

Número Nas:	5140496
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

13	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21004021040600
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	10° San Carlos
Distrito	4° Aguas Zarcas
Señas:	50 m Oeste y 100 m Suroeste del Restaurante y Cabinas Felo en Los Chiles de Aguas Zarcas.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ochenta Y Seis Millones Trescientos Veintitres Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valuador:	Oscar Emilio Alvarado Rojas Firma Perito Externo

Valor total:	₡	86 323 000,00
Valor de terreno:	₡	31 618 000,00
Valor construcción:	₡	54 705 000,00
Liquidez:	Mediana	

13 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. El área construida en el lote es menor a la del promedio de la zona.
3. Hay ocupación multifamiliar en el inmueble.
4. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
5. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
6. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
8. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
9. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
10. Frente al inmueble no hay aceras.
11. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
12. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
13. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

1 Observaciones importantes

1. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.

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

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.
2. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 5.

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

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Vivienda en estado regular.

Viviendas en sitio en mayoría son construcción en madera (polilla) y ya con algunos años de vida. Tienen mejoras recientes en sistema eléctrico.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Este inmueble se ubica en el perímetro rural de Los Chiles Aguas Zarcas, de clase media, además tiene toda clase de servicios (aducto local y servicio electricidad al frente e instalados). La topografía es plana, de forma regular aprovechable en mayoría, y no presenta riesgos aparentes de deslizamientos que lo puedan afectar, de inundación se debe aplicar seguro ya que colinda con canal artificial de aguas pluviales. Gravámenes o afectaciones: indicados en estudio de registro físicamente no afectan.

No se asume responsabilidad sobre manipulación o alteración de los linderos (pines, postes, cercas, amapolas, estacas, etc.), eso esta fuera del alcance de este informe.

No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 1166 V-2023.2						
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€528,00					
	# Nas / # Orden:	5140496	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo					
			Fecha avalúo de referencia:	27/08/2021	Valor en avalúo de referencia:	€86 846 000,00					
VALUADOR	Valuador:	Oscar Emilio Alvarado Rojas	Teléfono:	8312-0616 / 2473-1831							
	Empresa:	Oscar Emilio Alvarado	Correo electrónico:	oear2184@gmail.com							
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	10 San Carlos					
	Señas:	50 m Oeste y 100 m Suroeste del Restaurante y Cabinas Felo en Los Chiles de Aguas Zarcas.									
	Latitud (CRTM 05)	1 150 597 N	Longitud (CRTM 05)	463 080 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.40537, -84.3372)						
	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.	210406	0	0	21004021040600	1 450,38 m ²	A-556467-1984	1 450,38 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1	
	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
	1.	210406	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Vivienda (s)	E	Calle pública	O	Sin construcciones
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor?	No							
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Actualización Avalúo-Cobro Judicial								
Ocupación predominante:	Inquilino(s)										
Uso actual:	Otro	Comentarios:	Residencia y bodegas								
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Rural	Antigüedad de construcciones entre:	15	y	25	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:	Menor	Distancia a:	Escuelas:	600 m						
	Condición:	Similar		Colegios:	3600 m	Facilidades comunales:	600 m				
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable		Transporte público:	100 m	Instituciones gobierno:	3500 m				
	Ocupación:	Multifamiliar		Comercio:	200 m	Parques:	3500 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-baja									
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero	Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros	<input type="checkbox"/> Calles	<input type="checkbox"/> Terrazas	<input type="checkbox"/> Otras:				
	Frete:	15,00 m	Fondo:	97,20 m	Uso de suelo:	Residencial	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí			
	Área valorada:	1 450,38 m ²	Vista panorámica:	No	Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro					
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordon y caño	<input checked="" type="checkbox"/> Acera	<input checked="" type="checkbox"/> Cuneta	<input type="checkbox"/> Alumbrado público				
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	A nivel de calle	Alcantarillado:	<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento			
	Forma:	Regular	Disponibilidad de agua potable*:	<input checked="" type="checkbox"/> Si hay disponible	<input type="checkbox"/> Red externa	<input type="checkbox"/> Pozo	<input type="checkbox"/> Naciente				
	Forma 2:	Rectangular	Servicio eléctrico*:	Si hay	Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Fibra óptica			
	Pendiente:	Plana	Servidumbres:	<input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad	<input type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso	<input type="checkbox"/> Agrícola	<input type="checkbox"/> Otra (*)			
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica	Calle al frente:	Asfalto							
	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											
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. • La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
RESUMEN	Valor total estimado:	€86 323 000,00	(Ochenta Y Seis Millones Trescientos Veintitres 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:	25 de octubre 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. Ubicación Google Earth								
			<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Croquis. Fuente propio.								
			<input type="checkbox"/> Anexo 3.								

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	87,50 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Regular		
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Mixto	Repello quemado y forros de tablilla	
Otros:	0,00 m ²	Paredes externas:	Sistema mixto	Condición:	Regular		
Total:	87,50 m²	Paredes internas:	Madera	Acabado interno:	Otro	Tablilla de madera	
				Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)
3	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 checked="" type="checkbox"/> Concreto	
	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input 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 checked="" type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene
Bajantes	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro:	<input checked="" type="checkbox"/> No tiene
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		Canalización:	Entubada
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:	Termomagnético
Comentarios: Mejoras recientes en las tres viviendas.				
Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> Chorreado <input type="checkbox"/> No tiene
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> No tiene
Loza sanitaria:	<input checked="" type="checkbox"/> Económica	<input 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 type="checkbox"/> Block	<input type="checkbox"/> Liviana	<input type="checkbox"/> Prefabricada	<input type="checkbox"/> Otra:
Condición general:	Regular			Acabados: Estándar

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

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestibulo				
Sala	1			
Comedor				
Cocina	1			
Baño completo	1			
Medio baño				
Habitación	3			
Sala de TV				
Lavandería				
Corredor	1			
Bodega				
Terraza				
Cochera				
Otros				
# de módulos	7	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	1 450,38	21 800,00			1,00	21 800,00	31 618 284,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		1 450,38			Total valor de terreno (c)*		₡	31 618 000,00

*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)	€103 175 000,00
	VRE Total (c)	€54 705 000,00

No. *	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	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								€103 175 000,0						22,0		€54 705 000,0	€54 705 000,0			
1.	Local Taller							€103 175 000,0												
1.0.	Vivienda #1	1995	28	40	m²	87,5	€250 000,0	€21 875 000,00	Bueno	1,00	0,80	0,405	0,324	13	€81 000,00	€7 088 000,0	€7 088 000,0			
1.0.	Vivienda #2	2005	18	40	m²	156,0	€200 000,0	€31 200 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,674	0,539	22	€107 800,00	€16 817 000,0	€16 817 000,0			
1.0.	Vivienda #3	2010	13	40	m²	96,0	€250 000,0	€24 000 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,785	0,628	25	€157 000,00	€15 072 000,0	€15 072 000,0			
1.0.	Apartamento	2008	15	40	m²	66,0	€200 000,0	€13 200 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,742	0,594	24	€118 800,00	€7 841 000,0	€7 841 000,0			
1.0.	Galerón	2010	13	40	m²	66,0	€100 000,0	€6 600 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,785	0,628	25	€62 800,00	€4 145 000,0	€4 145 000,0			
1.0.	Bodega #1	2008	15	40	m²	33,0	€100 000,0	€3 300 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,742	0,594	24	€59 400,00	€1 960 000,0	€1 960 000,0			
1.0.	Bodega #2	2008	15	40	m²	15,0	€200 000,0	€3 000 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,742	0,594	24	€118 800,00	€1 782 000,0	€1 782 000,0			

** 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: Viviendas Tipo VC01 y VM01, con un agregado como galerón cochera anexa. Bodegas de uso residencial.

DEFINICIONES	Estado	F _e	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_i:	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.



Vista principal



Calle pública al Norte.



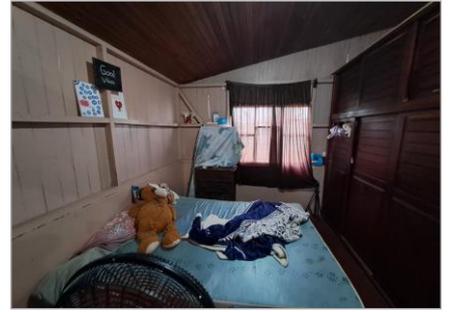
Desde vértice 1, acceso al inmueble.



Vivienda #1.



Cochera



Habitación



Baño



Cocina



Caja de breakers.



Apartamento.



Bodegas.



Vivienda #2.



Sala.



Pilas.



Cuarto



Baño



Caja de breakers.



Vivienda #3.



Vivienda



Habitación.



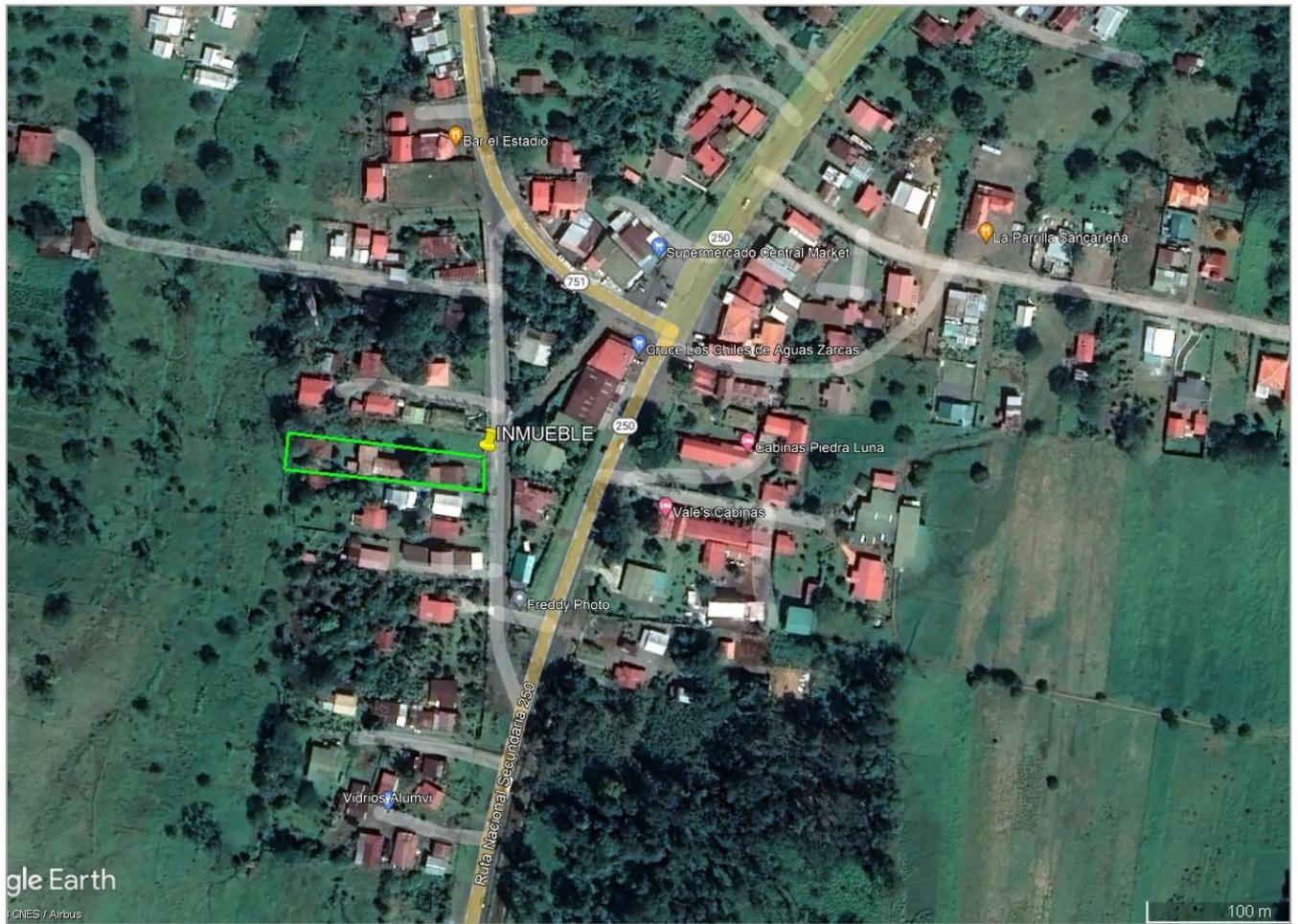
Habitación



Apartamento.



Sector posterior.



Localización. Fuente Google Earth.

