

Número Nas:	5114100
U.E. Solicitante:	273 Unidad de Ventas Heredia Sur

4	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	20110030140200
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	1° Alajuela
Distrito	10° Desamparados
Señas:	Residencial La Giralda, lote N 18-G


Resumen de informe

Monto en letras:	(Cincuenta Y Nueve Millones Ochocientos Treinta Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Valor total:	₡	59 837 000,00
Valor de terreno:	₡	22 782 000,00
Valor construcción:	₡	37 055 000,00

Valuador:	María Mayela Morera Ávila	
	Firma	Perito Externo

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

4 Observaciones generales

1. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
2. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
3. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.

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

No se realizaron pruebas de suelos ni de calidad de las construcciones, por lo que no se asume responsabilidad en este aspecto ni por vicios ocultos del terreno y/o de las construcciones. U.I.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 1493 V-2022.1						
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	273 Unidad de Ventas Heredia Sur		Tipo de Cambio (Venta BCCR):	\$583,42							
	# Nas / # Orden:	5114100		Tiene Construcciones?	Sí		Tipo: Vivienda					
VALUADOR	Valuador:	María Mayela Morera Ávila		Teléfono:	8386-6401 / 2430-6943							
	Empresa:	María Mayela Morera Ávila		Correo electrónico:	mmorav@hotmail.com							
FINCA	País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela		Cantón: 1 Alajuela		Distrito: 10 Desamparados					
	Señas: Residencial La Giralda, lote N 18-G		Latitud (CRTM 05): 1 106 927 N		Longitud (CRTM 05): 478 498 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 10.01064, -84.19614)					
	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.	301402	0	0	20110030140200	140,00 m ²	A-0288708-1995	140,00 m ²		Finca 1		
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca							
	1.	301402	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:		Financiamiento de hipoteca									
	Ocupación predominante:		Propietario(s)									
Uso actual:		Residencial		Comentarios:		Casa de habitación						
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:		>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.									
	No hay ninguna en particular. U.I.											
Calificación del entorno:		Clase media										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:		Medianero									
	Frente:		7,00 m		Fondo:		20,00 m					
	Área valorada:		140,00 m ²									
	Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:		Plana		Nivel: A nivel de calle							
	Forma:		Regular									
	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:		<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 en sitio congruente con plano de catastro									
	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 checked="" 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 checked="" 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:	\$59 837 000,00		(Cincuenta Y Nueve Millones Ochocientos Treinta Y Siete 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:		11 de enero de 2023		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. Plano de Catastro							
					<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Estudio Registral							
				<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 3.								

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	136,00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno		
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input checked="" 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:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Bueno		
Total:	136,00 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Bueno		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)
4	0	1	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 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		
Canoas	<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?	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Sí
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	
	Canalización:	Entubada	
	Interruptor:	Termomagnético	
Comentarios:			
Mueble de cocina:	<input 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:	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:

No hay ninguna en particular. U.I.

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

Se observa fractura en un par de piezas cerámicas del piso.

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano	
Vestibulo	0				
Sala	0				
Comedor	0				
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño	0				
Habitación	4				
Sala de TV	0				
Lavandería	1				
Oficina	1				
Sala comedor	1				
Cochera	1				
# de módulos	10	0	0	0	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 de ajuste		F.R.	Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción			
1	Sección principal	140,00	162 729,00			1,00	162 729,00	22 782 060,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		140,00					Total valor de terreno (c)*	22 782 000,00

*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)	€51 680 000,00
	VRE Total (c)	€38 243 000,00

No. *	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones								€51 680 000,0						44,0		€37 055 000,0	€38 243 000,0			
1.	Vivienda							€51 680 000,0												
1.1.	Casa	2007	16	60	m²	136,0	€380 000,0	€51 680 000,0	Bueno	0,97	0,89	0,831	0,717	44	€272 460,00	€37 055 000,0	€38 243 000,0	Sí	Sí	

** 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	BCCR
--------------------------------------------------------	------

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 o económica, en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional o económica.
F_i:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Colindancia norte



Frente de la propiedad



Colindancia sur



Cochera



Sala de estar



Baño



Cocina



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Dormitorio 3



Dormitorio 4



Oficina



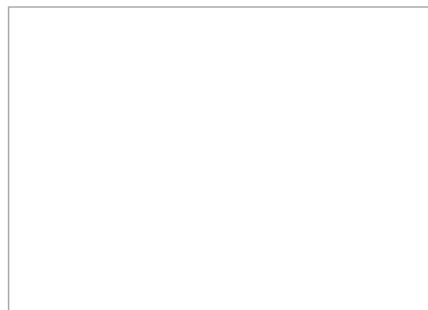
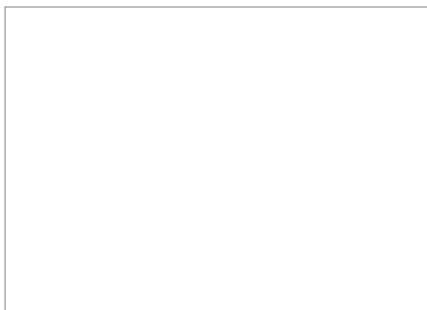
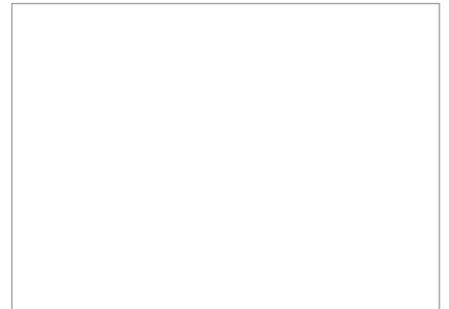
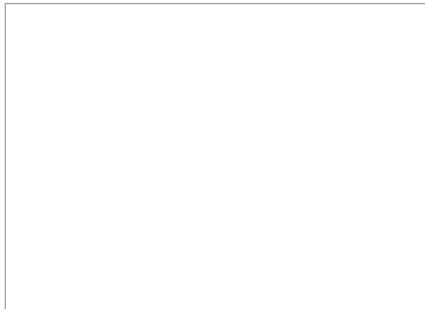
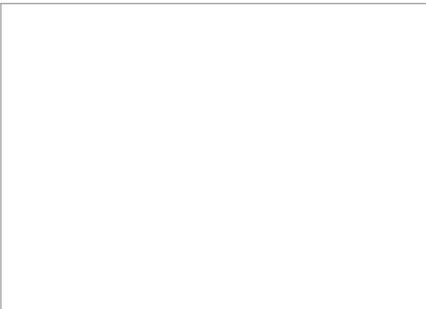
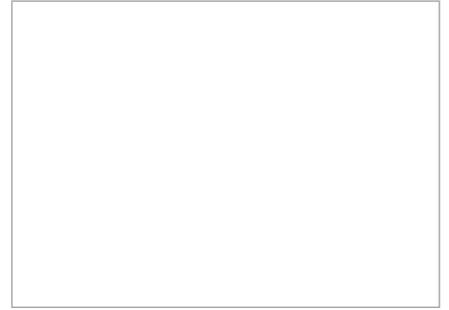
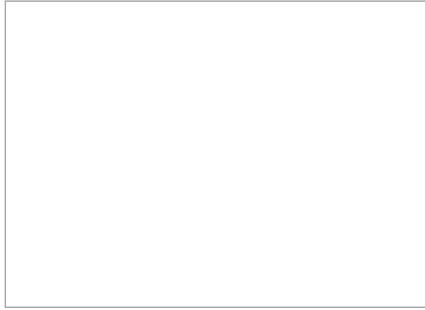
Area de pilas

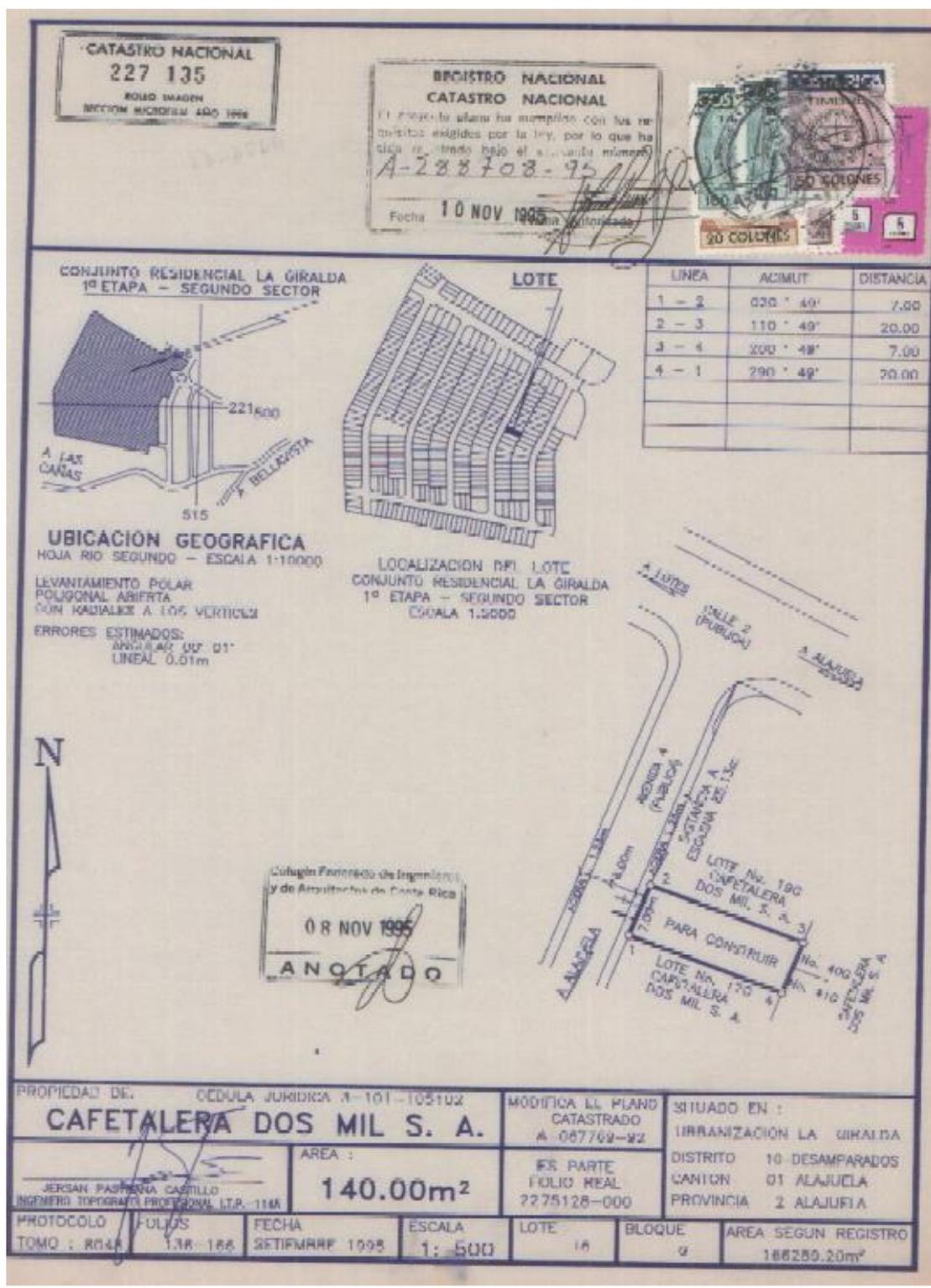


Calle pública

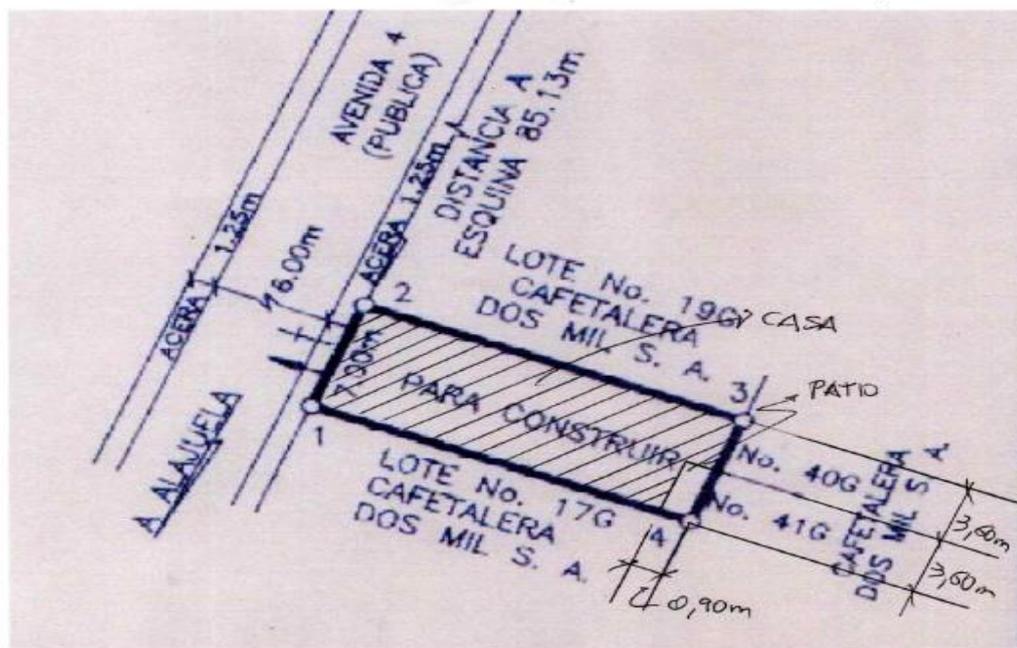


Caja de fusibles





Croquis NAS # 5114100



Croquis