input checked="" 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 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 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 type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor: Termomagnético
Comentarios:			
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 checked="" type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene
Loza sanitaria:	<input checked="" 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:	Bueno		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
Vestibulo				
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	4			
Medio baño				
Habitación	4			
Sala de TV				
Lavandería	1			
Tendal	1			
Antecomedor	1			
Cochera 2 Veh.	1			
Bodega	1			
# de módulos	16	0	0	0

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	298.00	295 000.00			1.00	295 000.00	87 910 000.00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		298.00						
Total valor de terreno (c)*							₡	87,910,000.00

*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)	€101,600,000.00
	VRE Total (c)	€53,852,000.00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	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								€101,600,000.00						36.0		€53,852,000.00	€53,852,000.00		
1.	Vivienda							€101,600,000.00											
1.1.	Original	1992	32	70	m²	239.0	€400,000.0	€95,600,000.00	Bueno		0.80	0.667	0.534	37	€213,600.00	€51,050,000.0	€51,050,000.0		
1.2.	Tendal	1997	27	50	m²	40.0	€150,000.0	€6,000,000.0	Bueno		0.80	0.584	0.467	23	€70,050.00	€2,802,000.0	€2,802,000.0		

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.

► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

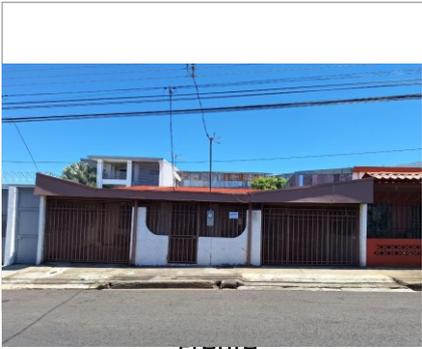
◆ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Presupuesto propio

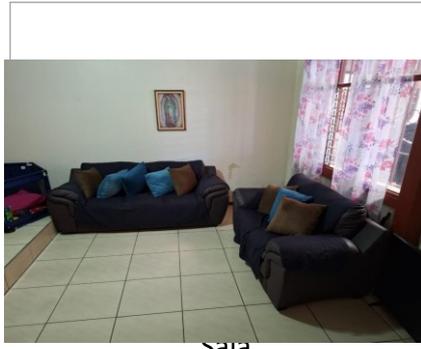
Estado	F _e	Condiciones físicas
Óptimo	1,00	Nuevo.
Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
Bueno	0,80	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
Malo	0,40	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y /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

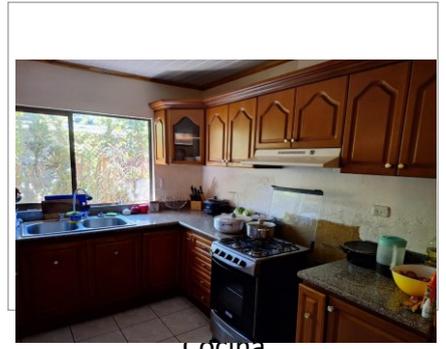
VU Rem:	Vida útil remanente.
VRN:	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando 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_i:	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.



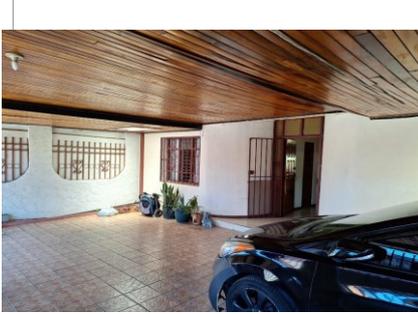
Frente



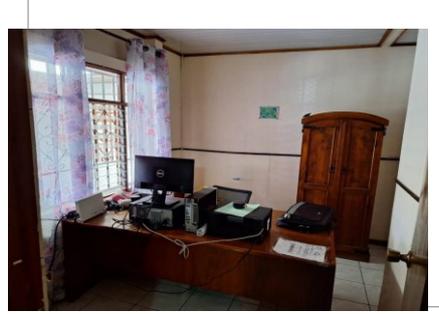
Sala



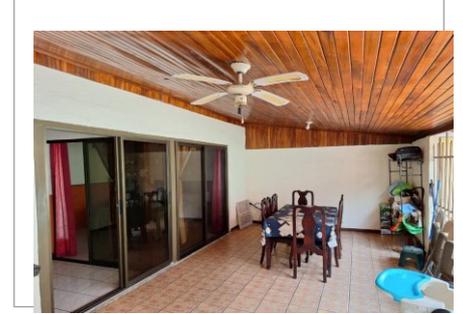
Cocina



Cochera



Oficina



Comedor



Dormitorio



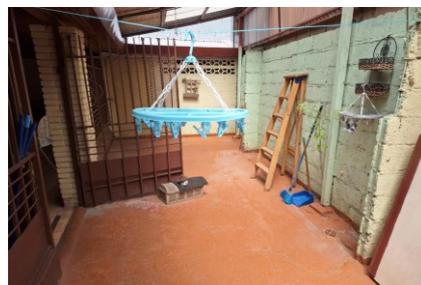
Dormitorio



Dormitorio



Baño



Tendal

