

Número Nas:	5151581
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

4	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	20501025673200
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	5° Atenas
Distrito	1° Atenas
Señas:	De la esquina sureste de la Iglesia de Atenas, 75 m este



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Cuatro Millones Trescientos Trece Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	104 313 000.00
Valor de terreno:	₡	62 010 000.00
Valor construcción:	₡	42 303 000.00

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

Valuador:	Marcos Antonio Montero Porras	
	Firma	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;"> Perito Externo </div>

4 Observaciones generales

1. La forma del terreno es irregular.
2. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
3. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
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

El valor obtenido del terreno es un 41.3% mayor al valor obtenido en el avalúo anterior. Este último valor no tiene mucho sustento debido a que es similar a los valores fiscales establecidos por el Ministerio de Hacienda. En la pág. # 6 se anexa la información de las referencias comerciales obtenidas en la zona.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 4200 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€516.00						
	# Nas / # Orden:	5151581	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Otras obras	Enfoque:	Costo			
					Fecha avalúo de referencia:	24/06/2019	Valor en avalúo de referencia:	€92 082 008.00			
VALUADOR	Valuador:	Marcos Antonio Montero Porras		Teléfono:	8707-1666 / 2453-1285						
	Empresa:	Marcos Antonio Montero Porras		Correo electrónico:	marcosmonterop@gmail.com; info@inmobiliariamarte.com; mmontero.porras@gmail.com						
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	5 Atenas	Distrito:	1 Atenas			
	Señas:	De la esquina sureste de la Iglesia de Atenas, 75 m este									
	Latitud (CRTM 05)	1 103 325 N		Longitud (CRTM 05)	458 486 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.97791, -84.37865)						
	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.	256732	0	0	20501025673200	318.00 m ²	A-1781428-2014	318.00 m ²	Banco de Costa Rica	Finca 1	
		Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
	1.	256732	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Calle pública	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor?		No						
Uso propuesto del Avalúo:	Otro		Especifique:	Bien adjudicado							
Ocupación predominante:	Propietario(s)										
Uso actual:	Comercial		Comentarios:	NH							
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Urbana			Antigüedad de construcciones entre:	10 y 15 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:	100 m				
	Condición:	Similar				Colegios:	400 m				
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable				Transporte público:	100 m				
	Ocupación:	Unifamiliar				Comercio:	50 m				
					Facilidades comunales:	200 m					
					Instituciones gobierno:	180 m					
				Parques:	120 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.).										
	No hay										
Calificación del entorno:	Clase media										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Lote en servidumbre									
	Frente:	7.01	m	Fondo:	45.36	m					
	Área valorada:	318.00 m ²									
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre nivel de calle		Δ _{med} (m):	0.5				
	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:	<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 in 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 type="checkbox"/> Planta de tratamiento							
	Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible									
	Servicio eléctrico*:	Si hay									
	Comunicaciones:	<input 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:	Asfalto										
	* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.										
RESUMEN	Valor total estimado:	€104 313 000.00		(Ciento Cuatro Millones Trescientos Trece 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:	9 de mayo de 2024			Otras inspecciones:						
	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	<input 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 (m ²)	Tipo de propiedad:	Otro	Techo:	Estructura:	Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal: 227.00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno			
2do Nivel	Entrepiso:	Estructura metálica / piso de fibrocemento	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:			
3er nivel:	Escaleras:	Metálicas	Acabado externo:	Repello y pintura			
Otros:	Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Bueno			
Total: 227.00 m ²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura			
			Condición:	Bueno			

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

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

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
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 type="checkbox"/> Cerámica	<input checked="" 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"/> Sí <input type="checkbox"/> No
	<input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V
Canalización:	Entubada
Interruptor:	Termomagnético
Comentarios:	Ver observaciones.
Mueble de cocina:	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Otro Ceramica <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 checked="" type="checkbox"/> Block <input type="checkbox"/> Liviana <input type="checkbox"/> Prefabricada <input type="checkbox"/> Otra:
Condición general:	Bueno Acabados: Estándar

Sótanos / áticos	NH
Terrazas, balcones, otros	NH
Patio / Jardines	NH
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Adoquines de concreto

Observaciones:

NH

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala				
Comedor				
Cocina	1			
Baño completo	1			
Medio baño	1			
Habitación				
Sala de TV				
Lavandería				
Oficina				
Bodega	1			
Corredor				
Terraza				
Mezzanini	1			
# de módulos	5	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
Nombre Identificador:	Venta de repuestos para vehiculos
Distribución arquitectónica:	Area de ventas, bodega, cocina y uno y medio baño servicio
Funcionalidad:	Buena
Altura de piso a cielo:	4.60 m (altura maxima) y 2.69 m (baño servicio)
Sistema estructural:	Mampostería confinada
Entrepiso:	Metalico en mezzanine
Escaleras:	Metlicas
Estructura de techo:	Metlicas
Paredes externas:	Bloques de concreto
Paredes internas:	Bloques de concreto
Tapicheles:	Bloques de concreto y fibrocemento
Cubierta:	Hierro galvanizado
Canoas y bajantes:	Hierro galvanizado y PVC
Ventanas:	Aluminio, vidrio fijo y celosias
Puertas Exteriores:	Cortinas metalicas arrollables
Puertas internas:	Madera
Cerrajería:	Convencional
Verjas:	No hay
Cielos:	No hay
Pisos:	Ceramica
Enchapes:	Ceramica
Piezas sanitarias:	Estandar
Pintura:	Buena
Instalación potable:	PVC
Instalación sanitaria:	Tanque septico y drenajes
Muebles fijos:	Si hay
Otros / Comentarios:	NH

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	F.R.		
1	Sección principal	318.00	195 000.00			1.00	195 000.00	62 010 000.00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		318.00				Total valor de terreno (c)*		62 010 000.00

*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 (c)	€55 965 000.00
	VRE Total (c)	€42 303 000.00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _f	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones									€55 965 000.0						38.0		€42 303 000.0	€42 303 000.0		
1.		Apartamentos																		
1.1.		Vivienda	2013	11	50	m²	227.0	€225 000.0	€51 075 000.00	Muy bueno	1.00	0.90	0.866	0.779	39	€175 275.00	€39 787 000.0	€39 787 000.0		
1.2.		Area techada para estacionamiento	2016	8	30	m²	31.0	€40 000.0	€1 240 000.0	Muy bueno	1.00	0.90	0.831	0.748	22	€29 920.00	€928 000.0	€928 000.0		
1.3.		Tapia en el lindero oeste del parqueo	2013	11	50	m²	28.0	€35 000.0	€980 000.0	Muy bueno	1.00	0.90	0.866	0.779	39	€27 265.00	€763 000.0	€763 000.0		
1.4.		Piso de adoquines en estacionamiento	2013	11	15	m²	89.0	€30 000.0	€2 670 000.0	Bueno	1.00	0.85	0.364	0.309	5	€9 270.00	€825 000.0	€825 000.0		

** 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: Organismo de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda

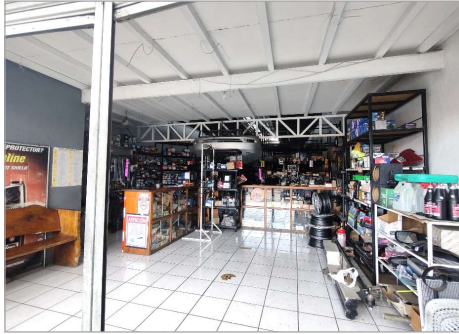
DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,80	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo	0,60	Podría requerir reparaciones estructurales importantes 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 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 obsolescencia y/o funcionalidad.
F_e:	Factor de depreciación por estado de conservación.
F_d:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Frente



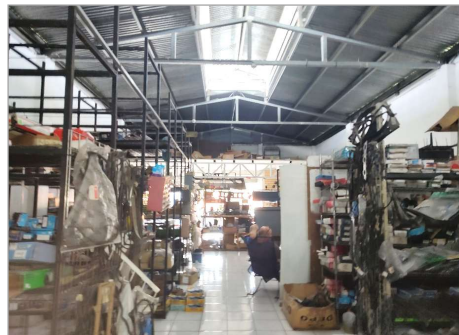
Area de ventas de repuestos



Vista interna de bodega



Vista interna



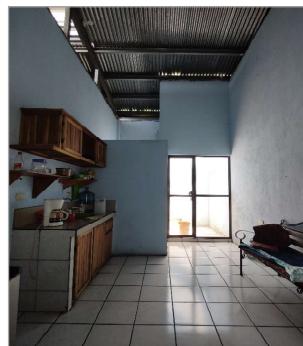
Vista interna



Vista del acceso y parqueo



Baño - servicio



Cocina



Vista interna del mezzanine



Calle publica - vista este



Calle publica - vista oeste

UBICACION DE LAS CONSTRUCCIONES

