

Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5150888
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

10	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	60109020891100
---------	----------------

Localización

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	1° Puntarenas
Distrito	9° Monte Verde
Señas:	De la Plaza Monteverde, 500m al Este, al costado Sur de la Oficina del Banco de Costa Rica, en Monteverde.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Cuatrocientos Un Millones Trescientos Veinticinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor:	₡ 401 325 000,00
Liquidez:	Mediana-Baja

Valuador:	Luis Diego Gutiérrez Arguello	
	Firma	

10 Observaciones generales

1. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
2. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
3. La forma del terreno es irregular.
4. El terreno tiene muros de retención para estabilización de taludes.
5. No cuenta con servicio telefonía.
6. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
7. Frente al inmueble no hay aceras.
8. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
9. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 25 años.
10. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

1 Observaciones importantes

1. La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

2. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.
2. 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

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Liquidez mediana-baja.

Edificación con espacios para un uso específico que limita su adaptación para cualquier uso, además de contemplar acabados de alta gama adaptados de forma específica a la edificación.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Dentro de la propiedad se ubica una servidumbre eléctrica por donde pasan los servicios para la oficina del BCR, y local comercial aledaño, sin embargo la misma no está inscrita dentro de la propiedad valorada

Se observa un deterioro importante a nivel de cielos y techos de la edificación.

La edificación no cuenta con servicios públicos habilitados al momento de la visita y valoración, sin embargo la propiedad si cuenta con disponibilidad de servicios en la zona.

No se logró identificar la ubicación exacta del tanque séptico, se presume se ubica debajo de un sector del terreno donde se colocó tierra removida, por lo que se desconoce su estado y funcionamiento.

PLANO DE CATASTRO.

El plano de catastro P-8275-2024 no se encuentra asociado e inscrito aún con la finca 6-208911 por lo que la validez de este informe queda condicionada a la inscripción de este plano de catastro.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 8866 V-2020.12a					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	\$532,00						
	# Nas / # Orden:	5150888	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Otras obras	Enfoque:	Costo			
	¿Proyecto precalificado?:	No	Fecha avalúo de referencia:	02/12/2021	Valor en avalúo de referencia:	\$493 809 000,00					
VALUADOR	Valuador:	Luis Diego Gutiérrez Arguello		Teléfono:	2211-1111, Ext. 80072						
	Empresa:	-		Correo electrónico:	lugutierrez@bancobcr.com						
FINCA	País:		Costa Rica	Provincia:	6 Puntarenas	Cantón:	1 Puntarenas	Distrito:	9 Monte Verde		
	Señas: De la Plaza Monteverde, 500m al Este, al costado Sur de la Oficina del Banco de Costa Rica, en Monteverde.										
	Latitud (CRTM 05)		1 140 795 N	Longitud (CRTM 05)		410 440 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.31589, -84.81772)				
	Tipo de inmueble:		Otro								
	Hay fincas asociadas?		No								
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	
	1.	208911	0	0	60109020891100	5 715,00 m ²	P-8275-2024	4 970,00 m ²	Banco de Costa Rica	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	208911	N-S-E-O	N	Locales comerciales	S	Calle pública	E	Servidumbre	O	Calle pública
	Tiene gravámenes o anotaciones ?		No								
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Bien Adquirido					
Ocupación predominante:		N/A		Comentarios:		Propiedad del Banco de Costa Rica					
Uso actual:		Comercial		Comentarios:		Antiguo restaurante en estado de abandono					
El mayor y mejor uso es:		N/A									
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:		Rural		Antigüedad de construcciones entre:		10 y 12 Años (+ -)				
	Tendencia de la zona:		Estable		Apreciación del mercado:		Oferta: Baja				
	Grado de consolidación:		Entre 25% y 75%		Tendencia del precio:		Estable				
	Uniformidad de antigüedad:		Similar		Hay Influencias adversas:		No				
	Tamaño:		Similar		Distancia a:		Escuelas: 350 m				
	Condición:		Similar		Colegios:		950 m				
	Cambio de uso de suelo:		Poco probable		Transporte público:		350 m				
	Ocupación:		N/A		Comercio:		0 m				
	Facilidades comunales:		800 m		Instituciones gobierno:		0 m				
	Parques:		400 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:		Esquinero								
	Frente:		155,08 m		Mejoras al terreno:		L Muros I Calles I Terrazas O Otras:				
	Área valorada:		4 970,00 m ²		Uso de suelo:		Comercial / servicios				
	Fuente:		El plano de catastro								
	Topografía predominante:		Ondulada		Nivel:		Sobre nivel de calle				
	Forma:		Irregular		A nivel (m):		1,5				
	Forma 2:		Rectangular								
	Pendiente:		Ascendente		Pendiente máxima (%):		Entre 10% y 20%				
	Proximidad a cima de talud*:		No aplica								
	Proximidad a pie de talud*:		No aplica								
Cuerpo de agua cercano*:		Ninguno									
Riesgos aparentes:		E Ninguno I Deslizamiento L Inundación I Otro									
* 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:	\$401 325 000,00		(Cuatrocientos Un Millones Trescientos Veinticinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)							
	♦Liquidez:	Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.							
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:		29 de mayo de 2024		Otras inspecciones:						
	1- Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		1- Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		☐ Anexo 1. Esquema de áreas						
					☐ Anexo 2. Ubicación satelital						
				☐ Anexo 3.							

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
Nombre Identificador:	Edificio Comercial
Distribución arquitectónica:	Edificación de un nivel dividida en tres secciones, la nave principal posee una doble altura, se cuenta con dos secciones de mezzanine y una sección de semisótano por la topografía del sitio. En el primer nivel se cuenta con un vestíbulo, área de atención al público, batería de baños, cocina, baño interno, bodega y pilas. En las secciones de mezzanine se cuenta con un bar privado, servicio sanitario, balcón y un cobertizo que se utiliza como dormitorio. En el semisótano se cuenta con un área de bodega, baño y cuarto frío.
Funcionalidad:	Adecuada, sin embargo, posee una arquitectura poco convencional para este tipo de inmuebles. Actualmente no está en funcionamiento
Altura de piso a cielo:	Variable, 6m en la nave principal y 3m en las otras áreas.
Sistema estructural:	Estructura de acero en perfiles tipo H, muros de mampostería tipo zócalo.
Entrepiso:	A nivel del semisótano y mezzanine posee estructura de acero, lámina de hierro galvanizado y losa de concreto.
Escaleras:	En forma de caracol, en estructura de acero y huellas de tablonos de madera.
Estructura de techo:	Estructura en perfiles de acero, tubo cuadrado y RT.
Paredes externas:	Muros de mampostería y cerramiento en tablonos de madera
Paredes internas:	Muros de mampostería y divisiones en tablonos de madera
Tapicheles:	Tablonos de madera
Cubierta:	Lámina de hierro galvanizado con aplicación de pintura anticorrosiva.
Canoas y bajantes:	Hojalatería, canoas y bajantes en hierro galvanizado.
Ventanas:	Ventanería de marco de aluminio y la nave principal posee vitrales.
Puertas Exteriores:	Puertas de madera y acero en bodegas
Puertas internas:	Puertas de madera
Cerrajería:	Llavines de seguridad y llavines de bola.
Verjas:	No posee
Cielos:	Cielos de gypsum.
Pisos:	En el área de atención al público posee un piso elevado en tablilla de madera y en el resto de las secciones posee enchapes de cerámica.
Enchapes:	Enchapes de azulejo, cerámica en baños y cocina, enchapes de piedra en fachadas.
Piezas sanitarias:	Inodoros de tanque y lavatorios de colgar y/o empotrar en batería de baños de atención al cliente.
Pintura:	Elastomérica en superficies de mampostería y divisiones de gypsum.
Instalación potable:	Red de acueducto público, tubería interna en PVC.
Instalación sanitaria:	Tanques y drenajes sépticos.
Muebles fijos:	Posee un mostrador con sobre de madera y una losa de concreto como mueble de lavatorio de la batería de baños. En el frente del local se cuenta con una rampa de concreto. En el semisótano se cuenta con un cuarto frío, sistema de bombeo, tanques hidroneumáticos.
Otros / Comentarios:	Las edificaciones poseen un estado regular de conservación y se considera que necesita mantenimiento a nivel de cubierta de techo, pintura, reparación de cielos, aleros y la aplicación de alguna protección superficial a los elementos de madera. El área central de atención al público, en la nave principal, posee una doble altura y en una sección de esa doble altura, es donde se encuentran ubicados los mezzanines. En cuanto al estado de conservación se realiza las siguientes observaciones: La cubierta y hojalatería presentan puntos de corrosión que deben ser atendidos antes de que sea necesario una sustitución total de las láminas o piezas de hojalatería. Existen secciones de aleros y cielos internos que se desplomaron producto de la humedad y goteras que se presentan, otras secciones poseen hongos producto de la humedad. Se debe de aplicar alguna protección tipo barnice a la madera para evitar cambios de humedad que produzcan altas tensiones en las piezas y que produzcan fisuramiento. Se recomienda la aplicación de pintura a nivel general en paredes y estructuras de acero expuestas. Debido al estado de conservación y el abandono que presenta el local se recomienda realizar una revisión de los sistemas electromecánicos. Se observa la presencia de insectos afectando la madera interna.

Calle interna	
Nombre Identificador:	Ingreso
Descripción:	Calle interna en concreto, en estado regular. Área 450 m2

Obras de infraestructura	
Nombre Identificador:	Banco de medidores
Descripción:	Construido en concreto armado y mampostería, enchapado en piedra tipo laja, con techo en losa de concreto y piso de losa de concreto. Dentro de este espacio se ubican los transformadores y los medidores tanto de la edificación como del Banco y local comercial alledaño. Área 8 m2

Muro de retención	
Nombre Identificador:	Muro perimetral
Descripción:	En concreto armado y mampostería, ubicado en el sector este de la edificación con altura promedio de 2,5 m. Longitud aproximada 15 ml

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	4 970,00	48 000,00			1,00	48 000,00	238 560 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		4 970,00				Total valor de terreno (c)*		238 560 000,00

*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)	€280 734 000,00
	VRE Total (c)	€162 765 000,00

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								€280 734 000,0								€162 765 000,0	€162 765 000,0			
1. Restaurante								€269 252 000,0									€157 923 000,0	€157 923 000,0	Sí	Sí
1.1.	Nivel 1	2009	15	60	m²	277,8	€600 000,0	€166 680 000,00	Regular		0,70	0,844	0,591	35	€354 600,00	€98 508 000,0	€98 508 000,0			
1.2.	Mezanine	2009	15	40	m²	52,7	€280 000,0	€14 756 000,0	Regular		0,70	0,742	0,519	21	€145 320,00	€7 658 000,0	€7 658 000,0			
1.3.	Semisótano	2009	15	60	m²	70,8	€320 000,0	€22 656 000,0	Regular		0,70	0,844	0,591	35	€189 120,00	€13 390 000,0	€13 390 000,0			
1.4.	Batería de baños	2009	15	60	m²	36,0	€585 000,0	€21 060 000,0	Regular		0,70	0,844	0,591	35	€345 735,00	€12 446 000,0	€12 446 000,0			
1.5.	Pasillo a baños	2009	15	40	m²	6,6	€300 000,0	€1 980 000,0	Regular		0,70	0,742	0,519	21	€155 700,00	€1 028 000,0	€1 028 000,0			
1.6.	Cocina	2009	15	60	m²	66,0	€550 000,0	€36 300 000,0	Regular		0,70	0,844	0,591	35	€325 050,00	€21 453 000,0	€21 453 000,0			
1.7.	Bodega	2009	15	60	m²	29,1	€200 000,0	€5 820 000,0	Regular		0,70	0,844	0,591	35	€118 200,00	€3 440 000,0	€3 440 000,0			
2. Obras complementarias								€11 482 000,0								€4 842 000,0	€4 842 000,0	No aplica	No aplica	
2.1.	Rampa de acceso	2009	15	40	m²	26,1	€120 000,0	€3 132 000,0	Regular		0,70	0,742	0,519	21	€62 280,00	€1 626 000,0	€1 626 000,0			
2.2.	Muro perimetral	2009	15	40	m	15,0	€130 000,0	€1 950 000,0	Regular		0,70	0,742	0,519	21	€67 470,00	€1 012 000,0	€1 012 000,0			
2.3.	Banco de medidores	2009	15	40	m²	8,0	€125 000,0	€1 000 000,0	Regular		0,70	0,742	0,519	21	€64 875,00	€519 000,0	€519 000,0			
2.4.	Camino de ingreso	2009	15	25	m²	450,0	€12 000,0	€5 400 000,0	Regular		0,60	0,520	0,312	8	€3 744,00	€1 685 000,0	€1 685 000,0			

** 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 Se utiliza entre las referencias de valor de la base de datos de la Oficina de Ingeniería y Valuación, además del MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA de HACIENDA 2020, para estimar el valor de las edificaciones. Se ajustan los valores a los materiales y características de las construcciones presentes al momento de realizar la visita.

DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo		Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo	0,40	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.



1. Vista principal de edificación



2. Techos en deterioro



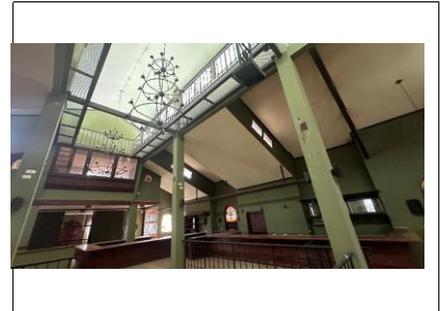
3. Calle de ingreso



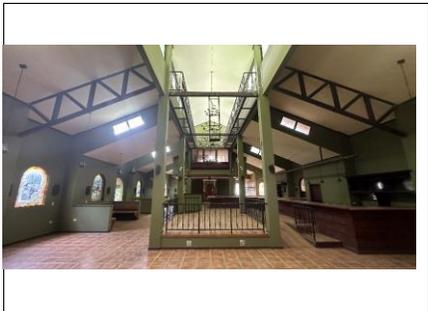
4. Vista aerea



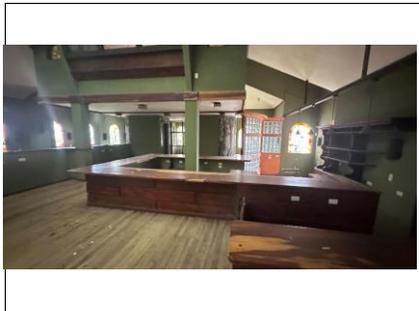
5. Frente



6. Vista interna nave principal



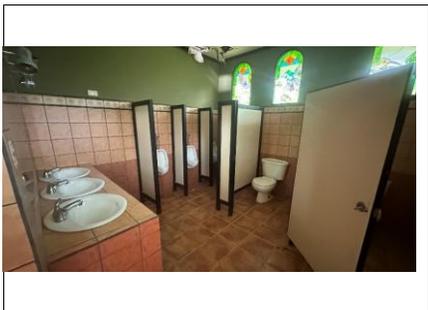
7. Vista interna nave principal



8. Vista interna



9. Baños



10. Vista interna módulo de baños



11. Techos desprendidos



12. Vista interna baños



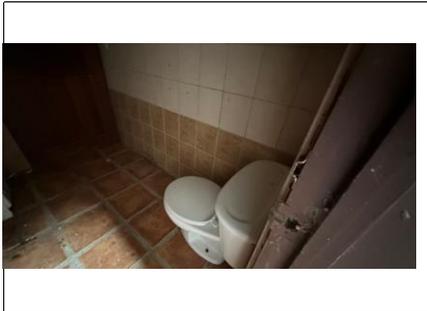
13. Cocina



14. Cocina-cielo desprendido



15. Cocina vista interna



16. Baño de la cocina



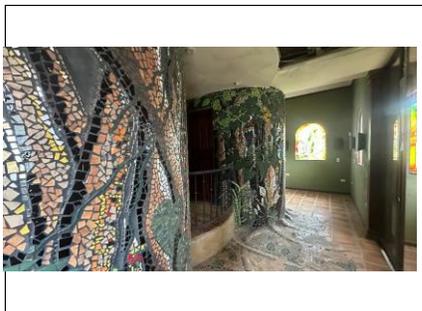
17. Cocina



18. Bodega



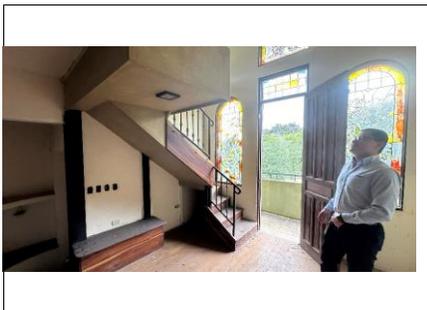
19. Bodega de la cocina



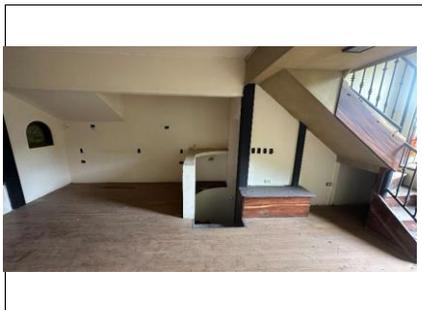
20. Recubrimiento decorativo



21. Espacio de telecomunicaciones



22. Escaleras de ingreso a Mezanine inferior



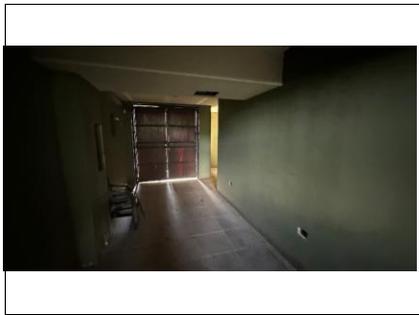
23. Mezanine superior



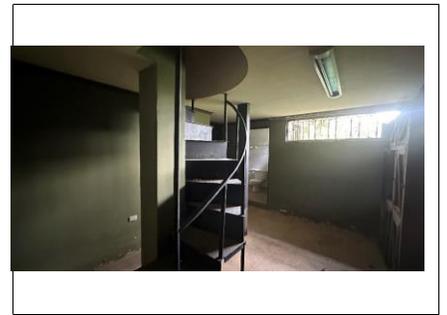
24. Tablero eléctrico



25. Mezanine superior



26. Bodega sótano



27. Escaleras de ingreso al sótano



28. Bodega sótano



29. Cerraduras de primera



30. Rampa de acceso



31. cuarto equipos de enfriamiento



32. Banco de medidores



33. Caja eléctrica de registro



34. Banco de medidores



35. Caja eléctrica



36. Cenicero de aguas negras