

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA:	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-10103041951200-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	Administración de Bienes		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
6895-1 EX DEUDOR: CORPORACIÓN YANBER, S.A.			0%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	01 - SAN JOSE		
Distrito:	03 - HOSPITAL		
Localidad:	Barrio Corazón de Jesús		
DIRECCIÓN EXACTA			
Sobre calle N°34, desde el Parqueo Sur de la Municipalidad de San José, 300m sureste, 175m suroeste y 250m sur. Propiedad medianera, ubicada en la margen oeste de la vía pública de acceso			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de:	la Finca	Según:	el Registro y el Plano
Plano de catastro N°:	SJ-0138022-1993		8 107.17 m2
Identificador Predial:	10103041951200		8 107.17 m2
Diferencia de medidas =	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		SÍ	Demasía: NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO =	¢1 104 863 382.06		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES =	¢602 729 899.50		
VALOR TOTAL DEL BIEN =	¢1 707 593 281.56		
VALOR EN LETRAS:	MIL SETECIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN COLONES CON 56/100		
Tipo de cambio utilizado (¢/\$) =	569.00	Fecha =	2 diciembre 2019
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial:	Nacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A =	¢602 729 899.50		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA:		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES:	<p>El bien inmueble ofrecido como garantía de la operación crediticia cuenta con los requerimientos técnicos necesarios para tal efecto. Lo anterior basado en la normativa de garantías de crédito y valoración de bienes del conglomerado Banco Nacional y que está respaldada por el presente informe. <u>Ver observaciones y consideraciones realizadas en las diferentes páginas del presente informe. No hay agua potable conectada en el inmueble y parte de las instalaciones eléctricas han sido desmanteladas, sin embargo algunas de las construcciones cuentan con este servicio. El bien debe ser vendido en conjunto con los colindantes norte y oeste, por cuanto aunque se pueden materializar los linderos, los bienes comparten instalaciones necesarios para su operación física. SE RECOMIENDA EL BIEN COMO GARANTÍA. POR SER UN BIEN ADJUDICADO DEL BNCR</u></p>		
Nombre del Perito:	Juan Carlos Garro Fallas		
Tipo de Profesional:	Ingeniero Topógrafo	Sección de Ingeniería	
Número de registro:	IT-16204	Emp.: 15512	
		JUAN CARLOS GARRO FALLAS (FIRMA)	Firmado digitalmente por JUAN CARLOS GARRO FALLAS (FIRMA) Fecha: 2019.12.03 09:53:50 -06'00'
		Firma del Perito	
		Identificación N°:	107800435

Nombre del Perito:	<u>Alex Roberto Alvarado Rodríguez</u>	<b>ALEX ROBERTO ALVARADO RODRIGUEZ (FIRMA)</b>	Firmado digitalmente por ALEX ROBERTO ALVARADO RODRIGUEZ (FIRMA) Fecha: 2019.12.02 23:11:19 -06'00'
Tipo de Profesional:	<u>Ingeniero Civil</u>	<u>Sección de Ingeniería</u>	<u>Firma del Perito</u>
Número de registro:	<u>IC- 15372</u>	<u>Emp.: 15619</u>	<u>Identificación N°: 205610701</u>
Fecha inspección:	<u>29 noviembre 2019</u>	<u>Fecha informe: 2 diciembre 2019</u>	
Números telefónicos para contacto:	<u>2523-6400</u>		
Correo electrónico:	<u><a href="mailto:aalvarador@bncr.fi.cr">aalvarador@bncr.fi.cr</a></u>		

AVALÚO DEL TERRENO						214-10103041951200-2019-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2 =		€254 349.61		€158 430.00		€137 499.91				
Área:	8107.17	2437.00	0.6726	5356.86	0.8722	10581.68	1.0919	0.0000	0.0000	
Ubicación:	5	3	0.8009	5	1.0000	4	0.8949	0.5741	0.5741	
Servicios 1:	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.1275	1.1275	
Servicios 2:	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.6161	1.6161	
Tipo de Vía:	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	0.8238	0.8238	
Factor de vista Panorámica:	Sujeto	Comparable	1.0000	Comparable	1.0000	Comparable	1.0000	Comparable	1.0000	Comparable
Factor de Homologación:		0.5387		0.8722		0.9772		0.0000	#¡DIV/0!	
Valores Homologados =		€137 010.28		€138 181.84		€134 360.58				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE								
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo=	€136 518 /m2	Valor ajustado =	€136 518 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones:	1.0000	Área =	8 093.17 m2	€0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL = €136 518.00 /m2										
VALOR TOTAL DEL TERRENO = €1 104 863 382.06										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE:	YAMBER, S.A.				Terrenos con instalaciones industriales, junto al bien					
SUR:	JORMOMEX, S.A.				Terrenos con instalaciones industriales, junto al bien					
ESTE:	YAMBER, S.A. y calle pública con un frente a ella de 116.29m				Terrenos con instalaciones industriales, junto al bien y vía de acceso en asfalto, con cordón, caño y acera					
OESTE:	YAMBER, S.A.				Terrenos con instalaciones industriales, junto al bien					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
										PRECISIÓN: 1.00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud	
5	489 580.56				1 097 490.84				1 150.0	
6	489 590.26				1 097 606.76				1 150.0	

AVALÚO DEL TERRENO			214-10103041951200-2019-U			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Referencia N°01 del avalúo N°060-10103067980700-2017-U. BNCR. Sección de Ingeniería. Ing. Alex R. Alvarado Rodríguez. Terreno baldío. Ubicado 100m este de la Bomba Barrio Cuba, sobre vía de acceso similar, el mismo entorno industrial - comercial de bien valorado. Características propias comparables utilizadas se indican en cuadro comparativo. Contacto Jorge Ramírez.	Base de Datos	2212-2000 - BNCR			28 de marzo de 2017
		Coordenadas	Este	490 382.00	Norte	1 097 767.00
2	Avalúo N°214-10103026668800-2019-U. BNCR. Arq. Roger Alberto Moraga Paniagua. Ubicado en la colindancia norte del bien valorado. 11 de setiembre del 2019.	Base de Datos	2212-2000 - BNCR			11 de septiembre de 2019
		Coordenadas	Este	489 581.00	Norte	1 097 604.00
3	Avalúo del BCR de un bien adjudicado del mismo Ex deudor, en el mismo complejo Industrial. Realizado el 11 de julio del 2019. Ubicado en la periferia norte del bien valorado. N° de avalúo 5014797.	Base de Datos	2212-2000 - BNCR			11 de julio de 2019
		Coordenadas	Este	489 509.00	Norte	1 097 750.00
Nota:						
Se homologan las características que a criterio del valuador son más representativas. NO se considera realizar un aumento en valor de los homologables por paso del tiempo, por cuanto no se presenta a criterio del valuador (referencia N°01), una variación representativa en la zona que derive en tal incremento.						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10103041951200-2019-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta:	Terciaria		Caño:	NO	
Material:	Asfalto		Cuneta:	NO	
Ancho de vía =	14.00 m		Cordón:	SÍ	
Acera:	SÍ		<b>ACCESO A LA FINCA:</b> Calle pública		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono:	SÍ	Varios	Internet por Cable:	SÍ	Varios
Alumbrado:	SÍ	CNFL	Jardines y Parques:	SÍ	a 975 m
Electricidad:	SÍ	CNFL	Transporte Público:	SÍ	a 425 m
Agua Potable:	SÍ	A Y A	Edificios Comerciales:	SÍ	a 500 m
Señal celular:	SÍ	Varios	Recolección de basura:	SÍ	a 0 m
TV por Cable:	SÍ		Edificios públicos / comunales:	SÍ	a 750 m
Medidores instalados:	Teléfono Agua y Electricidad				
<b>Clase social:</b> Media			<b>Clase social zonas cercanas:</b> Media		
<b>Densidad poblacional:</b> Alta			<b>Actividad del lugar:</b>		
			Industrial y comercial		
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal =	116.29 m		Nivel sobre calle:	5.00 m	
Fondo =	70.00 m		Pendiente % =	0	
Relación =	0.60194342		Tipo de vía:	3	
Servicios:	S1	4	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			SÍ		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Bueno		
Cuerpo de agua cerca:	Río	Distancia =	125.00 m		Posibilidad de daños:
Topografía:	Plana	Pendiente:	Ascendente		Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 88.60%					
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
2 de diciembre de 2019	NO HAY				
<b>OBSERVACIONES A LAS AFECCIONES DEL BIEN:</b>	NO HAY				
<b>OBSERVACIONES</b>					
<p><b>El terreno fue ubicado plenamente en sitio, pero no existe marca exacta de los vértices de los del plano de catastro. Según indicación del Estudio Topográfico para certificación de Linderos y ubicación del bien, existe una diferencia en el lindero sur, lo que conlleva a una disminución del área del inmueble por 14m2; se valora el área del inmueble restando está cantidad de área.</b> No hay deslizamientos aparentes en el terreno, así como tampoco inundaciones. El inmueble se encuentra dentro de la zonificación 101-03-U10, según el Órgano de Normalización Técnica. No se realizaron pruebas mecánicas de suelos en el terreno, esto incluye capacidad soportante. La zona de desarrollo es mixta. El uso actual de la finca es Industrial.</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-10103041951200-2019-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Bodega Principal. H = 11.20m (BO03)	1 980.00	€315 000	€623 700 000.00	60	16	R	0.8311	0.8190	€424 533 780.00	40.8	€214 411
Bodega de Reciclaje	600.00	€157 500	€94 500 000.00	60	16	I	0.8311	0.9191	€72 185 400.00	45.8	€120 309
Andén de carga de Bodega principal	162.00	€150 000	€24 300 000.00	40	16	I	0.7200	0.9191	€16 080 606.00	26.5	€99 263
Baños externos (VC02)	134.00	€200 000	€26 800 000.00	40	16	B	0.7200	0.9748	€18 809 714.00	28.1	€140 371
Área de comedor externo	73.00	€200 000	€14 600 000.00	40	16	B	0.7200	0.9748	€10 247 083.00	28.1	€140 371
Bodega de producto terminado. Planta N°02 (BO02)	342.00	€225 000	€76 950 000.00	40	19	D	0.6497	0.6780	€33 896 304.00	17.6	€99 112
Pasillo externo entre bodegas	178.00	€100 000	€17 800 000.00	40	19	R	0.6497	0.8190	€9 471 380.00	21.3	€53 210
Bodega de Reciclaje	145.00	€150 000	€21 750 000.00	40	24	R	0.5200	0.8190	€9 262 890.00	17.0	€63 882
Aleros de bodega de Reciclaje	75.00	€100 000	€7 500 000.00	40	24	R	0.5200	0.8190	€3 194 100.00	17.0	€42 588
TOTAL	3 689.00		€907 900 000.00						€597 681 257.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área/Long.	V. Unit.	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
	m2 / m	¢ / m2 / m									
Dos Bancos de transformadores	33.00	100 000	€3 300 000.00	30	24	D	0.2800	0.6780	€626 472.00	5.7	€18 984
Bodegas de desechos	107.25	75 000	€8 043 750.00	30	24	D	0.2800	0.6780	€1 527 025.50	5.7	€14 238
Techo de Pipas de Gas	27.50	150 000	€4 125 000.00	40	16	B	0.7200	0.9748	€2 895 145.00	28.1	€105 278
Losas de piso externo de patio de maniobras	1 064.00	22 000	€23 408 000.00	20	20	D	0.0000	0.6780	€0.00	-	€0
TOTAL			€38 876 750.00						€5 048 642.50		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
TOTAL			€0.00						€0.00		

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES				214-10103041951200-2019-U			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES							
CONSTRUCCIONES =		¢597 681 257.00					
OBRAS COMPLEMENTARIAS =		¢5 048 642.50					
VALOR TOTAL =		¢602 729 899.50					
METODO DE DEPRECIACION							
DEFINICIONES							
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)				
	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación				
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado				
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición				
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente				
Edad	Edad del bien (años de construido)						
Método de depreciación utilizado:		Ross-Heidecke					
ESTADO	O	OPTIMO					
	MB	MUY BUENO					
	B	BUENO					
	I	INTERMEDIO					
	R	REGULAR					
	D	DEFICIENTE					
	M	MALO					
	MM	MUY MALO					
DM	DEMOLICIÓN						



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-10103041951200-2019-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente:	Complejo Industrial en desuso	Uso predominante:	Comercial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	85% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	No plica		
Nombre del Desarrollador:	No aplica		
Número de Contrato CFIA:	No aplica	Número permiso construcción:	No aplica
Documentos de construcción adicionales:	No aplica		
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre:	No aplica
Vigencia del contrato de arrendamiento:	No aplica		
Área construcción principal:	3689.00 m2	Porcentaje de cobertura:	85.07%
		Años de construcción:	1995-1999-2000-2003
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
<b>Bodega principal</b>			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	BO03	NÚMERO DE NIVELES:	Uno - Dos
Estructura:	Cimientos con placas corridas o palcas aisladas (no observadas)	Sistema eléctrico:	
Paredes:	Paredes de bloques de concreto y Estructura en hierro negro con forro en lamina de hierro galvanizado, hasta completar la altura	Entubado Conduit:	SI PARCIAL
Entrepiso:	No posee	Porcentaje:	80%
Techos:	Elementos tipo cercha de hierro negro pintado. Tapicheles en lamina de hierro galvanizado	Caja breaker:	SI
Cubierta:	Hierro galvanizado #26. Dos aguas. Canoas y bajantes en PVC. Conexión a calle pública	Interruptor:	Disyuntores
Cielos:	No posee	Estado General:	Bueno
Pisos:	Losa de concreto de espesor NO definido	Gas LP:	NO Ubicación:
Fachada:	Portones metálicos		
Aposentos:	Áreas abierta dispuestas según el uso		
Baños:	Baterías de normal fuera de la edificación	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros:		Paredes:	Bueno Cielos:
Red de agua caliente:	No posee	Pisos:	Regular Cubierta:
Tanque captación de agua:	No posee		
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>	
Repellos:	Ninguno	Paredes:	Ninguno
Pisos:	Importante	Pisos:	Ninguno
		Cielos:	
<b>Baños externos, Área de comedor, Bodega de reciclaje</b>			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	VC02	NÚMERO DE NIVELES:	Uno - Dos
Estructura:	Cimientos con placas corridas (no observadas)	Sistema eléctrico:	
Paredes:	Paredes en bloques de concreto, repelladas y pintadas; en sectores. En otras partes paredes livianas con estructura hierro galvanizado	Entubado Conduit:	SI PARCIAL
Entrepiso:	No posee	Porcentaje:	70%
Techos:	Elementos tipo cercha de hierro negro pintado. Tapicheles en Fibrocemento	Caja breaker:	SI
Cubierta:	Hierro galvanizado #28. Varias aguas. Canoas y bajantes en PVC. Conexión a calle pública o zonas abiertas del inmueble	Interruptor:	Disyuntores
Cielos:	Estructura en hierro galvanizado. Forros en fibrocemento. En otras zonas estructura de hierro galvanizado y forro con las laminas de yeso		



<b>Pisos:</b>	Sectores en concreto lujado	<b>Estado General:</b>	Bueno
<b>Fachada:</b>	Recta. Puertas de metal y ventanas	<b>Gas LP:</b>	NO
<b>Aposentos:</b>	Áreas abiertas dispuestas según el uso	<b>Ubicación:</b>	
<b>Baños:</b>	Batería. Fuera de las edificaciones	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
<b>Otros:</b>		<b>Paredes:</b>	Regular
<b>Red de agua caliente:</b>	No posee	<b>Cielos:</b>	Regular
<b>Tanque captación de agua:</b>	No posee	<b>Pisos:</b>	Regular
		<b>Cubierta:</b>	Regular
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>	
<b>Repellos:</b>	Ninguno	<b>Paredes:</b>	Leve
<b>Pisos:</b>	Importante	<b>Pisos:</b>	Ninguno
		<b>Cielos:</b>	Ninguno
<b>OBSERVACIONES</b>			
1. <u>EL estado de las construcciones concuerda con lo encontrado en sitio.</u> Esta situación se puede apreciar en algunas fotografías.			
2. <u>Las tipologías constructivas encontradas en sitio mantienen similitudes con las indicadas en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, Octubre 2017, del Ministerio de Hacienda. Se indican valores aproximados según las características encontradas y consideradas; así mismos se indexan algunas de los valores unitarios de tipología a valor presente.</u>			
3. La obra eléctrica del inmueble ha sufrido vandalismo, por lo que su estado en algunos sectores en o inexistente o requiere de trabajos para poder operar nuevamente.			
4. No se evalúa el dimensionamiento de los sistemas eléctricos instalados en las diferentes obras ni la calidad de los elementos instalados, pero si se evalúa la construcción de la misma. No se realizan pruebas físicas de Ingeniería por parte del BNCR y no se asume ninguna responsabilidad estructural o de durabilidad, de las obras valoradas. Así mismo no se asume responsabilidad por el funcionamiento de sistemas o equipos, que operen en la construcción.			

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10103041951200-2019-U

**Frente de la propiedad. Acceso desde calle pública**



**Entorno de acceso. Dirección norte - sur**



**Entorno de acceso. Dirección sur - norte**



**Vértice N°06 del plano catastro. Colindancia norte**



**Vértice N°05 del plano catastro. Colindancia sur**



**Acceso de corriente eléctrica trifásica**



**Banco de transformadores en desuso**



**Fotografía en sitio del valuador**

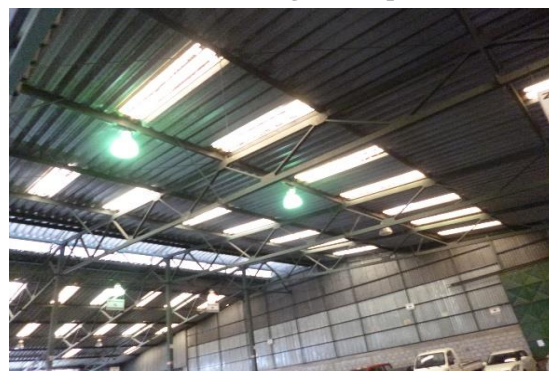
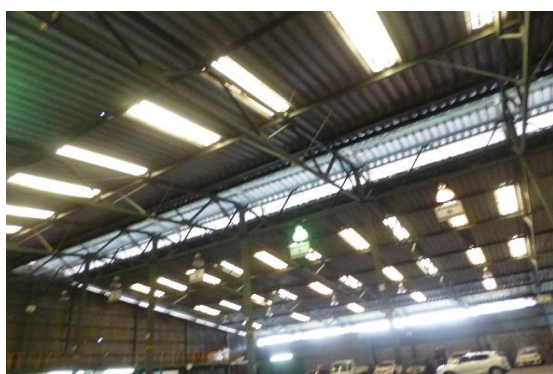




**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-10103041951200-2019-U

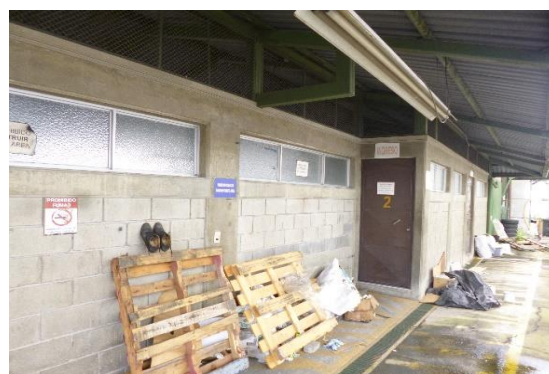
**Bodega Principal**

**Bodega Principal**

**Bodega Principal**

**Bodega Principal**

**Bodega de reciclaje**

**Andén de carga. Bodega Principal**

**Baños externos**

**Baños externos**




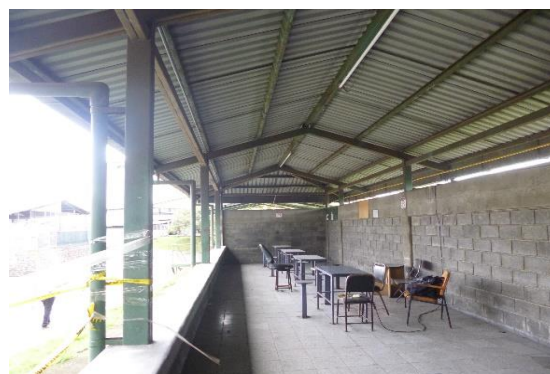
**ANEXO FOTOGRÁFICO**
**Bodega de Producto terminado**

**Pasillo externo entre bodegas**

**Bodega de reciclaje**

**Bodega de reciclaje**

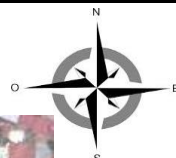
**214-10103041951200-2019-U**
**Bodega de Producto terminado**

**Área de comedor**

**Bodega de reciclaje**

**Instalaciones eléctricas internas varias**





ANEXO: UBICACIÓN GEOGRÁFICA		214-10103041951200-2019-U
<b>UBICACIÓN GEOGRÁFICA (señal satelital):</b> <b>COORDENADAS DE GEOREFERENCIA DEL BIEN: COORDENADAS CRTM 05</b>		
Punto	Coordenada este	Coordenada Norte
FR: 1-0419512-000	489 580.56	1 097 490.84






**REFERENCIAS DE VALOR N°01, N°02 Y N°03**



AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO
OFICINA 214	DIRECCION REC MATERIALES	214-10103041951200-2019-U
PROPOSITO DEL AVALÚO ADMINISTRACION DE BIENES		
NOMBRE SOLICITANTE (S)		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
EXEJUDOR CORPORACION YANBER SOCIEDAD ANONIMA	6885-2	
UBICACION DEL BIEN		
Provincia: 01 - SAN JOSE		
Cantón: 01 - SAN JOSE		
Distrito: 03 - HOSPITAL		
Localidad: BARRIO CORAZON DE JESUS		
DIRECCION EXACTA		
DEL PARQUEO SUR DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE, 300 M SUR, 175 M SUR, 150 M SUR, PROPIEDAD MANO DERECHA		



Ingeniería y Valuación

Avalúo de Inmuebles Especializados (Industrias y otros)

Urbano

Reunión de fincas

Solicitado por: Bienes adquiridos

Oficina de Administración de Bienes 187

Fecha del avalúo: 11 de julio de 2019

# Valor: 555,439.7

Adic: 2019 14,140,000

\*Deposito de costo de venta de B.C.R.

Cliente: BANCO DE COSTA RICA

Teléfono:

Tipo de crédito: Empresarial Moneda Extranjera Generadores

Moneda: Colones Monto: 5 221 540 000.00

Información de la finca evaluada:

Avalúo: De la reunión de fincas

No. De fincas a reunir: 3

Verificar en la lista Cuadro Resumen de fincas a reunir

Información confidencial para uso exclusivo del Banco de Costa Rica

**ANEXO: NOTAS Y CONSIDERACIONES IMPORTANTES**

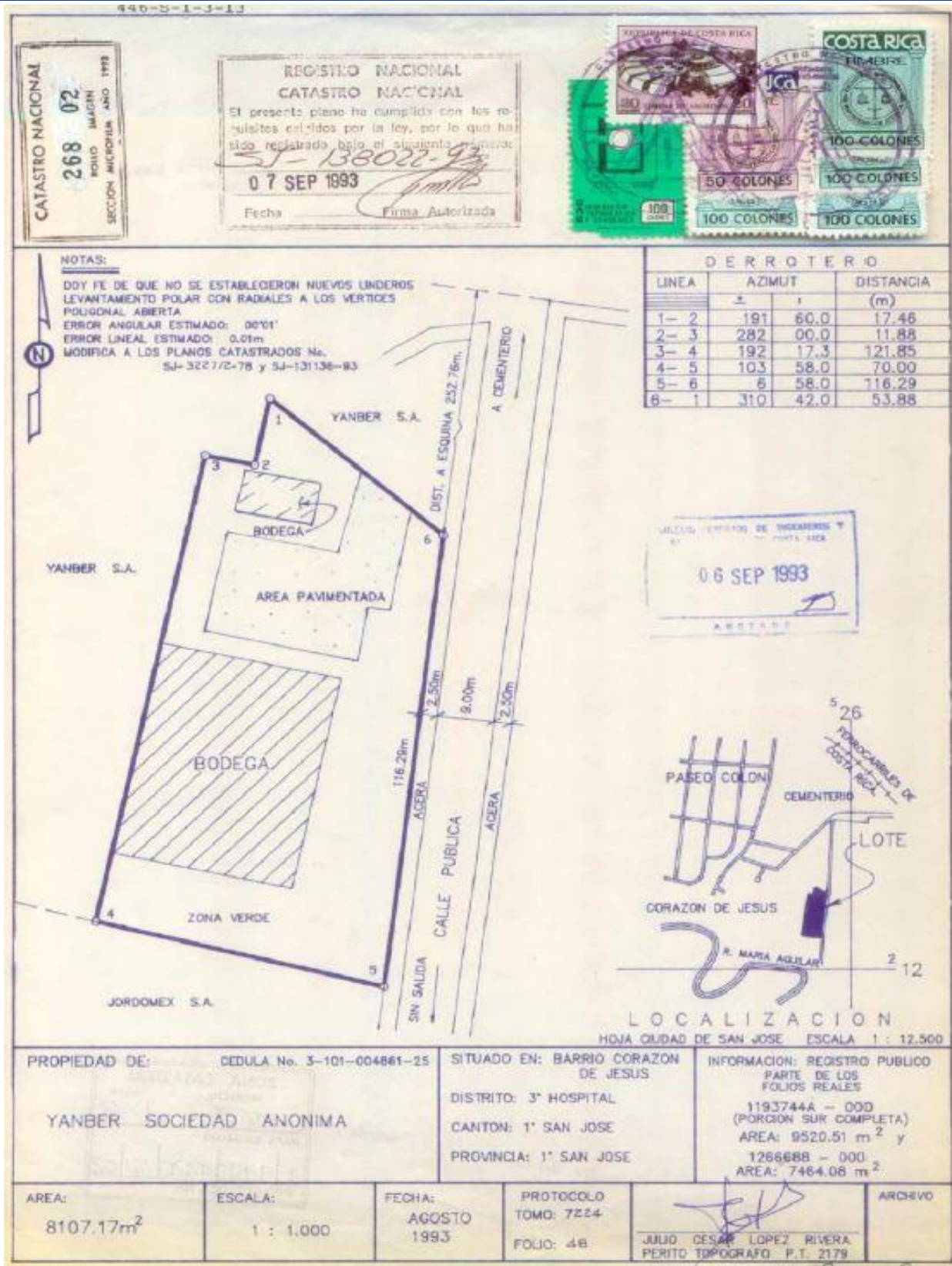
214-10103041951200-2019-U

1. El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha lunes 02 de diciembre del 2019. El presente informe de valor se refiere al terreno y las obras construidas dentro de él. Para la estimación del valor de la tierra se hizo una investigación de campo, referenciando a terrenos con condiciones similares al bien valorado en la zona cercana y para la estimación del valor de la construcción se utilizó el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, Octubre 2017, del Ministerio de Hacienda, así como la experiencia y conocimiento en materia de construcción del valuador.
2. Se declara que el profesional que realiza el presente informe, no tiene interés actual o futuro en el bien valorado.
3. No se evalúa la calidad y estabilidad del terreno, así como la presencia de nivel freático, dado que en el presente informe no se incluyen datos resultantes de pruebas físicas y de laboratorio, de ningún tipo.
4. No se asume responsabilidad alguna por vicios ocultos no detectados durante la inspección ocular del inmueble.
5. Para brindar un criterio de las condiciones topográficas de ubicación y descripción, del inmueble, no se utiliza equipo de precisión. Por lo tanto la información plasmada en el informe de valor tiene como sustento la visita y corroboración en sitio y los documentos legales que representan el predio. Entre ellos: plano de catastro y informe registral.
6. El informe de valor del inmueble es un resumen de las condiciones encontradas el día en el que se realizó la visita, por tanto, el valuador no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas y económicas que se puedan presentar, posterior a la fecha del informe y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
7. La determinación de los riesgos aparentes provienen del entorno visual del inmueble y las características de predio cercanos en similares condiciones, por lo que las recomendaciones no se sustentan en estudios técnicos pormenorizados.
8. El valuador no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del informe de valor distinto al establecido para el crédito solicitado. No se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados.
9. Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
10. El valuador no se pronuncia acerca de la situación jurídica del inmueble (propiedad, derechos, gravámenes, entre otros), pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad. Se solicita al profesional competente en esta materia proceder según su criterio.
11. Al momento de la inspección la propiedad es funcional debido a que cuenta con los servicios básicos de: electricidad, agua potable, calles, accesos, entre otros.
12. No se asume responsabilidad por vicios ocultos no detectados durante la inspección ocular de las edificaciones, así como defectos presentes y/o futuros, que se puedan presentar en las instalaciones electromecánicas, arquitectónicas y estructurales.



**PLANO DE CATASTRO**

214-10103041951200-2019-U





## ESTUDIO DE REGISTRO

214-10103041951200-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 419512---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 419512 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON 2 BODEGAS ZONA DE AREA PAVIMENTADA Y ZONA VERDE

SITUADA EN EL DISTRITO 3-HOSPITAL CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : YAMBER SOCIEDAD ANONIMA

SUR : JORDOMEX SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : YAMBER SOCIEDAD ANONIMA Y CALLE PUBLICA CON 116, 29 METROS

OESTE : YAMBER SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: OCHO MIL CIENTO SIETE METROS CON DIECISIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0138022-1993

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00419509 000		FOLIO REAL
1-00419510 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,795,910,670.15 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS DOLARES CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00052843-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-FEB-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Usted se está [conectando](#) a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 02-Diciembre-2019

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION REC MATERIALES	214-10103026668800-2019-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos
EXDEUDOR	CORPORACIÓN YANBER SOCIEDAD ANONIMA		6895-2		100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	01 - SAN JOSE				
Distrito:	03 - HOSPITAL				
Localidad:	BARRIO CORAZÓN DE JESUS				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL PARQUEO SUR DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ, 300 M SURESTE, 175 M SUROESTE, 250 M SUR PROPIEDAD MANO DERECHA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	SJ-803558-2002		5.356,86 m2		
Identificador Predial	10103026668800		5.976,52 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	10,37%	619,66 m2		Demasía NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			SÍ		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢848.687.329,80		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢307.589.143,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢1.156.276.472,80		
VALOR EN LETRAS: MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS CON 80/100 COLONES					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Nacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢307.589.143,00			
OBSERVACIONES GENERALES					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
EL BIEN SE RECOMIENDA COMO GARANTIA, SE TRATA DE UN TERRENO DE FORMA IREGULAR EN DISTRITO HOSPITAL, CERCA DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ, CON INGRESO A NIVEL DE CALLE CON FRENTE DE 19,61 MT. COLINDA AL SUR Y AL ESTE CON OTRO TERRENO DEL BANCO NACIONAL DEL MISMO EXDEUDOR CORPORACIÓN YANBER S.A Y DA ACCESO A ESTA FINCA. SE REVISÓ EL ESTUDIO TOPOGRÁFICO CON FECHA 21 DE FEBRERO DEL 2019 REALIZADO PARA ESTE BIEN Y SE RECALCA LA INDICACIÓN SOBRE LA DIFERENCIA EXISTENTE ENTRE EL AREA DADA POR EL PLANO DE CATASTRO Y EL INFORME REGISTRAL. IGUALMENTE SE COMPRUEBA QUE HAY UN AREA DEL TERRENO AL SUR DE 77,98 M2 SEGÚN INDICA EL INFORME QUE PERTENECE AL BIEN EN ESTUDIO PERO QUE ACTUALMENTE SOLO TIENE ACCESO POR EL COLINDANTE SUR. SE RECOMIENDA ACTUALIZAR EN REGISTRO EL NUMERO DE PLANO Y AREA REGISTRADA QUE NO COINCIDE CON LA DDE CATASTRO. SE INDICA ADEMÁS QUE EL BIEN FUE SUJETO DE VANDALISMO CON DESMANTELAMIENTO PARCIAL DE LA OBRA ELÉCTRICA, ASÍ COMO MECÁNICA, POR LO QUE SE MODIFICA EL AVALÚO ANTERIOR.					
Nombre del Perito		ROGER MORAGA PANIAGUA		ROGER ALBERTO MORAGA PANIAGUA (FIRMA)	
Tipo de Profesional		ARQUITECTO		Firma del Perito	
Número de registro		A- 8241 Emp. 1727		Identificación N° 4-0153-0142	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		23 agosto 2019		Fecha informe: 11 septiembre 2019	
Números telefónicos para contacto		88137896 ó 22693674			
Correo electrónico / Dirección WEB		<a href="mailto:rogerm06@hotmail.com">rogerm06@hotmail.com</a>			

AVALÚO DEL TERRENO						214-10103026668800-2019-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			600.000,00		500.000,00		307.000,00				0,00	
Area	5356,86		180,00	0,3264	630	0,5376	2437	0,7958	1,0000		1,0000	
Frente	19,61		10	1,1830	60	0,7641	43	0,8246	1,0000		1,0000	
Regularidad	0,8		1	0,8000	1	0,8000	1	0,8000	1,0000		1,0000	
% Pendiente	2		1	0,9873	1	0,9873	1	0,9873	1,0000		1,0000	
Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5		5	1,0000	2	0,9264	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo Vía	3		3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	4		4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16		16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Exceso de Fondo	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor Zonal	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor Negoc.	0		5%	0,9500	0%	1,0000	5%	0,9500	1,0000		1,0000	
Factor de homologación			0,2897		0,3006		0,4924		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			173.839,66		150.285,52		151.164,00					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Area afectada			0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€158.430 /m2			Valor ajustado			€158.430 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área			5.356,86 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL							€158.430,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€848.687.329,80					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	YAMBER SOCIEDAD ANONIMA						TERRENO CON CONSTRUCCIÓN					
SUR	EN PARTE JORDOMEX S.A. Y EN PARTE YAMBER S.A.						TERRENO CON CONSTRUCCIÓN					
ESTE	EN PARTE LOTE AQUÍ SEGREGADO DE YAMBER S.A., EN PARTE YAMBER S.A., EN PARTE CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 20 MTS LINEALES						TERRENO Y CALLE ASFALTO					
OESTE	ALOA SOCIEDAD ANONIMA						TERRENO CON CONSTRUCCIÓN					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN											3,00 m	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
4	489.581					1.097.604					1.139	
5	489.589					1.097.627					1.140	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
N°	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Oferta venta lote a 1 km del sujeto. Valor venta terreno € 108,000,000. Área del terreno 180 m² precio por m² €600,000					Oferta		Inmotico.com tel 83802059			08/04/2019	
						Coordenadas	Este	Na	Norte	Na		
2	<a href="https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-lote-comercial-para-construccion-avenida-10-sabana/13011359">https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-lote-comercial-para-construccion-avenida-10-sabana/13011359</a>					Oferta		Encuentra 24 Tel 83937651			08/04/2019	
						Coordenadas	Este	Na	Norte	Na		
3	Oferta venta de lote, a 1 Km del sujeto y 200 m de la Numar. Valor total venta €750,000,000 Área del terreno 2437 m2. Valor del terreno por m2 € 307,000					Oferta		Jorge Ramirez Tel 71110695			08/04/2019	
						Coordenadas	Este	490.324	Norte	1.097.231		
4												
						Coordenadas	Este			Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10103026668800-2019-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	NO	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Alta
Medidores instalados	Sólo Electricidad			a 200 m	Actividad del lugar
<b>INDUSTRIAL-COMERCIAL</b>					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	19,61 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	56,81 m		Pendiente %	2	
Relación:	2,8970		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Optimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	150,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 97,00%					
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
05/04/2019		ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECCIONES: NO HAY			
<b>OBSERVACIONES</b>					
SE TRATA DE UN TERRENO DE FORMA IREGULAR DE 5356,86 M2 SEGUN CATASTRO Y 5976,52 M2 SEGÚN REGISTRO, A NIVEL DE CALLE CON ACCESO FRENTE A CALLE DE ASFALTO DE 19,61 MTS, CON ACERA Y CORDÓN. SE ENCUENTRA RODEADO DE CONSTRUCCIONES DE TIPO INDUSTRIAL Y COMERCIAL. COLINDA AL SUR Y ESTE CON OTRO TERRENO DE LA ANTIGUA YANBER Y PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL. SE ANALIZÓ EL ESTUDIO TOPOGRÁFICO REALIZADO PARA ESTE BIEN CON FECHA 21 DE FEBRERO DE 2019 Y SE RECALCA LA DIFERENCIA EXISTENTE ENTRE CATASTRO Y ESTUDIO DE REGISTRO. PARA EFECTOS DE ESTE AVALUO SE CONSIDERA EL AREA MENOR. IGUALMENTE AL SUR SE OBSERVA UNA FRANJA DE TERRENO PERTENECIENTE A ESTE BIEN PERO QUE SOLO PUEDE SER ACCESADO POR EL COLINDANTE SUR Y NO ESTÁ SIENDO UTILIZADO POR NINGUNO DE LOS COLINDANTES. EN EL TERRENO SE UBICA UNA BODEGA PRINCIPAL DE UNOS 30 AÑOS DE CONSTRUIDA Y UN ACCESO EN ASFALTO. ESTA PROPIEDAD COLINDA CON OTROS TERRENOS DE LA ANTIGUA YAMBER Y ACTUALMENTE PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL Y BANCO DE COSTA RICA, SIN NINGUNA DIVISIÓN FÍSICA ENTRE ELLAS. ACTUALMENTE NO SERVICIO DE AGUA POTABLE HABILITADO. EL AGUA ERA SUPLIDA POR EL COLINDANTE NORTE PROPIEDAD DEL BCR.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-10103026668800-2019-U	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Nave principal	3.170,00	350.000	1.109.500.000	50	30	M	0,5200	0,4740	273.469.560,00	12,3	86.268
Anden cubierto	90,00	150.000	13.500.000	50	12	B	0,8512	0,9748	11.201.580,00	41,5	124.462
Bodega	83,00	180.000	14.940.000	40	20	D	0,6250	0,6780	6.330.825,00	17,0	76.275
Mezanine	51,00	120.000	6.120.000	30	12	B	0,7200	0,9748	4.295.373,00	21,1	84.223
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>3.394,00</b>		1.144.060.000						<b>295.297.338,00</b>		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Patio maniobras	1.250,00	18.000	22.500.000	15	10	R	0,4444	0,8190	8.188.750,00	5,5	6.551
Muro retención	27,00	250.000	6.750.000	40	15	R	0,7422	0,8190	4.103.055,00	24,3	151.965
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			29.250.000						<b>12.291.805,00</b>		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢295.297.338,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢12.291.805,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢307.589.143,00</b>		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)								
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Depre.	Factor de Depreciación								
VRN	Valor de reposición nuevo	Factor Estado	Factor de Estado								
VUT	Valor de reposición nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición								
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente								
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>											
<div>ESTADO</div> <div> O MB B I R D M MM DM </div> <div> ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN </div>											



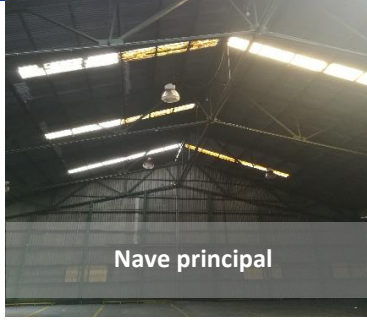
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-10103026668800-2019-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: BODEGAS Y NAVE		Uso predominante: Industrial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: NA					
Nombre del Desarrollador: NA					
Número de Contrato CFIA: NA		Número permiso construcción:			
Documentos de construcción adicionales: NA					
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 3343,00 m2		Porcentaje de cobertura: 62%		Año de construcción: 1989	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA (BARRIO CORAZÓN DE JESUS NA 03		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	SE PRESUME PLACA CONCRETO		Sistema eléctrico:		
Paredes	CONCRETO Y METAL				
Entrepiso	NA		Entubado Conduit SI PARCIAL		
Techos	METAL		Porcentaje 40%		
Cubierta	Metal		Caja breaker NO		
Cielos	NA		Interruptor Diyuntores		
Pisos	MOSAICO Y CONCRETO		Estado general Malo		
Fachada	PORTON METAL		Gas LP Ubicación		
Aposentos	NAVE PRINCIPAL, BODEGAS, ANDEN, PATIO				
Baños			Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros	MUROS		Paredes Bueno Cielos Regular		
Red de agua caliente	NO		Pisos Bueno Cubierta Bueno		
Tanque captación de agua	NO				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Ninguno		Paredes	Leve	
Pisos	Importante		Pisos	Leve	
		Cielos			
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación: Existente		Avance:			
DESCRIPCIÓN		Patio de asfalto			
PROYECTOS DE CONSTRUCCION					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:	
1					
2				Equivalente al: 0,0%	
3				del monto del crédito destinado a construcción	
OBSERVACIONES					
<p>El valor y descripción de las obras se base en la inspección de campo, así como el valor de la obra en el mercado y el valor /m2 depreciado para los comparables mediante método Ross Heidecke, además de la tipología Constructiva analizada. Para el presente avalúo no se realizan pruebas al terreno (ya que no es parte del avalúo), sólo se realiza inspección visual donde de momento se observa una Nave industrial de unos 30 años de construida, en un estado de mantenimiento intermedio que requiere reparaciones importantes en el sistema electrico producto de desmantelamiento y simples en pisos y pintura. Las paredes son de zocalos de concreto y parte superior de lamina metalica rectangular. Además hay otras infraestructuras de bodegas, andén de carga, además de patio de maniobras. Tiene acceso frente a calle por un porton metálico que permite el acceso a las propiedades colindantes sur del Banco Nacional y a la norte del Banco de Costa Rica. La obra eléctrica se observa en mal estado, con interruptores, cajas y tubería sustraída parcialmente. Se conservan algunas lamparas y cable en la parte alta. Requiere reparaciones en pisos de concreto con grietas en las losas. Se verificó la existencia del bien y el avance indicado, mediante la visita al sitio el día 23 de agosto de 2019 por lo que el avalúo es para esta fecha. No se investigan gravámenes de dominio que puedan existir sobre dicho bien. La información consignada tanto en el plano de catastro como en el estudio de registro se asumen como ciertas, la verificación de esta información no es parte del alcance de este informe. No se observó medidor eléctrico conectado ni medidor de agua, la cual era suplida por la propiedad norte del BCR a un tanque de captación elevado que fue retirado luego del avalúo inicial. Toda la información brindada en este avalúo corresponde a la investigación, medición in sitio, criterios técnicos, fotografía e información obtenida antes, durante y después de la visita al inmueble y las consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, por lo que podrían no ser compartidas por otras personas.</p>					

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10103026668800-2019-U



Perito en sitio



Nave principal



Nave



Nave



Bodega



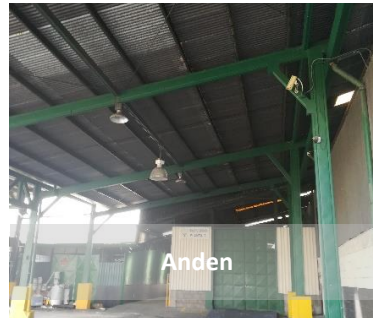
Colindancia oeste



Sistema electrico



Sistema electrico



Anden



tablero desmantelado



Tubería que suplía agua potable



Sistema electrico desmantelado

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



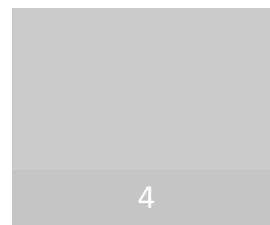
1



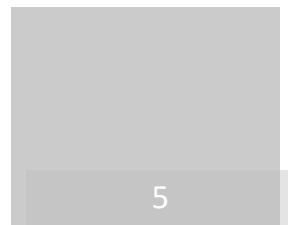
2



3



4



5



**PLANO DE CATASTRO**


214-10103026668800-2019-U

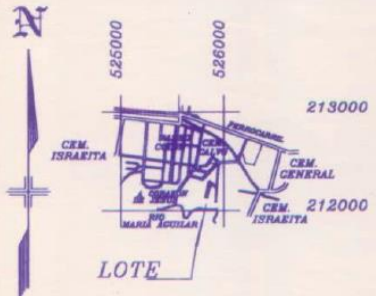
**REGISTRO NACIONAL**  
**CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
50-803558-2002

**17 JUL 2002**  
Fecha

*[Firma]*  
Firma Autorizada





**UBICACION GEOGRAFICA**  
**HOJA ABRA**  
ESCALA 1:50000

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	101° 60'	11.36
2-3	012° 2'	20.68
3-4	130° 44'	54.53
4-5	006° 60'	19.61
5-6	310° 53.6'	56.81
6-7	220° 48.6'	25.32
7-8	310° 48.6'	26.5
8-9	211° 18.2'	2.23
9-10	189° 32.7'	11.73
10-11	192° 0'	81.64
11-12	192° 11'	57.47
12-13	103° 58'	27.51
13-1	012° 17'	121.85

**COLINDANTES:**

(A) YANBER SOCIEDAD ANONIMA

(B) ALOA SOCIEDAD ANONIMA

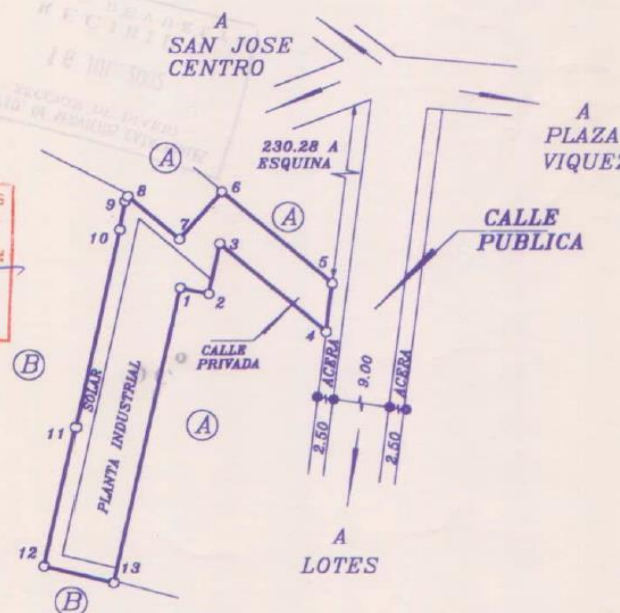
COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

\* 16 JUL. 2002 \*

ANOTADO

**NOTAS:**

- SE ESTABLECIERON LOS LINDEROS: 5-6, 6-7 Y 7-8
- METODO USADO: POLIGONAL ABIERTA LEVANTAMIENTO POLAR
- PRECISION ANGULAR 00°01'
- PRECISION LINEAL 00.02 m
- TODAS LAS DISTANCIAS DADAS EN METROS
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA ES DE: 19.61
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No.: S.J-322712-1976, S.J-676480-1987, S.J-32141-1977



PROPIEDAD DE:		CEDULA JURIDICA: 3-101-004881	SITUADO EN: BARRIO CORAZON DE JESUS		ES PARTE
<b>YANBER SOCIEDAD ANONIMA</b>					FOLIO REAL No:
<b>LUIS ALONSO CAMBOA MONTERO</b> <b>TOPOGRAFO ASOCIADO TA-5364</b>		AREA: 5356.86m <sup>2</sup>	DISTRITO: 3° HOSPITAL		1266688-000
		AREA SECUN REGISTRO: 5976.52m <sup>2</sup>	CANTON 1° SAN JOSE		
PROTOCOLO:		ESCALA: 1 : 2000	ARCHIVO:		FECHA:
TOMO 11851 FOLIO 156			K5-30 R-17 YANBER1		JUNIO/2002

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-10103026668800-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 266688---000

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 266688 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

**NATURALEZA:** TERRENO CON EDIFICIO PARA BODEGAS

**SITUADA EN EL DISTRITO 3-HOSPITAL CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

NORTE : YAMBER SOCIEDAD ANONIMA

SUR : EN PARTE JORDOMEX SOCIEDAD ANONIMA Y EN PARTE YAMBER SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : EN PARTE LOTE AQUI SEGRAGADO DE YAMBER SOCIEDAD ANONIMA, EN PARTE YAMBER SOCIEDAD ANONIMA,EN PARTE CALLE PUBLICA,CON UN FRENTE A ELLA DE 20 METROS LINEALES

OESTE : ALOA SOCIEDAD ANONIMA

**MIDE:** CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CON CINCUENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:**SJ-0322712-1978

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 266688 Y ADEMAS PROVIENE DE 2643-505-001

**VALOR FISCAL:** 1,967,951,485.91 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE DOLARES CON DIECIOCHO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00052843-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12 DE FEBRERO DE 2019

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 5-Abril-2019 a las 15.12.19 horas

Emitido el 05-04-2019 a las 15:12 horas

## SERVICIOS PUBLICOS

214-10103026668800-2019-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS  
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES  
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

## Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. No hay datos disponibles

Nombre del proveedor del servicio: AYANúmero telefónico del proveedor: 2242 5069Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NO HAY DATOSNombre del abonado: NO HAY DATOS DISPONIBLES

Observaciones: \_\_\_\_\_

## Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. NO HAY DATOS

Nombre del proveedor del servicio: CNFLNúmero telefónico del proveedor: 800 363 7442Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: NO HAY DATOSNombre del abonado: NO HAY DATOS DISPONIBLES

Observaciones: \_\_\_\_\_