

## Resumen de Informe de avalúo Agropecuario u otros usos relacionados

Número Nas:	5071527
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

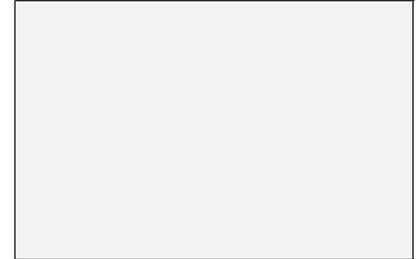
2	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

### Identificador predial de finca

Finca 1	60805007266900
---------	----------------

### Localización

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	8° Coto Brus
Distrito	5° Pittier
Señas:	Agua Caliente, frente al campo de fiestas



### Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Catorce Millones Novecientos Veinticinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor:	₡ 114,925,000.00
Liquidez:	Mediana-Alta

Valuador:	Ángel Torres Salazar	
	Firma	PE

#### 2 Observaciones generales

- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 25 años.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

#### 1 Observaciones importantes

- No se dispone de espacio de estacionamiento para vehículos.

#### 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

## DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. No se dispone de espacios de estacionamiento.

El estacionamiento se hace en galerón aparte, con espacio para 6 carros

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

1 Finca bien ubicada, en el centro del pueblo contiguo al campo ferial

2 La casa de habitación tiene acabados muy buenos en maderas d buena calidad, removieron el mueble de cocina

Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adquiridos Tipo de Cambio (Venta BCCR): €643.44

# Nas / # Orden: 5071527 Tiene Construcciones? Si Tipo: Vivienda + obras complementarias Enfoque: Costo

Fecha avalúo de referencia: 01/06/2015 Valor en avalúo de referencia: €112,456,915.00

Valuador: Ángel Torres Salazar Teléfono: 8362-5801 / 2773-3221

Empresa: Ángel Torres Salazar Correo electrónico: antosa20@gmail.com

País: Costa Rica Provincia: 6 Puntarenas Cantón: 8 Coto Brus Distrito: 5 Pittier

Señas: Agua Caliente, frente al campo de fiestas

Latitud (CRTM 05) 990 582 N Longitud (CRTM 05) 617 365 E (Sistema de coordenadas geográficas: 8.95715, -82.93272)

Hay fincas asociadas? No

N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle
1.	72669	0	0	60805007266900	27 797.39 m <sup>2</sup>	P-0852094-1989	27 797.39 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica	Finca 1

Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca				
1.	72669	N-S-E-O	N Calle pública	S Sin construcciones	E Calle pública	O Sin construcciones

Tiene gravámenes o anotaciones? Sí Inciden en el valor? No

Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: Bien adquirido (Venta)

Uso actual: Agropecuario Comentarios: Finca de pasto y solar de la casa

El mayor y mejor uso es: Tal y como está

Área valorada: 27 797.39 m<sup>2</sup>

Fuente: El plano de catastro

Topografía predominante: Inclínada

Forma: Irregular

Forma 2: Otra

Pendiente: Variable Pendiente máxima (%): < 10%

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: Agropecuario Uso actual coincide con el de la zona?: Sí

Vista panorámica: No

Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro

Disponibilidad de agua potable:  Sí hay disponible  Red externa  Pozo  Naciente

Servicio eléctrico:  Aéreo  TV Cable  Teléfono  Fibra óptica

Servidumbres:  \*Electricidad  \*Alcantarilla  Paso  Agrícola  Otra (\*)

Calle al frente: Lastre

\* Ver Observaciones ► Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.

Tip de zona: Pueblo rural Altura media (m.s.n.m) 1,125.00

Distancia a centro de población más cercano: Desde San Vito se ubica a 37,9 kilómetros

Vías de acceso: Carreteras terciarias El acceso se logra por 34.5 kilómetros de calle asfaltada y 3.4 kilómetros por calle de lastre

Suelos: Son de textura franco arenosa, de color negro, profundos, con buen drenaje y de fertilidad moderada, presenta buenas características físicas de retención de humedad, estructura y drenaje.

Topografía: Es inclinada, con pendiente que van de leves a moderadas

Agua: Posee agua potable de acueducto comunal

Cercas: Posee cercas de alambre de púas a 4 hilos sobre postes vivos en buen estado por las colindancias y cercas eléctricas dividiendo los apartos

Cultivos (adaptación al suelo y la región): La finca posee unas dos hectáreas sembradas de pasto brizantha en muy buen estado y dividida y 5 apartos, un lote de caña de azúcar, para cuidado de ganado de 3500 metros cuadrados y el resto es solar para la casa

Valor total estimado: €114,925,000.00 (Ciento Catorce Millones Novecientos Veinticinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

◆ Liquidez: Mediana-Alta Se estima poder vender en cerca de un año pero no en menos de 6 meses.

Fecha de inspección: 10 de enero de 2022 Otras inspecciones:

Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)  Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)  Anexo 1. Croquis de ubicación

Anexo 2.

Anexo 3.

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m <sup>2</sup> )	Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura:	Madera	Cubierta:	Teja metálica
Nivel Principal: 187.00 m <sup>2</sup>	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:	Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Bueno			
Total: 187.00 m <sup>2</sup>	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura			
			Condición:	Bueno			

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	Parqueos (#)				
4	0	2	0				
		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 type="checkbox"/> PVC	<input checked="" 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?	Sí	Canalización:	Entubada			
	<input type="checkbox"/> 110 V	<input type="checkbox"/> 110 / 220 V	Interruptor:	Termomagnético			
Comentarios: Acometida subterránea							
Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	concreto	<input type="checkbox"/> No tiene		
Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro	Ceramica	<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: Superior			

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: Otro

Observaciones:

La casa posee 150 años de construida, ha recibido buen mantenimiento. La casa posee techo en estructura de madera artezonado con maderas de muy buena calidad. El mueble de cocina fue removido.

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

El mueble de cocina fue removido

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	2				
Medio baño	0				
Habitación	4				
Sala de TV	0				
Lavandería	1				
Corredor	1				
# de módulos	11	0	0	0	0

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

**DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES**

Bodega	
<b>Nombre Identificador:</b>	Cochera y bodega
<b>Distribución arquitectónica:</b>	Galerón grade de cocher con espacio para unos 6 vehículos, dos bodegas y un baño
<b>Funcionalidad:</b>	Buena
<b>Altura de piso a cielo:</b>	4 metros
<b>Sistema estructural:</b>	Madera
<b>Entrepiso:</b>	No hay
<b>Escaleras:</b>	No hay
<b>Estructura de techo:</b>	Madera
<b>Paredes externas:</b>	Solo en las bodegas tabla rustica y Zócalo de concreto en parte
<b>Paredes internas:</b>	Madera en la bodega
<b>Tapicheles:</b>	Madera en la bodega
<b>Cubierta:</b>	Láminas de hierro galvanizado ondulado
<b>Canoas y bajantes:</b>	No hay
<b>Ventanas:</b>	No hay
<b>Puertas Exteriores:</b>	Madera en las bodegas
<b>Puertas internas:</b>	No hay
<b>Cerrajería:</b>	Aldabas
<b>Verjas:</b>	No hay
<b>Cielos:</b>	No hay
<b>Pisos:</b>	Concreto lujado
<b>Enchapes:</b>	No hay
<b>Piezas sanitarias:</b>	Inododro económico
<b>Pintura:</b>	No hay
<b>Instalación potable:</b>	PVC aparente buien estado
<b>Instalación sanitaria:</b>	Tanque séptico
<b>Muebles fijos:</b>	No hay
<b>Otros / Comentarios:</b>	El galerón posee 19 años de construido, la bodega 15 años

Otra	
<b>Nombre Identificador:</b>	Corral para manejo de ganado
<b>Distribución arquitectónica:</b>	2 corrales y una manga
<b>Funcionalidad:</b>	Buena
<b>Altura de piso a cielo:</b>	2.5 metros
<b>Sistema estructural:</b>	Madera
<b>Entrepiso:</b>	No hay
<b>Escaleras:</b>	No hay
<b>Estructura de techo:</b>	Madera
<b>Paredes externas:</b>	Reglas de madera
<b>Paredes internas:</b>	Reglas de madera
<b>Tapicheles:</b>	No hay
<b>Cubierta:</b>	Láminas de hierro galvanizado ondulado
<b>Canoas y bajantes:</b>	No hay
<b>Ventanas:</b>	No hay
<b>Puertas Exteriores:</b>	No hay
<b>Puertas internas:</b>	No hay
<b>Cerrajería:</b>	No hay
<b>Verjas:</b>	No hay
<b>Cielos:</b>	No hay
<b>Pisos:</b>	No hay
<b>Enchapes:</b>	No hay
<b>Piezas sanitarias:</b>	No hay
<b>Pintura:</b>	No hay
<b>Instalación potable:</b>	PVC
<b>Instalación sanitaria:</b>	No hay
<b>Muebles fijos:</b>	No hay
<b>Otros / Comentarios:</b>	El corral posee 19 años de construido

Valoración de construcciones vía costo

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

Referencias de valores para seguro	VRN Total (c)	<b>€115,403,000.00</b>
	VRE Total (c)	<b>€88,841,000.00</b>

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F <sub>i</sub>	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
<b>Detalle de construcciones:</b>								<b>€115,403,000.0</b>								<b>€87,128,000.0</b>	<b>€88,841,000.0</b>		
1.	<b>Vivienda</b>							<b>€110,125,000.0</b>								<b>€81,402,000.0</b>	<b>€81,402,000.0</b>		
1.1.	Casa habitación	2007	15	90	m²	187.0	€500,000.0	€93,500,000.00	Muy bueno	1.00	0.90	0.903	0.813	73	€406,500.00	€76,016,000.0	€76,016,000.0		
1.2.	Coredores	2007	15	90	m²	26.5	€250,000.0	€6,625,000.0	Muy bueno	1.00	0.90	0.903	0.813	73	€203,250.00	€5,386,000.0	€5,386,000.0		
2.	<b>Cochera y bodega</b>							<b>€15,278,000.0</b>								<b>€5,726,000.0</b>	<b>€7,439,000.0</b>	No aplica	No aplica
2.1.	Galer'on cochera	2003	19	40	m²	195.8	€50,000.0	€9,788,000.0	Regular	0.75	0.70	0.650	0.341	18	€17,050.00	€3,338,000.0	€4,453,000.0		
2.2.	Bodega	2007	15	40	m²	46.8	€75,000.0	€3,510,000.0	Bueno	0.80	0.80	0.742	0.475	24	€35,625.00	€1,667,000.0	€2,085,000.0		
2.3.	Corral para ganado	2003	19	40	m²	79.2	€25,000.0	€1,980,000.0	Regular	0.80	0.70	0.650	0.364	18	€9,100.00	€721,000.0	€901,000.0		

\*\* 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	Tipología constructiva ONT 2021
--	---------------------------------

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.

<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>i</sub>:</b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
<b>Fe:</b>	Factor de depreciación por estado de conservación.
<b>Fd:</b>	Factor de depreciación por edad y vida útil.



1. Casa habitación vista lateral



2. Casa habitación vista frontal



3. Artesón de techo



4. Pisos



5. Cielo raso



6. Baño



7. Cochera y bodega



8. Cochera y bodega



9. Corral para ganado



10. Áreas de pasto



11. Áreas de pasto



12. Selfi



Ubicación