

Número Nas:	5109124
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

6	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21001048018200
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	10° San Carlos
Distrito	1° Quesada
Señas:	BARRIO LOS ANGELES, DE LA IGLESIA CATÓLICA 125 m NORTE Y 58 m Oeste, vivienda sobre margen derecho.


Resumen de informe

Monto en letras:	(Noventa Y Tres Millones Trescientos Cincuenta Y Cuatro Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Valor total:	₡ 93 354 000,00
Valor de terreno:	₡ 32 816 000,00
Valor construcción:	₡ 60 538 000,00

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

Valuador:	Oscar Emilio Alvarado Rojas	Firma	Perito Externo
-----------	-----------------------------	-------	----------------

6 Observaciones generales

- La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
- La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
- La forma del terreno es irregular.
- El terreno tiene muros de retención para estabilización de taludes.
- En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- 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.

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

- En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.

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

Este inmueble se ubica en el perímetro urbano de Barrio Los Angeles Ciudad Quesada, de clase media, además tiene toda clase de servicios (adueducto municipal y servicio electricidad instalados). La topografía es plana, de forma irregular aprovechable en mayoría, y no presenta riesgos aparentes de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar. Gravámenes o afectaciones: No hay.

No se asume responsabilidad sobre manipulación o alteración de los linderos (pines, postes, cercas, amapolas, estacas, etc.), eso esta fuera del alcance de este informe.

No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas.

El punto de amarre indicado en el plano de catastro no coincide con la realidad en sitio, plano indica 58,50 m siendo en realidad aproximadamente 54 m, sin embargo, la forma del lote, el tamaño, y frente, sí permiten identificarlo y ligarlo a la garantía actual, por lo tanto, se procede con la realización del avalúo, pero se contempla el costo de hacer plano nuevo y su inscripción con el fin de corregir las inconsistencias citadas y demarcar bien el inmueble.

La propiedad posee una sección de la bodega posterior fuera del área indicada en el plano de catastro, afectación que es considerada en la valoración por las modificaciones que deberían hacerse a la estructura.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 2858 V-2022.1							
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€620,00								
	# Nas / # Orden:	5109124	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda + obras complementarias	Enfoque:	Costo					
			Fecha avalúo de referencia:	10/01/2022	Valor en avalúo de referencia:		€90 899 000,00						
VALUADOR	Valuador:	Oscar Emilio Alvarado Rojas	Teléfono:		8312-0616 / 2473-1831								
	Empresa:	Oscar Emilio Alvarado	Correo electrónico:		oear2184@gmail.com								
FINCA	País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela		Cantón: 10 San Carlos		Distrito: 1 Quesada						
	Señas: BARRIO LOS ANGELES, DE LA IGLESIA CATÓLICA 125 m NORTE Y 58 m Oeste, vivienda sobre margen derecho.												
	Latitud (CRTM 05)		1 145 184 N		Longitud (CRTM 05)		451 929 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.35631, -84.43897)						
	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.	480182	0	0	21001048018200	695,00 m ²	A-1443579-2010	695,00 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1			
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca								
	1.	480182	N-S-E-O		N Vivienda (s)		S Calle pública		E Vivienda (s)		O Vivienda (s)		
	Tiene gravámenes o anotaciones?		Sí		Inciden en el valor?		No						
Uso propuesto del Avalúo:		Financiamiento de hipoteca											
Ocupación predominante:		Propietario(s)											
Uso actual:		Residencial		Comentarios:		Bien Adquirido.							
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:		Entre 25% y 75%										
	Uniformidad de antigüedad:		Similar										
	Tamaño:		Similar										
	Condición:		Similar										
	Cambio de uso de suelo:		Poco probable										
	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										
	Frente:		31,59 m		Fondo:		25,97 m						
	Área valorada:		695,00 m ²										
	Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro										
	Topografía predominante:		Plana		Nivel: A nivel de calle								
	Forma:		Irregular										
	Forma 2:		Otra										
	Pendiente:		Plana										
	Proximidad a cima de talud*:		No aplica										
	Proximidad a pie de talud*:		Sí aplica		Separación (s):		2,0 m		h: 3,0 m		α° 45		
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										
	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										
	Servicio eléctrico*:		Red externa		Pozo		Naciente						
	Comunicaciones:		TV Cable		Teléfono		Fibra óptica						
	Servidumbres:		*Electricidad		*Alcantarilla		Paso		Agrícola		Otra (*)		
Calle al frente:		Concreto											
* Ver Observaciones		Como acceso habilitado a la finca. * La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
RESUMEN	Valor total estimado:	€93 354 000,00		(Noventa Y Tres Millones Trescientos Cincuenta 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:		17 de noviembre de 2022		Otras inspecciones:								
	■ Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		■ Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		■ Anexo 1. Localización. Fuente Google Earth.								
					■ Anexo 2. Croquis de la Vivienda. Fuente propio.								
				■ Anexo 3.									

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	Otra
Nivel Principal:	119,00 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:	Mixto	Block sin repellos y siding pintado	
Otros:	168,00 m ²	Paredes externas:	Sistema mixto	Condición:	Bueno		
Total:	287,00 m²	Paredes internas:	Sistema mixto	Acabado interno:	Repello y pintura		
			Zócalo Mamp y fibrocem	Condición:	Bueno		
			Zócalo Mamp y fibrocem				

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)
3	2	2	1
Medios baños			
0			

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

Puertas:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input type="checkbox"/> Madera comprimida	<input checked="" type="checkbox"/> Vidrio	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene
Bajantes	<input checked="" 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: Todo entubado a caja de breakers.				
Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> No tiene
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> Resina <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:	Bueno		Acabados: Estándar	

Sótanos / áticos	Cuenta con un ático de 15 m2 que consta de una estructura de cielo reforzada en tubo estructural y piso tipo ricalit, sin paredes.
Terrazas, balcones, otros	Cuenta con una terraza y corredor, para un total de 48 m2, de piso cerámico y sin cielo.
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
	Superficie de rodamiento: Losa de concreto

Observaciones:
Vivienda original con alrededor de 10 años, presenta un Galerón anexo en sector posterior. Ambas edificaciones con cableado eléctrico entubado. Dicho galerón techado en la sección posterior de la casa, las paredes del lindero Este se encuentran construidas fuera de las dimensiones indicadas en el plano, aproximadamente 0,87 cm. La cubierta es similar a teja plástica, simulando teja barro.

Reparaciones Interiores / Daños:	No
-----------------------------------------	----

Humedad / Fuga de Agua:	No
--------------------------------	----

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano	
Vestibulo	1				
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	2				
Medio baño	0				
Habitación	3				
Sala de TV					
Lavandería	1				
Terraza	1				
Corredor	1				
# de módulos	12	0	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Muro de retención	
Nombre Identificador:	Muros y tapias
Descripción:	Muro de contención con bloque escarpado 25 metros lineales de 1,7 m de altura. Este muro se ubica a 1 metro de la colindancia este. Tapia perimetral 15,5 metros lineales de 1,1 metros de altura en mampostería expuesta, sin repellar y pintar. Tapia frontal de 14,7 metros lineales de 0,80 metros de altura en mampostería expuesta, sin repellar y pintar.
Otra	
Nombre Identificador:	Galerón como Cochera.
Distribución arquitectónica:	Un solo aposento abierto.
Funcionalidad:	Usado como cochera y tendido de ropa.
Altura de piso a cielo:	A + 6 m
Sistema estructural:	Muro perimetral de mampostería de 3 metros de altura y columnas de metal.
Entrepiso:	No hay
Escaleras:	No hay
Estructura de techo:	Hg y Rt cerchas metal
Paredes externas:	Mampostería y zinc
Paredes internas:	Mampostería y zinc
Tapichales:	Zinc estructural y lámina transparente
Cubierta:	Zinc estructural
Canoas y bajantes:	HG y PVC
Ventanas:	No hay
Puertas Exteriores:	No hay
Puertas internas:	No hay
Cerrajería:	No hay
Verjas:	No hay
Cielos:	Expuestos
Pisos:	Concreto
Enchapes:	No hay
Piezas sanitarias:	No hay
Pintura:	No hay
Instalación potable:	No hay
Instalación sanitaria:	No hay
Muebles fijos:	No hay
Otros / Comentarios:	Luminarias colgantes.

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	695,00	47 217,00			1,00	47 217,00	32 815 815,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		695,00				Total valor de terreno (c)*		32 816 000,00

*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)	€83 350 000,00
	VRE Total (c)	€60 538 000,00

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								€83 350 000,0													
1. Vivienda								€67 725 000,0													
1.0.	Vivienda	2012	10	50	m²	120,0	€370 000,0	€44 400 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,880	0,748	37	€276 760,0	€33 211 000,0	€33 211 000,0				
1.0.	Corredor y terraza	2012	10	50	m²	42,0	€250 000,0	€10 500 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,880	0,748	37	€187 000,0	€7 854 000,0	€7 854 000,0				
1.0.	Galerón	2014	8	40	m²	120,0	€150 000,0	€18 000 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,880	0,748	30	€112 200,0	€13 464 000,0	€13 464 000,0				
1.0.	Demoler Muro que se sale límite	2022	0	40	m	9,0	-€575 000,0	-€5 175 000,0	Óptimo	1,00	1,00	1,000	1,000	40	-€575 000,0	-€5 175 000,0	-€5 175 000,0				
1. Obras complementarias								€15 625 000,0													
1.0.	Tapia Block escarpado 1,7 m	2014	8	40	m	25,0	€300 000,0	€7 500 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,880	0,748	30	€224 400,0	€5 610 000,0	€5 610 000,0				
1.0.	Tapia frontal block 0,80 m	2014	8	40	m	25,0	€250 000,0	€6 250 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,880	0,748	30	€187 000,0	€4 675 000,0	€4 675 000,0				
1.0.	Tapia lateral 1,1 m	2014	8	40	m	15,5	€250 000,0	€3 875 000,0	Bueno	1,00	0,85	0,880	0,748	30	€187 000,0	€2 899 000,0	€2 899 000,0				
1.0.	Plano y replanteo topografía	2022	0	20	m	1,0	-€2 000 000,0	-€2 000 000,0	Óptimo	1,00	1,00	1,000	1,000	20	-€2 000 000,0	-€2 000 000,0	-€2 000 000,0	No aplica	No aplica		

** 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: Vivienda similar a Tipología VC04, 10 años de Vida útil.

DEFINICIONES	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.



Vista frontal d ela propiedad.



Calle de ingreso.



Tapia perimetral y sector lateral.



Medidor de agua.



Tapia perimetral al Oeste.



Fachada y corredor.



Vista a la vivienda.



Vivienda.



Terraza posterior.



Vista lateral de la vivienda y muro.



Desde sector posterior.



Vista interna de la vivienda.



Vista a la cocina.



Caja de Breakers.



Baño secundario.



Dormitorio 1.



Dormitorio 2.



Dormitorio principal.



Baño principal.



Estructura techo y Cielos.



Galerón abierto como cochera.



Calle pública



Muro en block escarpado.



Tapia frontal



Localización, fuente Google Earth.

