

Número Nas:	5087112
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

2	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	4070200267790F
---------	----------------

Localización

Provincia	4° Heredia
Cantón	7° Belén
Distrito	2° La Ribera
Señas:	Condominio Hacienda Belén, Etapa 2, Filial con construcción nº 1-G



Resumen de informe

Monto en letras:	(Doscientos Setenta Y Seis Millones Ochocientos Cincuenta Y Tres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	276.853.000,00
Valor de terreno:	₡	106.680.000,00
Valor construcción:	₡	170.173.000,00

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

Valuador:	Ricardo Enrique Solano Alvarado	
	Firma	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>

2 Observaciones generales

1. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
2. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

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

De acuerdo a lo observado en visita de campo las Servidumbres Trasladas no afectan el bien ofrecido en garantía

Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 9645							
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR											
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€677,39							
	# Nas / # Orden:	5087112	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo: Vivienda						
					Enfoque: Costo						
			Fecha avalúo de referencia:	06/06/2019	Valor en avalúo de referencia: €279.980.000,00						
VALUADOR	Valuador:	Ricardo Enrique Solano Alvarado	Teléfono:	8391-7124 / 2268-4102							
	Empresa:	Ricardo Enrique Solano Alvarado	Correo electrónico:	ricardos@cfia.or.cr; rsolano@ceacr.com							
FINCA	Pais:	Costa Rica	Provincia:	4 Heredia	Cantón:	7 Belén	Distrito:	2 La Ribera			
	Señas:	Condominio Hacienda Belén, Etapa 2, Filial con construcción nº 1-G									
	Latitud (CRTM 05)	1 104 887 N	Longitud (CRTM 05)	480 770 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.9922, -84.17541)						
	Tipo de inmueble:	Condominio	Clasificación:	Horizontal	Nombre:	Condominio Hacienda Belén, etapa 2					
	Hay fincas asociadas?	No									
	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	No. De Unidad	Propietario(s)		
	1.	26779	0	F	4070200267790F	381,00 m²	H-1755602-2014	381,00 m²	1-G Banco de Costa Rica		
	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
	1.	26779	N-S-E-O	N	Calle interna (condominio)	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)	O	Calle interna (condominio)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor?	No							
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Bien Adquirido								
Ocupación predominante:	N/A	Comentarios:	Se encuentra en desuso								
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:	0	y	12	Años (+ -)	
	Tendencia de la zona:	Estable				Apreciación del mercado:	Oferta:	Media			
	Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%				Tendencia del precio:	Estable				
	Uniformidad de antigüedad:	Similar				Hay Influencias adversas:	No				
	Tamaño:	Similar				Distancia a:	Escuelas:	500 m			
	Condición:	Similar				Colegios:	1000 m	Facilidades comunales:	500 m		
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable				Transporte público:	0 m	Instituciones gobierno:	1000 m		
	Ocupación:	Unifamiliar				Comercio:	500 m	Parques:	500 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-alta										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Esquinero									
	Frete:	12,56	m								
	Área valorada:	381,00 m²									
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
	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			
* 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"/>	Subterráneo	<input checked="" type="checkbox"/>	TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/>	Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/>	Fibra óptica		
Servidumbres:	<input type="checkbox"/>	*Electricidad	<input type="checkbox"/>	*Alcantarilla	<input type="checkbox"/>	Paso ▶	<input type="checkbox"/>	Agrícola ▶	<input type="checkbox"/>	Otra (*)	
Calle al frente:	Adoquines										
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. * La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
RESUMEN	Valor total estimado:	€276.853.000,00	(Doscientos Setenta Y Seis Millones Ochocientos Cincuenta Y Tres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)								
	◆Liquidez:	Mediana-Alta	Se estima poder vender en cerca de un año pero no en menos de 6 meses.								
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	18 de mayo de 2022				Otras inspecciones:					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	<input checked="" type="checkbox"/>	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input type="checkbox"/>	Anexo 1.	<input type="checkbox"/>	Anexo 2.	<input type="checkbox"/>	Anexo 3.	

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de dos niveles	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	Teja de barro
Nivel Principal:	333,28 m²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input checked="" type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:
2do Nivel:		Entrepiso:	Losa de concreto	Acabado externo:	Repello y pintura	Condición:	Bueno
3er nivel:		Escaleras:	De concreto	Acabado interno:	Repello y pintura	Condición:	Bueno
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto				
Total:	333,28 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto				

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

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

Puertas: Madera sólida Madera comprimida Vidrio Otra No hay

Marco de ventanas: Aluminio Madera PVC Otra No hay

Pisos: Alfombra Madera Laminado Concreto
 Granito Porcelanato Cerámica Mármol
 Terrazo Otro: Parquet

Enchapes de baños: Cerámica Azulejo Porcelanato Otro No tiene

Empotrados / Extras: Portón eléctrico de cochera Aire central Bañera de hidromasaje
 Piscina Cerca eléctrica Sauna Plantilla vitrocerámica
 CCTV Cableado estructurado Alarma Chimenea
 Tragaluz Tanque de agua caliente Sistema de detección de incendio

Sistema mecánico: PVC

Canoas: PVC HG Otro: No tiene

Bajantes: PVC HG Otro: No tiene

Sistema eléctrico: Tiene caja de breakers? 110 V 110 / 220 V **Canalización:** Entubada **Interruptor:** Termomagnético

Comentarios:

Mueble de cocina: Madera Melamina Otro No tiene
Sobre (mueble de cocina): Granito Cuarzo Otro No tiene

Loza sanitaria: Económica Estándar De lujo No tiene

Otros: Verjas A/C Tanque de gas
 Tanque de captación Paneles solares Otro:

Tapias: Block Liviana Prefabricada Otra:

Condición general: Bueno **Acabados:** Estándar

Sótanos / áticos: No hay

Terrazas, balcones, otros: Una terraza, Un recibidor

Patio / Jardines: No hay

Cocheras / Parqueos: Cochera techada Estacionamiento al aire libre **Superficie de rodamiento:** Cerámica / Porcelanato

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo	1				
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1	1			
Medio baño	1	0			
Habitación	2	1			
Sala de TV	0	1			
Lavandería	1	0			
Recibidor	1	0			
Vestidor	1	1			
Terraza	1	0			
Cochera	1	0			
# de módulos	13	4	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		
1	Sección principal	381,00	280 000,00			280 000,00	106 680 000,00
2							
3							
4							
Área Total (m ²)		381,00		Total valor de terreno (C)*		₡	106.680.000,00

*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 (€)	€199.968.000,00
	VRE Total (€)	€170.173.000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F _r	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones									€199.968.000,0						77,0		€170.173.000,0	€170.173.000,0		
1.		Vivienda							€199.968.000,0								€170.173.000,0	€170.173.000,0		
1.1.		Vivienda en dos plantas	2013	9	90	m²	333,3	€600.000,0	€199.968.000,00	Muy bueno	1,00	0,90	0,945	0,851	77	€510.600,00	€170.173.000,0	€170.173.000,0	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: Por Base de Datos de costos de mi oficina y Manual de Valores por tipología constructiva VC07

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 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.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Vista de identificación del condominio



Vista de acabados de acceso externos



Vista de acabados de acceso internos cond



Vista de acabados de servicios



Vista de acabados externos



Vista de identificación de la filial



Vista de acabados externos



Vista de acabados de servicios



Vista de acabados internos



Vista de acabados internos



Vista de acabados en área de cocina



Perito en visita de campo



Vista de acabados en área de cocina



Vista de acabados en pila



Vista de caja breakers



Vista de caja breakers



Vista de acabados en closets



Vista de acabados en baño



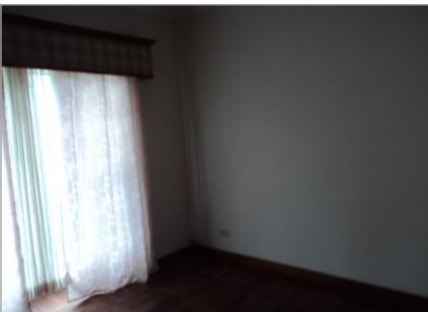
Vista de acabados en terraza



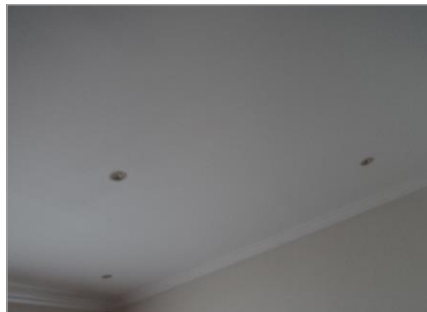
Vista de acabados en terraza



Vista de acabados externos



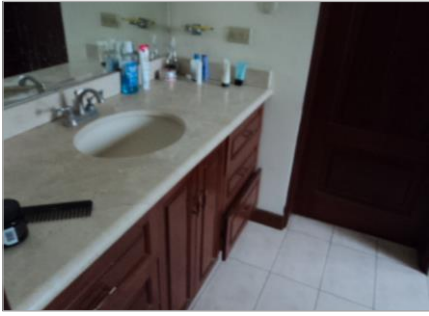
Vista de acabados internos



Vista de acabados en cielo raso



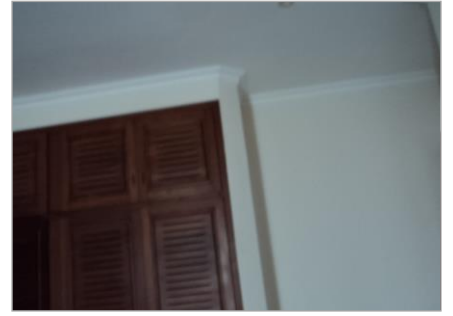
Perito en visita de campo



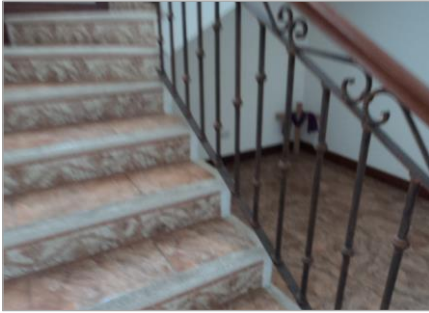
Vista de acabados en baño



Vista de acabados en baño



Vista de acabados en closets



Vista de acabados en gradas



Vista de acabados en baño



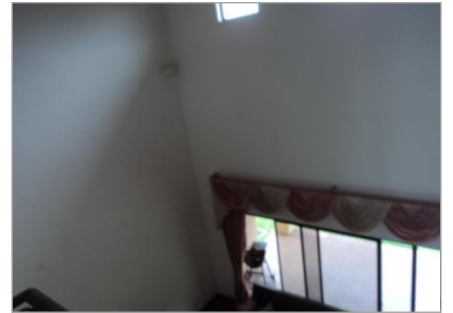
Vista de acabados en baño



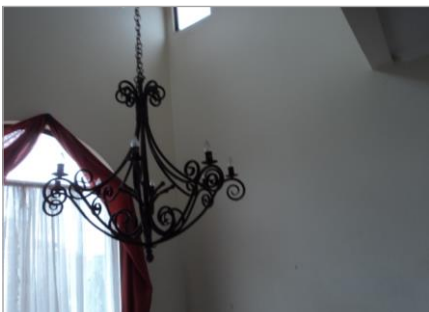
Vista de acabados en



Vista de acabados internos



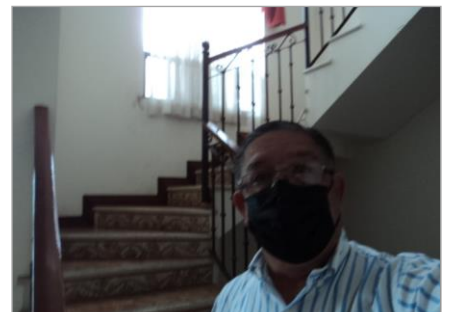
Vista de acabados internos



Vista de acabados internos



Vista de calentador de agua



Perito en visita de campo