Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5183267	
U.E. Solicitante:	187	Bienes Adquiridos

4	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21201002239600

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	12° Valverde Vega
Distrito	1° Sarchí Norte
Señas:	Del cuerpo de bomberos 300 m norte.

Resumen de informe

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

Valor total:	₡	**263 251 000,00**
Valor de terreno:	₡	161 927 000,00
Valor construcción:	₡	101 324 000,00
Liquidez:		**Mediana**

Valuador:	Eladio Soto Barquero		
	Firma		**Perito Externo**

4 ***Observaciones generales***

1. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
2. La forma del terreno es irregular.
3. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
4. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

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

Edificio de 26 años con ampliación a los 14 años y área de parqueo asfaltada, de uso comercial, la primer planta es un gimnasio y la segunda planta es un área de oficinas actualmente desocupadas.
Se realizó un demerito de aproximadamente tres millones de colones debido a que la instalación eléctrica y la instalación de datos sufrieron daños importantes aparentemente causados por el retiro de moviliario de equipos eléctricos, se observó tanto en cielo raso como en pisos averías en cables y tubos, además daños en el cielo raso. Este rebajo obedece a imprevistos que se pueden encontrar a la hora de realizar las reparaciones requeridas.

Informe y formato confidenciales para uso **exclusivo** del BCR

Informe de avalúo no agropecuario

BCR

#N/D

V-2022.1

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adquiridos				Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡504,00
# Nas / # Orden:	5183267	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Otras obras	Enfoque:	Costo
				Fecha avalúo de referencia:	01/06/2023	Valor en avalúo de referencia:	₡270 210 000,00

VALUADOR

Valuador:	Eladio Soto Barquero	Teléfono:	
Empresa:	-	Correo electrónico:	

FINCA

País:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	12 Valverde Vega	Distrito:	1 Sarchí Norte
Señas:	Del cuerpo de bomberos 300 m norte.						
Latitud (CRTM 05)	1 116 004 N	Longitud (CRTM 05)	462 184 E	*(Sistema de coordenadas geográficas: 10.09259 , -84.34504)*			
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.	22396	0	0	21201002239600	1 760,08 m²	A-191005-1994	1 760,08 m²		***Finca 1***

	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
1.	22396	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)	O	Calle pública

Tiene gravámenes o anotaciones ?	Sí	Inciden en el valor?	No
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Cobro judicial
Ocupación predominante:	Propietario(s)		
Uso actual:	Comercial	Comentarios:	
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está		

TENDENCIAS Y VECINDARIO

Tipo de zona:	Urbana	Antigüedad de construcciones entre:					y 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:	300 m			
Condición:	Similar		Colegios:	3000 m		Facilidades comunales:	300 m
Cambio de uso de suelo:	Poco probable		Transporte público:	50 m		Instituciones gobierno:	300 m
Ocupación:	N/A		Comercio:	0 m		Parques:	300 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

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Situación:	Medianero				
Frente:	35,76 m	Fondo:	59,60 m		
Área valorada:	1 760,08 m²				
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro				
Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre nivel de calle	Δ_{nivel} (m):	0,1
Forma:	Irregular				
Forma 2:	Otra				
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	

** Condición más crítica*

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA

Mejoras al terreno:	Muros	Calles	Terrazas	Otras:
Uso de suelo:	Comercial / servicios	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí	
Vista panorámica:	Sí			
Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro			
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			

** Ver Observaciones ► Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.*

RESUMEN

Valor total estimado:	₡263 251 000,00	(Doscientos Sesenta Y Tres Millones Doscientos Cincuenta Y 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.

ANEXOS Y FOTOS

Fecha de inspección:	17 de julio de 2025	Otras inspecciones:	

Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)

Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)

Anexo 1.

Anexo 2.

Anexo 3.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
Nombre Identificador:	Gimnasio
Distribución arquitectónica:	Parqueo, edificio de dos plantas; planta #1: área de gimnasio, planta #2: escalera, área de oficinas, comedor, bodegas.
Funcionalidad:	Gimnasio
Altura de piso a cielo:	3 metros en la primera planta, 3 metros en la segunda.
Sistema estructural:	Estructura de acero con forros metalicos y fibrocemento
Entrepiso:	Metalico
Escaleras:	Metal
Estructura de techo:	Metal
Paredes externas:	Bloques de concreto, livianas y HG
Paredes internas:	Livianas
Tapicheles:	Livianas
Cubierta:	HG
Canoas y bajantes:	PVC
Ventanas:	Marcos de aluminio
Puertas Exteriores:	Metal
Puertas internas:	Madera
Cerrajería:	De seguridad en puertas principales
Verjas:	Malla perimetral al frente
Cielos:	Livianos
Pisos:	Lujado, cerámica, madera
Enchapes:	Cerámica
Piezas sanitarias:	Estándar
Pintura:	En regular estado
Instalación potable:	PVC
Instalación sanitaria:	PVC y obras complementarias a tanque séptico
Muebles fijos:	No
Otros / Comentarios:	Parqueo de asfalto

VALOR DE TERRENO

Cantidad de comparables utilizados:	3

Factor de homologación	No.	Indicador	Breve descripción
	1	A	AREA
	2	E	ENTORNO
	3	F	FORMA
	4	T	TOPOGRAFÍA
	5	V	VISTA PANORAMICA
	6	C	COMERCIALIZACIÓN

Desviación estándar	7 249,55	8,0%

Rango	₡86 965	a	₡94 215

Valor unitario considerado (¢ / m²)	₡ 92 000,0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (¢ / m²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	1 760,08	92 000,00			1,00	92 000,00	161 927 360,00
2								
3								
4								

Área Total (m²)	1 760,08

Total valor de terreno (¢)*	₡ 161 927 000,00

**Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.*

Valoración de construcciones vía costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración?	No

Referencias de valores para seguro		
	VRN Total (¢)	**₡259 200 000,00**
	VRE Total (¢)	**₡116 666 000,00**

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (¢/m²)	► VRN Total (¢)	Estado	F_f	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (¢/m²)	► VNR (¢)	► VRE Total (¢)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones									**₡259 200 000,0**						♦ **24,0**		**₡101 324 000,0**	**₡116 666 000,0**		
1.		***Gimnasio***							**₡259 200 000,0**								**₡101 324 000,0**	**₡116 666 000,0**	Sí	Sí
1.1.		Nivel1	1999	26	50	m²	318,0	₡300 000,0	₡95 400 000,00	Regular	0,90	0,64	0,605	0,348	19	₡104 400,00	₡33 199 000,0	₡36 920 000,0		
1.2.		Nivel1, ampliación	2009	16	50	m²	204,0	₡250 000,0	₡51 000 000,0	Bueno	0,90	0,85	0,789	0,604	34	₡151 000,00	₡30 804 000,0	₡34 221 000,0		
1.3.		Nivel2	1999	26	50	m²	318,0	₡300 000,0	₡95 400 000,0	Regular	0,80	0,64	0,605	0,310	19	₡93 000,00	₡29 574 000,0	₡36 920 000,0		
1.4.		Tapia	2011	14	50	m	40,0	₡35 000,0	₡1 400 000,0	Bueno	0,90	0,85	0,821	0,628	35	₡21 980,00	₡879 000,0	₡977 000,0		
1.5.		Asfalto	2011	14	20	m²	400,0	₡25 000,0	₡10 000 000,0	Bueno	0,90	0,85	0,405	0,310	7	₡7 750,00	₡3 100 000,0	₡3 440 000,0		
1.6.		Muro de contención	2011	14	50	m²	30,0	₡200 000,0	₡6 000 000,0	Bueno	0,90	0,85	0,821	0,628	35	₡125 600,00	₡3 768 000,0	₡4 188 000,0		

*** 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	MANUAL DE VALORES BASE DEL MINISTERIO DE HACIENDA

DEFINICIONES

Estado	Fe	Condiciones físicas
Óptimo	1,00	Nuevo.
Muy bueno		Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	0,90	
Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	0,80	
Regular		Requiere sustituciones de algunos acabados.
	0,60	
Malo ◘		Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	0,40	
Muy malo ◘		Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
	0,20	
Demolición ◘		Total estado de deterioro.
	0,00	

◘ 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_f:	Factor desvalorizante por obsolecencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.

REPORTE FOTOGRÁFICO 1

Frente de propiedad valorada

Vértice

Parqueo

Parqueo y edificio

Parqueo y edificio

Fondo de propiedad

Parqueo y edificio

Edificio

Parqueo

Parqueo

REPORTE FOTOGRÁFICO 2

Gimnasio

Gimnasio

Gimnasio

Gimnasio

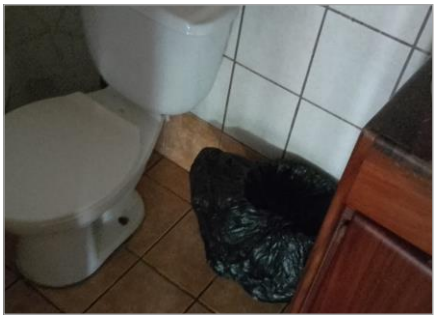
Gimnasio

Gimnasio

Gimnasio

Techos de gimnasio

Medio baño



Medio baño

Muros al fondo de propiedad

Parqueo al frente del edificio

REPORTE FOTOGRÁFICO 3

Sistema eléctrico y de datos en mal estado

Caja de breakers y datos

Sistema de datos en mal estado

Sistema eléctrico

Oficinas

Techos y sistema eléctrico

Pasillo

Oficina

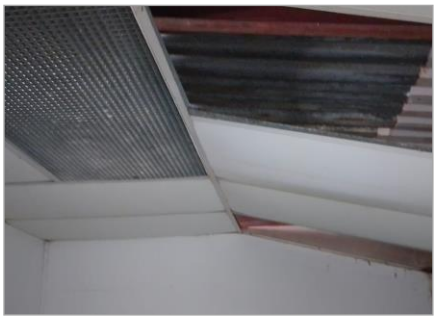
Oficina

Oficina

Oficina

REPORTE FOTOGRÁFICO 3

Oficinas



Cielos en mal estado

Cielos en mal estado

Oficina

Sistema eléctrico

Cielos en mal estado

Luminarias

Sistema eléctrico

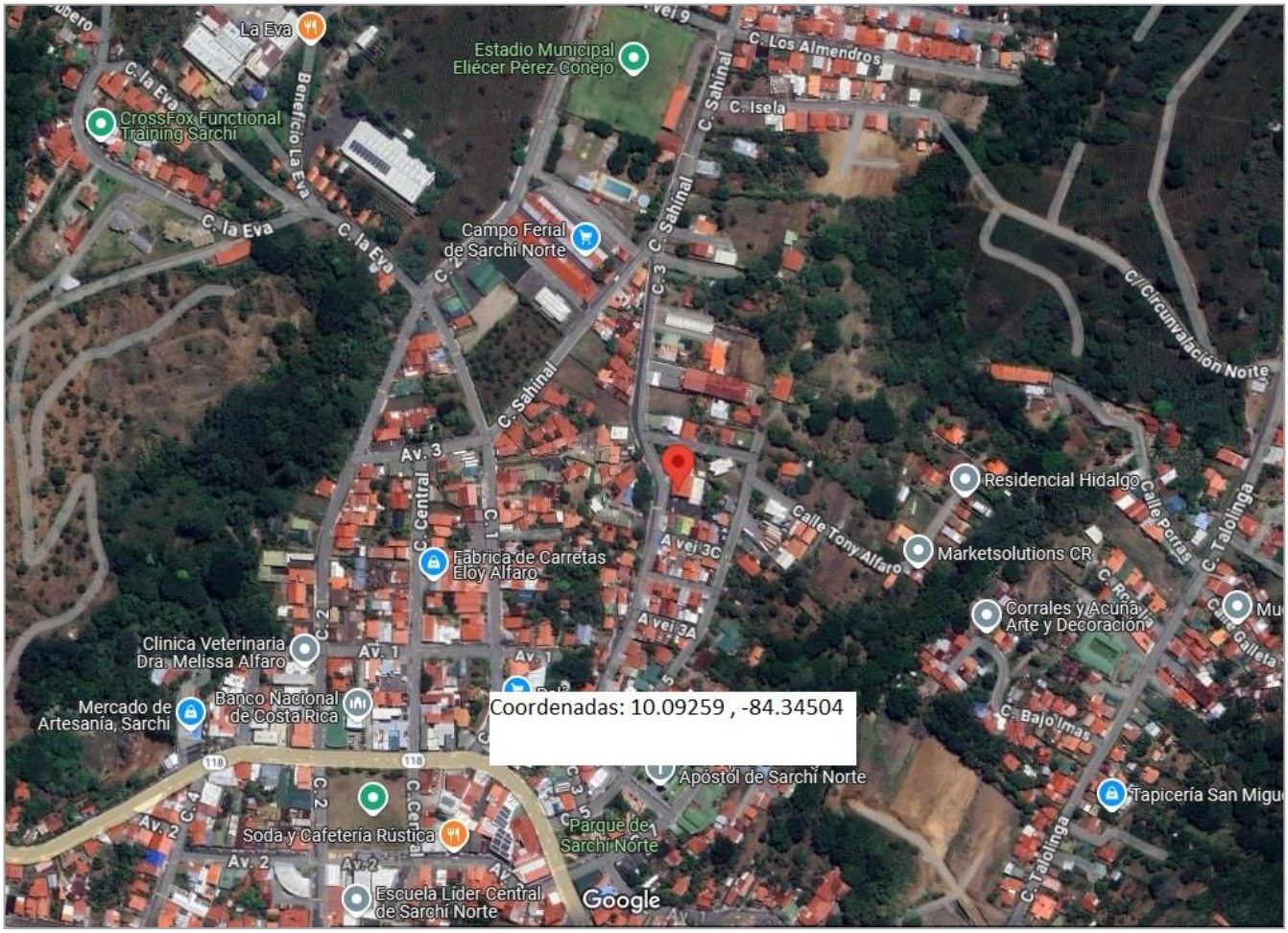
Techos y sistema eléctrico

Techos

Techos

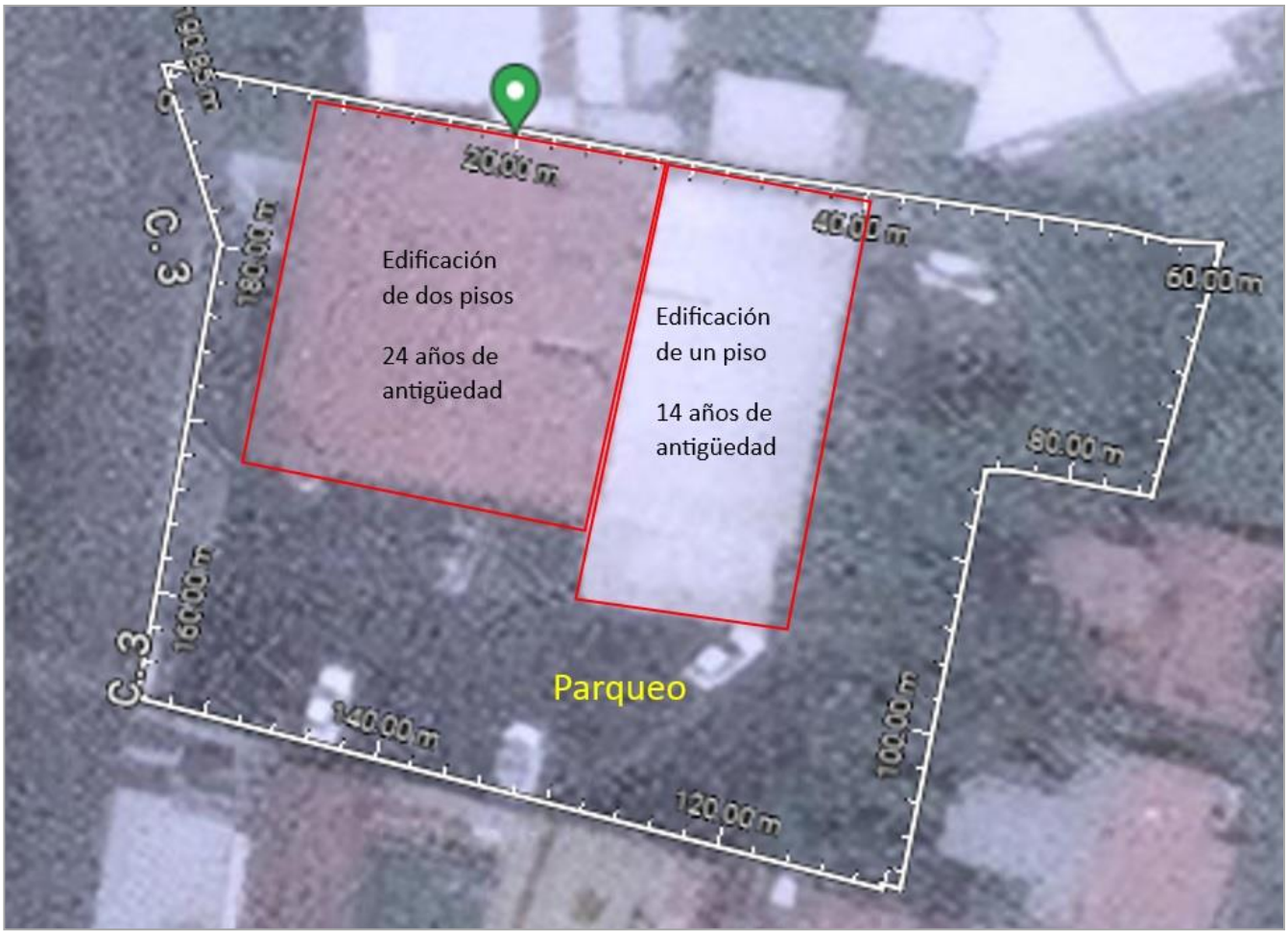
Techos

ANEXO 1:



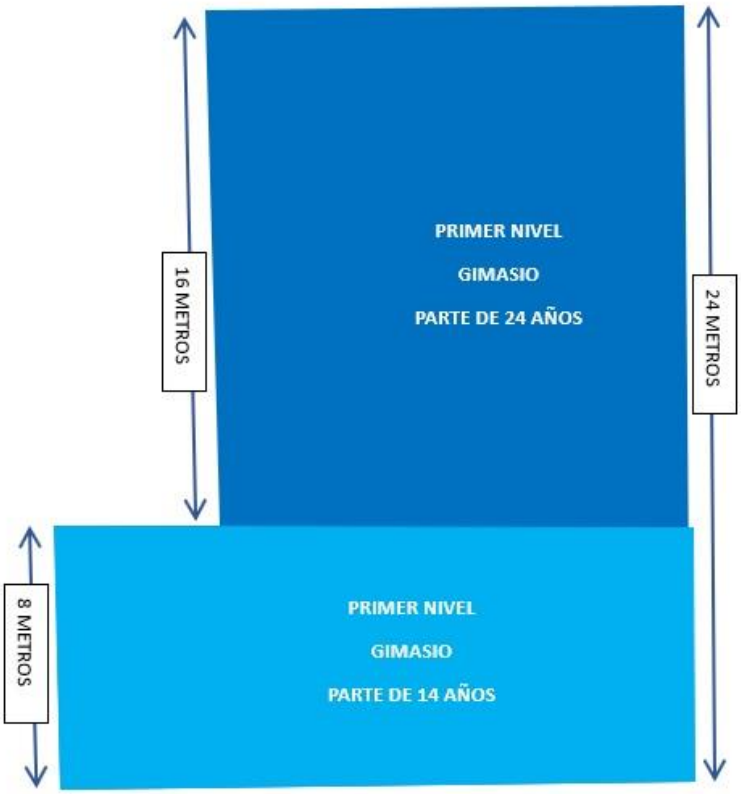
UBICACIÓN

ANEXO 2:



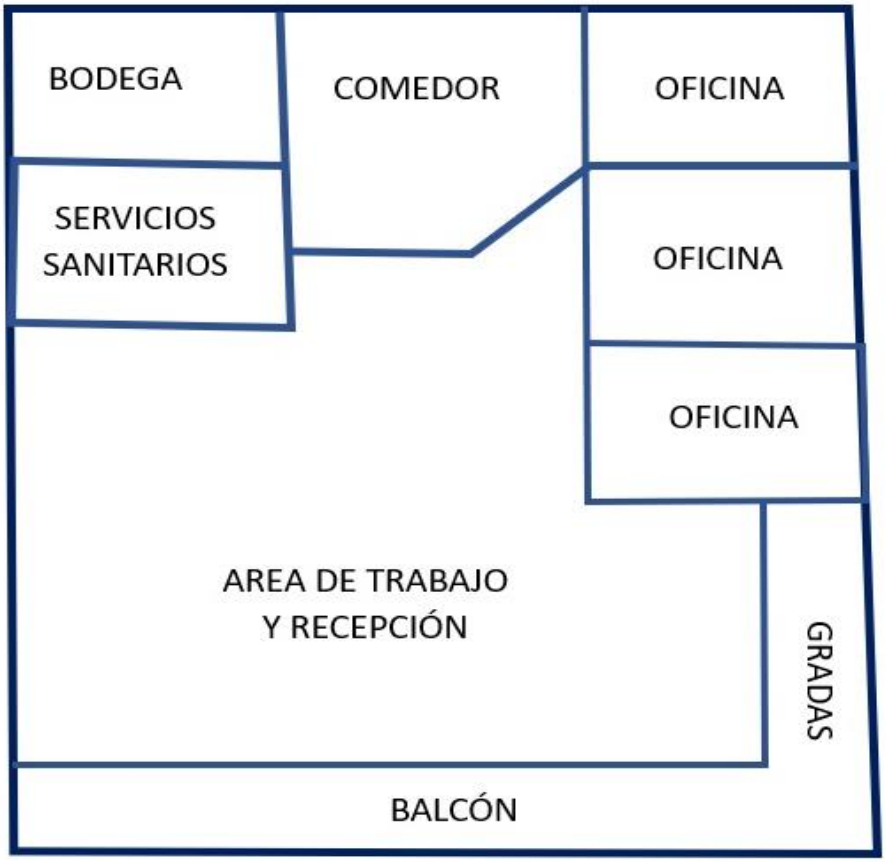
CROQUIS CONSTRUCCIONES

ANEXO :



CROQUIS DISTRIBUCIÓN PISO #1

ANEXO :



CROQUIS DISTRIBUCIÓN PISO #2