

| | |
|-------------------|------------------------|
| Número Nas: | 5151232 |
| U.E. Solicitante: | 187 Bienes Adjudicados |

| | |
|---|---------------------------|
| 1 | Observaciones generales |
| 0 | Observaciones importantes |
| 0 | Alertas Restrictivas |

Identificador predial de finca

| | |
|---------|----------------|
| Finca 1 | 21006011138300 |
|---------|----------------|

Localización

| | |
|-----------|---|
| Provincia | 2° Alajuela |
| Cantón | 10° San Carlos |
| Distrito | 6° Pital |
| Señas: | Costado Sur de la Ferretería La Perla, Pital. |



Resumen de informe

| | |
|------------------|--|
| Monto en letras: | (Ochenta Y Seis Millones Ochenta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.) |
|------------------|--|

| | | |
|---------------------|---|---------------|
| Valor total: | ₡ | 86 082 000,00 |
| Valor de terreno: | ₡ | 50 280 000,00 |
| Valor construcción: | ₡ | 35 802 000,00 |
| Liquidez: | | Mediana |

| | | |
|-----------|-----------------------------|--|
| Valuador: | Oscar Emilio Alvarado Rojas | <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div> |
| | Firma | |

1 Observaciones generales

1. 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 la desviación estándar es de 11,1%.

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

Este inmueble se ubica en el perímetro urbano de Pital centro, de clase media-baja, además tiene toda clase de servicios (adueducto 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 e inundaciones que lo puedan afectar. 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.

Se recomienda hacer plano catastro nuevo, referencia a esquina del plano actual esta incorrecta, indica 20 m, siendo en la realidad 30 m aproximadamente, así mismo replanteo del terreno y rectificar medidas.

| Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR | | Informe de avalúo no agropecuario | | | | BCR | | Cod. 9104 V-2023.2 | | | | | | | |
|---|---|--|---|------------------------------|--|------------------------------|--|-----------------------|---|---|---------------|---------|---------|---------------------|--|
| SOLICITUD | Unid. Ejecutora Solicitante: | 187 Bienes Adjudicados | | Tipo de Cambio (Venta BCCR): | €516,00 | | | | | | | | | | |
| | # Nas / # Orden: | 5151232 | | Tiene Construcciones? | Sí | | Tipo: | Vivienda | | | | | | | |
| | | | | Enfoque: | Costo | | Fecha avalúo de referencia: | 07/01/2020 | | | | | | | |
| | | | Valor en avalúo de referencia: | €81 298 523,00 | | | | | | | | | | | |
| 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 | | Distrito: | 6 Pital | | | |
| | Señas: | | Costado Sur de la Ferretería La Perla, Pital. | | | | | | | | | | | | |
| | Latitud (CRTM 05) | | 1 155 971 N | | Longitud (CRTM 05) | | 470 193 E | | (Sistema de coordenadas geográficas: 10.45402, -84.27228) | | | | | | |
| | 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. | 111383 | 0 | 0 | 21006011138300 | 419,00 m ² | A-1391185-2009 | 419,00 m ² | BANCO DE COSTA RICA | | | | Finca 1 | | |
| | Matrícula | | Orientación | | Colindantes de la finca | | | | | | | | | | |
| | 1. | 111383 | N-S-E-O | N | Locales comerciales | | S | Sin construcciones | | E | Calle pública | | O | Locales comerciales | |
| | Tiene gravámenes o anotaciones? | | No | | | | | | | | | | | | |
| Uso propuesto del Avalúo: | | Otro | | Especifique: | | Bien Adquirido | | | | | | | | | |
| Ocupación predominante: | | Propietario(s) | | | | | | | | | | | | | |
| Uso actual: | | Residencial | | Comentarios: | | Propiedad con 5 apartamentos | | | | | | | | | |
| El mayor y mejor uso es: | | Tal y como está | | | | | | | | | | | | | |
| TENDENCIAS Y VECINDARIO | Tipo de zona: | | Urbana | | | | | | | | | | | | |
| | Tendencia de la zona: | | Estable | | | | | | | | | | | | |
| | Grado de consolidación: | | Entre 25% y 75% | | | | | | | | | | | | |
| | Uniformidad de antigüedad: | | Similar | | | | | | | | | | | | |
| | Tamaño: | | Similar | | | | | | | | | | | | |
| | Condición: | | Similar | | | | | | | | | | | | |
| | Cambio de uso de suelo: | | Poco probable | | | | | | | | | | | | |
| | Ocupación: | | Unifamiliar | | | | | | | | | | | | |
| | 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: | | 13,50 m | | Fondo: | | 33,08 m | | | | | | | | |
| | Área valorada: | | 419,00 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 en transición | | Uso actual coincide con el de la zona?: | | Sí | | | | | | | | |
| | Vista panorámica: | | No | | | | | | | | | | | | |
| | Punto de amarre: | | Ver Observaciones | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | | 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*: | | <input checked="" type="checkbox"/> Si hay | | | | | | | | | | | | |
| | Comunicaciones: | | <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono | | Fibra óptica: | | | | | | | | | | |
| | Servidumbres: | | <input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso | | Agrícola ▶: | | <input type="checkbox"/> Agrícola ▶ <input checked="" 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: | | €86 082 000,00 | | (Ochenta Y Seis Millones Ochenta 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: | | 6 de marzo de 2024 | | 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. | | | | | | | | | | |
| | | | | | <input type="checkbox"/> Anexo 3. | | | | | | | | | | |

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



| | | | |
|---|-----------------------------|---|--|
| Área de construcción (m²) | | Tipo de propiedad: Apartamento | Techo: Estructura: Metal Cubierta: HG ondulado |
| Nivel Principal: | 300,00 m ² | Estructura principal: Concreto | Condición: Bueno |
| 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: Repello y pintura |
| Otros: | 0,00 m ² | Paredes externas: Baldosas prefabricadas | Condición: Bueno |
| Total: | 300,00 m² | Paredes internas: Baldosas prefabricadas | Acabado interno: Repello y pintura |
| | | | Condición: Bueno |

| | | | |
|-------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Habitaciones (#) | Cuarto de servicio (#) | Baños completos (#) | Parqueos (#) |
| 2 | 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 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 <input type="checkbox"/> No Canalización: Entubada |
| | <input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V Interruptor: Termomagnético |
| Comentarios: | Instalación eléctrica nueva. |
| 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 Enchapado <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 type="checkbox"/> Cochera techada <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre Superficie de rodamiento: Otro |

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 | 2 | | | | |
| Sala de TV | | | | | |
| Lavandería | | | | | |
| Corredor | | | | | |
| Bodega | | | | | |
| Terraza | | | | | |
| Cochera | | | | | |
| Pilas | 1 | | | | |
| # de módulos | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Cuadro de valoración de terreno

| Sección | Descripción | Área (m ²) | Valor Unitario (c / m ²) | Factor de ajuste | | F.R. | Valor unit. Ajustado (c / m ²) | Subtotal por sección (c) |
|------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------|------|--|--------------------------|
| | | | | Factor | Descripción | | | |
| 1 | Sección principal | 419,00 | 120 000,00 | | | 1,00 | 120 000,00 | 50 280 000,00 |
| 2 | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | |
| Área Total (m ²) | | 419,00 | | | | | Total valor de terreno (c)* | 50 280 000,00 |

*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) | €60 000 000,00 |
| | VRE Total (c) | €36 720 000,00 |

| No. | * Detalle de construcción | Año de construcción | Edad (años) | VU (años) | Unidad | Dimensiones | VRN Unit (c/m²) | ► VRN Total (c) | Estado | F _i | 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 | | | | | | | | €60 000 000,0 | | | | | | 31,0 | | €35 802 000,0 | €36 720 000,0 | | | |
| 1. | Apartamentos. | | | | | | | €60 000 000,0 | | | | | | | | | | | | |
| 1.0. | Apartamentos | 2004 | 20 | 50 | m² | 300,0 | €200 000,0 | €60 000 000,00 | Bueno | 0,98 | 0,85 | 0,720 | 0,597 | 31 | €119 400,00 | €35 802 000,0 | €36 720 000,0 | | Sí | |

** 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 | Tipo AP01, cinco apartamentos en total. |
|--|---|

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



Vista principal



Calle pública.



Inmueble.



Inmueble.



Inmueble.



Inmueble.



Inmueble.



Inmueble.



Inmueble.



Apartamento tipo.



Cocina.



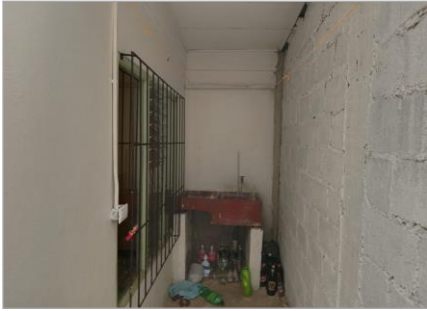
Pilas



Caja de breakers



Cocina



Pilas



Ducha



Ducha



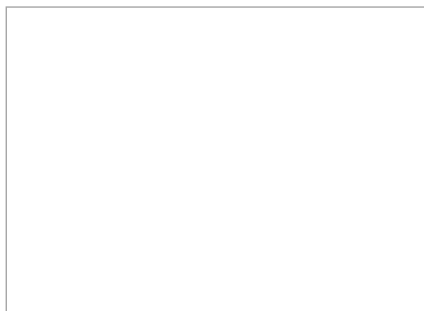
Sala.



Cocina

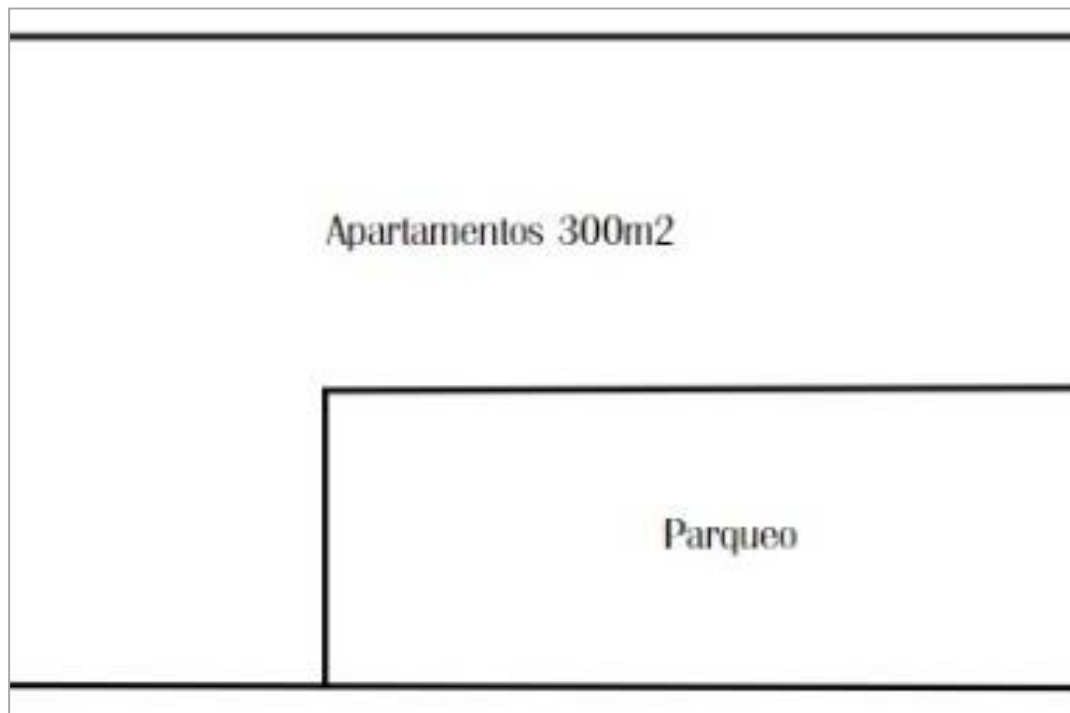


Caja de breakes





Localización. Fuente Google Earth.



Croquis de Vivienda.