

Alajuela, febrero 03 de 2021
OGIC 22-013

Señores
Editorial Libertad S.A.
Presente

*Asunto: 22-016-OGIC Avalúo Propiedad en Upala,
Alajuela CR - José Murillo R.*

Estimados señores:

A continuación, se presenta el estudio de valor actual estimado de la infraestructura tipo fincas agrícolas propiedad de Editorial Libertad Sociedad Anónima con cédula jurídica 3-366444. La propiedad la constituyen un total de 47 propiedades (ver anexo 1), las cuales sitan en el distrito 2-Aguas Claras del cantón 13-Upala de la provincia de Alajuela.

Antecedentes

La información contenida en este informe se basa en los datos de los planos de catastros, en el número de finca o folio real, en el estudio registral y en métodos esencialmente objetivos, científicos y universalmente aceptados, los cuales se asumen como ciertos y se verificaron “in situ” en forma general.

Los datos de este Informe Técnico con relación a la situación legal del inmueble deberán ser corroboradas por un Notario Público antes de establecer cualquier gravamen o formalización de compra-venta del inmueble.

Alcance

El pasado 02 de febrero se realizó la visita a la propiedad con la finalidad de determinar el Valor Neto de Reposición de los inmuebles, así como las obras de infraestructura que existen dentro de las propiedades en caso de encontrarse alguna.

- Finca agrícola sin edificación en estado natural, conformada por zona plana como pastizales y zona boscosa.
- La finca es atravesada por tres quebradas naturales en las cuales se forman cascadas por la irregularidad del cauce.
- La finca se ubica a 5 000 m del volcán Rincón de la Vieja, lo que garantiza la presencia de aguas termales.

No es parte del alcance del trabajo el realizar estudios geotécnicos, ni pruebas físicas de laboratorio, por lo que el Valuador no asume responsabilidad por la calidad ni capacidad soportante de los suelos, ni por posible presencia de nivel freático que se encuentran en la zona y en el terreno en cuestión.

No es parte del alcance del trabajo el realizar pruebas físicas de ingeniería estructural ni de las instalaciones electromecánicas; por lo que no se asume responsabilidad por la firmeza real que pudieran tener las estructuras ni por la durabilidad de las mismas, tampoco sobre posibles vicios ocultos originados en el proceso constructivo, ni sobre las estructuras, ni por las instalaciones electromecánicas.

No es parte del alcance del trabajo el verificar la información contenida en el plano de catastro - se asume como cierta, salvo que a simple vista se detectaran diferencias entre el plano y el contexto. En caso de que se requiera verificar con exactitud la información contenida en el plano de catastro (área, distancias, derrotero, linderos, otros) un Ingeniero Topógrafo autorizado deberá realizar las rectificaciones que correspondan.

Salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes, el valuador no será obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales, producto del resultado de este avalúo.

Para la valoración del terreno se consideró las características propias del terreno y de la zona, lo observado "in situ" y la información de precios por metro cuadrado promedio de terreno de la zona (a través del criterio de comparación de propiedades que presentan características similares o en su defecto se extrapolan zonas homogéneas). Para determinar el valor final del terreno se multiplica el precio promedio por el área del lote y, al valor resultante, se le aplica el Coeficiente de Corrección. En los casos de propiedades en condominio bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se determina el valor de la Finca Madre y al resultado se le aplica el Coeficiente de Proporcionalidad (de acuerdo a la tabla de áreas en planos constructivos o el fijado en el Registro de la Propiedad), dando como resultado final el valor de la Finca Filial.

Para la valoración de la edificación y otras complementarias se considera el Valor de Reposición Nuevo (VRN), el cual consiste en determinar el valor de cotización estimado de mercado de una construcción igual o equivalente al existente – empleando materiales iguales o similares, así como los mismos diseños y métodos constructivos -, más los gastos en que se incurría en la actualidad por concepto de diseño (arquitectónico, ingeniería estructural y electromecánica), permisos, tasas seguros, gastos de importación, administración y utilidad del contratista, según sea el caso.

El método de Ross-Heideck es el utilizado para depreciar la edificación, considerando la edad de la edificación, la Vida Útil Total Estimada (VUT) y el estado de conservación, obteniendo así el Valor Neto de Reposición (VNR).

La Vida Útil Remanente (VUR) se estima con base en la vida tipo esperada para cada estructura, edad actual y estado aparente. En este caso no se requirió aplicar esta metodología por la ausencia de edificaciones.

VALORACIONES

Se procede a realizar el avalúo de las obras de infraestructura para determinar el costo actual de las mismas, se deprecia según la edad y el estado actual.

- **Finca Agrícola.**

La finca se ubica en una zona agrícola, turística y cerca de Área de Conservación de Guanacaste.

La Propiedad.

Para considerar el valor de la propiedad se toma como parámetro el Mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas del distrito correspondiente del cantón de Upala de Alajuela.

La propiedad se ubica en una zona meramente turística con fácil acceso a la Ruta Cantonal 917 (9 300 m de Cuatro Bocas de Upala) sobre camino de lastre en buenas condiciones. Presenta características similares a las propiedades aledañas, aunque se observa que requiere mantenimiento en términos generales.

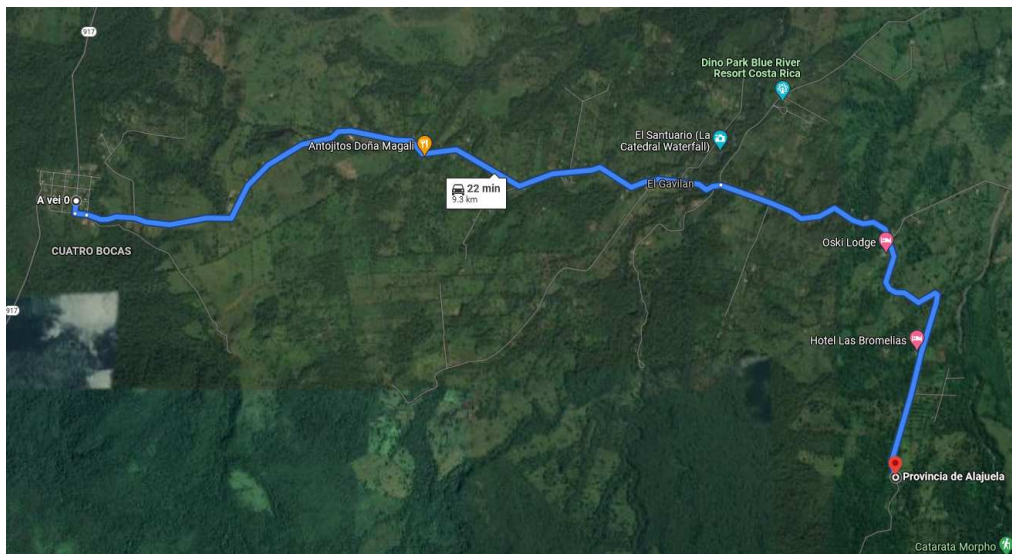


Ilustración 1: Distancia al centro poblado más cercano

Fuente: <https://www.google.com/maps/dir/10.8952081,-85.3807858/10.8762167,-85.323364/@10.8905204,-85.3600165,5697m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0>

Resultados

A continuación se resumen los cálculos de la valoración de la propiedad.

Correo-e: omgonzalezj@ogicgp.com Telefax (506) 2431-5448 Móvil (506) 8991-3973
Avenida 7 y 9, Calle 16, 767 Urbanización Meza, Oficina B2, Alajuela
www.ogicgp.com / www.engworks.com

Se procede determinar el costo físico de una de las propiedades (ver anexo 2), para determinar el costo unitario y aplicarlo a las otras 46 propiedades (ver anexo 4).

Tabla No. 1: Avalúo de la Propiedad.

Descripción	Edad	Área (m ²)	Estado de Conservación	% Deprec.	Costo		
					Unitario	Total	Total Deprec.
Propiedad	-	250 467	-	-	US\$28,62	US\$7 169 068	US\$7 169 068
						Σ	US\$7 169 068



Ilustración 2: Ubicación de la propiedad

Fuente: <https://www.google.com/maps/dir/10.8952081,-85.3807858/10.8762167,-85.323364/@10.8905204,-85.3600165,5697m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0>

Declaraciones

El Valuador declara que no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de daños, convicciones, criterios consideraciones especiales y conclusiones.

El Valuador declara no tener interés directo o indirecto, actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo ni interés particular en el resultado del mismo.

El Valuador declara que no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de índole.

El Valuador declara que ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

El Valuador declara que los datos obtenidos de instituciones públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración son ciertos hasta donde alcanza la buena fe del valuador.

El valuador declara que no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

El Valuador declara que no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado o un Valor dirigido a que favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

El valuador declara que ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe Técnico.

El valuador declara que ha elaborado su asignación apegado y de conformidad con estas Normas Técnicas.

Conclusiones y recomendaciones

De acuerdo a las tablas resumen, el costo actual de la edificación y/o las propiedades corresponde a **US\$7 169 068,00 (siete millones ciento sesenta y nueve mil sesenta ocho dólares americanos exactos)**.

Los valores estimados representa el valor de mercado, por lo que los valores estimados son una buena base para determinar el bien en caso de venta. Se consideró un tipo de cambio de $\text{C}650,00 / \text{US}\$$ para la venta.

Quedando a sus órdenes para aclarar cualquier consulta, se suscribe, atentamente.



Ing. Óscar Mario González J. MGP, PMP®
OGIC *Gerencia de Proyectos*.

Anexo 1: Listado de propiedades

NOMBRE		TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO
EDITORIAL LIBERTAD SOCIEDAD ANONIMA		CEDULA JURIDICA	3-101-386444
FINCAS			
PROVINCIA	HORIZONTAL	NÚMERO	DERECHO
2 ALAJUELA		485491	000
2 ALAJUELA		485492	000
2 ALAJUELA		485493	000
2 ALAJUELA		485494	000
2 ALAJUELA		485495	000
2 ALAJUELA		485496	000
2 ALAJUELA		485497	000
2 ALAJUELA		485498	000
2 ALAJUELA		485499	000
2 ALAJUELA		485500	000
2 ALAJUELA		485501	000
2 ALAJUELA		485502	000
2 ALAJUELA		485503	000
2 ALAJUELA		485504	000
2 ALAJUELA		485505	000
2 ALAJUELA		485506	000
2 ALAJUELA		485507	000
2 ALAJUELA		485508	000
2 ALAJUELA		485509	000
2 ALAJUELA		485510	000
2 ALAJUELA		485511	000
2 ALAJUELA		485512	000
2 ALAJUELA		485513	000
2 ALAJUELA		485514	000
2 ALAJUELA		485515	000
2 ALAJUELA		485516	000
2 ALAJUELA		485517	000
2 ALAJUELA		485518	000
2 ALAJUELA		485519	000
2 ALAJUELA		485520	000
2 ALAJUELA		485521	000
2 ALAJUELA		485522	000
2 ALAJUELA		485523	000
2 ALAJUELA		485524	000
2 ALAJUELA		485525	000
2 ALAJUELA		485526	000
2 ALAJUELA		485527	000
2 ALAJUELA		485528	000
2 ALAJUELA		485529	000
2 ALAJUELA		485530	000
2 ALAJUELA		485531	000
2 ALAJUELA		485532	000
2 ALAJUELA		485533	000
2 ALAJUELA		485534	000
2 ALAJUELA		485535	000
2 ALAJUELA		485536	000
2 ALAJUELA		485537	000

Ilustración 3: Propiedades involucradas
Fuente: Registro Nacional de la Propiedad.

Anexo 2: Costo unitario de la propiedad 2-0465491-000.

AVALÚO DEL TERRENO:

Propietario: Editorial Libertad S.A.
Cédula Jurídica: 3-101-366444
Número de finca: 2-0465491-000
Número de catastro: A-1350353-2009

A. Precio Unitario Zona Base:

PUZB = **₡ 50 000.00** Costo unitario por metro cuadrado en la zona de interés.

B. Características del terreno:

Característica	Cantidad	Unidad
Frente del lote	39.91	m
Fondo del lote	123.28	m
Área del lote	5365.00	m ²
Nivel respecto de calle	0.50	m
Pendiente	0.0	%
Tipo de suelo	N	Nota 1
Forma regular	Si	-
Lote esquinero	No	-
Retiro frontal	2.00	m
Longitud de Retiro	39.91	m
Retiro a Quebrada	10.00	m
Longitud de Quebrada	41.84	m
Área Aprovechable	4866.78	m ²

C. Características del lote tipo:

Característica	Cantidad	Unidad
Frente mínimo	40.0	m
Área de lote tipo	4800.00	m ²

D. Características del entorno:

Característica	Condición	Obs.
Vista	Pl	Nota 2
Zona tipo	R	Nota 3
Atributo	CM	Nota 4 / 5

E. Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:

Ancho de calle = 14.0 m $\Rightarrow AC = 1.000$
Distancia al centro = 9300 m $\Rightarrow DC = 0.750$

Obra en la Zona	Calif.
Mercado	-
Escuela	3
Entretención	-
Parque	2
Iglesia	2
Correo	-
Centros Comerciales	-
Centro de Salud	-
$\Sigma I =$	7
Cementerios	-
Aeropuertos	-
Fábricas	-
Relenos sanitarios	-
Estaciones de ferrocarril	-
$\Sigma D =$	0

Servicios Públicos a la calle	Puntaje	Observaciones
Sistema de Agua Potable	15	
Sistema Eléctrico	15	
Sistema Telefónico	-	
Alcantarillado Pluvial	10	
Alcantarillado Sanitario	-	Tanque séptico
Recolección de Basura	-	
Limpieza de Caños	-	
Calle	5	Lastre
Cordón y Caño, Aceras	-	
Transporte Colectivo	-	
$\Sigma SP =$	45.0	

Equipamiento Urbano a la calle	Puntaje	Observaciones
Comunicación	-	
Comercio	-	
Educación	-	
Recreación	10	Dino Parque
Cultura	-	
Salud	-	
$\Sigma EU =$	10.0	

F. Factores de corrección:

Condición	FC
Serv. Públicos y Equipamiento	0.278
Frente escaso	0.999
Exceso de fondo	1.700
Forma	0.964
Recargo por esquina	1.000
Nivel respecto de calle	1.000
Desnivel	1.000
Área del terreno	0.750
Vista panorámica	1.200
Tipo de suelo	1.000
Área aprovechable	0.907

0.372

G. Costo del Terreno:

Costo Unitario del Terreno = **₡ 18 604.82**

Valor del Terreno = **₡ 99 814 880.55**

H. Nomenclatura para valoración de terrenos:

- Tipo de suelo:**
 - N: Normal
 - I: Inundables
 - P: Pantanoso
 - R: Rocoso
 - C: Combinación
- Vista Panorámica:**
 - PR: Playa o Río
 - Pl: Parques
 - E: Edificaciones
 - I: Industrias
 - D: Vistas Desagradables
- Zona Tipo:**
 - C: Comercial
 - R: Residencial
- Atributo Comercial:**
 - C: Central
 - G: General
- Atributo Residencial:**
 - CA: Clase Alta
 - CM: Clase Media
- El puntaje se realiza con una ponderación de 1 a 20.

Ilustración 4: Distribución arquitectónica de la residencia

Fuente: Elaboración propia.

AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN:

I. Características de la edificación:

Parámetro	Valor	Unidad
Área construida	0	m ²
VUT: Vida útil total	0	años
Año de construcción	0	-
E: Edad	2015	años
Calificación estado de conservación	10	-
FE: Factor de estado	1.000	-

Estado de Conservación	Calif.	Deterioro
Demición	2	0.0%
Deficiente	3	17.8%
muy Malo	4	27.8%
Malo	5	47.4%
Intermedio	6	71.9%
Regular	7	81.9%
Bueno	8	97.5%
Muy Bueno	9	99.7%
Óptimo	10	100.0%

J. Costos Unitarios:

Costo Unitario de Reposición Nuevo	-
Costo Unitario Neto de Reposición	-

K. Valor Neto de Reposición:

VNR = ₡ -

AVALÚO DEL MOBILIARIO:

L. Valor Neto de Reposición:

Mueble	Cantidad	VRN	Edad (años)	VU (años)	F _v	F _c	F _o	VNR
Refrigeradora	0	₡ -	3	10	0.70	0.90	0.90	₡ -
Horno de Microondas	0	₡ -	3	7	0.57	0.90	0.90	₡ -
Plancha eléctrica de 2 discos	0	₡ -	3	7	0.57	0.90	0.90	₡ -
Olla arrocera	0	₡ -	3	5	0.40	1.00	1.00	₡ -
Percolador de café	0	₡ -	3	5	0.40	1.00	1.00	₡ -
Sartén eléctrico	0	₡ -	3	5	0.40	0.90	1.00	₡ -
Licudadora	0	₡ -	3	5	0.40	1.00	1.00	₡ -
Unidad de A/C de ventana	0	₡ -	3	10	0.70	0.80	0.80	₡ -
Televisor	0	₡ -	3	7	0.57	1.00	1.00	₡ -

Características de Conservación y Mantenimiento	F _c
Excelente estado (mantenimiento y pintura)	1.0
Buen estado: No es lo óptimo	0.90
Regular: Desgaste, funcionamiento aceptable	0.80
Malo: Defectuoso, requiere reparación importante	0.70
Muy mal: Fuera de uso, requiere inversión muy alta	0.50

Características de Obsolescencia Tecnológica	F _o
Equipo moderno, automático, etc.	1.00
Modelo reciente con superación tecnológica leve	0.90
Modelo superado con notoriedad, pero de uso común	0.80
Modelo muy superado y de uso muy limitado	0.70
Equipo totalmente superado	0.50

M. Valor Neto de Reposición Total del Mobiliario:

VNR = ₡ -

N. Valor Total:

Descripción	VRN
Terreno	₡ 99 814 880.55
Edificación	₡ -
Mobiliario	₡ -
Total	₡ 99 814 880.55

Descripción	VRN en US\$
Terreno	153 561
Edificación	-
Mobiliario	-
Total	153 561

Ilustración 5: Estimación de valor
Fuente: Elaboración propia.

Anexo 3: Fraccionamiento de las propiedades.

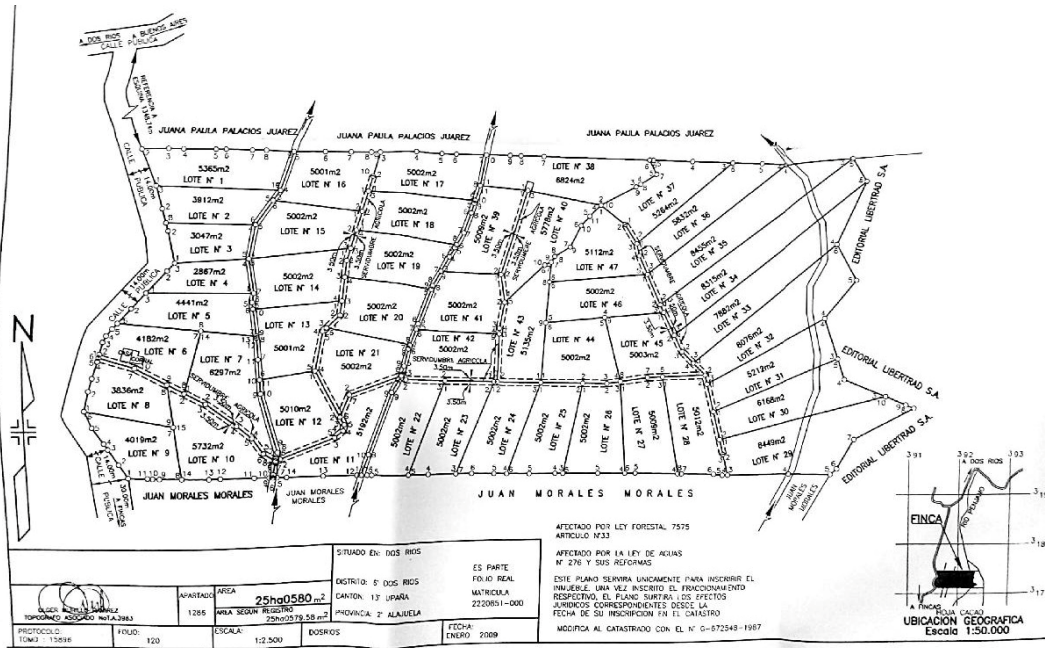


Ilustración 6: Fraccionamiento de la Propiedad.
Fuente: Top. Olger Murillo Ramírez.

Anexo 4: Áreas y costo total de las propiedades.

Lote	Área (m ²)	Valor total	Lote	Área (m ²)	Valor total
1	5365	\$ 153 561	25	5002	\$ 143 171
2	3912	\$ 111 972	26	5002	\$ 143 171
3	3047	\$ 87 214	27	5009	\$ 143 372
4	2867	\$ 82 062	28	5012	\$ 143 458
5	4441	\$ 127 114	29	8449	\$ 241 834
6	4182	\$ 119 701	30	6168	\$ 176 545
7	6297	\$ 180 238	31	5212	\$ 149 182
8	3836	\$ 109 797	32	8076	\$ 231 158
9	4019	\$ 115 035	33	7882	\$ 225 605
10	5732	\$ 164 066	34	8315	\$ 237 999
11	5192	\$ 148 610	35	8455	\$ 242 006
12	5010	\$ 143 400	36	5832	\$ 166 928
13	5001	\$ 143 143	37	5264	\$ 150 670
14	5002	\$ 143 171	38	6824	\$ 195 322
15	5002	\$ 143 171	39	5009	\$ 143 372
16	5001	\$ 143 143	40	5776	\$ 165 325
17	5002	\$ 143 171	41	5002	\$ 143 171
18	5002	\$ 143 171	42	5002	\$ 143 171
19	5002	\$ 143 171	43	5135	\$ 146 978
20	5002	\$ 143 171	44	5002	\$ 143 171
21	5002	\$ 143 171	45	5003	\$ 143 200
22	5002	\$ 143 171	46	5002	\$ 143 171
23	5002	\$ 143 171	47	5112	\$ 146 320
24	5002	\$ 143 171	Total	250 467	\$ 7 169 068