

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	208 - OFICINA PRINCIPAL			208-10101015494300-2019-U		
PROPOSITO DEL AVALÚO	Propiedad es garantía del Banco Nacional					
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S) Proporción de Derechos						
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica	4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	01 - SAN JOSE					
Cantón:	01 - SAN JOSE					
Distrito:	01 - CARMEN					
Localidad:	Barrio Aranjuez					
DIRECCIÓN EXACTA						
De la iglesia Santa Teresita 100 metros norte, Estación de Servicio Esquinera.						
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA						
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	SJ-365586-1979			1,749.91 m <sup>2</sup>		
Identificador Predial	10101015494300			1,749.91 m <sup>2</sup>		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%		0.00 m <sup>2</sup>	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?				SÍ	Estación de Servicio	
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO	₡1,187,117,945.08					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡1,034,913,698.00					
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡2,222,031,643.08					
VALOR EN LETRAS:	DOS MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES 08/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial			Provincial
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡1,034,913,698.00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA						SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Construcciones según presupuesto de obra original					
	Se encontró un incremento de área constructiva en el edificio Administrativo-Lubricentro					
	No se valoraron los dispensadores de combustible					
Nombre del Perito	Juan José Garita Calvo		 <b>JUAN JOSE GARITA CALVO (FIRMA)</b>		Firmado digitalmente por JUAN JOSE GARITA CALVO (FIRMA) Fecha: 2019.10.14 15:53:30 -06'00'	
Tipo de Profesional	Arquitecto	Sección de Ingeniería		Firma del Perito		
Número de registro	A-	18293	Emp.	14124	Identificación N°	110050805
Nombre de la empresa	Banco Nacional de Costa Rica-Servicios Compartidos de Crédito-Sección de Ingeniería					
Nombre, firma representante legal de la empresa						
Fecha inspección:	18 septiembre 2019		Fecha informe:	23 septiembre 2019		
Números telefónicos para contacto						
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:jgaritaca@bnrc.fi.cr">jgaritaca@bnrc.fi.cr</a>					

## AVALÚO DEL TERRENO

208-10101015494300-2019-U

Tipo cambio venta	₡585.00	TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO							
Características		COMPARABLES							
		Avalúo referencia		Venta terreno		Avalo referencia			
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor
<b>Valor total</b>		₡817,864,186.00		₡1,626,885,000.00		₡0.00		₡0.00	
VALOR ¢/m2		₡467,375.00		₡1,053,000.00		₡0.00		₡0.00	
Área (m <sup>2</sup> )	1,749.91 m <sup>2</sup>	1,749.91 m <sup>2</sup>	1.0000	1,545.00 m <sup>2</sup>	0.9597	0.00 m <sup>2</sup>	0.0000	0 m <sup>2</sup>	0.0000
Frente (m)	80.66	80.66	1.0000	79.83	1.0026	0	#_DIV/0!	0	#_DIV/0!
Fondo (m)	45.45	45.45	1.0000	39.00	0.9503	0.00	0.0000	#_DIV/0!	#_DIV/0!
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	0	#_DIV/0!
Pendiente	0.15	0.15	1.0000	0.15	1.0000	0	0.9981	0	0.9981
Nivel	1	1	1.0000	1	1.0000	0	0.9704	0	0.9704
Tipos de vía	1	1	1.0000	1	1.0000	0	0.9357	0	0.9357
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	0	1.1275	0	1.1275
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	0	1.6161	0	1.6161
Ubicación Manzana	3	3	1.0000	3	1.0000	0	0.7168	0	0.7168
Rectángulo mayor	1,749.91 m <sup>2</sup>	1,749.91 m <sup>2</sup>	1.0000	1,545.00 m <sup>2</sup>	1.0000	0.00 m <sup>2</sup>	#_DIV/0!	0 m <sup>2</sup>	#_DIV/0!
Frentes calle pública	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Vista Panoramica	Normal	Normal	1.0000	Normal	1.0000	Normal	1.0000	Normal	1.0000
Área castigada	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000
Factor de mercado	1	1	1.0000	0.6	0.6000	0	0.0000	0	0.0000
Factor de Homologación		1.0000		0.5486		#_DIV/0!		#_DIV/0!	#_DIV/0!
Valores Homologados		₡467,375.00		₡577,693.43					
		\$798.93		\$987.51		#_VALOR!		#_VALOR!	

## FACTORES APlicados a una sección del terreno

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	1.0000	Área afectada	1,749.91 m <sup>2</sup>	
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>	
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>	
<b>VALOR DEL TERRENO</b>				
Valor conclusivo	₡522,534 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	₡522,534 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	1,749.91 m <sup>2</sup>	₡155,854 / m <sup>2</sup>
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>		₡678,388.00 /m <sup>2</sup>		
		<b>₡1,187,117,945.08</b>		

## LINDEROS ACTUALES

<b>NORTE</b>	Avenida 11 con 40 cm	Calle de asfalto con 11m de ancho aproximadamente
<b>SUR</b>	Irma Bulgarelle 40 m y 62 cm	Terreno con parqueo público y otras construcciones
<b>ESTE</b>	Calle 23 con 41 metros y 60 cm y otro de 3 m y 6 cm	Calle de asfalto con 23 m de ancho aproximadamente
<b>OESTE</b>	Victor Solari otro con 45 m y 44 cm	Terreno usado como parqueo público

## COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

## PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	492,657	1,098,849	1,168
2	492,691	1,098,828	1,165
3	492,680	1,098,794	1,168
	492,673	1,098,823	1,175

## DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1 -	Avalúo de referencia No.214-10101015494300-2019-U, realizado a la misma propiedad que se valora, con la misma área, y con un valor de ₡467.375 / m <sup>2</sup> .	Base de Datos	Perito Arq.Roger Alberto Moraga Paniagua - rogerm06@hotmail.com		23/09/2019
2-	Venta de propiedad ubicada en su costado sur, terreno con las mismas características, con un área de 1.545 m <sup>2</sup> , esquinero y con un valor de \$2.000 a \$1.800 por m <sup>2</sup> ( se utiliza valor de negociación de \$1.800 / m <sup>2</sup> aproximadamente ₡1.047.000 / m <sup>2</sup> )	Base de Datos	Melissa 2256-5656 / 8339-1494		23/09/2019
		Coordinadas	Este	492,655	Norte
		Base de Datos			
		Coordinadas	Este		Norte
		Base de Datos			
		Coordinadas	Este		Norte
		Coordinadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				208-10101015494300-2019-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Primaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Acueducto Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	12.52 m		Cordón	SÍ		
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ a 100 m	Clase social zonas cercanas	Media Alta
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	A y A	Edificios Comerciales	SÍ a 50 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ a 0 m		
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 100 m		
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	80.66 m			Nivel sobre calle:	1.00 m	
Fondo:	45.45 m			Pendiente %	0.15	
Relación:	0.563476			Tipo de vía:	1	
Servicios	S1	4		Ubicación:	Esquinero	
	S2	16				
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m		Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 100.00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
18/09/2019	No hay					
	.					
	.					
OBSERVACIONES						
1-) La propiedad se ubica en un sector urbano-comercial establecido.						
2-) El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por tanto el valuador no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferentes con el resultado del presente análisis.						
3-) El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica (propiedad, derechos, grávamenes y otros), pues es materia que no le compete, y debe de ser investigada antes de ser tomada en garantía para evitar alguna afectación futura.						
4-) Se revisó y analizó la propiedad según el plano de catastro mediante sus derroteros, no obstante por no contar con equipo especializado en Topografía sus medidas, colindantes y distancias podrían variar con respecto al plano por lo que no se puede culpar al perito por algún error no visible en sitio o en medidas.						
5-) Para este bien, no se realizaron pruebas en sitio, con el fin de comprobar la filtración, conductibilidad hidráulica, estudios geológicos, inspección en tuberías de aguas negras ni desfogues, ni clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje, ni clasificación de suelos por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos presentes en este informe.						

**AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES**

208-10101015494300-2019-U

**CONSTRUCCIONES**

Forma de explotación	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final
	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€	años	años		Depre.	Estado			

<b>Edificio Administrativo y Lubricentro</b>											
Edificio 1er nivel	275.00	739,681	203,412,275	50	4	<b>B</b>	0.9568	0.9748	189,720,300.00	46.6	689,892
Edificio 2do nivel	176.00	739,681	130,183,856	50	4	<b>B</b>	0.9568	0.9748	121,420,992.00	46.6	689,892
			-						-		
			-						-		
			333,596,131						311,141,292.00		-

**Area de Canopy**

Construcción área de canopy y rodamiento	380.00	474,643	180,364,340	50	4	<b>MB</b>	0.9568	0.9997	172,520,760.00	47.8	454,002
Rejillas	150.00	26,900	4,035,000	50	4	<b>MB</b>	0.9568	0.9997	3,859,500.00	47.8	25,730
Jardinería	4.00	215,200	860,800	50	4	<b>MB</b>	0.9568	0.9997	823,368.00	47.8	205,842
Tanques de acero inoxidable-combustible	3.00	8,070,000	24,210,000	30	4	<b>MB</b>	0.9244	0.9997	22,373,010.00	27.7	7,457,670
Basureros	1.00	1,614,000	1,614,000	50	4	<b>MB</b>	0.9568	0.9997	1,543,812.00	47.8	1,543,812
Material e instalación cañería Tanques	1.00	80,700,000	80,700,000	50	4	<b>MB</b>	0.9568	0.9997	77,190,596.00	47.8	77,190,596
Instalación Hidráulica-Mecánica EQUIGAS	1,200.00	217,438	260,925,600	50	4	<b>MB</b>	0.9568	0.9997	249,578,400.00	47.8	207,982
Instalación Electritel	1,200.00	168,204	201,844,800	50	4	<b>MB</b>	0.9568	0.9997	193,066,800.00	47.8	160,889
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			754,554,540						<b>720,956,246.00</b>		

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Forma de explotación	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final
	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€	años	años		Depre.	Estado			
Tapias	40.00	80,000	3,200,000	30	5	<b>B</b>	0.9028	0.9748	2,816,160.00	26.4	70,404
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>40.00</b>		3,200,000						<b>2,816,160.00</b>		

**MEJORAS AL TERRENO**

Forma de explotación	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final
	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€	años	años		Depre.	Estado			
Demolicion	1,800.00	49,579	89,242,200	40	4	<b>B</b>	0.9450	0.9748	82,207,800.00	36.8	45,671
Reparación fosa antigua	107.00	112,980	12,088,860	40	4	<b>B</b>	0.9450	0.9748	11,136,132.00	36.8	104,076
Limpieza inicial	1,800.00	40,616	73,108,800	40	4	<b>B</b>	0.9450	0.9748	67,347,000.00	36.8	37,415
Rellenos,corte,botado y fosa,	1,800.00	62,284	112,111,200	40	4	<b>B</b>	0.9450	0.9748	103,275,000.00	36.8	57,375
Placas aisladas,corridas y sellos	39.00	243,959	9,514,401	40	4	<b>B</b>	0.9450	0.9748	8,764,548.00	36.8	224,732
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			296,065,461						<b>272,730,480.00</b>		

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

CONSTRUCCIONES	€1,032,097,538.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	€2,816,160.00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>€1,034,913,698.00</b>

**MÉTODO DE DEPRECIACIÓN****DEFINICIONES**

<b>Área</b>	Dimensión de la construcción	<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)
	Medida en metros, m <sup>2</sup> , o unidades	<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo	<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo	<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien	<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)		

Método de depreciación utilizado: Ross-Heidecke

<b>O</b>	ÓPTIMO
<b>MB</b>	MUY BUENO
<b>B</b>	BUENO
<b>I</b>	INTERMEDIO
<b>R</b>	REGULAR
<b>D</b>	DEFICIENTE
<b>M</b>	MALO
<b>MM</b>	MUY MALO
<b>DM</b>	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				208-10101015494300-2019-U			
<b>CONSTRUCCIONES</b>							
Tipo de construcción existente:	Estación de Servicio			Uso predominante:	Comercial		
Estado de la edificación:	Existente		Avance:	100%	Presupuesto:	₡	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	Arq.Octavio Li Cousin			A 5201	Cedula		
Nombre del Desarrollador:							
Número de Contrato CFIA:	OC 657912			Número permiso construcción:			
Documentos de construcción adicionales:							
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre	Banco Nacional de Costa Rica				
Vigencia del contrato de arrendamiento:							
Área construcción principal:	1749.91 m <sup>2</sup>	Porcentaje de cobertura:	100%	Año de construcción:	2015		
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>							
ESTACIÓN DE SERVICIO DE VENTA DE COMBUSTIBLE, OFICINAS, TIENDAS DE CONVENIENCIA,LUBRICENTRO							
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>	.	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>	2				
Estructura	Mampostería integral de concreto, bloques de concreto repellados y pintados e oficinas, lubricentro y baños, fundaciones en concreto			Sistema eléctrico:			
Paredes	En oficinas de bloques de concreto repellados y pintados, algunas paredes internas en gypsum o similar repelladas y pintadas						
Entrepiso	De metal deck			Entubado Conduit	SI	PARCIAL	
Techos	Estructura metálica en tubo estructural, tanto en el área de pits con el edificio de oficinas y lubricentro.			Porcentaje	100%		
Cubierta	Laminas de HG tipo canaleta para industria			Caja breaker	SI		
Cielos	De gypsum repellados y pintados en oficinas y tiendas en 1er nivel, comedor, baños, en lubricentro y área de pits expuesto			Interruptor	Fusible		
Pisos	Cerámica y concreto dependiendo de la zona			Estado General	Bueno		
Fachada	Ventanas amplias en tiendas y área de oficinas			Gas LP		Ubicación	
Aposentos	1er piso	2 tiendas o locales comerciales, área de lubricentro, sala de espera y baño discapacitados, baño externo, cuarto de tableros eléctricos, área de lubricentro, espacio para cajero automático					
	2do piso	Área de oficinas, baño y baño completo, sala de reuniones, comedor de empleados, bodega y baño completo, bodega de lubricantes.					
Baños	Enchapados con azulejo			Estado Físico y Mantenimiento:			
Otros	Buen estado de conservación			Paredes	Bueno	Cielos	Bueno
Red de agua caliente	NO			Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno
Tanque captación de agua	SI						
<b>Fisuras</b>							
<b>Apreciación visual de desplome</b>							
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos		Ubicación		Ubicación		Ubicación	
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>							
Estado de la edificación:	Proyecto de construcción			Avance:	100%		
<b>DESCRIPCIÓN</b>							
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado			Se recomienda un primer giro para construcción:		
1							
2					Equivalente al:		
3					del monto del crédito destinado a construcción		
4							
5							
<b>OBSERVACIONES</b>							
1- Estación de Servicio se encuentra desocupada y sin funcionamiento, ya que las mangueras de los dispensadores se encuentran guardadas en uno de los locales del edificio.							
2- El objeto del presente avalúo es conocer el Valor Neto de Reposición del Inmueble según el presupuesto inicial de la construcción de toda la obra de la Estación de Servicio, proyecto cuenta con los canales de contención de derrames y sus respectivas parrillas.							
3- El avalúo lleva el valor de los taques de almacenamiento de combustible, no obstante no se valoran los dispensadores de combustible.							
4- El valuador no tiene interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.							
5- No se realizaron pruebas físicas de Ingeniería o estructurales a la construcción tampoco se analizó su estabilidad o resistencia de en la estructura principal o del suelo, no se asume ninguna responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas, y es responsabilidad del dueño mantener la instalación eléctrica en óptimas condiciones.							
6- Cualquier error estructural en la construcción será responsabilidad del dueño, este informe no lleva ningún estudio estructural físico o de estabilidad con respecto a los materiales usados en su construcción ni en su uso; de igual forma la instalación eléctrica, cualquier error en la misma, el propietario debe de darle el mantenimiento respectivo, quitando de responsabilidad al perito y el Banco.							
7- El área del edificio administrativo y demás áreas cuentan con electricidad y agua, el cuarto de tableros se encuentra con su respectivo tablero y medidor independiente en buen estado, panel de alarma de incendio se encuentra desconectado, se desconoce si hace falta algún instrumento para el funcionamiento de la estación de servicio, de igual forma sus permisos de funcionamiento.							

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

208-10101015494300-2019-U



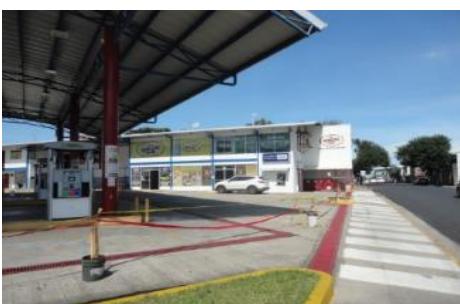
FRENTE DE PROPIEDAD



FRENTE DE PROPIEDAD



FRENTE DE PROPIEDAD



FRENTE DE PROPIEDAD

FRENTE DE PROPIEDAD

FRENTE DE PROPIEDAD



TABLERO DE MEDIDORES



AREA DE TANQUES COMBUSTIBLE



PARRILLAS METALICAS



AREA DE PITS



CUBIERTA CANOPY



EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y LOCALES

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

208-10101015494300-2019-U



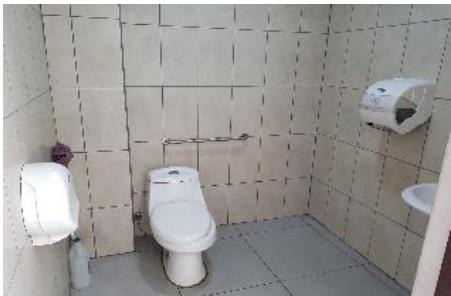
AREA CONDENSADORES



LOCAL 1



LOCAL 2



BAÑO EN LOCAL



AREA DE LUBRICENTRO



RESPIRADORES TANQUES



AREA DE TANQUES GASOLINA



BAÑOS-CUARTO CONTROL



RESPIRADORES TANQUES



SALA DE ESPERA LUBRICENTRO



BAÑO DISCAPACITADOS



CUARTO DE TABLEROS



CUARTO DE TABLEROS



CUARTO TABLEROS



CUARTO DE TABLEROS

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

208-10101015494300-2019-U



AREA CONDENSADORES



TABLEROS ELÉCTRICOS



TABLERO CORTE ELÉCTRICO



TABLEROS



BAÑO EXTERNO



AREA DE EMPLEADOS



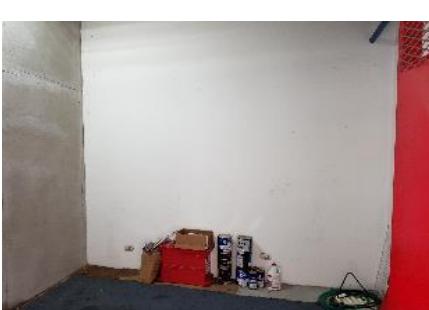
COMEDOR EMPLEADOS



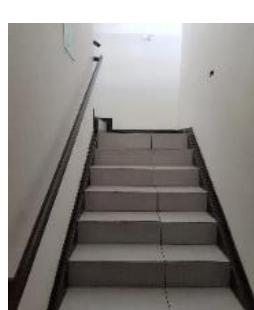
BODEGA MATERIALES



BAÑO COMPLETO EMPLEADOS



BODEGA LUBRICENTRO



GRADAS A OFICINAS



BODEG BAJO GRADAS



AREA RECEPCIÓN



PASILLO INTERNO

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

208-10101015494300-2019-U



AREA CONDENSADORES



AREA DE OFICINAS



OFICINA - 2 BAÑOS

OFICINA



GRADAS



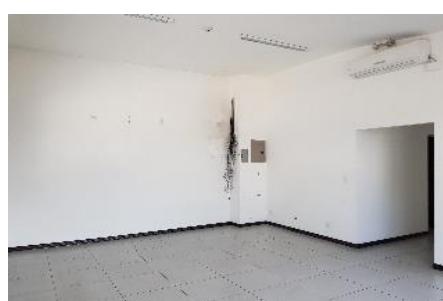
OFICINA



OFICINAS



SALA REUNIONES



SALA REUNIONES

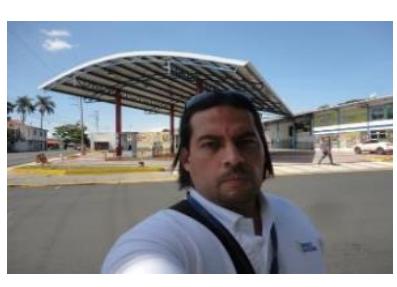
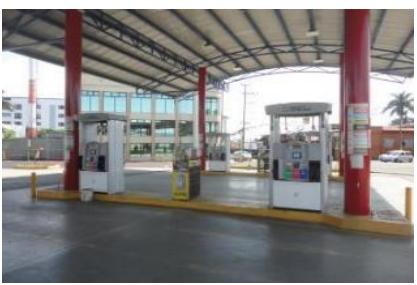
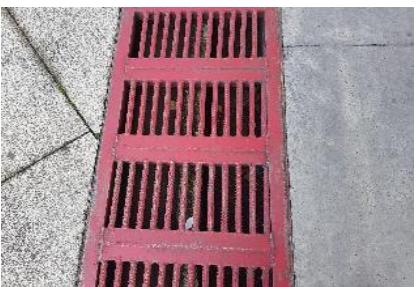


OFICINA-SALA REUNION



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

208-10101015494300-2019-U

**AREA DE DISPENSADORES****PERITO EN SITIO**

## **PLANO DE CATASTRO**

208-10101015494300-2019-U

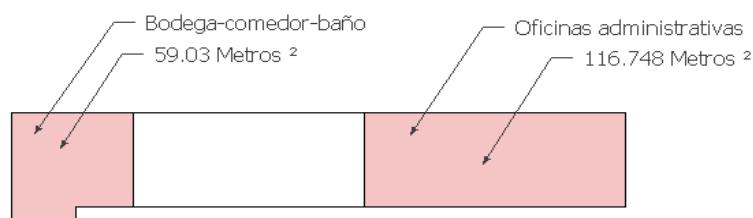
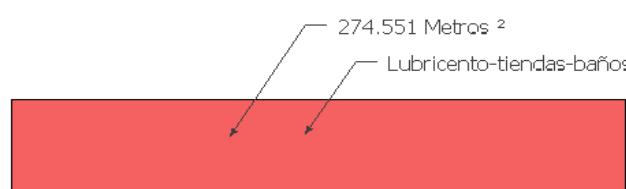
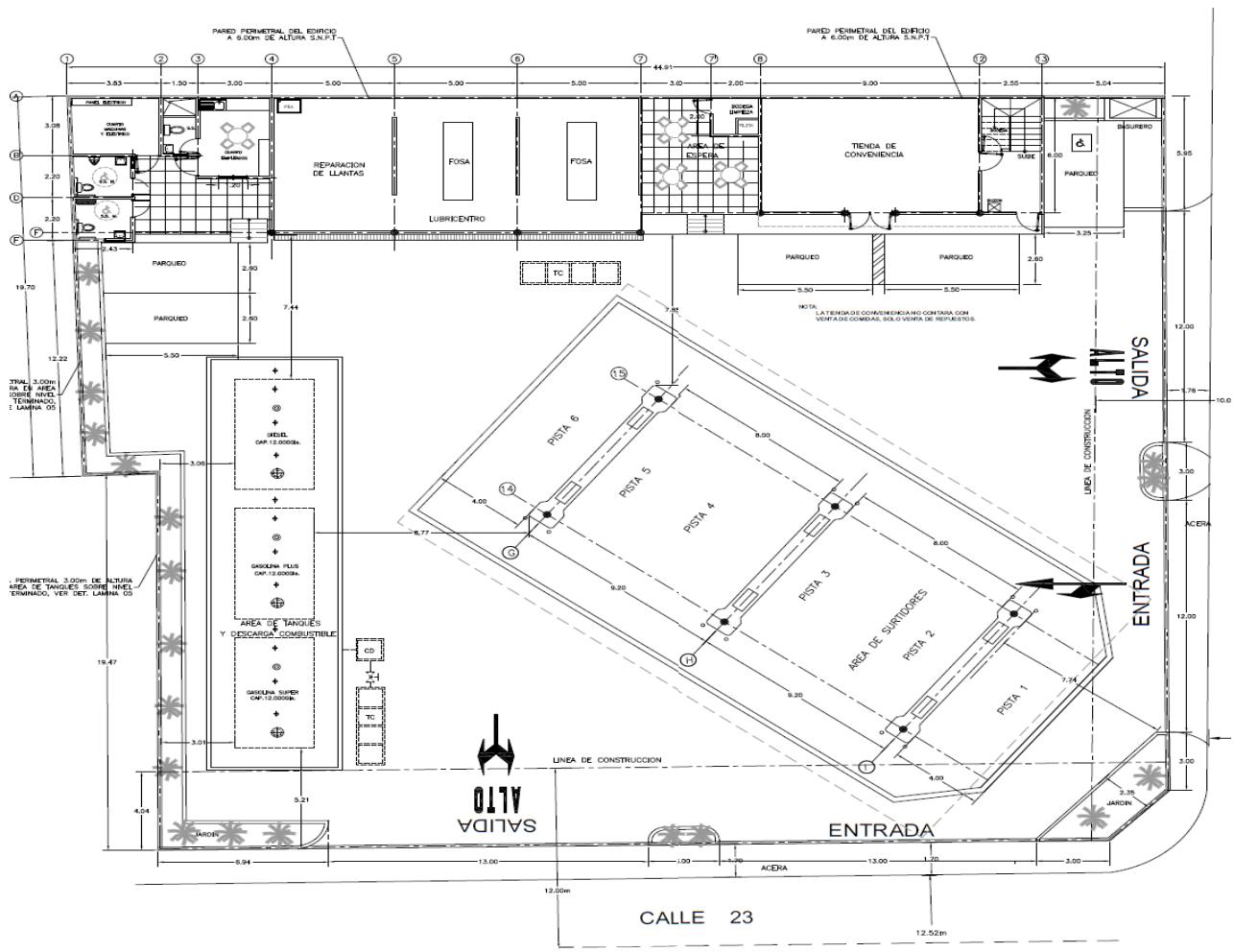
456 S1-1-5

LÍNEA	NUMERO	DIST.
1 - 2	N. 16° 2'	E. 39.86
2 - 3	N. 28° 45'	W. 3.50
3 - 4	N. 72° 50'	W. 37.20
4 - 5	S. 70° 14'	W. 45.45
5 - 6	S. 73° 32'	E. 19.77
6 - 7	N. 6° 53'	E. 2.53
7 - 8	S. 72° 55'	E. 20.55
8 - 9		
9 - 10		
10 - 11		
11 - 12		
12 - 13		
13 - 14		
14 - 15		
15 - 16		
16 - 17		
17 - 18		
18 - 19		
19 - 20		
20 - 21		
21 - 22		
22 - 23		
23 - 24		
24 - 25		
25 - 26		
26 - 27		
27 - 28		
28 - 29		
29 - 30		
30 - 31		
31 - 32		
32 - 33		
33 - 34		
34 - 35		
35 - 36		
36 - 37		
37 - 38		
38 - 39		
39 - 40		
40 - 41		
41 - 42		
42 - 43		
43 - 44		
44 - 45		
45 - 46		
46 - 47		
47 - 48		
48 - 49		
49 - 50		
50 - 51		
51 - 52		
52 - 53		
53 - 54		
54 - 55		
55 - 56		
56 - 57		
57 - 58		
58 - 59		
59 - 60		
60 - 61		
61 - 62		
62 - 63		
63 - 64		
64 - 65		
65 - 66		
66 - 67		
67 - 68		
68 - 69		
69 - 70		
70 - 71		
71 - 72		
72 - 73		
73 - 74		
74 - 75		
75 - 76		
76 - 77		
77 - 78		
78 - 79		
79 - 80		
80 - 81		
81 - 82		
82 - 83		
83 - 84		
84 - 85		
85 - 86		
86 - 87		
87 - 88		
88 - 89		
89 - 90		
90 - 91		
91 - 92		
92 - 93		
93 - 94		
94 - 95		
95 - 96		
96 - 97		
97 - 98		
98 - 99		
99 - 100		
100 - 101		
101 - 102		
102 - 103		
103 - 104		
104 - 105		
105 - 106		
106 - 107		
107 - 108		
108 - 109		
109 - 110		
110 - 111		
111 - 112		
112 - 113		
113 - 114		
114 - 115		
115 - 116		
116 - 117		
117 - 118		
118 - 119		
119 - 120		
120 - 121		
121 - 122		
122 - 123		
123 - 124		
124 - 125		
125 - 126		
126 - 127		
127 - 128		
128 - 129		
129 - 130		
130 - 131		
131 - 132		
132 - 133		
133 - 134		
134 - 135		
135 - 136		
136 - 137		
137 - 138		
138 - 139		
139 - 140		
140 - 141		
141 - 142		
142 - 143		
143 - 144		
144 - 145		
145 - 146		
146 - 147		
147 - 148		
148 - 149		
149 - 150		
150 - 151		
151 - 152		
152 - 153		
153 - 154		
154 - 155		
155 - 156		
156 - 157		
157 - 158		
158 - 159		
159 - 160		
160 - 161		
161 - 162		
162 - 163		
163 - 164		
164 - 165		
165 - 166		
166 - 167		
167 - 168		
168 - 169		
169 - 170		
170 - 171		
171 - 172		
172 - 173		
173 - 174		
174 - 175		
175 - 176		
176 - 177		
177 - 178		
178 - 179		
179 - 180		
180 - 181		
181 - 182		
182 - 183		
183 - 184		
184 - 185		
185 - 186		
186 - 187		
187 - 188		
188 - 189		
189 - 190		
190 - 191		
191 - 192		
192 - 193		
193 - 194		
194 - 195		
195 - 196		
196 - 197		
197 - 198		
198 - 199		
199 - 200		
200 - 201		
201 - 202		
202 - 203		
203 - 204		
204 - 205		
205 - 206		
206 - 207		
207 - 208		
208 - 209		
209 - 210		
210 - 211		
211 - 212		
212 - 213		
213 - 214		
214 - 215		
215 - 216		
216 - 217		
217 - 218		
218 - 219		
219 - 220		
220 - 221		
221 - 222		
222 - 223		
223 - 224		
224 - 225		
225 - 226		
226 - 227		
227 - 228		
228 - 229		
229 - 230		
230 - 231		
231 - 232		
232 - 233		
233 - 234		
234 - 235		
235 - 236		
236 - 237		
237 - 238		
238 - 239		
239 - 240		
240 - 241		
241 - 242		
242 - 243		
243 - 244		
244 - 245		
245 - 246		
246 - 247		
247 - 248		
248 - 249		
249 - 250		
250 - 251		
251 - 252		
252 - 253		
253 - 254		
254 - 255		
255 - 256		
256 - 257		
257 - 258		
258 - 259		
259 - 260		
260 - 261		
261 - 262		
262 - 263		
263 - 264		
264 - 265		
265 - 266		
266 - 267		
267 - 268		
268 - 269		
269 - 270		
270 - 271		
271 - 272		
272 - 273		
273 - 274		
274 - 275		
275 - 276		
276 - 277		
277 - 278		
278 - 279		
279 - 280		
280 - 281		
281 - 282		
282 - 283		
283 - 284		
284 - 285		
285 - 286		
286 - 287		
287 - 288		
288 - 289		
289 - 290		
290 - 291		
291 - 292		
292 - 293		
293 - 294		
294 - 295		
295 - 296		
296 - 297		
297 - 298		
298 - 299		
299 - 300		
300 - 301		
301 - 302		
302 - 303		
303 - 304		
304 - 305		
305 - 306		
306 - 307		
307 - 308		
308 - 309		
309 - 310		
310 - 311		
311 - 312		
312 - 313		
313 - 314		
314 - 315		
315 - 316		
316 - 317		
317 - 318		
318 - 319		
319 - 320		
320 - 321		
321 - 322		
322 - 323		
323 - 324		
324 - 325		
325 - 326		
326 - 327		
327 - 328		
328 - 329		
329 - 330		
330 - 331		
331 - 332		
332 - 333		
333 - 334		
334 - 335		
335 - 336		
336 - 337		
337 - 338		
338 - 339		
339 - 340		
340 - 341		
341 - 342		
342 - 343		
343 - 344		
344 - 345		
345 - 346		
346 - 347		
347 - 348		
348 - 349		
349 - 350		
350 - 351		
351 - 352		
352 - 353		
353 - 354		
354 - 355		
355 - 356		
356 - 357		
357 - 358		
358 - 359		
359 - 360		
360 - 361		
361 - 362		
362 - 363		
363 - 364		
364 - 365		
365 - 366		
366 - 367		
367 - 368		
368 - 369		
369 - 370		
370 - 371		
371 - 372		
372 - 373		
373 - 374		
374 - 375		
375 - 376		
376 - 377		
377 - 378		
378 - 379		
379 - 380		
380 - 381		
381 - 382		
382 - 383		
383 - 384		
384 - 385		
385 - 386		
386 - 387		
387 - 388		
388 - 389		
389 - 390		
390 - 391		
391 - 392		
392 - 393		
393 - 394		
394 - 395		
395 - 396		
396 - 397		
397 - 398		
398 - 399		
399 - 400		
400 - 401		
401 - 402		
402 - 403		
403 - 404		
404 - 405		
405 - 406		
406 - 407		
407 - 408		
408 - 409		
409 - 410		
410 - 411		
411 - 412		
412 - 413		
413 - 414		
414 - 415		
415 - 416		
416 - 417		
417 - 418		
418 - 419		
419 - 420		
420 - 421		
421 - 422		
422 - 423		
423 - 424		
424 - 425		
425 - 426		
426 - 427		
427 - 428		
428 - 429		
429 - 430		
430 - 431		
431 - 432		
432 - 433		
433 - 434		
434 - 435		
435 - 436		
436 - 437		
437 - 438		
438 - 439		
439 - 440		
440 - 441		
441 - 442		
442 - 443		
443 - 444		
444 - 445		
445 - 446		
446 - 447		
447 - 448		
448 - 449		
449 - 450		
450 - 451		
451 - 452		
452 - 453		
453 - 454		
454 - 455		
455 - 456		
456 - 457		
457 - 458		
458 - 459		
459 - 460		
460 - 461		
461 - 462		
462 - 463		
463 - 464		
464 - 465		
465 - 466		
466 - 467		
467 - 468		
468 - 469		
469 - 470		
470 - 471		
471 - 472		
472 - 473		
473 - 474		
474 - 475		
475 - 476		
476 - 477		
477 - 478		
478 - 479		
479 - 480		
480 - 481		
481 - 482		
482 - 483		
483 - 484		
484 - 485		
485 - 486		
486 - 487		
487 - 488		
488 - 489		
489 - 490		
490 - 491		
491 - 492		
492 - 493		
493 - 494		
494 - 495		
495 - 496		
496 - 497		

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmicamente resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

## PLANO DE CATASTRO

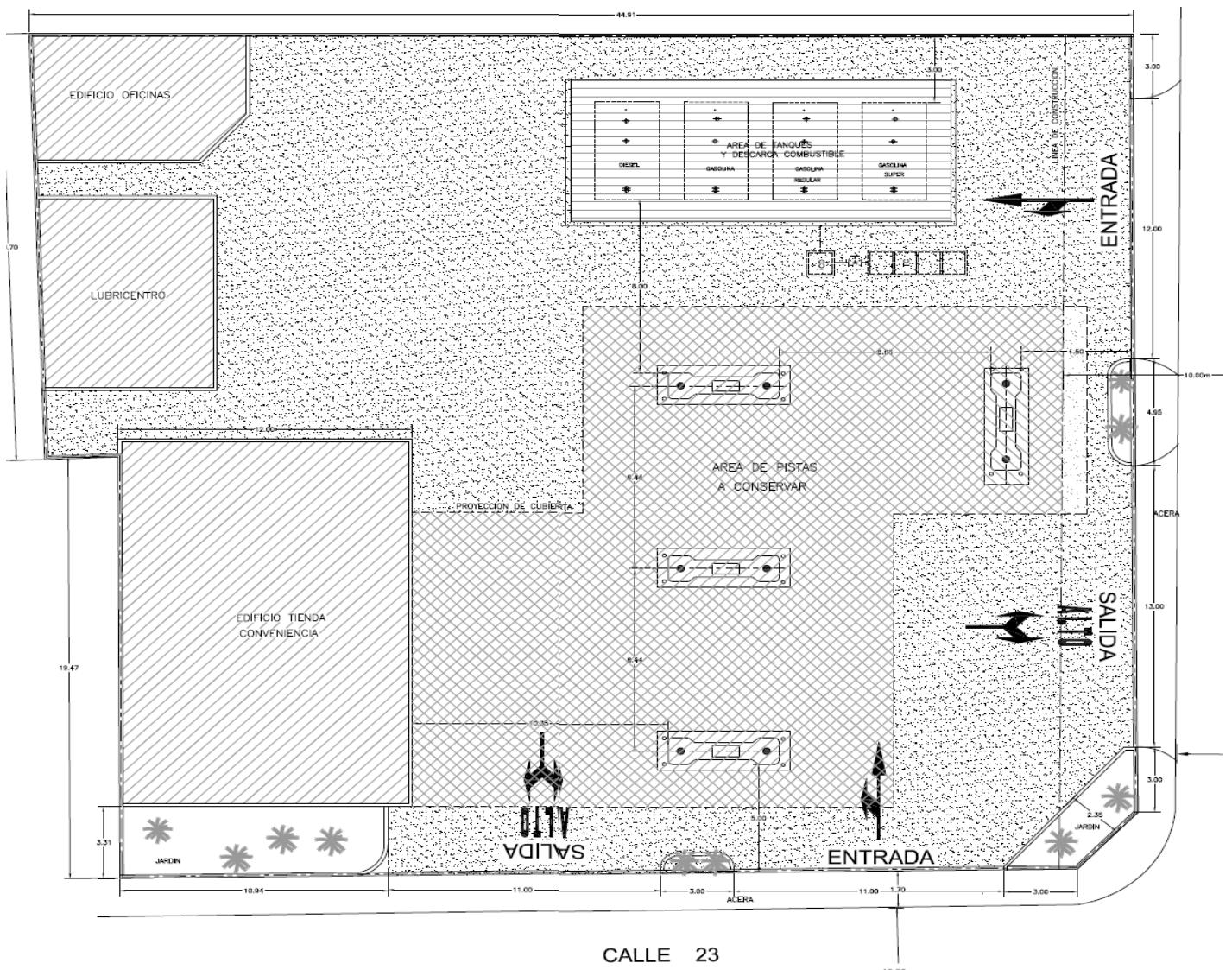
208-10101015494300-2019-U



AREA DE OFICINAS-LUBRICENTRO-COMEDOR EMPLEADOS

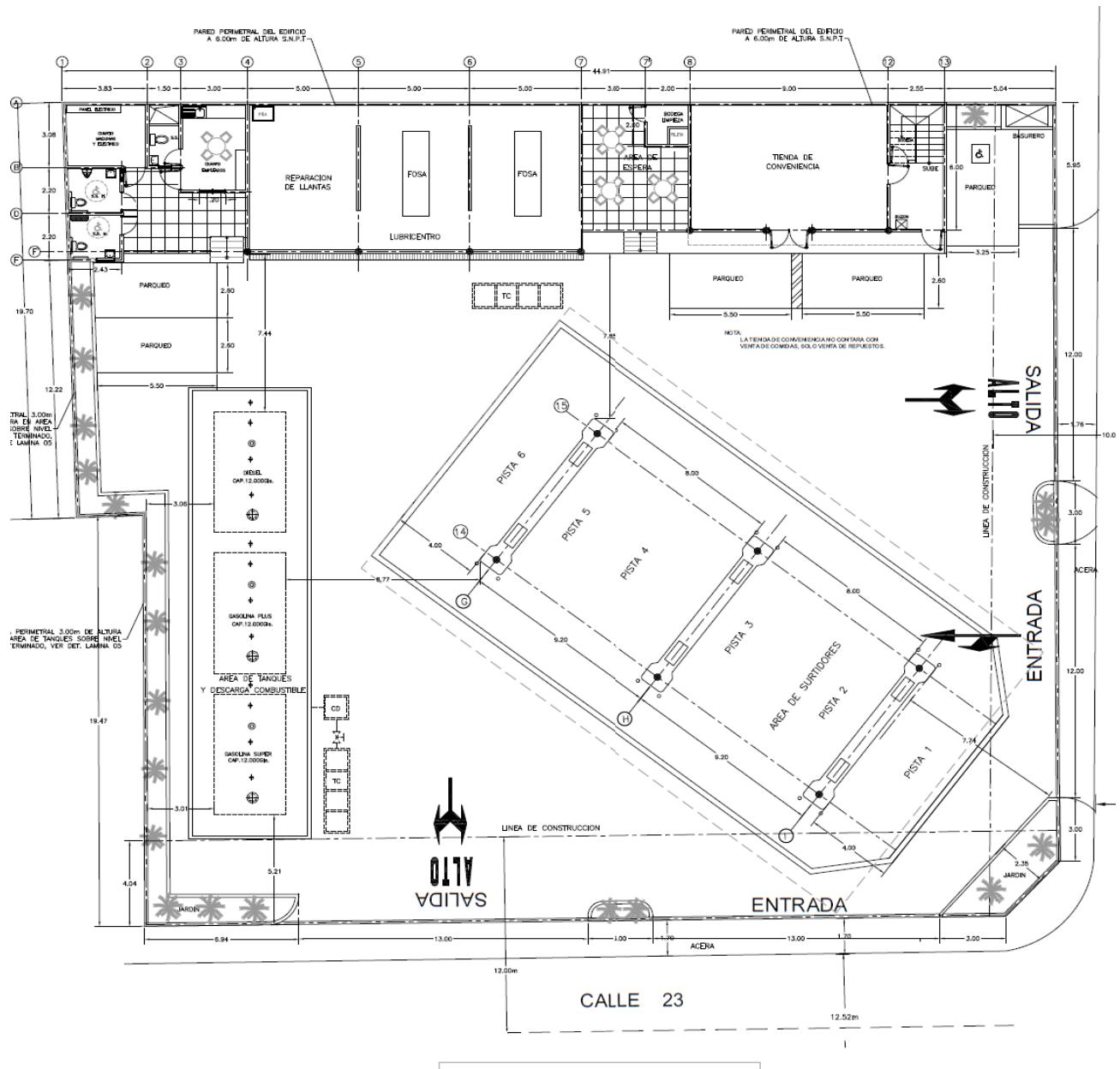
**PLANO DE CATASTRO**

208-10101015494300-2019-U



## **PLANO DE CATASTRO**

208-10101015494300-2019-U



**PLANO DE CATASTRO**

208-10101015494300-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 154943---000

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 154943 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000  
**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** CON 1 EDIFICIO PARA GASOLINERA  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-CARMEN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**LINDEROS:**

NORTE : AVENIDA 11 CON 40CM  
SUR : IRMA BULGARELLI 40M 62CM  
ESTE : CALLE 23 CON 41M 60CM OTRO 3M 6CM  
OESTE : VICTOR SOLARI OTRO CON 45M 44CM

**MIDE:** MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:**SJ-0365586-1979

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 154943 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1651 571 013

**VALOR FISCAL:** 1,486,643,686.79 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00255530-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14 DE MAYO DE 2018

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

CITAS: 319-06122-01-0901-001

SERV DE PASO REF:1651 571 013

REFERENCIAS: 1651 571 013

AFFECTA A FINCA: 1-00154943- - -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 18-Septiembre-2019 a las 16.21.53 horas

Emitido el 18-09-2019 a las 16:24 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

**PLANO DE CATASTRO**

208-10101015494300-2019-U

**Consultar****Plano(s) Catastrado(s)**

<b>Provincia:</b>	<b>1 - SAN JOSÉ</b>	<b>Número Inscripción:</b>	<b>365586</b>
<b>Año Inscripción:</b>	<b>1979</b>	<b>Área Plano:</b>	<b>1,749.91</b>
<b>Bloque:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Estado:</b>	<b>INSCRITO</b>	<b>Coordenada Norte:</b>	<b>0.0</b>
<b>Coordenada Este:</b>	<b>0.0</b>	<b>CRTM Norte:</b>	<b>884796.0</b>
<b>CRTM Este:</b>	<b>-36124.0</b>	<b>Verificado Zona Catastrada:</b>	<b>No</b>

**Ubicación(es)**

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	CARMEN

**Titulares(es)**

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101039810	SERVICIOS SANTA TERESITA SA		

**Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)****Finca(s)**

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	154943	000			

**Finca(s) Generada(s)**

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	154943	0		
1 - SAN JOSE	154943	0		
1 - SAN JOSE	154943	0		

**Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)****Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)****Anotaciones: Inexistente(s)**

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

**Imprimir**

MONTOS SEGÚN PRESUPUESTO ORIGINAL DE LA OBRA CONSTRUCTIVA			
Obra	Area	Tipo cambio venta	2015
			₡538.00
Demolicion	1666	\$33,320.00	₡17,926,160.00
Reparación fosa antigua	107	\$22,470.00	₡12,088,860.00
Limpieza inicial	1666	\$3,332.00	₡1,792,616.00
Trazado	1666	\$1,666.00	₡896,308.00
Bodega	1	\$3,000.00	₡1,614,000.00
Corte y botado	1196	\$23,920.00	₡12,868,960.00
Relleno con arena fosa	500	\$17,500.00	₡9,415,000.00
Relleno	630	\$27,090.00	₡14,574,420.00
Zanjeo	106.8	\$2,136.00	₡1,149,168.00
Relleno zanjeo	12	\$516.00	₡277,608.00
Sello (pobre de concreto)	0.6	\$94.80	₡51,002.40
Placas corridas	21	\$7,770.00	₡4,180,260.00
Vigas de amarre	6	\$2,220.00	₡1,194,360.00
Hierro 4.5	55	\$107,250.00	₡57,700,500.00
Bloques de concreto	544	\$21,760.00	₡11,706,880.00
Divisiones livianas	100	\$3,500.00	₡1,883,000.00
Tapicheles	200	\$7,000.00	₡3,766,000.00
Lastre compactado	540	\$16,200.00	₡8,715,600.00
Fondo de Fosa	115	\$6,900.00	₡3,712,200.00
Losa de concreto de edificio administrativo	1800	\$77,400.00	₡41,641,200.00
Columnas edificio administrativo	19	\$14,915.00	₡8,024,270.00
Viga de entrepiso	21	\$11,235.00	₡6,044,430.00
Viga corona	21	\$8,400.00	₡4,519,200.00
Estructura metálica edificio adm.y lubricentro	420	\$51,240.00	₡27,567,120.00
Cubierta en HG 26	420	\$10,920.00	₡5,874,960.00
Canoas edificio admis y lubricentro	50	\$1,800.00	₡968,400.00
Cumbreña edificio adm y lubricentro	60	\$1,500.00	₡807,000.00
Limatones edificio adm y lubricentro	10	\$300.00	₡161,400.00
Limahoyas edificio adm y lubricentro	10	\$300.00	₡161,400.00
Botaguas edificio adm y lubricentro	50	\$1,250.00	₡672,500.00
Gypsum regular edificio adm y lubricentro	250	\$10,500.00	₡5,649,000.00
Aleros edificio adm y lubricentro	60	\$2,520.00	₡1,355,760.00
Precinta edificio adm y lubricentro	50	\$1,750.00	₡941,500.00
Repello corriente edificio adm y lubricentro	24	\$96.00	₡51,648.00
Afinado edificio adm y lubricentro	24	\$168.00	₡90,384.00
Paredes edificio adm y lubricentro	24	\$72.00	₡38,736.00
Cielos edificio adm y lubricentro	400	\$1,600.00	₡860,800.00
Concreto colado en sitio edificio	250	\$7,500.00	₡4,035,000.00
Perfiles laminados (RT) edificio	250	\$3,750.00	₡2,017,500.00
Porcelanato edificio	250	\$6,250.00	₡3,362,500.00
Cerámica edificio	300	\$6,000.00	₡3,228,000.00
Bajantes edificio	216	\$2,160.00	₡1,162,080.00
Tubo PVC 100 mm edificio	81	\$1,223.10	₡658,027.80
Tubo PVC 150 mm edificio	24	\$600.00	₡322,800.00
Cajas de registro edificio	16	\$8,000.00	₡4,304,000.00
Tubo PVC 50 mm edificio	48	\$480.00	₡258,240.00
Tubo PVC 100 mm edificio	200	\$3,000.00	₡1,614,000.00
Tubo PVC 150 mm edificio	52	\$1,300.00	₡699,400.00
Cajas de registro edificio	16	\$8,000.00	₡4,304,000.00
Ceniceros edificio	4	\$800.00	₡430,400.00
Trampas de grasa lubricentro	4	\$2,400.00	₡1,291,200.00
Tubo PVC 13 mm edificio	120	\$600.00	₡322,800.00
Tubo PVC 19 mm edificio	50	\$500.00	₡269,000.00
Tubo PVC 25 edificio	24	\$360.00	₡193,680.00
Tanque de captación edificio	2	\$1,000.00	₡538,000.00
Tubo CPVC 13 mm edificio	50	\$750.00	₡403,500.00
Fontaneria Edificio	1	\$5,000.00	₡2,690,000.00
Accesorios Edificio	140	\$4,200.00	₡2,259,600.00
Inodoros edificio	5	\$825.00	₡443,850.00
Lavatorios	5	\$775.00	₡416,950.00
Mingitorios edificio	1	\$145.00	₡78,010.00
Salidas corrientes edificio	60	\$3,000.00	₡1,614,000.00
Luminarias edificio	75	\$3,000.00	₡1,614,000.00
Accesorios edificio	525	\$26,250.00	₡14,122,500.00
Marcos edificio	16	\$480.00	₡258,240.00
Puertas de vidrio edificio	5	\$5,000.00	₡2,690,000.00
Puertas ornamentales edificio	8	\$800.00	₡430,400.00
Puertas metálicas edificio internas	4	\$1,600.00	₡860,800.00
Porton garaje	4	\$2,000.00	₡1,076,000.00
Llavines corrientes	8	\$800.00	₡430,400.00
Llavines de seguridad	8	\$1,600.00	₡860,800.00
Vidrio fijo	55	\$8,250.00	₡4,438,500.00
Celosías	10	\$1,000.00	₡538,000.00
Marcos de aluminio	60	\$3,000.00	₡1,614,000.00
Pilas	2	\$600.00	₡322,800.00
Aceras	150	\$6,300.00	₡3,389,400.00

Gradas exteriores	7	\$700.00	₡376,600.00
Enzacatado Jardín	70	\$3,500.00	₡1,883,000.00
Diseño, construcción, edificación y materiales de pista de canopy	1200	\$228,000.00	₡122,664,000.00
Rejillas	150	\$7,500.00	₡4,035,000.00
Jardinería	4	\$1,600.00	₡860,800.00
Aire Acondicionado	8	\$8,000.00	₡4,304,000.00
Tanques de acero inoxidable para combustible	3	\$45,000.00	₡24,210,000.00
Basurero	1	\$3,000.00	₡1,614,000.00
Material e instalación de cañería tanques	1	\$150,000.00	₡80,700,000.00
Limpieza	1	\$1,163.85	₡626,151.30
		\$1,081,372.75	₡581,778,539.50
Mano de obra	30%	\$326,691.83	₡175,760,204.54
Cargas Sociales		\$163,631.51	₡88,033,752.38
Cargas Sociales Equigas		\$80,000.00	₡43,040,000.00
Cargas Sociales Electritel		\$37,122.50	₡19,971,905.00
Diferencia		\$7,599.99	₡4,088,794.62
		\$1,696,418.58	₡912,673,196.04
Imprevistos		\$59,374.65	₡31,943,561.70
Utilidad	15.50%	\$262,944.88	₡141,464,345.39
<b>Consultoría</b>			
Estudios preliminares	1%	\$16,964.19	₡9,126,734.22
Otros estudios preliminares		\$67,250.91	₡36,180,989.58
Anteproyecto	1.50%	25446.28	₡13,690,098.64
Planos y especificaciones técnicas	4%	\$67,856.74	₡36,506,926.12
Dirección técnica	5%	\$84,820.93	₡45,633,660.34
<b>Tramites y permisos</b>			
CFIA	0.60%	\$10,338.82	₡5,562,285.16
Pago Permiso Municipal	1%	\$16,964.19	₡9,126,734.22
SETENA	2%	\$33,928.37	₡18,253,463.06
<b>SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$323,570.43</b>	<b>₡174,080,891.34</b>
<b>Inversión Hidraulica-Mecánica</b>			
Controlador Evolution		\$7,778.87	₡4,185,032.06
Ducto de 4" para triple confección OPW		\$0.00	₡0.00
Tubería UPP y accesorios		\$62,909.70	₡33,845,418.60
Medidor volumetrico 20 L		\$1,232.50	₡663,085.00
Sistema de control de tanques TLS 350		\$28,202.50	₡15,172,945.00
Red Jacket 1 1/2 HP (Bombas de succión)		\$9,985.44	₡5,372,166.72
Carrete SD		\$471.25	₡253,532.50
Lamparas antíexplosivas RITE	12	\$9,761.40	₡5,251,633.20
Mano de obra		\$13,359.91	₡7,187,631.58
Impuestos		\$15,644.42	₡8,416,697.96
Total inversión Hidraulica mecánica (Equigas)		\$149,345.99	₡80,348,142.62
<b>Inversión Eléctrica área clasificadas como Riesgo A (Canopy-Tanques de almacenamiento y cuarto eléctrico)</b>			
Materiales eléctricos anti explosión		\$7,407.00	₡3,984,966.00
Contrato de Mano de obra		\$75,000.00	₡40,350,000.00
Total inversión eléctrica		\$82,407.00	₡44,334,966.00
<b>Total de obra</b>		<b>\$2,574,061.53</b>	<b>₡1,384,845,103.09</b>

**PLANO DE CATASTRO**

208-10101015494300-2019-U


 Nombre: Presupuesto para Obras de Construcción  
 Fecha de Aprobación: 31-08-2011  
 Fecha que rige: 08-09-2011

 Código: RE10-NO18GR03  
 Edición: 01  
 Página: 1/7

**PRESUPUESTO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN**

NOMBRE DEL PROPIETARIO	REMODELACION TOTAL ESTACION DE SERVICIO SANTA TERESITA			
UBICACIÓN DEL PROYECTO	DIAGONAL A LA IGLESIA SANTA TERESITA, SAN JOSE			
DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN QUE SE PRESUPUESTA	ESTACION DE SERVICIO, BOMBA			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	1,800.00 m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO		
TIEMPO ESTIMADO DE CONSTRUCCIÓN	0	MONEDA		Dólares
<b>AVANCE DE CONSTRUCCIÓN</b>				
OBRA	Cantidad	Unidad	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
DEMOLICION	1,666.00	m <sup>2</sup>	20.00	33,320.00
REPARACION DE FOSA ANTIGUA	107.00	m <sup>2</sup>	210.00	22,470.00
Limpieza inicial	1,666.00	m <sup>2</sup>	2.00	3,332.00
Trazado	1,666.00	m <sup>2</sup>	1.00	1,666.00
Bodega	1.00	gilb	3,000.00	3,000.00
Corte y botado	1,196.00	m <sup>3</sup>	20.00	23,920.00
RELLINO CON ARENA FOSA	500.00	m <sup>3</sup>	35.00	17,500.00
Relleno	630.00	m <sup>3</sup>	43.00	27,090.00
Zanjeo	106.80	m <sup>3</sup>	20.00	2,136.00
Relleno	12.00	m <sup>3</sup>	43.00	516.00
Sello (Concreto pobre)	0.60	m <sup>3</sup>	158.00	94.80
Placas aisladas	12.00	m <sup>3</sup>	633.33	7,600.00
Placas corridas	21.00	m <sup>3</sup>	370.00	7,770.00
Vigas de amarre	6.00	m <sup>3</sup>	370.00	2,220.00
H=4.5	55.00	ml	1,950.00	107,250.00
Bloques de concreto	544.00	m <sup>2</sup>	40.00	21,760.00
Divisiones livianas	100.00	m <sup>2</sup>	35.00	3,500.00
Tapicheles	200.00	m <sup>2</sup>	35.00	7,000.00
Lastre compactado	540.00	m <sup>3</sup>	30.00	16,200.00
FONDO DE FOSA	115.00	m <sup>2</sup>	60.00	6,900.00
Losa de concreto de edificio administrativo	1,800.00	m <sup>2</sup>	43.00	77,400.00
Columnas edificio administrativo	19.00	m <sup>3</sup>	785.00	14,915.00
Viga de entrepiso	21.00	m <sup>3</sup>	535.00	11,235.00
Viga corona	21.00	m <sup>3</sup>	400.00	8,400.00
Estructura metálica de edificio adm.y lubricentro	420.00	m <sup>2</sup>	122.00	51,240.00
Cubierta de HG 26	420.00	m <sup>2</sup>	26.00	10,920.00
Canoas edificio admin y lubricentro	50.00	ml	36.00	1,800.00
Cumbreña edificio adm y lubricentro	60.00	ml	25.00	1,500.00
Limatones edificio adm y lubricentro	10.00	ml	30.00	300.00
Limahoyas edificio adm y lubricentro	10.00	ml	30.00	300.00
Botaguas edificio adm y lubricentro	50.00	ml	25.00	1,250.00
Gypsum Regular adifcio adm y lubricentro	250.00	m <sup>2</sup>	42.0	10,500.00
Aleros edificio adm y lubricentro	80.00	m <sup>2</sup>	42.0	2,520.00
Precinta edificio adm y lubricentro	50.00	ml	35.0	1,750.00
repello Corriente edificio adm y lubricentro	24.00	m <sup>2</sup>	4.00	96.00
Afinado edificio adm y lubricentro	24.00	m <sup>2</sup>	7.00	168.00
Paredes edificio adm y lubricentro	24.00	m <sup>2</sup>	3.00	72.00
Cielos edificio adm y lubricentro	400.00	m <sup>2</sup>	4.00	1,600.00
Concreto colado en sitio edificio	250.00	m <sup>2</sup>	30.00	7,500.00
Perfiles laminados (RT) edificio	250.00	m <sup>2</sup>	15.00	3,750.00
Porcelanato edificio	250.00	m <sup>2</sup>	25.00	6,250.00
Cerámica edificio	300.00	m <sup>2</sup>	20.00	6,000.00
Bajantes edificio	216.00	ml	10.00	2,160.00

La versión impresa de este documento constituye una COPIA NO CONTROLADA

**PLANO DE CATASTRO**

208-10101015494300-2019-U



Nombre: Presupuesto para Obras de Construcción

Código: RE10-NO18GR03

Fecha de Aprobación: 31-08-2011

Edición: 01

Fecha que rige: 08-09-2011

Página: 2/7

Tubo PVC φ= 100 mm edificio	81.00	ml	15.10	1,223.10
Tubo PVC φ= 150 mm edificio	24.00	ml	25.00	600.00
Cajas de registro edificio	16.00	und	500.00	8,000.00
Tubo PVC φ= 50 mm edificio	48.00	ml	10.00	480.00
Tubo PVC φ= 100 mm edificio	200.00	ml	15.00	3,000.00
Tubo PVC φ= 150 mm edificio	52.00	ml	25.00	1,300.00
Cajas de registro edificio	16.00	und	500.00	8,000.00
Ceniceros edificio	4.00	und	200.00	800.00
Trampas de grasa lubricentro	4.00	und	600.00	2,400.00
Tubo PVC φ= 13 mm edificio	120.00	ml	5.00	600.00
Tubo PVC φ= 19 mm edificio	50.00	ml	10.00	500.00
Tubo PVC φ= 25 mm edificio	24.00	ml	15.00	360.00
Tanque de captación edificio	2.00	und	500.00	1,000.00
Tubo CPVC φ= 13 mm edificio	50.00	ml	15.00	750.00
Fontanería edificio	1.00	glb	5,000.00	5,000.00
Accesorios edificio	140.00	glb	30.00	4,200.00
Irridores edificio	5.00	und	155.00	825.00
Lavatorios edificio	5.00	und	155.00	775.00
Mingitorios edificio	1.00	und	145.00	145.00
Salidas corrientes edificio	60.00	und	50.00	3,000.00
Luminarias edificio	75.00	und	40.00	3,000.00
Accesorios edificio	525.00	glb	50.00	26,250.00
Marcos edificio	16.00	ml	30.00	480.00
Puertas de vidrio edificio	5.00	und	1,000.00	5,000.00
Puertas ornamentales edificio	8.00	und	100.00	800.00
Puertas metálicas edificio internas	4.00	und	400.00	1,600.00
Portón garaje	4.00	und	500.00	2,000.00
Llaves corrientes	8.00	und	100.00	2,000.00
Llaves de seguridad	8.00	und	200.00	1,600.00
Vidrio fijo	55.00	m <sup>2</sup>	150.00	8,250.00
Celosías	10.00	m <sup>2</sup>	100.00	1,000.00
Marcos de aluminio	60.00	ml	50.00	3,000.00
Pila	2.00	und	300.00	600.00
Aceras	150.00	m <sup>2</sup>	42.00	6,300.00
Gradas exteriores	7.00	m <sup>2</sup>	100.00	700.00
Enzacatado JARDIN	70.00	m <sup>2</sup>	50.00	3,500.00
Diseño, Construcción, edificación y materiales de pistas d concreto y Canopy	1,200.00	m <sup>2</sup>	190.00	228,000.00
REJILLAS	150.00	ml	50.00	7,500.00
Jardinera	4.00	ml	400.00	1,600.00
AIRE ACONDICIONADO	8.00	glb	1,000.00	8,000.00
TANQUES en Acero inoxidable para almacenamiento de combustible	3.00	Gib	15,000.00	45,000.00
BASURERO	1.00	Gib	3,000.00	3,000.00
Material e instalación de Cañería	1.00	Gib	150,000.00	150,000.00
Limpieza	1.00	Gib	1,163.9	1,163.85
<b>Mano de obra</b>				
Mano de obra	30%			
Cargas sociales Constructora La Colina				326,691.83
Cargas Sociales Equigas				163,631.51
Cargas Sociales Electritel				80,000.00
				37,122.50
<b>Subtotal Costos Directos</b>				<b>1,696,418.58</b>
<b>Imprevistos</b>	3.50%			<b>59,374.65</b>

\*

## PLANO DE CATASTRO

208-10101015494300-2019-U



Nombre: Presupuesto para Obras de Construcción  
 Fecha de Aprobación: 31-08-2011  
 Fecha que rige: 08-09-2011

Código: RE10-NO18GR03  
 Edición: 01  
 Página: 3/7

Utilidad	15.50%	1,696,418.58	262,944.88
<b>Consultoría</b>			
Estudios Preliminares	1.00%		16,964.19
Otros aportes Estudios preliminares			67,250.91
Anteproyecto	1.50%		25,446.28
Planos y especificaciones técnicas	4.00%		67,856.74
Dirección Técnica	5.00%		84,820.93
<b>Tramites y permisos</b>			
CFIA	0.6%	1,696,418.58	10,338.82
PAGO PERMISO MUNICIPAL	1%	1,696,418.58	16,964.19
SETENA	2%	1,696,418.58	33,928.37
<b>Subtotal Costos Indirectos</b>			<b>323,570.43</b>
<b>Inversión Hidráulica-Mecánica</b>			
Controlador Evolution	1	\$ 7,778.87	
Ducto 4" para triple conexión OPW	1	\$ -	
Tubería UPP y accesorios	1	\$ 62,909.70	
Medidor volumétrico 20 L	1	\$ 1,232.50	
Sistema de control de tanques TLS 350	1	\$ 28,202.50	
Red Jacket 1 1/2 HP (bombas de succión)	3	\$ 9,985.44	
Carrete SD	1	\$ 471.25	
Lámparas Antie explosivas RITE	12	\$ 9,761.40	
<b>Sub total</b>			<b>\$ 120,341.66</b>
<b>Materiales y mano de obra</b>			<b>\$ 13,359.91</b>
<b>IVA 13%</b>			<b>\$ 15,644.42</b>
<b>Total inversión hidráulica mecánica (EQUIGAS de Costa Rica)</b>			<b>\$ 149,345.99</b>
<b>Inversión Eléctrica área clasificadas como Riesgo A (Canopy-tanques de almacenamiento-Cuarto eléctrico)</b>			
Materiales eléctricos anti explosión, (cables, tuberías y accesorios)		\$ 7,407.00	
Contrato de Mano de Obra		\$ 75,000.00	
<b>Total</b>			<b>\$ 82,407.00</b>
<b>Inversión en equipo contra asalto</b>			
<b>TOTAL DE CONSTRUCCIÓN</b>			<b>2,574,061.52</b>
Fecha de elaboración del presupuesto	21/04/2015		
Nombre del Presupuestista obra civil	ANDRES ARAYA ARCE		
Tipo de Profesional	Ing. Civil		
Número de Registro	ic-19201		
Identificación N°	205650605		
Números telefónicos para contacto	88115495		
Correo electrónico / Dirección WEB	www.constructoralacolina.com		
<b>Nombre del Presupuestista Hidráulica-Mecánica</b>			
Tipo de Profesional	Miguel Loría Mora	Administrador	
Número de Registro			
Identificación N°	1-0268-0891		
Números telefónicos para contacto	8865-0412		
Correo electrónico / Dirección WEB	www.equigascr.com		
<b>Inversión Eléctrica área clasificadas como Riesgo A.</b>			
Tipo de Profesional	Jorge Fallas Garro	Técnico Electricista	
Número de Registro			
Identificación N°	103970148		
Números telefónicos para contacto	22-742439/8390-8391		
Correo electrónico / Dirección WEB	electritelsa@hotmail.com		
<b>Estudios de Obras Preliminares-Diseño-Asesoría</b>			
Tipo de Profesional	Octavio Li Cousin		
Número de Registro			
Identificación N°	A-5201		
Números telefónicos para contacto	601540464		
Correo electrónico / Dirección WEB	www.octavio-li.com		
<b>Estudios de Obras Preliminares-Diseño-Asesoría</b>			
Tipo de Profesional	Alejandro Rodríguez Madrigal		
Número de Registro			
Identificación N°	12656		
Números telefónicos para contacto	106920371		
Correo electrónico / Dirección WEB	88183167		
	arodriguezcontadores@gmail.com		

## AVALÚO DE MAQUINARIA Y EQUIPO

OFICINA N°	214	INFORME DE AVALÚO
NOMBRE	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	
NOMBRE SOLICITANTE (S)		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
PROPOSITO DE AVALUO		
ADMINISTRACION DE BIENES		
NOMBRE Y NUMERO DE EXDEUDOR		
3101678695 SOCIEDAD ANONIMA		Exdeudor número: <b>6619-3</b>
NOMBRE PROPIETARIO (S) DE LA FINCA DONDE SE ENCUENTRAN LOS BIENES		Proporción de Derechos
No se indica.		
<b>UBICACIÓN DE LA FINCA DONDE SE ENCUENTRAN LOS BIENES</b>		
Provincia:	01 - SAN JOSE	
Cantón:	01 - SAN JOSE	
Distrito:	01 - CARMEN	
Localidad:	ARANJUEZ	
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>		
Gasolinera Santa Teresita, de la Iglesia del mismo nombre 75 metros Norte.		
<b>IDENTIFICADOR PREDIAL</b>		
Identificador Predial		
<b>AVALÚO</b>		
VALOR TOTAL DE LOS BIENES	<b>₡25.086.000,00</b>	
VALOR EN LETRAS:	VEINTICINCO MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL COLONES 00/100	
SE RECOMIENDA ACEPTAR LOS BIENES VALORADOS COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ
<b>FECHA DEL AVALÚO</b>		
FECHA DE INSPECCIÓN	24/07/2019	FECHA DEL INFORME
Nombre del Perito	Luis Ángel Ureña Quirós	LUIS ANGEL UREÑA QUIROS (FIRMA)
Tipo de Profesional	Ingeniero Industrial	Firma del Perito
Número de registro	II-20251	Identificación N° <b>6-0156-0909</b>
,		
Números telefónicos para contacto Correo electrónico / Dirección WEB		8385-4672 / 2279-2958 <a href="mailto:luisurena_9@hotmail.com">luisurena_9@hotmail.com</a>

VALOR DE LOS BIENES					INFORME DE AVALÚO		214-584036-2019-M							
NOMBRE DEL BIEN		Vida Útil (Años)	Edad (Años)	Vida Útil Remanente (Años)	Estado	Cantidad	Valor Unitario ¢	Valor Total ¢						
<b>DISPENSADORES DE COMBUSTIBLE</b>		8	4	4	Bueno	6	₡4.181.000,00	₡25.086.000,00						
MARCA :	GILBARCO			RESPALDO DE LA MARCA	Sí Alto	MODELO :	NA2							
SERIE Nr. :	SERIES: MCEN332281, MCEN332288, MCEN332290, MCEN332291, MCEN332294 Y MCEN332296	EQUIGAS DE COSTA RICA S.A.			NUMERO DE ACTIVO Y/O INVENTARIO :		NO APLICA							
OTRA IDENTIFICACION RELEVANTE:		NO APLICA			ESTADO DE FUNCIONAMIENTO Y CONSERVACION :	USADO- EN BUEN ESTADO GENERAL								
¿TIENE FACILIDAD DE DESMONTAJE Y TRASLADO?		Sí	¿ES INDEPENDIENTE O PARTE DE UNA LÍNEA PRODUCTIVA?											
Riesgos	Estabilidad de la actividad económica	Alto		Mercado	Grado de Especialización		Medio							
	Ubicación de la Maquinaria	Propiedad en garantía al BN			Tiempo estimado de Venta		Entre 6 y 12 meses							
	Exposición al cambio Tecnológico	Alto			Cantidad de participantes en el sector productivo		Alto							
	Exoneración de Impuestos				Representación Local		Sí							
<p><b>DESCRIPCION DETALLADA DEL BIEN:</b> Se trata de seis dispensadores de combustible(gasolina y diesel), los cuales se encuentran instalados pero no están en operación. Cada unidad cuenta con capacidad de servicio por ambos lados con tres mangueras por lado para un total de seis mangueras por unidad. Cada unidad de este equipo cuenta con capacidad de dispensar tres tipos diferentes de combustible, usualmente gasolina súper, gasolina plus y diesel.</p>														
<b>VALOR TOTAL DE LOS BIENES ¢</b>							<b>25.086.000,00</b>							

**NOTAS****INFORME DE AVALÚO**

214-584036-2019-M

1. -Este Informe Pericial se realiza a solicitud de Ricardo Madrigal Salazar de La Sección de Ingeniería en fecha 23 de julio de 2019
2. -Todas los equipos descritos en el presente informe pericial son usados, completos , con sus aditamentos necesarios para su operación. Se encontraron instalados, en buen estado general de conservación y funcionamiento.
3. No se contó con la certificación de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos de la calibración de los equipos descritos en el presente informe.
4. No se da fe del funcionamiento de los equipos descritos en el presente informe, por cuanto los dispensadores se encuentran sin operar, las mangueras con sus respectivas pistolas se encuentran separadas de los equipos, situación que afecta el valor de los mismos.
5. – Los equipos descritos en el presente informe fueron inspeccionados en la Gasolinera Santa Teresita, ubicada en Aranjuez, San José, se contó en el proceso de valoración con facturas y documentos donde constan los precios y fechas de adquisición de los bienes valorados. (se guarda memoria de cálculo).
6. – No se realizaron pruebas mecánicas, eléctricas, electrónicas ni de ingeniería sobre el funcionamiento del equipo y maquinaria descritos en el presente informe, por lo cual no se asume responsabilidad alguna sobre fallas de diseño, estructura y operación del mismo.

**ANEXO FOTOGRÁFICO****INFORME DE AVALÚO**

214-584036-2019-M



Interior de uno de los dispensadores

