

Número Nas:	5129344
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

2	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	20501012486700
----------------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	5° Atenas
Distrito	1° Atenas
Señas:	Costado este de la plaza de deportes de Atenas, entre avenidas 6 y 4, calle 0



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Veintidos Millones Seiscientos Cincuenta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
-------------------------	--

Valor total:	₡	122,652,000.00
Valor de terreno:	₡	69,881,000.00
Valor construcción:	₡	52,771,000.00

Valuador:	Isabel Cristina Vargas Castillo	
	Firma	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;"> Perito Externo </div>

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

2 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

0 Observaciones importantes

1. No se registran.

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

1. 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

Se trata de una propiedad de uso mixto: comercial al frente y residencial al fondo. La medida al frente coincide y el punto de amarre, sin embargo el lindero al norte presenta irregularidades y una demasía al fondo de la propiedad. Se recomienda hacer un nuevo plano de catastro que se ajuste a la medida correcta en el sitio, considerando que en las colindancias están establecidas con paredes fijas.

En el croquis de la demasía se muestra el dibujo del plano contra lo que se encuentra en el sitio. Hacia el frente se tiene una cuña que no existe en la realidad y al fondo del terreno hay un área de más. La diferencia de área se estima aproximadamente en 18.2m² en la demasía del terreno. En este avalúo se valora el terreno de acuerdo con el estudio registral y el plano catastrado.

La edificación presenta remodelaciones, se observan dos locales con servicios independientes. Un sector habitacional con una distribución poco funcional, cuenta con un área de dormitorio y un baño. Se observan enchapes en paredes, donde en apariencia habían muebles. Cuenta con una sala, una pila y un agregado adicional de cocina de construcción más reciente.

No se hicieron estudios y pruebas de laboratorio para verificar las condiciones estructurales de las edificaciones, ni de sus instalaciones por lo que la suscrita no acepta responsabilidad por vicios ocultos de las edificaciones ni de sus instalaciones.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 0162 V-2023.2						
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€548.44						
	# Nas / # Orden:	5129344	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo: OTRAS obras						
	Fecha avalúo de referencia:		25/07/2022	Valor en avalúo de referencia:		€128,023,000.00					
VALUADOR	Valuador:	Isabel Cristina Vargas Castillo	Teléfono:		8829-5441 / 2453-6648						
	Empresa:	Isabel Cristina Vargas Castillo	Correo electrónico:		ingcargas@gmail.com						
FINCA	País: Costa Rica		Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	5 Atenas	Distrito:	1 Atenas			
	Señas: Costado este de la plaza de deportes de Atenas, entre avenidas 6 y 4, calle 0										
	Latitud (CRTM 05)		1 103 151 N	Longitud (CRTM 05)		458 319 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.97634, -84.38017)				
	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.	124867	0	0	20501012486700	328.08 m ²	A-721530-2001	328.08 m ²	Banco de Costa Rica	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	124867	N-S-E-O	N	Locales comerciales	S	Vivienda (s)	E	Vivienda (s)	O	Calle pública
	Tiene gravámenes o anotaciones?		No								
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Bien Adquirido					
Ocupación predominante:		Otro		Comentarios:		Desocupado					
Uso actual:		Comercial		Comentarios:		Al frente de la propiedad se observan dos locales comerciales					
El mayor y mejor uso es:		Tal y como está									
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:		Urbana		Antigüedad de construcciones entre:		5 y 36 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: 30 m				
	Condición:		Similar		Colegios:		300 m				
	Cambio de uso de suelo:		Poco probable		Transporte público:		150 m				
	Ocupación:		N/A		Comercio:		50 m				
					Facilidades comunales:		20 m				
					Instituciones gobierno:		75 m				
				Parques:		0 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:		8.00 m	Fondo:		37.86 m					
	Área valorada:		328.00 m ²								
	Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro								
	Topografía predominante:		Ondulada		Nivel: A nivel de calle						
	Forma:		Regular								
	Forma 2:		Rectangular								
	Pendiente:		Descendente		Pendiente máxima (%):		< 10%				
	Proximidad a cima de talud*:		No aplica								
	Proximidad a pie de talud*:		No aplica								
Cuerpo de agua cercano*:		Quebrada		Distancia:		79 m					
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:		Comercial / servicios		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí						
	Vista panorámica:		No								
	Punto de amarre:		Medida in situ congruente con plano de catastro								
	Otras:		<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño		<input checked="" type="checkbox"/> Acera		<input checked="" type="checkbox"/> Cuneta		<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público		
	Alcantarillado:		<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial		<input type="checkbox"/> Sanitario		<input 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"/> 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 checked="" 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:	€122,652,000.00		(Ciento Veintidos Millones Seiscientos Cincuenta Y Dos 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:		30 de junio de 2023		Otras inspecciones:						
	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Croquis						
				<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 3.							

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
Nombre Identificador:	Local comercial y sector habitacional
Distribución arquitectónica:	Local comercial con área de trabajo, tres baños, oficina, bodega. Espacio habitacional con cocina-comedor-sala, pilas, un dormitorio con vestidor y baño.
Funcionalidad:	Regular
Altura de piso a cielo:	2.5 a 2.7m
Sistema estructural:	Mampostería y paredes livianas
Entrepiso:	NA
Escaleras:	NA
Estructura de techo:	Cerchas en madera
Paredes externas:	Bloques de concreto con repello y enchape
Paredes internas:	Bloques de concreto con repello y enchape, muro seco con gypsum o similar
Tapicheles:	Ocultos
Cubierta:	HG
Canoas y bajantes:	HG y PVC
Ventanas:	Vidrio fijo y corredizo con marcos en aluminio
Puertas Exteriores:	Portones de metal, cortina arrollable metálica con puertas con marco de aluminio y vidrio. Posterior portones de metal
Puertas internas:	De parche tipo dorte
Cerrajería:	Seguridad y picaportes
Verjas:	En portón posterior
Cielos:	Tablilla en PVC
Pisos:	Cerámica y porcelanato
Enchapes:	Azulejo en baños y cerámica en algunos sectores de pared.
Piezas sanitarias:	Económicas
Pintura:	Regular estado
Instalación potable:	PVC, funcionando
Instalación sanitaria:	Tanque séptico y drenajes, funcionando
Muebles fijos:	Mueble en concreto enchapado en azulejo con fregadero de acero inoxidable. Posse un horno de barro
Otros / Comentarios:	La edificación cuenta con tanque de agua. Hacia el fondo del terreno existe una edificación en mal estado que no se incluye dentro del valor, además está parcialmente fuera del terreno.

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor	Descripción	Factor de ajuste	F.R.	Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
1	Sección principal	328.08	213 000.00				1.00	213 000.00	69 881 040.00
2									
3									
4									
Área Total (m ²)		328.08					Total valor de terreno (c)*		69,881,000.00

*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)	€82,155,000.00
	VRE Total (c)	€52,771,000.00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _f	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								€82,155,000.00						40.0		€52,771,000.00	€52,771,000.00			
1. LOCALES COMERCIALES								€52,500,000.00									€28,613,000.00	€28,613,000.00	Sí	Sí
1.1.	Locales Comerciales	1990	33	60	m²	150.0	€350,000.00	€52,500,000.00	Muy bueno		0.95	0.574	0.545	33	€190,750.00	€28,613,000.00	€28,613,000.00			
2. AREA INTERNA								€29,655,000.00								€24,158,000.00	€24,158,000.00	Sí	Sí	
2.1.	Dormitorio, baño, estar y pilas	2016	7	60	m²	53.0	€350,000.00	€18,550,000.00	Bueno		0.85	0.935	0.795	48	€278,250.00	€14,747,000.00	€14,747,000.00			
2.2.	Cocina-comedor	2018	5	60	m²	28.3	€350,000.00	€9,905,000.00	Muy bueno		0.90	0.955	0.860	52	€301,000.00	€8,518,000.00	€8,518,000.00			
2.3.	Alar techado	2018	5	40	m²	15.0	€80,000.00	€1,200,000.00	Bueno		0.80	0.930	0.744	30	€59,520.00	€893,000.00	€893,000.00			

** 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

ONT. Manual de Tipologías Constructivas Ministerio de Hacienda 2021, con ajuste por acabados, funcionalidad y criterio del valorador.

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_f:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Valuador en sitio



Local lado sur



Local lado sur



Local lado norte



Medio baño local norte



Cajas de circuitos local norte



espacio de sala



baño



cocina



patio posterior



vista de la cocina



tanque de agua



Caja de circuitos



cubiculos



cubiculos



dormitorio



Baño



pasillo



tragaluz



vista hacia el sur



vista hacia el norte



Fachada







