

Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5040064
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

2	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	50403010985300
---------	----------------

Localización


Provincia	5° Guanacaste
Cantón	4° Bagaces
Distrito	3° Mogote
Señas:	Guayabo, del Ebais 100 Sur y 45m Este



Resumen de informe

Monto en letras:	(Cuarenta Y Cuatro Millones Setecientos Veintidos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor:	₡ 44.722.000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Luis Roberto Morales Cordero	
	Firma	 PE

2 Observaciones generales

- 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 25 años.

0 Observaciones importantes

- No se registran.

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

- En la homologación hay comparables con más de 12 meses respecto a la fecha del informe.

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 hay observaciones importantes

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 7375 V-2020.12a								
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR											
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€614,00							
	# Nas / # Orden:	5040064	Tiene Construcciones?	Sí							
			Tipo:	Vivienda							
			Enfoque:	Costo							
		Fecha avalúo de referencia:	09/11/2017	Valor en avalúo de referencia:	€49.044.901,00						
VALUADOR	Valuador:	Luis Roberto Morales Cordero	Teléfono:	8332-1863 / 2668-6648							
	Empresa:	Luis Roberto Morales Cordero	Correo electrónico:	lumo561@gmail.com							
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	5 Guanacaste	Cantón:	4 Bagaces	Distrito:	3 Mogote			
	Señas:	Guayabo, del Ebais 100 Sur y 45m Este									
	Latitud (CRTM 05)	1 183 935 N	Longitud (CRTM 05)	366 102 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.70457, -85.22402)						
	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.	109853	0	0	50403010985300	312,17 m ²	G-344310-96	312,17 m ²	Banco Costa Rica	Finca 1	
	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
	1.	109853	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)	O	Sin construcciones
	Tiene gravámenes o anotaciones?	No									
Uso propuesto del Avalúo:	Otro Especifique: Bienes Adquiridos										
Ocupación predominante:	Propietario(s)										
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:	10 y 20 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: 700 m	
	Condición:	Similar							Colegios:	1000 m	
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable							Facilidades comunales:	20 m	
	Ocupación:	Unifamiliar							Transporte público:	100 m	
									Instituciones gobierno:	200 m	
									Comercio:	200 m	
								Parques:	100 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:	12,01 m	Fondo:	26,01 m							
	Área valorada:	312,17 m ²									
	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:	Ninguno Deslizamiento Inundación Otro										
* Condición más crítica											
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:	Muros Calles Terrazas 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:	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.											
RESÚMEN	Valor total estimado:	€44.722.000,00 (Cuarenta Y Cuatro Millones Setecientos Veintidos 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:	8 de abril de 2021									
		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. Ubicación <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:	Teja metálica
Nivel Principal:	69,50 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura	Condición:	Bueno
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado interno:	Repello y pintura	Condición:	Bueno
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto				
Total:	69,50 m ²	Paredes internas:	Bloques de concreto				

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)	Sistema mecánico: PVC
4	1	2	1	
		Medios baños		Canoas
		0		<input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
* Si no tiene, indique 0 en la cantidad Espacios para estacionamiento de vehículos				Bajantes
Puertas:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida <input type="checkbox"/> Madera comprimida <input type="checkbox"/> Vidrio <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> No hay	Sistema eléctrico:		
Marco de ventanas:	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> No hay	Tiene caja de breakers? <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
Pisos:	<input type="checkbox"/> Alfombra <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Laminado <input checked="" type="checkbox"/> Concreto	Canalización: Entubada		
	<input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Porcelanato <input checked="" type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> Mármol	Interruptor: Termomagnético		
	<input type="checkbox"/> Terrazo <input type="checkbox"/> Otro:	Comentarios:		
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	Mueble de cocina:		
Empotrados / Extras:	<input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera <input type="checkbox"/> Aire central <input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje	<input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input checked="" type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> No tiene		
<input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Cerca eléctrica <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica	<input type="checkbox"/> Alarma <input type="checkbox"/> Chimenea	<input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input checked="" type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> No tiene		
<input type="checkbox"/> CCTV <input type="checkbox"/> Cableado estructurado <input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio		Loza sanitaria:		
<input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente		<input type="checkbox"/> Económica <input checked="" type="checkbox"/> Estándar <input type="checkbox"/> De lujo <input type="checkbox"/> No tiene		
		Otros		
		<input checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Cochera techada <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Otro

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

La pintura externa esta en mal estado en uno de los costados

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	2			
Medio baño	0			
Habitación	4			
Sala de TV	1			
Lavandería	1			
Corredor	1			
# de módulos	12	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Valoración de construcciones vía costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (c)	€48.253.000,00
	VRE Total (c)	€30.050.000,00

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								€48.253.000,0								€30.050.000,0	€30.050.000,0		
1.	CASA DE HABITACION							€30.000.000,0								€30.050.000,0	€30.050.000,0	Si	Si
1.1.	Casa de habitacion	2000	21	65	m²	93,8	€320.000,0	€30.000.000,0	Regular	1,00	0,75	0,786	0,590	38	€188.800,00	€17.700.000,0	€17.700.000,0		
1.2.	Corredor frontal	2010	11	65	m²	18,8	€160.000,0	€3.000.000,0	Regular	1,00	0,75	0,901	0,676	44	€108.160,00	€2.028.000,0	€2.028.000,0		
1.3.	Cuarto pilas y sala TV	2010	11	65	m²	42,8	€320.000,0	€13.680.000,0	Regular	1,00	0,75	0,901	0,676	44	€216.320,00	€9.248.000,0	€9.248.000,0		
1.4.	Malla frontal	2010	11	40	m	12,1	€40.000,0	€484.000,0	Bueno	1,00	0,80	0,825	0,660	26	€26.400,00	€319.000,0	€319.000,0		
1.5.	Tapia posterior	2010	11	50	m	12,1	€90.000,0	€1.089.000,0	Bueno	1,00	0,80	0,866	0,693	35	€62.370,00	€755.000,0	€755.000,0		

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.
► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo ONT 2020

DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Optimo	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.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



1. Calle acceso



2. Fachada principal



3.



4. Costado casa



5. Corredor frontal



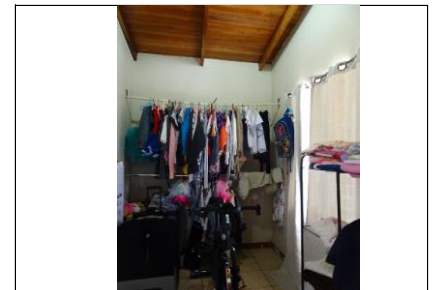
6. Sala



7. Cocina



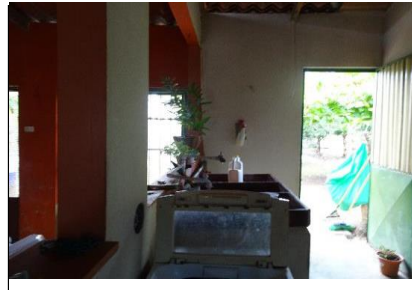
8. Dormitorio



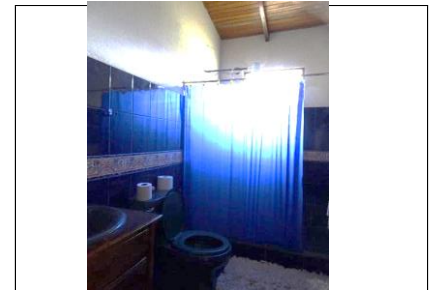
9. Dormitorio



10. Dormitorio



11. Cuarto pilas



12. S.S.

