

Número Nas:	5083573
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

7	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	2010800743140F
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	1° Alajuela
Distrito	8° San Rafael
Señas:	"Ofi-Bodegas del Oeste", en Calle Potrerillos 500m Suroeste del cruce con la Ruta N°147



Resumen de informe

Monto en letras:	(Trescientos Cincuenta Y Un Millones Setecientos Ochenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 351 780 000,00
--------------	------------------

El valor total contempla el correspondiente a área privativa, terreno y obras comunes.

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

Valuador:	Javier Arce Sotillo	
	Firma	Perito Interno

7 Observaciones generales

1. El valor estimado del inmueble es 41,5% menor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
2. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 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.
5. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
6. No cuenta con servicio telefonía.
7. Frente al inmueble no hay aceras.

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

Se debe realizar un estudio estructural y químico para conocer los alcances de la afectación por la oxidación observada en los elementos de acero, y descartar un daño permanente en la estructura principal de acero.

Si el estudio estructural determina que la estructura principal está comprometida por los daños presentes, es necesario la realización nuevamente del avalúo contemplando el costo de la reparación de dicha estructura. Siendo necesario un presupuesto realizado por una empresa capacitada para tal trabajo.

Se le aplica un factor del 10% del valor total obtenido si estuviera en buen estado (¢389,295,000) únicamente por el estado de conservación de los cerramientos exteriores de las fachadas este, oeste y norte. Estos cerramientos han sufrido un deterioro acelerado en sus elementos metálicos, los cuales ya han colapso y el material de forro se ha desprendido.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario				BCR		Cod. 8857 V-2022.1				
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos		Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€670,91						
	# Nas / # Orden:	5083573		Tiene Construcciones?	Si		Tipo:	Otras obras		Enfoque:	Comparación	
	¿Proyecto precalificado?:	No		Fecha avalúo de referencia:	08/04/2019		Valor en avalúo de referencia:	€601 155 000,00				
VALUADOR	Valuador:	Javier Arce Sotillo				Teléfono:	2211-1111, Ext. 80199					
	Empresa:	-				Correo electrónico:	javarce@bancobcr.com					
FINCA	Pais:	Costa Rica		Provincia:	2 Alajuela		Cantón:	1 Alajuela		Distrito:	8 San Rafael	
	Señas:	"Ofi-Bodegas del Oeste", en Calle Potrerillos 500m Suroeste del cruce con la Ruta N°147										
	Latitud (CRTM 05)	1 101 704 N			Longitud (CRTM 05)	477 579 E			(Sistema de coordenadas geográficas: 9.96341, -84.20449)			
	Tipo de inmueble:	Condominio		Clasificación:	Horizontal		Nombre:	Condominio Horizontal Industrial OFI-BODEGAS DEL OESTE				
	Hay fincas asociadas?	No										
	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	No. De Unidad	Propietario(s)			
	1.	74314	0	F	2010800743140F	616,00 m²	A-1324990-2009	616,00 m²	24	BANCO DE COSTA RICA		
	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca									
	1.	74314	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Obras comunes del condominio	E	Bodega	O	Obras comunes del condominio	
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Si		Inciden en el valor? No								
Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique: Venta									
Ocupación predominante:	Propietario(s)											
Uso actual:	Otro		Comentarios: Ofi-bodega									
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está											
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Urbana		Antigüedad de construcciones entre: 5 y 15 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: 3700 m								
	Condición:	Similar		Colegios: 370 m Facilidades comunales: 3700 m								
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable		Transporte público: 100 m Instituciones gobierno: 3700 m								
	Ocupación:	N/A		Comercio: 100 m Parques: 3700 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.).											
	Calificación del entorno: Clase media											
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Esquinero										
	Frente:	12,66 m		Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras:								
	Área valorada:	615,00 m²		Uso de suelo: Otro (ver Observaciones) Uso actual coincide con el de la zona?: Si								
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro										
	Topografía predominante:	Plana		Nivel: Sobre nivel de calle	A nivel (m): 1,2		Vista panorámica: No					
	Forma:	Regular		Punto de amarre: Medida in sitio congruente con plano de catastro								
	Forma 2:	Rectangular		Otras: Córdón y caño Acera Cuneta Alumbrado público								
	Pendiente:	Plana		Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento								
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica		Disponibilidad de agua potable: Si hay disponible								
	Proximidad a pie de talud*:	Si aplica		Separación (s): 3,0 m	h: 3,0 m	α° 45		Red externa Pozo Naciente				
Cuerpo de agua cercano*:	Ninguno		Servicio eléctrico: Subterráneo									
Riesgos aparentes:	Ninguno		Deslizamiento	Inundación	Otro							
* Condición más crítica												
RESUMEN	Valor total estimado:	€351 780 000,00		(Trescientos Cincuenta Y Un Millones Setecientos Ochenta 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:	3 de mayo de 2022				Otras inspecciones:						
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. Ubicación								
					Anexo 2.							
				Anexo 3.								

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Bodega	
Nombre Identificador:	Bodega
Distribución arquitectónica:	Anden, acceso, vestíbulo, área de bodega en planta planta baja, oficinas, área de bodega en planta alta.
Funcionalidad:	Adecuada para su uso.
Altura de piso a cielo:	Planta baja 3,75 m, planta alta de 2,85 m a 4,30 m
Sistema estructural:	Marcos de acero con cerramientos deteriorados
Entrepiso:	Cerchas americanas, viguetas de acero, losa de concreto
Escaleras:	Metálicas con lámina antideslizante
Estructura de techo:	Cerchas americanas, clavadores de acero
Paredes externas:	En este momento no se consideran dentro del avalúo para darles valor
Paredes internas:	En área de oficinas aparenta lámina de yeso "gypsum"
Tapicheles:	En este momento no se consideran dentro del avalúo para darles valor
Cubierta:	Lámina HG esmaltada
Canoas y bajantes:	Hierro galvanizado y canoas en PVC
Ventanas:	En fachada principal marcos de aluminio con vidrio fijo
Puertas Exteriores:	En fachada principal marcos de aluminio con vidrio fijo, cortina arrollable en anden
Puertas internas:	Madera de doble forro
Cerrajería:	Estandar en este tipo de inmueble
Verjas:	No aplica
Cielos:	Láminas de metaldeck expuestas en el primer nivel. Cielo suspendido de fibra mineral en oficinas del segundo nivel
Pisos:	Concreto lujado en área de bodega, em área de oficinas cerámica
Enchapes:	No aplica
Piezas sanitarias:	Económias
Pintura:	Acrilica
Instalación potable:	Aparenta PVC
Instalación sanitaria:	Aparenta PVC
Muebles fijos:	No aplica
Otros / Comentarios:	Las consideraciones del estado del cerramiento exterior se indica en hoja de notas.

Valoración del inmueble

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c/m ²)	Valor unit. ajustado (c/m ²)	Subtotal por sección (c)**
Base de referencia para estimación de valor		615,00	572 000,00	572 000,00	351 780 000,00
Desglose de valor por finca					
1	Finca 1: Ofibodega	615,00	572 000,00	572 000,00	351 780 000,00
				Subtotal	351 780 000,00

** Redondeado a la unidad de millar más cercana.

Área Total (m ²)	615,00
------------------------------	--------

Valor Total estimado (c)*	₡	351 780 000,00
---------------------------	---	----------------

*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 (€)	€189 000 000,00
	VRE Total (€)	€98 469 000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F _r	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones									€189 000 000,0						31,0		€98 469 000,0	€98 469 000,0		
1.		Ofibodega							€189 000 000,0								€98 469 000,0	€98 469 000,0	Si	Si
1.1.		Bodega planta baja y alta	2009	13	60	m²	540,0	€350 000,0	€189 000 000,00	Regular		0,60	0,868	0,521	31	€182 350,00	€98 469 000,0	€98 469 000,0		

** 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 dónde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Es un promedio entre la bodega Tipo NAO2 y la Tipo NAO3 de la tipología constructiva del Ministerio de Hacienda.

DEFINICIONES	Estado	F _e	Condiciones físicas
	Optimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,80	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo ▣	0,60	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo ▣	0,40	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
	Demolición ▣	0,20	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 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_r:	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.



Entorno al oeste



Acceso a condominio



Entorno al este



Frente de filial 24



Acceso filial 24



Escaleras



Oficinas segunda planta



Oficinas segunda planta



Oficinas segunda planta



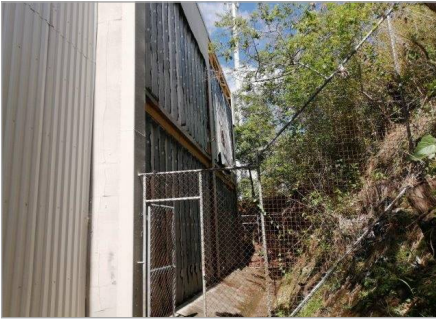
Segunda planta



Estructura de techo



Area posterior



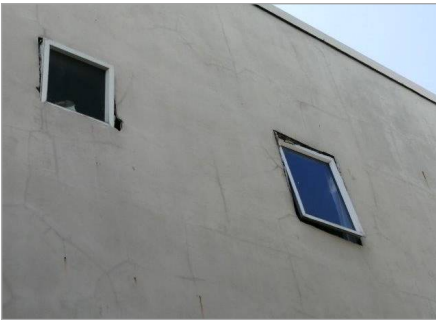
Fachada posterior



Estado de cerramientos posteriores



Estado de cerramientos posteriores



Estado de ventanas laterales



Estado de cerramientos frotal



Pieza estructural



Estado de ventanas laterales



anden



espacio para elevador

