

Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5039915
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

8	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	40104007250100
---------	----------------

Localización

Provincia	4° Heredia
Cantón	1° Heredia
Distrito	4° Ulloa
Señas:	Heredia, Ulloa Ciudad Cariari, Calle Los Jardines, casa No. 54, a la par de Caseta de Guarda



Resumen de informe

Monto en letras:	(Doscientos Diecinueve Millones Cuatrocientos Treinta Y Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor:	₡ 219 437 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Edgardo Alfonso Espinoza Quesada	
	Firma	PE

8 Observaciones generales

- La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
- La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
- La distancia a transporte público en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
- 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.

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

- 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

No hay

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos Tipo de Cambio (Venta BCCR): ₡620,00

Nas / # Orden: 5039915 Tiene Construcciones? Sí Tipo: Vivienda Enfoque: Costo

Fecha avalúo de referencia: 23/08/2019 Valor en avalúo de referencia: ₡222 084 450,00

VALUADOR

Valuador: Edgardo Alfonso Espinoza Quesada Teléfono: 8868-1534 / 2560-0248 / 2494-2410

Empresa: Edgardo Alfonso Espinoza Quesada Correo electrónico: espinozaedgardo@yahoo.com; espinoques@hotmail.com

FINCA

País: Costa Rica Provincia: 4 Heredia Cantón: 1 Heredia Distrito: 4 Ulloa

Señas: Heredia, Ulloa Ciudad Cariari, Calle Los Jardines, casa No. 54, a la par de Caseta de Guarda

Latitud (CRTM 05) 1 102 466 N Longitud (CRTM 05) 483 056 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.97032, -84.15454)

Tipo de inmueble: Otro

Hay fincas asociadas? No

N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle
1.	72501	0	0	40104007250100	707,54 m ²	H-0956777-2004	707,54 m ²	Banco de Costa Rica	Finca 1

Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca				
1.	72501	N-S-E-O	N Calle pública	S Sin construcciones	E Vivienda (s)	O Vivienda (s)

Tiene gravámenes o anotaciones? No

Uso propuesto del Avalúo: Financiamiento de hipoteca

Occupación 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: 5 y 30 Años (+-)

Tendencia de la zona: Estable

Grado de consolidación: >75%

Uniformidad de antigüedad: Similar

Tamaño: Similar

Condición: Similar

Cambio de uso de suelo: Poco probable

Occupación: Unifamiliar

Apreciación del mercado: Oferta: Media

Tendencia del precio: Estable

Hay Influencias adversas: No

Distancia a: Escuelas: 1500 m Colegios: 1500 m Facilidades comunales: 750 m

Transporte público: 750 m Instituciones gobierno: 1500 m

Comercio: 750 m Parques: 1500 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: 24,88 m Fondo: 28,42 m

Área valorada: 707,54 m²

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.

RESUMEN

Valor total estimado: ₡219 437 000,00 (Doscientos Diecinueve Millones Cuatrocientos Treinta Y Siete 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 marzo de 2021 Otras inspecciones:

Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) Anexo 1. CROQUIS

Anexo 2.

Anexo 3.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad: Vivienda de un nivel	Techo: Estructura: Metal Cubierta: HG ondulado
Nivel Principal:	614,00 m²	Estructura principal: Concreto	Condición: Bueno
2do Nivel:		Entrepiso: N/A	Cielos: <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro: artesonado
3er nivel:		Escaleras: N/A	Acabado externo: Repello y pintura
Otros:		Paredes externas: Bloques de concreto	Condición: Bueno
Total:	614,00 m²	Paredes internas: Bloques de concreto	Acabado interno: Repello y pintura
			Condición: Bueno

Habitaciones (#) 4	Cuarto de servicio (#) 1	Baños completos (#) 3	Parqueos (#) 1	Sistema mecánico: PVC Canoas <input 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 type="checkbox"/> No tiene Sistema eléctrico: Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 110 V <input type="checkbox"/> 110 / 220 V Canalización: Entubada Interruptor: Termomagnético Comentarios: Mueble de cocina: <input 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 type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene Loza sanitaria: <input type="checkbox"/> Económica <input 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 type="checkbox"/> Block <input type="checkbox"/> Liviana <input type="checkbox"/> Prefabricada <input type="checkbox"/> Otra: Condición general: Bueno Acabados: Estándar
* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos Medios baños 0				

Puertas:	<input 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 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 type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol	
	<input type="checkbox"/> Terrazo	<input type="checkbox"/> Otro:			
Enchapes de baños:	<input type="checkbox"/> Cerámica	<input 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		

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

Sótanos / áticos	No hay
Terrazas, balcones, otros	Si hay, ubicada en lado posterior
Patio / Jardines	Si hay, al frente y posterior
Cocheras / Parqueos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Cerámica / Porcelanato
Observaciones:	
Reparaciones Interiores / Daños:	No
Humedad / Fuga de Agua:	No

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo	1			
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	3			
Medio baño	0			
Habitación	4			
Sala de TV	0			
Lavandería	1			
Terraza	1			
# de módulos	13	0	0	0

Valoración de construcciones vía costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración?		No
Referencias de valores para seguro	VRN Total (€)	€172 190 000,00
	VRE Total (€)	€114 367 000,00

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								€172 190 000,0								€114 367 000,0	€114 367 000,0			
1. Casa de Habitación								€172 190 000,0									€114 367 000,0	€114 367 000,0		
1.1.	Vivienda	2000	21	60	m²	308,0	€475 000,0	€146 300 000,0	Bueno	1,00	0,87	0,764	0,665	40	€315 875,00	€97 290 000,0	€97 290 000,0	Sí	Sí	
1.2.	Tapias en Bloque	1995	26	50	m²	17,0	€115 000,0	€1 955 000,0	Bueno	1,00	0,89	0,605	0,538	27	€61 870,00	€1 052 000,0	€1 052 000,0			
1.3.	Verjas	1998	23	50	m²	25,0	€60 000,0	€1 500 000,0	Bueno	1,00	0,89	0,664	0,591	30	€35 460,00	€887 000,0	€887 000,0			
1.4.	Terraza con jacuzzi	2000	21	50	m²	105,0	€57 000,0	€5 985 000,0	Bueno	1,00	0,86	0,702	0,604	30	€34 428,00	€3 615 000,0	€3 615 000,0			
1.5.	Terraza	2005	16	50	m²	95,0	€110 000,0	€10 450 000,0	Bueno	1,00	0,86	0,789	0,679	34	€74 690,00	€7 096 000,0	€7 096 000,0			
1.6.	pasillos laterales	2015	6	50	m²	90,0	€25 000,0	€2 250 000,0	Bueno	1,00	0,88	0,933	0,821	41	€20 525,00	€1 847 000,0	€1 847 000,0			
1.7.	Tapias livianas	2015	6	45	m²	19,0	€75 000,0	€1 425 000,0	Bueno	1,00	0,88	0,924	0,813	37	€60 975,00	€1 159 000,0	€1 159 000,0			
1.8.	Planche frente	2000	21	50	m²	93,0	€25 000,0	€2 325 000,0	Bueno	1,00	0,87	0,702	0,611	31	€15 275,00	€1 421 000,0	€1 421 000,0			

** 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	Base de datos y valores de mercado actualizados
--	---

DEFINICIONES	Estado	F _e	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
	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_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.



1.



2.



3.

Vista s entorno urbano inmediato



4.

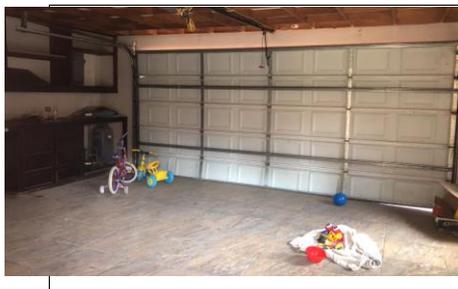


5.



6.

Vista fachada frontal, detalle fachada inetrna y patio central con jacuzzi



7.



8.

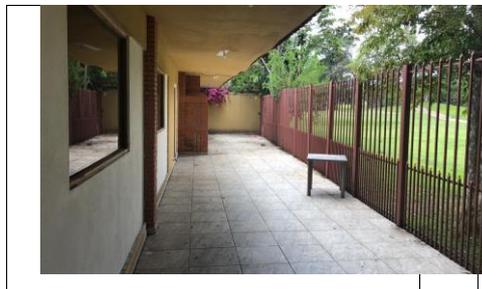


9.

Vista s área de garaje y asador



10.



11.



12.

Vista s fachada posterior y terraza. Oasillo lateral con tapias



Vista s áreas de estar, comedor y cocina



Vista comedor y pasillo a dormitorios



Vistas generales dormitorios

22.



23.



24.

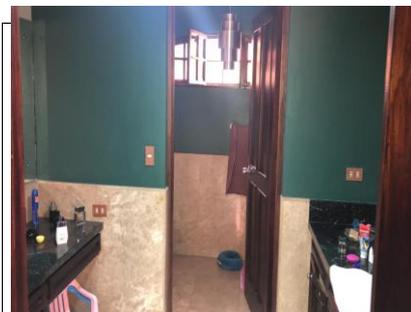




25. Vistas dormitorios



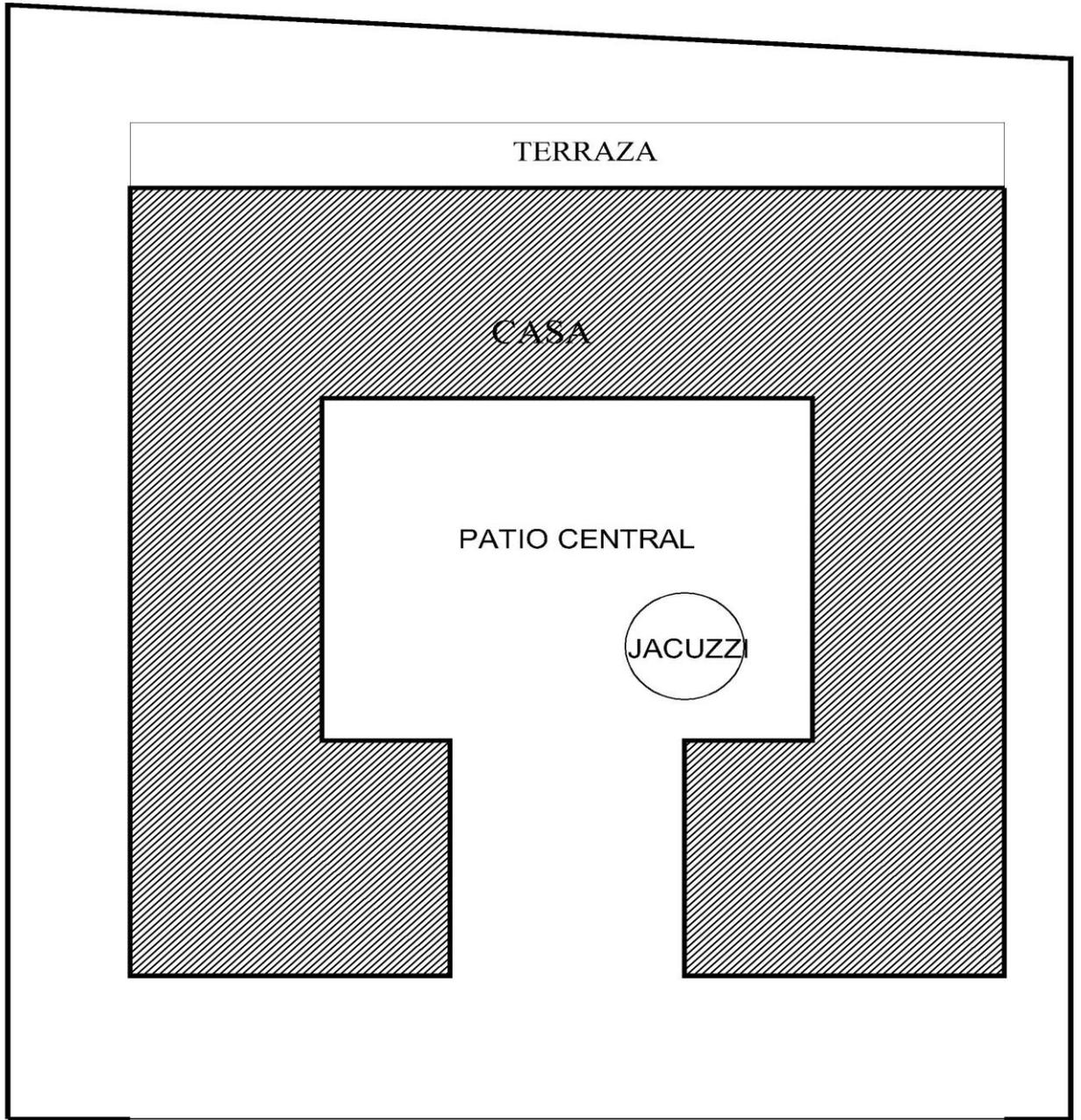
28. Vistas generales baños



31. 32. 33.



34. Vistas área de lavandería y foto valuador



PLANTA ARQ.