

Número Nas:	5123294
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

12	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	41001015070100
---------	----------------

Localización

Provincia	4° Heredia
Cantón	10° Sarapiquí
Distrito	1° Puerto Viejo
Señas:	Frente a ruta nacional #4 a 1,5 km oeste de la Guaría de Puerto Viejo, conocida como "Fabrica de Tablilla de PVC".



Resumen de informe

Monto en letras:	(Seiscientos Cuarenta Y Nueve Millones Cuatrocientos Cuarenta Y Cuatro Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡	649 444 000,00
Valor de terreno:	₡	365 000 000,00
Valor construcción:	₡	284 444 000,00

Liquidez:	Mediana-Baja
-----------	--------------

Valuador:	Eduardo González Cordero	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Interno</div>
	Firma	

12 Observaciones generales

- El área construida en el lote es menor a la del promedio de la zona.
- 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 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.
- La forma del terreno es irregular.
- 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 valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.
- En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.
- En al menos una de las construcciones el factor de estado es menor a 0,6 (estado de conservación malo o inferior). Las construcciones en esta condición no se incluyen en la valoración.

1 Observaciones importantes

- La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

- En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.
- En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 5.
- En la homologación la desviación estándar es de 11,5%.

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. Liquidez mediana-baja.
Edificaciones con avanzado deterioro

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Todas las edificaciones presentan un grado de deterioro avanzado, a excepción de una de las viviendas. Se observa desprendimiento de materiales en acabados y daños principalmente en estructura de techos.

Informe de avalúo no agropecuario		BCR	Cod. 7343 V-2023.1																				
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR																							
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€543,00																				
	# Nas / # Orden: 5123294	Tiene Construcciones? Sí	Tipo: Otras obras																				
	Enfoque: Costo	¿Proyecto precalificado?: No	Fecha avalúo de referencia: 09/11/2020																				
		Valor en avalúo de referencia:	€637 479 000,00																				
VALUADOR	Valuador: Eduardo González Cordero	Teléfono: 2211-1111, Ext. 70621																					
	Empresa: -	Correo electrónico: egonzalez@bancobcr.com																					
FINCA	País: Costa Rica Provincia: 4 Heredia Cantón: 10 Sarapiquí Distrito: 1 Puerto Viejo																						
	Señas: Frente a ruta nacional #4 a 1,5 km oeste de la Guaría de Puerto Viejo, conocida como "Fabrica de Tablilla de PVC".																						
	Latitud (CRTM 05) 1 155 542 N	Longitud (CRTM 05) 495 654 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.45026, -84.0397)																				
	Tipo de inmueble: Otro	Hay fincas asociadas? No																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Matrícula</th> <th>Duplicado</th> <th>Horizontal</th> <th>Identificador predial</th> <th>Área según registro</th> <th>No. plano de catastrado</th> <th>Área según catastrado</th> <th>Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>150701</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>41001015070100</td> <td>50 000,00 m²</td> <td>H-0310188-1996</td> <td>50 000,00 m²</td> <td>Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019</td> <td>Finca 1</td> </tr> </tbody> </table>			N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	1.	150701	0	0	41001015070100	50 000,00 m ²	H-0310188-1996	50 000,00 m ²	Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019	Finca 1
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle														
1.	150701	0	0	41001015070100	50 000,00 m ²	H-0310188-1996	50 000,00 m ²	Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019	Finca 1														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matrícula</th> <th>Orientación</th> <th colspan="4">Colindantes de la finca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>150701</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N</td> <td>Calle pública</td> <td>S</td> <td>Sin construcciones</td> <td>E</td> <td>Vivienda (s)</td> <td>O</td> <td>Vivienda (s)</td> </tr> </tbody> </table>			Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca				1.	150701	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Sin construcciones	E	Vivienda (s)	O	Vivienda (s)			
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca																					
1.	150701	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: Otro	Especifique: Bienes adquiridos																					
	Ocupación predominante: Propietario(s)																						
	Uso actual: Comercial	Comentarios:																					
	El mayor y mejor uso es: Tal y como está																						
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona: Rural Tendencia de la zona: Estable Grado de consolidación: Entre 25% y 75% Uniformidad de antigüedad: Similar Tamaño: Menor Condición: Similar Cambio de uso de suelo: Poco probable Ocupación: N/A		Antigüedad de construcciones entre: 10 y 23 Años (+ -) Apreciación del mercado: Oferta: Media Tendencia del precio: Estable Hay Influencias adversas: No Distancia a: Escuelas: 1500 m Colegios: 2000 m Transporte público: 25 m Comercio: 100 m Facilidades comunales: 1500 m Instituciones gobierno: 3000 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: 254,90 m Fondo: 293,60 m Área valorada: 50 000,00 m ² Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle Forma: Irregular Forma 2: Trapezoidal Pendiente: Plana Proximidad a cima de talud*: No aplica Proximidad a pie de talud*: No aplica Cuerpo de agua cercano*: Quebrada Distancia: 25 m Riesgos aparentes: Ninguno Deslizamiento Inundación Otro		CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras: Uso de suelo: Comercial / servicios 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*: Sí hay Comunicaciones: TV Cable Teléfono Fibra óptica Servidumbres: *Electricidad *Alcantarilla Paso Agrícola Otra (*) Calle al frente: Asfalto																				
	* Condición más crítica		* Ver Observaciones ► Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.																				
RESUMEN	Valor total estimado: €649 444 000,00	(Seiscientos Cuarenta Y Nueve Millones Cuatrocientos Cuarenta Y Cuatro Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)																					
	♦Liquidez: Mediana-Baja	No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.																					
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección: 4 de mayo de 2023	Otras inspecciones:																					
	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Croquis de la propiedad																				
			<input type="checkbox"/> Anexo 2. Anexo 3.																				

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Vivienda	
Nombre Identificador:	Viviendas de concreto
Distribución arquitectónica:	Comprende tres viviendas independientes, de sistema constructivo similar, de 242 m ² , 280 m ² y 252 m ² respectivamente. Cada una cuenta con corredor, sala, comedor, cocina, tres o cuatro dormitorios y dos baños.
Funcionalidad:	Adecuada para su uso
Altura de piso a cielo:	3,0 m
Sistema estructural:	Combinación de mampostería integral y confinada por columnas y vigas de concreto reforzado
Entrepiso:	No tiene
Escaleras:	No tiene
Estructura de techo:	Perfiles HG 5 cm x 10 cm
Paredes externas:	Bloques de concreto repellados y afinados
Paredes internas:	Bloques de concreto repellados y afinados, algunas paredes en muro seco en tablilla de PVC
Tapicheles:	Láminas de fibrocemento
Cubierta:	Lámina de hierro galvanizado ondulado #28
Canoas y bajantes:	Canoas de PVC en la parte frontal
Ventanas:	Marcos de aluminio con vidrios fijos y marcos de madera con vidrios fijos y celosías
Puertas Exteriores:	Tablero de madera
Puertas internas:	Tablero de madera y PVC
Cerrajería:	De doble paso. Internas de llavin de bola
Verjas:	Varilla de hierro redondo, marco en angular de hierro
Cielos:	Tablilla PVC en vivienda y oficina, sin cielos en dos viviendas}
Pisos:	Cerámica
Enchapes:	No tiene
Piezas sanitarias:	Económicas
Pintura:	Acrílica en estado regular
Instalación potable:	PVC conectada a acueducto
Instalación sanitaria:	Tanque séptico y drenajes
Muebles fijos:	No tiene
Otros / Comentarios:	Instalación eléctrica en estado de regular a malo, con cables expuestos en 2 de las viviendas. Una de las viviendas presenta el sistema eléctrico en buen estado

Cerramientos	
Nombre Identificador:	Tapia prefabricada y mampostería
Descripción:	Corresponde a 160 m de tapia de bloques y columnas de concreto, de 2,50 m de altura ubicada a la entrada principal de las instalaciones, y a 192 m de tapia de concreto prefabricada de 2,50 m de altura construida en el lindero oeste.

Piscina / Jacuzzi	
Nombre Identificador:	Piscina
Descripción:	Construida con bloques de concreto repellados y con acabados en loseta cerámica, con una profundidad entre 1,50 m y 2,10 m. De forma rectangular con bordes redondeados. Cuenta con aceras perimetrales de concreto de 0,80 m de ancho, con caseta de máquinas y batería de baños (en estado regular), área de máquinas, dos duchas y un servicio sanitario con enchape en paredes hasta 1,60 m de altura, piezas sanitarias económicas.

Calle interna	
Nombre Identificador:	Patios de concreto
Descripción:	Corresponde al camino de acceso de concreto y sección de patio de concreto. Espesor de 10 cm sobre base lastrada y compactada.

Otra	
Nombre Identificador:	Galerón
Descripción:	Galerón de una sola sección de 50 m ² con 2,50 m de altura a viga. No cuenta con batería de baños. Combinación de mampostería integral y confinada por columnas y vigas de concreto reforzado. Estructura de techo de perfiles metálicos HG de 5 cm x 10 cm y 5 cm x 15 cm dobles.

Nave industrial	
Nombre Identificador:	Nave industrial
Distribución arquitectónica:	Nave industrial de 1473 m ² , conformada por dos secciones. La parte frontal de 886 m ² mantiene paredes de unas bodegas que existían anteriormente. La losa de piso fue sustituida en 2015. La parte posterior de 587 m ² .
Funcionalidad:	Adecuada para su uso
Altura de piso a cielo:	10,5 m
Sistema estructural:	Placas aisladas de concreto, marcos estructurales en cajones metálicos rectangulares.
Entrepiso:	No tiene
Escaleras:	No tiene
Estructura de techo:	Largueros y clavadores en cajones metálicos rectangulares de hierro negro
Paredes externas:	Mampostería de concreto en sección frontal y láminas de HG industrial en la parte nueva
Paredes internas:	No tiene
Tapicheles:	Láminas de HG ondulado. Secciones laterales con malla electro soldada y serán
Cubierta:	Láminas de HG rectangular esmaltado, con monitor en la parte central
Canoas y bajantes:	No tiene
Ventanas:	Marcos de angulares y varilla de hierro
Puertas Exteriores:	Cortina de hierro enrollable y puerta en lámina de metal
Puertas internas:	No tiene
Cerrajería:	Doble paso, candados y aldabas
Verjas:	Marcos de angulares y varilla de hierro
Cielos:	No tiene
Pisos:	Concreto lujado
Enchapes:	No tiene
Piezas sanitarias:	No tiene
Pintura:	Aceite en exteriores
Instalación potable:	PVC conectada a acueducto
Instalación sanitaria:	No tiene
Muebles fijos:	No tiene
Otros / Comentarios:	N/A

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
Nombre Identificador:	Bodega
Descripción:	Ubicada contiguo a una de las viviendas, presenta deficiencias estructurales, además de una importante presencia de comejen en la estructura de techo, la mayoría del cielo está en el piso. La instalación eléctrica no está entubada, ni en funcionamiento.

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	50 000,00	7 300,00			1,00	7 300,00	365 000 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		50 000,00	Total valor de terreno (c)*			₡	365 000 000,00	

*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 (€)	€727 320 000,00
	VRE Total (€)	€284 444 000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F _i	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	
Detalle de construcciones									€727 320 000,00						28,0		€284 444 000,00	€284 444 000,00	Parcial	
1. Edificaciones									€727 320 000,00									€284 444 000,00	€284 444 000,00	
1.1.		Nave industrial	2013	10	50	m²	1 465,0	€295 000,0	€432 175 000,00	Regular		0,65	0,880	0,572	29	€168 740,00	€247 204 000,00	€247 204 000,00		
1.2.		Bodega de concreto	2000	23	50	m²	50,0	€135 000,0	€6 750 000,00	Bueno		0,80	0,664	0,531	27	€71 685,00	€3 584 000,00	€3 584 000,00		
1.3.		Galerón	2000	23	40	m²	168,0	€210 000,0	€35 280 000,00	Regular		0,65	0,547	0,356	14	€74 760,00	€12 560 000,00	€12 560 000,00		
1.4.		Viviendas de concreto (3)	2000	23	50	m²	562,0	€325 000,0	€182 650 000,00	Malo ▣		0,50	0,664	0,332	-	€0,00				
1.5.		Corredores de viviendas	2000	23	50	m²	92,0	€235 000,0	€21 620 000,00	Regular		0,65	0,664	0,432	22	€101 520,00	€9 340 000,00	€9 340 000,00		
1.6.		Piscina	2000	23	40	m²	150,0	€135 000,0	€20 250 000,00	Malo ▣		0,50	0,547	0,274	-	€0,00				
1.7.		Patios de concreto	2000	23	30	m²	450,0	€9 500,0	€4 275 000,00	Bueno		0,80	0,323	0,258	8	€2 451,00	€1 103 000,00	€1 103 000,00		
1.8.		Tapia prefabricada	2000	23	40	m	190,0	€48 000,0	€9 120 000,00	Bueno		0,80	0,547	0,438	18	€21 024,00	€3 995 000,00	€3 995 000,00		
1.9.		Tapia mampostería	2000	23	40	m	160,0	€95 000,0	€15 200 000,00	Bueno		0,80	0,547	0,438	18	€41 610,00	€6 658 000,00	€6 658 000,00		

** 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 Unitarios por tipología constructiva 2021 (Ministerio de Hacienda). Presupuestos realizados por esta oficina.
--	--

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.
VNR:	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación obsolescencia funcional o económica.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económicó en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones 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.



Tiene caja de breakers?

Sí



obra
sin ni
: las
mica,
es sin



Vista acceso desde Ruta 4



Casetilla de guarda y medidor eléctrico



Portón acceso principal



Vista acceso hacia ruta 4



Vista de casas y patios de concreto



Casa 2 y patios de concreto



Casa 3 y patios de concreto



Vista general nave industrial



Casa 1 (oficinas) y patio de concreto



Bodega y galerón



Acceso principal a nave industrial



Bodega



Galerón y tanque de agua



Vista hacia lindero sur



Vista hacia lindero norte



Casas y patios de concreto



Piscina en mal estado



Vista casa 2 y corredores



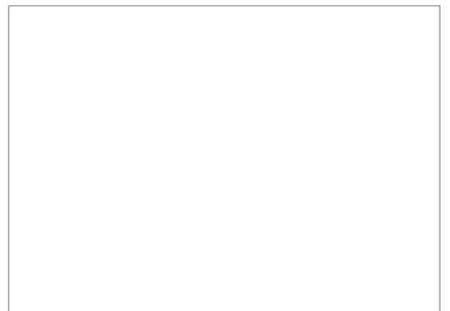
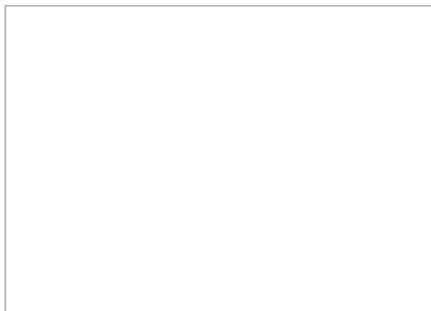
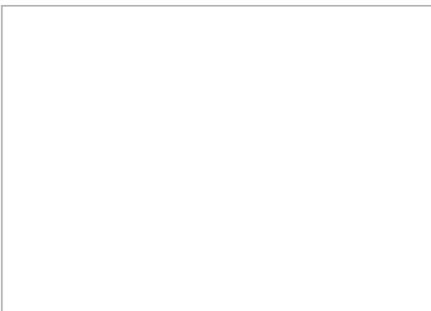
casa 3, corredores y patios de concreto



casa 1, corredores



Vista hacia lindero este



Arkiplast Sarapiquí

