

Número Nas:	5151647
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

2	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21006017507000
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	10° San Carlos
Distrito	6° Pital
Señas:	Planta Empacadora Veracruz de Pital - aproximadamente 500 metros norte de escuela - calle a Chaparron - margen izquierda



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Dieciseis Millones Setecientos Cuarenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	116 745 000,00
Valor de terreno:	₡	32 613 000,00
Valor construcción:	₡	84 132 000,00
Liquidez:	Mediana-Baja	

Valuador:	Jorge Araya Blanco	
	Firma	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>

2 Observaciones generales

- El valor estimado del inmueble es 35,5% menor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
- En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.

1 Observaciones importantes

- La liquidez del inmueble es mediana-baja.

2 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 desviación estándar es de 11%.

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.

Las edificaciones de la propiedad no reciben el mantenimiento adecuado , no estan en funcionamiento y presentan un alto grado de deterioro y depreciación .

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Propiedad con una Planta Empacadora de Piña o Raices y Tuberculos que no esta en funcionamiento y no recibe el mantenimiento adecuado . Tiene mas de 5 años de no tener uso , por lo que el grado de deterioro es alto , se observan algunas deficiencias en la estructura constructiva de importancia economica que se tienen que repara para su funcionamiento . La Planta no presenta laguna de Tratamiento de Aguas residuales dentro de la propiedad lo cual es un requisito indispensable para su funcionamiento y utilización. La deseabilidad y Liquidez del Bien se considera Mediana Baja.

SOLICITUD		Informe de avalúo Agropecuario u otros usos relacionados		BCR		Cod. 9865 V-2023.2	
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR							
Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		€512,00			
# Nas / # Orden:	5151647	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Otras obras	Enfoque:	Costo
		Fecha avalúo de referencia:	26/12/2019	Valor en avalúo de referencia:	€180 974 485,00		
VALUADOR		Valuador: Jorge Araya Blanco		Teléfono: 8681-1954 / 2460-1536			
		Empresa: -		Correo electrónico: jorgearayablanco@gmail.com			
FINCA		País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela		Cantón: 10 San Carlos	
		Señas: Planta Empacadora Veracruz de Pital - aproximadamente 500 metros norte de escuela - calle a Chaparron - margen izquierda		Distrito: 6 Pital			
		Latitud (CRTM 05) 1 163 414 N		Longitud (CRTM 05) 473 316 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 10.52134, -84.2438)	
		Hay fincas asociadas? No					
N		Matrícula		Duplicado		Horizontal	
1.		175070		0		0	
		Identificador predial		Área según registro		No. plano de catastrado	
		21006017507000		1 630,66 m ²		A-0276950-1977	
		Área según catastro		Propietario(s)		Detalle	
		1 630,66 m ²		Banco de Costa Rica Cédula Jurídica: 4-000-000019		Finca 1	
		Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca	
1.		175070		N-S-E-O		N Sin construcciones	
				S		Servidumbre	
				E		Calle pública	
				O		Sin construcciones	
		Tiene gravámenes o anotaciones?		No			
		Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique: Para venta del bien	
		Uso actual:		Otro		Comentarios: Planta Empacadora de raices y tuberculos que no esta en funcionamiento actual	
		El mayor y mejor uso es:		Tal y como está			
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		Área valorada: 1 630,66 m ²		Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras: nivelado	
		Topografía predominante: Plana		Forma: Regular		Uso de suelo: Agroindustrial	
		Forma 2: Rectangular		Pendiente: Plana		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí	
		Proximidad a cima de talud*: No aplica		Proximidad a pie de talud*: No aplica		Vista panorámica: Sí	
		Proximidad a agua cercano*: Ninguno		Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		Punto de amarre: Medida in sitio congruente con plano de catastro	
		* Condición más crítica				Disponibilidad de agua potable*: <input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente	
						Servicio eléctrico: Si hay	
						Comunicaciones: <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica	
						Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input 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.	
DESCRIPCIÓN DE FINCA		Tip de zona: Pueblo rural		Rango de elevación (m.s.n.m) 80,0 a 100,0			
		Distancia a centro de población más cercano		Aproximadamente 500 metros de centro de población de Veracruz de Pital y 5,0 kilómetros de centro de Pital			
		Vías de acceso:		Carreteras secundarias		Carretera nacional asfaltada que conduce a Veracruz de Pital, transitable por todo tipo de vehiculo hasta la propiedad.	
		Suelos:		Ultisoles, drenados, profundos, aprovechables para cultivar o construir, actualmente construido en un 80% del area total de la propiedad.			
		Topografía:		Topografía plana nivelada, donde se localiza construcción de Planta Empacadora, oficinas, baños, bodega y comedor.			
		Agua:		Agua potable del acueducto del lugar disponible actualmente en la propiedad.			
		Cercas:		Delimitada con malla ciclón y Porton metalico al frente y dos costados, el fondo no presenta delimitación.			
		Cultivos (adaptación al suelo y la región)		Actualmente la propiedad esta construida en un 80% del area total por Planta Empacadora de Raices y Tubérculos, oficinas, baños, y bodegas.			
RESUMEN		Valor total estimado: €116 745 000,00		(Ciento Dieciséis Millones Setecientos Cuarenta y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)			
		♦Liquidez: Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.			
ANEXOS Y FOTOS		Fecha de inspección: 1 de diciembre de 1933		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. georreferenciación	
						<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Distribución de Instalaciones	
						<input type="checkbox"/> Anexo 3.	

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Nave industrial	
Nombre Identificador:	Oficinas administrativas, bateria de baños, bodega - comedor
Distribución arquitectónica:	dos oficinas, dos bateria de baños, bodega, comedor
Funcionalidad:	No esta en funcionamiento ni recibe mantenimiento
Altura de piso a cielo:	Promedio de 2,30 metros
Sistema estructural:	Base de concreto chorreado - estructura de techo de Rt
Entrepiso:	no presenta
Escaleras:	no presenta
Estructura de techo:	Estructura de Rt
Paredes externas:	Socalo de Bloques de concreto y lamina de fibrocemento
Paredes internas:	lamina de fibrocemento .
Tapicheles:	lamina de Yypsum - regular estado
Cubierta:	Hierro Galvanizado tipo estructural
Canoas y bajantes:	PVC
Ventanas:	ventanales de vidrio fijo marcos aluminio - mal estado
Puertas Exteriores:	tablero de madera en regular estado
Puertas internas:	tablero de madera en regular estado
Cerrajería:	sencilla
Verjas:	en ventanales exteriores - mal estado
Cielos:	lamina de fibro-cemento
Pisos:	pisos de concreto chorreado ylujado y mosaico
Enchapes:	no presenta
Piezas sanitarias:	estandar de color
Pintura:	acrilica en regular a mal estado
Instalación potable:	tuberia PVC
Instalación sanitaria:	tanque septico
Muebles fijos:	no presenta
Otros / Comentarios:	camaras y sistema electrico interno con deficiencias - requiere de reparaciones de importancia economica para su funcionamiento

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Nave industrial	
Nombre Identificador:	Planta Empcadora
Distribución arquitectónica:	Area de recibo- Empaque, Bandas de distribución, Labado y alistado de producto, area de Cartón, Cuartos Frios, salida a contenedores , area proceso
Funcionalidad:	No esta en funcionamiento ni recibe mantenimiento
Altura de piso a cielo:	Promedio de 8-10 metros
Sistema estructural:	Base de concreto chorreado reforzado con hierro para transito pesada
Entrepiso:	mezanine de tabla de madera estructura de hierro
Escaleras:	escaleras metalicas huella de concreto
Estructura de techo:	Estructura de Rt
Paredes externas:	Bloques de concreto y lamina de hierro galvanizado estructural
Paredes internas:	bloques de concreto y lamina de hierro galvanizado estructural una división
Tapicheles:	lamina de hierro estructural
Cubierta:	Hierro Galvanizado tipo estructural
Canoas y bajantes:	PVC
Ventanas:	ventanales de vidrio fijo marcos aluminio - mal estado
Puertas Exteriores:	metalicas - regular estado
Puertas internas:	metalicas - regular estado
Cerrajería:	sencilla
Verjas:	no presenta
Cielos:	no presenta
Pisos:	pisos de concreto chorreado reforzado con hierro para transito pesado
Enchapes:	no presenta
Piezas sanitarias:	no presenta
Pintura:	acrilica en regular a mal estado
Instalación potable:	tuberia PVC
Instalación sanitaria:	no presenta
Muebles fijos:	no presenta
Otros / Comentarios:	camaras y sistema electrico interno con deficiencias - requiere de reparaciones de importancia economica para su funcionamiento

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (¢ / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m ²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	1 630,66	20 000,00			1,00	20 000,00	32 613 200,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		1 630,66	Total valor de terreno (¢)*			₡	32 613 000,00	

*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 (c)	€204 400 000,00
	VRE Total (c)	€105 165 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _r	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones								€204 400 000,0							21,0		€84 132 000,0	€105 165 000,0		
1.	Planta Empacadora							€204 400 000,0									€84 132 000,0	€105 165 000,0	Sí	Sí
1.1.	Planta Empacadora sin funcionamiento	2009	15	40	m²	820,0	€220 000,0	€180 400 000,00	Regular	0,80	0,68	0,742	0,402	20	€88 440,00	€72 593 000,0	€90 741 000,0			
1.2.	Oficinas, Baños, Comedor, Bodegas	2009	15	40	m²	160,0	€150 000,0	€24 000 000,0	Bueno	0,80	0,81	0,742	0,481	24	€72 150,00	€11 539 000,0	€14 424 000,0			

** 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 Base de datos Tipología Propias - Plantas Empacadoras

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_r:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
F_e:	Factor de depreciación por estado de conservación.
F_d:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



vista de frente de propiedad



vista desde el frente



acceso sur a la propiedad



Planta Empcadora



parque-oficinas-baños-bodega



acceso norte a la propiedad



vista posterior de la Planta



vista de costado de Planta



vista posterior de Planta



porton de acceso - frente



vista desde el frente



bateria de baños



caja de Breaker en oficina



vista interna Planta



area de bandas -cuartos
frios



cuartos frios - mal
funcionamiento



escaleras al mesanine



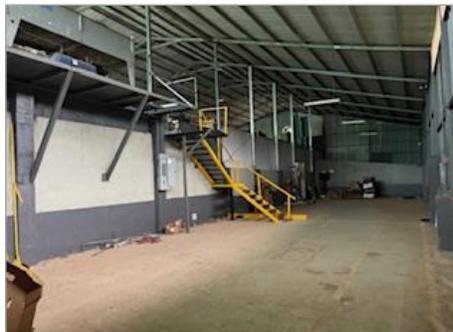
area de cartonera



mesanine



estructura de techo



area de almacenamiento
de producto



area de carton



