

**Resumen de Informe de avalúo no agropecuario**

Número Nas:	5057481
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

10	Observaciones generales
2	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	60101004704200
---------	----------------

**Localización**

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	1° Puntarenas
Distrito	1° Puntarenas
Señas:	Restaurante la terraza de Pata Larga, frente hotel Puerto Azul, el Cocal, Puntarenas



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Setenta Y Ocho Millones Trescientos Veintidos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor:	₡ 78 322 000,00
Liquidez:	Mediana-Baja

**10 Observaciones generales**

1. El valor estimado del inmueble es 27,6% menor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
2. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
3. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
4. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
5. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
8. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 25 años.
9. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.
10. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene caja de breakers.

**2 Observaciones importantes**

1. Hay probabilidad de cambio de uso de la zona.
2. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

1. En la homologación la desviación estándar es de 11,2%.

**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. Probabilidad de cambio de uso de la zona.

Por la dificultad de parqueos amplios, se puede dar un cambio de uso al inmueble para vivienda, en lugar del último uso que fue comercial.

2. Liquidez mediana-baja.

Por el costo total del inmueble, por su estado y por la falta de parqueos amplios en el mismo inmueble o en la zona, se considera liquidez mediana baja.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

El inmueble ha sido víctima de valdalismo o similar, el asunto es que se observa en mal estado ( int. Electrica, cubierta de techo, piscina, paredes livianas y paredes de mampostería y entrepiso.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 8444	
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR					
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos		Tiene Construcciones? <input checked="" type="checkbox"/> Sí		Tipo de Cambio (Venta BCCR): €634,00	
# Nas / # Orden: 5057481		Tipo: Otras obras		Enfoque: Costo	
Fecha avalúo de referencia: 07/10/2020				Valor en avalúo de referencia: €108 210 442,86	
Valuador: Wallace Quirós Moreno		Teléfono: 8391-8940 / 2635-5680			
Empresa: Wallace Quirós Moreno		Correo electrónico: wquirosfl@gmail.com			
País: Costa Rica		Provincia: 6 Puntarenas		Cantón: 1 Puntarenas	
Señas: Restaurante la terraza de Pata Larga, frente hotel Puerto Azul, el Cocal, Puntarenas		Distrito: 1 Puntarenas			
Latitud (CRTM 05) 1 103 745 N		Longitud (CRTM 05) 412 517 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.98097, -84.79792)	
Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? <input checked="" type="checkbox"/> No			
N Matrícula Duplicado Horizontal Identificador predial Área según registro No. plano de catastrado Área según catastrado Propietario(s) Detalle					
1. 47042 0 0 60101004704200 204,70 m² P-0039793-1977 204,70 m² BANCO DE COSTA RICA-001 Finca 1					
Matrícula Orientación		Colindantes de la finca			
1. 47042 N-S-E-O N Calle pública S Calle pública E Sin construcciones O Sin construcciones					
Tiene gravámenes o anotaciones? <input checked="" type="checkbox"/> No		Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: BIEN ADQUIRIDO			
Ocupación predominante: Otro		Comentarios: BIEN ADQUIRIDO			
Uso actual: Otro		Comentarios: EDIFICACION SIN USO			
El mayor y mejor uso es: N/A					
Tipo de zona: Urbana		Antigüedad de construcciones entre: _____ y _____ Años (+ -)			
Tendencia de la zona: Transición		Apreciación del mercado: Oferta: Media			
Grado de consolidación: >75%		Tendencia del precio: Estable			
Uniformidad de antigüedad: Similar		Hay Influencias adversas: No			
Tamaño: Similar		Distancia a: Escuelas: 1500 m			
Condición: Similar		Colegios: 1500 m			
Cambio de uso de suelo: Probable		Transporte público: 2 m			
Ocupación: N/A		Comercio: 500 m			
		Facilidades comunales: 1000 m			
		Instituciones gobierno: 1000 m			
		Parques: 1000 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.					
Es un terreno con dos frentes a calle. Hacia la calle que pasa al Sur, la que es paralela a la playa de Puntarenas, sin embargo el acceso por vehículo no es factible ya que está bajo nivel de calle.. La calle que pasa al costado Norte del terreno tiene dos accesos vehiculares. Las áreas para parqueo son mínimas, por tanto el uso comercial es limitado.El terreno está aproximadamente a 30 mts de la playa. El último uso que tuvo el inmueble fue comercial, sin embargo puede pararse a habitacional.					
Calificación del entorno: Clase media					
Situación: Medianero con dos frentes		Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras: <input type="checkbox"/>			
Frente: 12,81 m Fondo: 16,13 m		Uso de suelo: Comercial / servicios Uso actual coincide con el de la zona?: <input checked="" type="checkbox"/> Sí			
Área valorada: 204,70 m²		Vista panorámica: No			
Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro			
Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle		Otras: <input type="checkbox"/> Cordón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público			
Forma: Regular		Alcantarillado: <input type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario Planta de tratamiento			
Forma 2: Rectangular		Disponibilidad de agua potable: <input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente			
Pendiente: Plana		Servicio eléctrico: <input checked="" type="checkbox"/> Aéreo <input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica			
Proximidad a cima de talud*: No aplica		Servidumbres: <input checked="" type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)			
Proximidad a pie de talud*: No aplica		Calle al frente: Asfalto			
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 <input type="checkbox"/> Como acceso habilitado a la finca. <input type="checkbox"/> La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.			
Valor total estimado: €78 322 000,00 (Setenta Y Ocho Millones Trescientos Veintidos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)					
◆ <b>Liquidez:</b> Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.			
Fecha de inspección: 28 de septiembre de 2021		Otras inspecciones:			
<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input type="checkbox"/> Anexo 1. UBICACION DE LA EDIFICACION EN EL LOTE	
				<input type="checkbox"/> Anexo 2.	
				Anexo 3.	

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
<b>Nombre Identificador:</b>	EDIFICIO CON UN USO DE SUELO ACTUAL COMERCIAL, CON POSIBILIDAD DE CAMBIO A VIVIENDA.
<b>Distribución arquitectónica:</b>	PLANTA 1: 1 SALON,1 PISCINA,1 COCHERA,1 BODEGA,1 COCINA,2 BAÑOS, PLANTA 2 : 1 SALON,1 COCINA,2 BAÑOS,1 BODEGA, PLANTA 3: 1 SALON,1 ESCENARIO, 2 BAÑOS
<b>Funcionalidad:</b>	REGULAR YA QUE EL EDIFICIO NO CUENTA CON PARQUEO AMPLIO, SE ENCUENTRA EN UN ESTADO DE DETERIORO Y ABANDONO O VANDALISMO
<b>Altura de piso a cielo:</b>	2,75
<b>Sistema estructural:</b>	MAMPOSTERIA
<b>Entrepiso:</b>	CONCRETO EN MAL ESTADO SE ENCUENTRAN GRIETAS
<b>Escaleras:</b>	CONCRETO
<b>Estructura de techo:</b>	PERLING RT
<b>Paredes externas:</b>	MAMPOSTERIA O MATERIAL LIVIANO, ALGUNAS EN MAL ESTADO
<b>Paredes internas:</b>	MAMPOSTERIA O MATERIAL LIVIANO, ALGUNAS EN MAL ESTADO
<b>Tapicheles:</b>	LIVIANO EN REGULAR ESTADO
<b>Cubierta:</b>	HIERRO GALVANIZADO EN PESIMO ESTADO
<b>Canoas y bajantes:</b>	NO HAY
<b>Ventanas:</b>	ALUMINIO VIDRIO DIJO DE CORRER
<b>Puertas Exteriores:</b>	DOS PORTONES METALICOS
<b>Puertas internas:</b>	NO HAY LA EDIFICACION HA SUFRIDO VANDALISMO
<b>Cerrajería:</b>	REGULAR
<b>Verjas:</b>	METALICA
<b>Cielos:</b>	PVC
<b>Pisos:</b>	CERAMICA
<b>Enchapes:</b>	AZULEJO
<b>Piezas sanitarias:</b>	INODORO Y LAVAMANOS EN REGULAR ESTADO
<b>Pintura:</b>	PESIMO ESTADO
<b>Instalación potable:</b>	MAL ESTADO
<b>Instalación sanitaria:</b>	MAL ESTADO
<b>Muebles fijos:</b>	COCRETO Y AZULEJO
<b>Otros / Comentarios:</b>	LA INSTALACION ELECTRICA ESTA EN PESIMO ESTADO YA QUE TAMBIEN HA SUFRIDO BANDALISMO

**Valoración de construcciones vía costo**

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración?	No
---	----

Referencias de valores para seguro	VRN Total (€)	<b>€133 405 000,00</b>
	VRE Total (€)	<b>€59 490 000,00</b>

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F <sub>r</sub>	F <sub>e</sub>	F <sub>d</sub>	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
<b>Detalle de construcciones</b>								<b>€133 405 000,0</b>								<b>€59 490 000,0</b>	<b>€59 490 000,0</b>		
1.	<b>AREA MIXTA</b>							<b>€133 405 000,0</b>								<b>€59 490 000,0</b>	<b>€59 490 000,0</b>	Parcial	No
1.1.	PLANTA BAJA	2001	20	50	m²	140,0	€390 000,0	€54 600 000,00	Regular	1,00	0,60	0,720	0,432	22	€168 480,00	€23 587 000,0	€23 587 000,0		
1.2.	PLANTA II	2001	20	50	m²	156,5	€330 000,0	€51 645 000,0	Regular	1,00	0,65	0,720	0,468	23	€154 440,00	€24 170 000,0	€24 170 000,0		
1.3.	PLANTA III	2001	20	50	m²	112,0	€220 000,0	€24 640 000,0	Regular	1,00	0,60	0,720	0,432	22	€95 040,00	€10 644 000,0	€10 644 000,0		
1.4.	PISCINA	2001	20	50	m²	14,0	€180 000,0	€2 520 000,0	Regular	1,00	0,60	0,720	0,432	22	€77 760,00	€1 089 000,0	€1 089 000,0		

\*\* 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	ES UN INMUEBLE SIMILAR AL TIPO VC03 DE ONT.
--	---

DEFINICIONES	Estado	F <sub>e</sub>	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.

<b>VU Rem:</b>	Vida útil remanente.
<b>VRN:</b>	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.
<b>VNR:</b>	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
<b>VRE:</b>	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
<b>F<sub>r</sub>:</b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
<b>F<sub>e</sub>:</b>	Factor de depreciación por estado de conservación.
<b>F<sub>d</sub>:</b>	Factor de depreciación por edad y vida útil.



1. VISTA FRONTAL



2. VISTA FRONTAL



3. VISTA DEL ENTORNO



4. VISTA INTERNA



5. VISTA INTERNA



6. PISCINA



7. BAÑO



8. VISTA INTERNA



9. BAÑO



10. VISTA INTERNA



11. VISTA INTERNA



12. VISTA INTERNA



13.



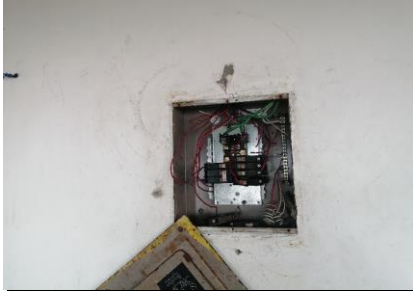
14.



15.



16. BAÑO



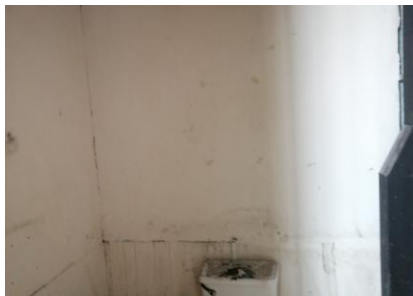
17. CAJA BREAKER EN MAL ESTADO



18. VISTA INTERNA



19. VISTA INTERNA



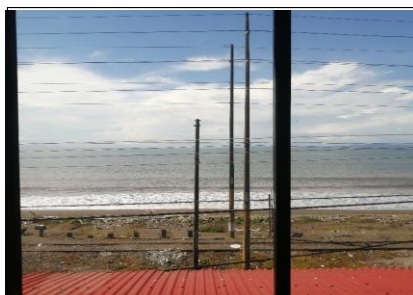
20. BAÑO



21. VISTA INTERNA



22. VISTA PANORAMICA



23. VISTA PANORAMICA



24. INSTALACION ELECTRICA EN MAL ESTADO



25. GRIETAS EN PAREDES



26. GRIETAS EN PAREDES



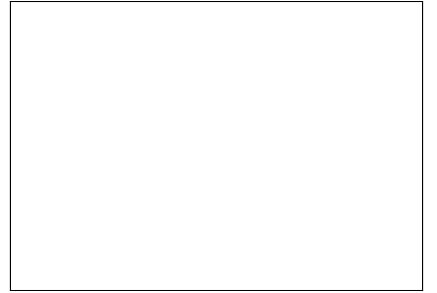
27. GRIETAS EN ENTRE PISO



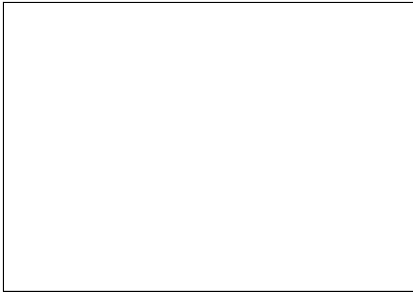
28. CUBIERTA DEL TECHO DAÑADO POR OXIDO



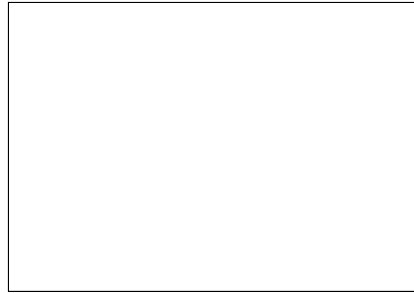
29. PERITO EN LA ZONA



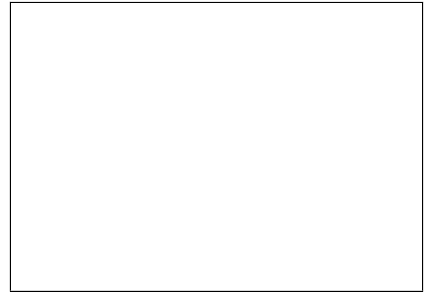
30.



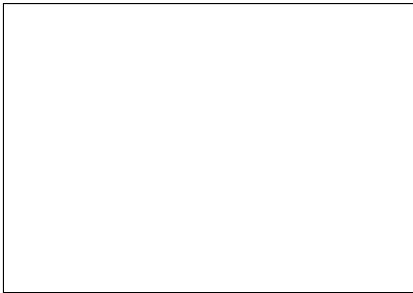
31.



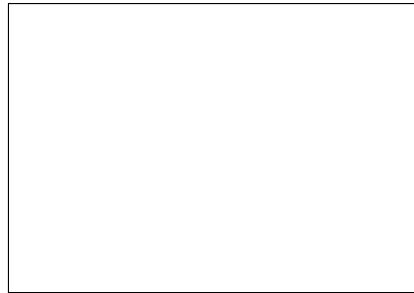
32.



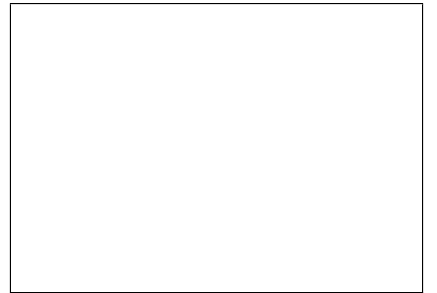
33.



34.



35.



36.



ANEXO 1: UBICACION DE LA EDIFICACION EN EL LOTE

