

Número Nas:	5172331
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

14	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21002040374600
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	10° San Carlos
Distrito	2° Florencia
Señas:	De la ASADA de San Luis, 50m norte y 150m este



Resumen de informe

Monto en letras:	(Sesenta Y Ocho Millones Cuarenta Y Cuatro Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	68 044 000,00
Valor de terreno:	₡	21 830 000,00
Valor construcción:	₡	46 214 000,00
Liquidez:	Mediana	

Valuador:	Adrian Hidalgo Gómez	
	Firma	Perito Externo

14 Observaciones generales

- Hay ocupación multifamiliar en el inmueble.
- El grado de consolidación en la zona es menor a 25%.
- 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.
- No cuenta con servicio telefonía.
- Frente al inmueble no hay aceras.
- En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
- En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.

0 Observaciones importantes

- No se registran.

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

- En la homologación de terreno se utilizan sólo 2 comparables.
- 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

El sistema eléctrico no cumple con la normativa eléctrica vigente, hay cables sin entubar (duchas), hay plaquería dañada y plafones faltantes.

Falta pintura externa e interna en algunas paredes.

El alero de la vivienda2 tiene comejen.

El presente avalúo no comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad soportante de los suelos. Dado lo anterior no es posible asegurar su estabilidad o permanencia. No es factible para este valuador asumir responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.

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.

Gravámenes o afectaciones: indicados en estudio de registro físicamente no afectan

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 0947 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€12,00							
	# Nas / # Orden:	5172331	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda + obras complementarias	Enfoque:	Costo			
			Fecha avalúo de referencia:	03/09/2020	Valor en avalúo de referencia:	€58 910 360,00					
VALUADOR	Valuador:	Adrian Hidalgo Gómez		Teléfono:	8340-2001 / 2494-8222						
	Empresa:	Adrian Hidalgo Gómez		Correo electrónico:	adrianhidalgogomez@gmail.com						
FINCA	Pais:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	10 San Carlos	Distrito:	2 Florencia			
	Señas:	De la ASADA de San Luis, 50m norte y 150m este									
	Latitud (CRTM 05)	1 146 618 N	Longitud (CRTM 05)	449 209 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.36924, -84.46383)						
	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.	403746	0	0	21002040374600	800,00 m ²	A-0897853-2003	800,00 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1	
	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
	1.	403746	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Calle pública	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)
	Tiene gravámenes o anotaciones?	Sí	Inciden en el valor?	No							
Uso propuesto del Avalúo:	Financiamiento de hipoteca										
Ocupación predominante:	Propietario(s)										
Uso actual:	Residencial										
Comentarios:											
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Rural			Antigüedad de construcciones entre:	1 y 65 Años (+ -)					
	Tendencia de la zona:	Estable			Apreciación del mercado:	Oferta:	Media				
	Grado de consolidación:	<25%			Tendencia del precio:	Estable					
	Uniformidad de antigüedad:	Similar			Hay influencias adversas:	No					
	Tamaño:	Similar			Distancia a:	Escuelas:	2000 m				
	Condición:	Similar			Colegios:	2000 m	Facilidades comunales:	2000 m			
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable			Transporte público:	2000 m	Instituciones gobierno:	2000 m			
	Ocupación:	Multifamiliar			Comercio:	2000 m	Parques:	2000 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:	18,00 m	Fondo:	52,07 m							
	Área valorada:	800,00 m ²									
	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:	<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 en sitio congruente con plano de catastro									
	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input 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*:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente									
	Servicio eléctrico*:	Sí hay									
	Comunicaciones:	<input type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input 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:	Concreto										
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
RESUMEN	Valor total estimado:	€68 044 000,00 (Sesenta Y Ocho Millones Cuarenta Y Cuatro 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:	17 de diciembre de 2024									
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	Anexo 1. Croquis								
			Anexo 2.								
		Anexo 3.									

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	93,00 m ²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Bueno	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura	Condición:	Malo
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado interno:	Repello y pintura	Condición:	Regular
Otros:	43,50 m ²	Paredes externas:	Baldosas prefabricadas				
Total:	136,50 m²	Paredes internas:	Baldosas prefabricadas				

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	◆ Parqueos (#)	
4	0	2	1	
		Medios baños		
		0		
<i>* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ◆ Espacios para estacionamiento de vehículos</i>				
Puertas:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> PVC	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Sí		Canalización:	Entubada
	<input checked="" type="checkbox"/> 110 V	<input type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:	Termomagnético
Comentarios:				
Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input type="checkbox"/> Otro	<input checked="" type="checkbox"/> No tiene
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	Concreto <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 type="checkbox"/> Block	<input type="checkbox"/> Liviana	<input type="checkbox"/> Prefabricada	<input type="checkbox"/> Otra:
Condición general:	Bueno		Acabados:	Estándar

Sótanos / áticos	
Terrazas, balcones, otros	
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input 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
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor					
Cocina	1				
Baño completo	2				
Medio baño					
Habitación	4				
Sala de TV					
Lavandería					
# de módulos	8	0	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Vivienda	
Nombre Identificador:	VIVIENDA2
Distribución arquitectónica:	SALA, COCINA, 4 DORMITORIOS, 2 BAÑOS
Funcionalidad:	BUENA
Altura de piso a cielo:	NORMAL
Sistema estructural:	CONCRETO PREFABRICADO
Entrepiso:	N.A.
Escaleras:	N.A.
Estructura de techo:	METÁLICA
Paredes externas:	BALDOSAS PREFABRICADAS
Paredes internas:	BALDOSAS PREFABRICADAS
Tapicheles:	LIVIANOS
Cubierta:	HG
Canoas y bajantes:	PVC
Ventanas:	MARCOS DE ALUMINIO
Puertas Exteriores:	MADERA
Puertas internas:	TERMOFORMADAS
Cerrajería:	LLAVIN DOBLE PASO
Verjas:	NO
Cielos:	TABLILLA PVC
Pisos:	CERÁMICA
Enchapes:	EN COCINA Y BAÑOS
Piezas sanitarias:	LOSA CONVENCIONAL
Pintura:	EN ESTADO REGULAR
Instalación potable:	BUENA SEGÚN LO OBSERVADO, NO SE REALIZÓ NINGÚN TIPO DE PRUEBAS A LAS INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS
Instalación sanitaria:	BUENA SEGÚN LO OBSERVADO, NO SE REALIZÓ NINGÚN TIPO DE PRUEBAS A LAS INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS
Muebles fijos:	NO
Otros / Comentarios:	EL ALERO ES DE TABLILLA DE MADERA Y PRESENTA COMEJEN

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	800,00	27 287,00			1,00	27 287,00	21 829 600,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		800,00	Total valor de terreno (c)*			₡	21 830 000,00	

*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)	€74 575 000,00
	VRE Total (c)	€46 214 000,00

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									€74 575 000,0						* 40,0		€46 214 000,0	€46 214 000,0		
1.		VIVIENDA 1							€38 730 000,0								€24 710 000,0	€24 710 000,0		
1.1.		Vivienda	2005	19	65	m²	93,0	€365 000,0	€33 945 000,00	Bueno		0,80	0,811	0,649	42	€236 885,00	€22 030 000,0	€22 030 000,0		Sí
1.2.		Estacionamiento	2005	19	45	m²	43,5	€110 000,0	€4 785 000,0	Bueno		0,80	0,700	0,560	25	€61 600,00	€2 680 000,0	€2 680 000,0		
2.		VIVIENDA 2							€35 845 000,0								€21 504 000,0	€21 504 000,0	Parcial	Sí
2.1.		Vivienda	2005	19	65	m²	93,0	€365 000,0	€33 945 000,0	Regular		0,75	0,811	0,608	40	€221 920,00	€20 639 000,0	€20 639 000,0		
2.2.		Pilas	2005	19	45	m²	19,0	€100 000,0	€1 900 000,0	Regular		0,65	0,700	0,455	20	€45 500,00	€865 000,0	€865 000,0		

** 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: MANUAL DE VALORES BASE POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA, MINISTERIO DE HACIENDA, 2023.

DEFINICIONES	Estado	F _e	Condiciones físicas
	Optimo	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.



SALA VIVIENDA1



COCINA VIVIENDA2



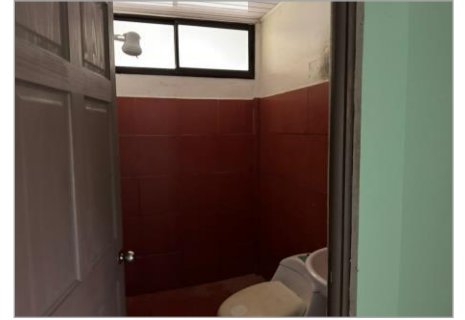
DORMITORIO VIVIENDA1



DORMITORIO VIVIENDA1



BAÑO VIVIENDA1



BAÑO VIVIENDA1



VISTA EXTERNA
VIVIENDA1



VISTA EXTERNA
VIVIENDA1



ESTACIONAMIENTO
VIVIENDA1



VISTA GENERAL
PROPIEDAD



VISTA FRONTAL
PROPIEDAD



VISTA FRONTAL
VIVIENDA2



SALA VIVIENDA2



COCINA VIVIENDA2



DORMITORIO VIVIENDA2



DORMITORIO VIVIENDA2



DORMITORIO VIVIENDA2



BAÑO VIVIENDA2



BAÑO VIVIENDA2



CABLES SIN ENTUBAR



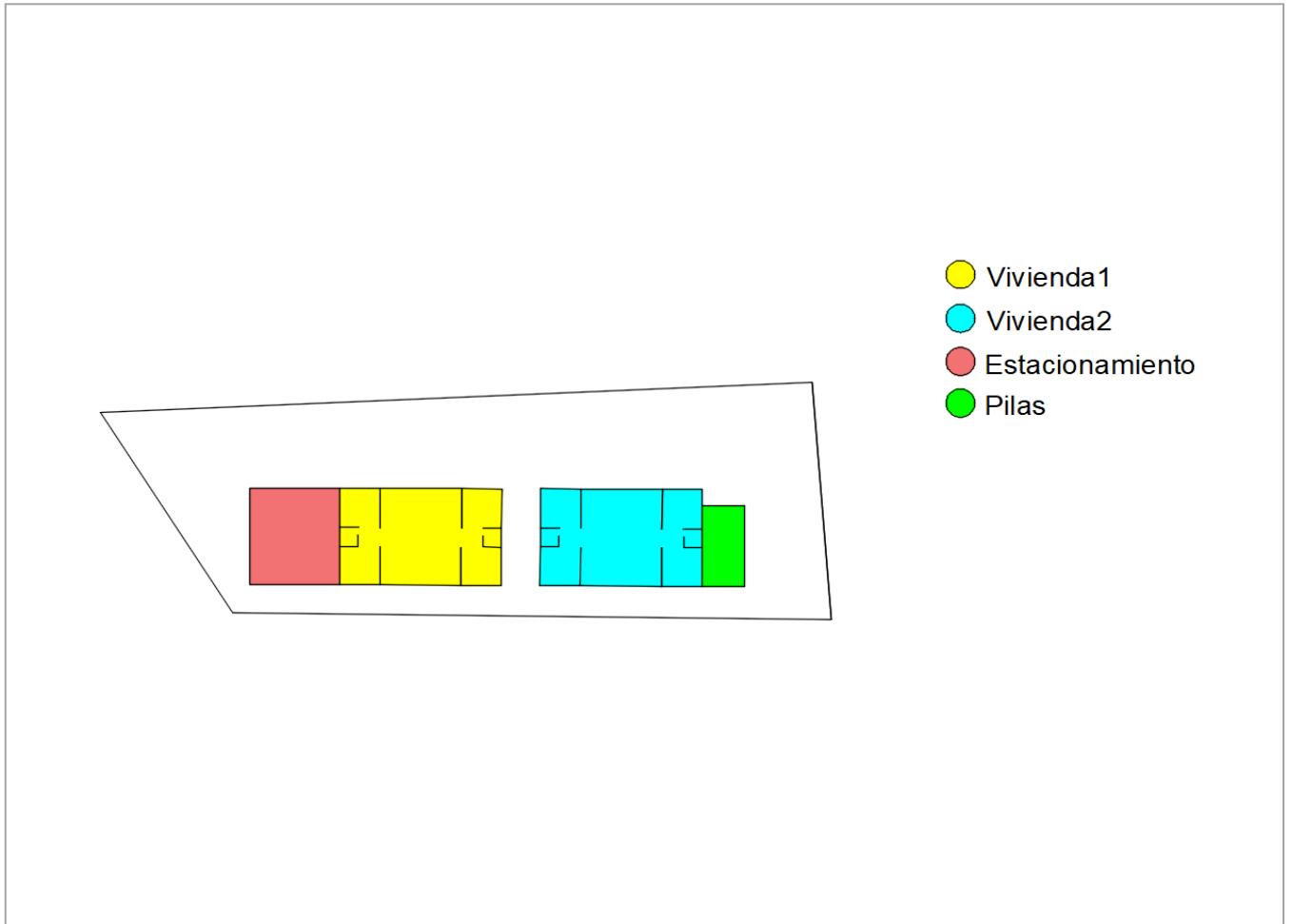
COMEJEN Y PLAFON
FALTANTE



PILAS



VISTA EXTERNA



Ubicación de las edificaciones