

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA:	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		
PROPOSITO DEL AVALÚO:	Administración de Bienes		
NOMBRE SOLICITANTE (S)		INFORME DE AVALÚO	
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 m ²	
Identificador Predial:	10103041951200	8 107.17 m ²	
Diferencia de medidas =	Porcentaje: 0.00%	0.00 m ²	Demásia: NO
<i>¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?</i>		SÍ	
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:	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 necesarias para su operación física. SE RECOMIENDA EL BIEN COMO GARANTÍA, POR SER UN BIEN ADJUDICADO DEL BNCR</u>		
Nombre del Perito:	Juan Carlos Garro Fallas		
Tipo de Profesional:	Ingeniero Topógrafo	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro:	IT-16204	Emp.: 15512	Identificación N°: 107800435
<p><i>JUAN CARLOS GARRO FALLAS (FIRMA)</i></p> <p>Firmado digitalmente por JUAN CARLOS GARRO FALLAS (FIRMA) Fecha: 2019.12.03 09:53:50 -06'00'</p>			

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

AVALÚO DEL TERRENO					214-10103041951200-2019-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR €/m² =		€254 349.61	€158 430.00	€137 499.91					
Área:	8107.17	2437.00	0.6726	5356.86	0.8722	10581.68			
Ubicación:	5	3	0.8009	5	1.0000	4			
Servicios 1:	4	4	1.0000	4	1.0000	4			
Servicios 2:	16	16	1.0000	16	1.0000	16			
Tipo de Vía:	3	3	1.0000	3	1.0000	3			
Factor de vista Panorámica:	Sujeto	Comparable	1.0000	Comparable	1.0000	Comparable			
Factor de Homologación:		0.5387		0.8722		0.9772			
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 /m ²	Valor ajustado =	€136 518 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones:	1.0000	Área =	8 093.17 m ²	€0 / m ²					
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										
Nº	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				
<u>Nota:</u>										
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	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta:	Terciaria	Caño:	NO Sistema Sanitario: Acueducto Sanitario
Material:	Asfalto	Cuneta:	NO Alcantarillado pluvial: SÍ
Ancho de vía =	14.00 m	Cordón:	SÍ
Acera:	SÍ	ACCESO A LA FINCA: Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
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		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social:	Media
		Clase social zonas cercanas:	Media
		Densidad poblacional:	Alta
		Actividad del lugar:	
		Industrial y comercial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
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 S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
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
Topografía:	Plana	Pendiente:	Ascendente
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 88.60%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO			
2 de diciembre de 2019	NO HAY		
OBSERVACIONES A LAS AFECTACIONES DEL BIEN:	NO HAY		
OBSERVACIONES			
<p>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 esta cantidad de área. 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. m2 / m	V. Unit. ¢ / m2 / m	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
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 Medida en metros, m ² , o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)																		
		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	<table border="1"> <tr> <td>O</td> <td>OPTIMO</td> </tr> <tr> <td>MB</td> <td>MUY BUENO</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>BUENO</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>INTERMEDIO</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>REGULAR</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>DEFICIENTE</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>MALO</td> </tr> <tr> <td>MM</td> <td>MUY MALO</td> </tr> <tr> <td>DM</td> <td>DEMOLICIÓN</td> </tr> </table>	O	OPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
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	
CONSTRUCCIONES			
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 m ²	Porcentaje de cobertura:	85.07%
		Años de construcción:	1995-1999-2000-2003
DETALLE DE ELEMENTOS			
Bodega principal			
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		
Entrepiso:	No posee		
Techos:	Elementos tipo cercha de hierro negro pintado. Tapicheles en lamina de hierro galvanizado		
Cubierta:	Hierro galvanizado #26. Dos aguas. Canoas y bajantes en PVC. Conexión a calle pública		
Cielos:	No posee		
Pisos:	Losa de concreto de espesor NO definido		
Fachada:	Portones metálicos		
Aposentos:	Áreas abierta dispuestas según el uso		
Baños:	Baterías de normal fuera de la edificación		
Otros:			
Red de agua caliente:	No posee		
Tanque captación de agua:	No posee		
Estado Físico y Mantenimiento:			
Paredes:	<u>Bueno</u>	Cielos:	<u>Regular</u>
Pisos:	<u>Regular</u>	Cubierta:	<u>Regular</u>
Fisuras			
Repellos:	<u>Ninguno</u>	Paredes:	<u>Ninguno</u>
Pisos:	<u>Importante</u>	Pisos:	<u>Ninguno</u>
Apreciación visual de desplome			
Cielos:	<u>SI PARCIAL</u>		
Baños externos, Área de comedor, Bodega de reciclaje			
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		
Entrepiso:	No posee		
Techos:	Elementos tipo cercha de hierro negro pintado. Tapicheles en Fibrocemento		
Cubierta:	Hierro galvanizado #28. Varias aguas. Canoas y bajantes en PVC. Conexión a calle pública o zonas abiertas del inmueble		
Cielos:	Estructura en hierro galvanizado. Forros en fibrocemento. En otras zonas estructura de hierro galvanizado y forro con las laminas de yeso		
Entubado Conduit:	<u>SI</u>	<u>PARCIAL</u>	
Porcentaje:	<u>70%</u>		
Caja breaker:	<u>SI</u>		
Interruptor:	<u>Disyuntores</u>		

Pisos:	Sectores en concreto lujado	Estado General:	Bueno
Fachada:	Recta. Puertas de metal y ventanas	Gas LP:	NO Ubicación:
Aposentos:	Áreas abiertas dispuestas según el uso	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños:	Batería. Fuera de las edificaciones	Paredes:	Regular Cielos: Regular
Otros:		Pisos:	Regular Cubierta: Regular
Red de agua caliente:	No posee		
Tanque captación de agua:	No posee		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos:	Ninguno	Paredes:	Leve
Pisos:	Importante	Pisos:	Ninguno Cielos: Ninguno
OBSERVACIONES			
<p>1. EL estado de las construcciones concuerda con lo encontrado en sitio. Esta situación se puede apreciar en algunas fotografías.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. La obra eléctrica del inmueble ha sufrido vandalismo, por lo que su estado es o inexistente o requiere de trabajos para poder operar nuevamente.</p> <p>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.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10103041951200-2019-U

Frente de la propiedad. Acceso desde calle pública

Entorno de acceso. Dirección sur - norte

Vértice N°05 del plano catastro. Colindancia sur

Banco de transformadores en desuso

Entorno de acceso. Dirección norte - sur

Vértice N°06 del plano catastro. Colindancia norte

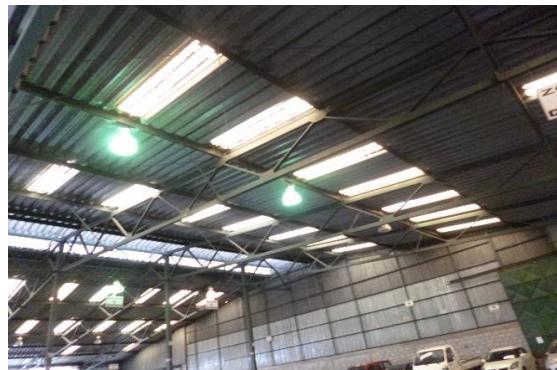
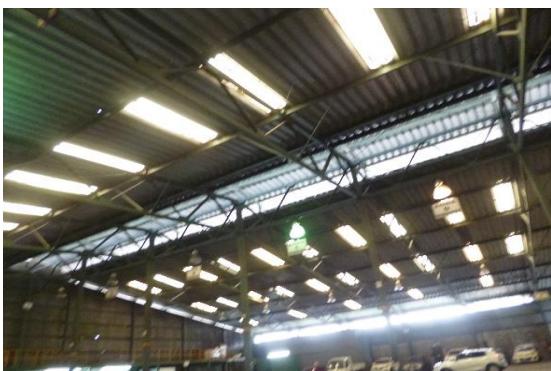
Acceso de corriente eléctrica trifásica

Fotografía en sitio del valuador


ANEXO FOTOGRÁFICO
Bodega Principal

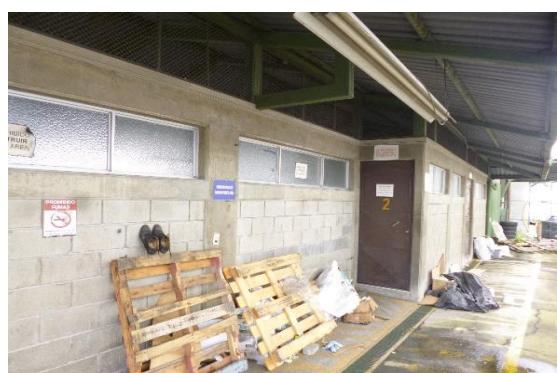
Bodega Principal

214-10103041951200-2019-U

Bodega Principal

Bodega Principal

Bodega de reciclaje

Andén de carga. Bodega Principal

Baños externos

Baños externos


ANEXO FOTOGRÁFICO
Bodega de Producto terminado

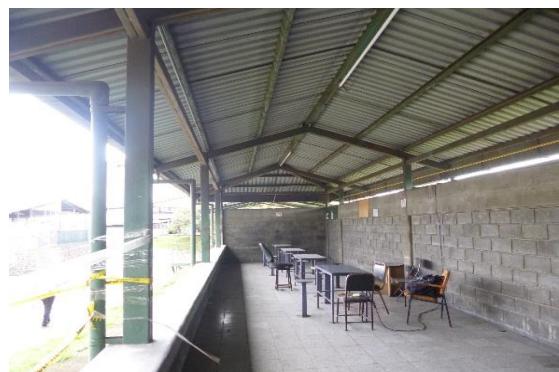
Pasillo externo entre bodegas

Bodega de reciclaje

Bodega de reciclaje


214-10103041951200-2019-U

Bodega de Producto terminado

Área de comedor

Bodega de reciclaje

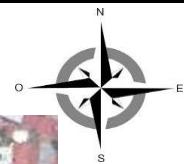
Instalaciones eléctricas internas varias


ANEXO: UBICACIÓN GEOGRÁFICA

214-10103041951200-2019-U

UBICACIÓN GEOGRÁFICA (señal satelital):**COORDENADAS DE GEOREFERENCIA DEL BIEN: COORDENADAS CRTM 05**

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		ADMINISTRACIÓN DE BIENES	
NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Propietario (S)	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
EXDEUDOR		100%	
CORPORACION YANBER SOCIEDAD ANONIMA		6895-2	
UBICACION DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Canton:	01 - SAN JOSE		
Distrito:	03 - HOSPITAL		
Localidad:	BARRO CORAZÓN DE JESÚS		
DIRECCION EXACTA			
DEL PARQUEO SUR DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ, 300 M SURESTE, 175 M SURESTE, 200 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	11 de julio de 2013
Cliente:	BANCO DE COSTA RICA	Teléfono:	
Tipo de crédito:	Empresarial: Moneda Extranjera Generadores	Monedas:	Colones Moneda: \$ 221 540 000.00
Información de la finca valorada:			
Avalúo De la reunión de fincas No. De finca a revaluar: 3 Ver matrícula en la hoja Cuadro Resumen de fincas a revisar			

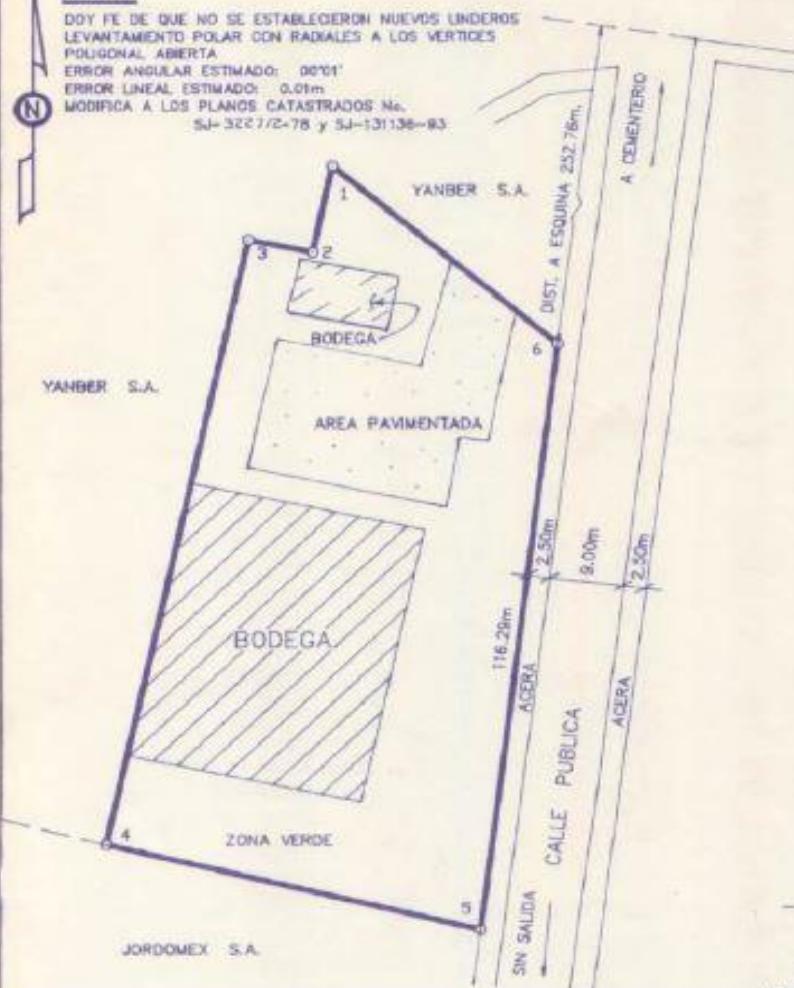
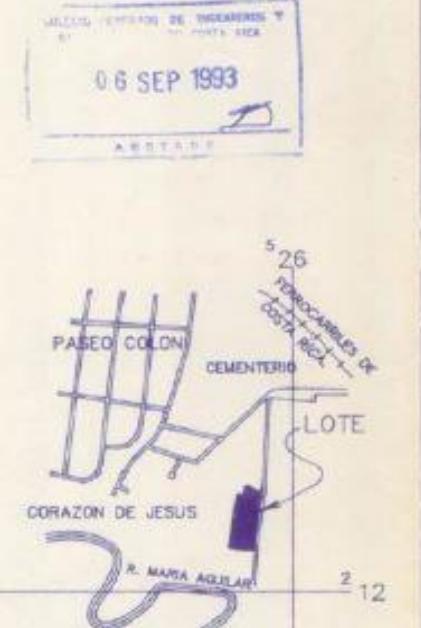
ANEXO: NOTAS Y CONSIDERACIONES IMPORTANTES

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

CATASTRO NACIONAL 268 02 FOLIO SECCION ALFONSO AÑO 1993	REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL <p>El presente pliego ha cumplido con los requisitos establecidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: 5J-138022-93</p> <p>07 SEP 1993</p> <p>Fecha <i>[Firma]</i> Firma Autorizada</p>	  																					
NOTAS: <p>DDY FE DE QUE NO SE ESTABLECERON NUEVOS LINDEROS LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES POLIGONAL ABIERTA</p> <p>ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00'01'' ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.05m MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS No. SJ-3227/2-78 y SJ-13136-93.</p>																							
DERRROTERO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">LINEA</th> <th style="width: 45%;">AZIMUT</th> <th style="width: 40%;">DISTANCIA (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1- 2</td> <td>191</td> <td>60.0</td> </tr> <tr> <td>2- 3</td> <td>282</td> <td>00.0</td> </tr> <tr> <td>3- 4</td> <td>192</td> <td>17.3</td> </tr> <tr> <td>4- 5</td> <td>103</td> <td>58.0</td> </tr> <tr> <td>5- 6</td> <td>6</td> <td>58.0</td> </tr> <tr> <td>6- 1</td> <td>310</td> <td>42.0</td> </tr> </tbody> </table>			LINEA	AZIMUT	DISTANCIA (m)	1- 2	191	60.0	2- 3	282	00.0	3- 4	192	17.3	4- 5	103	58.0	5- 6	6	58.0	6- 1	310	42.0
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA (m)																					
1- 2	191	60.0																					
2- 3	282	00.0																					
3- 4	192	17.3																					
4- 5	103	58.0																					
5- 6	6	58.0																					
6- 1	310	42.0																					
 <p style="text-align: right;">06 SEP 1993</p>																							
 <p style="text-align: center;">LOCALIZACION</p> <p>HOJA CIUDAD DE SAN JOSE ESCALA 1 : 12,500</p>																							
PROPIEDAD DE: CEDULA No. 3-101-004661-25 YANBER SOCIEDAD ANONIMA		SITUADO EN: BARRIO CORAZON DE JESUS DISTRITO: 3 ^º HOSPITAL CANTON: 1 ^º SAN JOSE PROVINCIA: 1 ^º SAN JOSE	INFORMACION: REGISTRO PUBLICO PARTE DE LOS FOLIOS REALES 1193744A - 000 (PORCIÓN SUR COMPLETA) AREA: 9520.51 m ² y 1266688 - 000 AREA: 7464.06 m ²																				
AREA: 8107.17m ²	ESCALA: 1 : 1,000	FECHA: AGOSTO 1993	PROTOCOLO TOMO: 7224 FOJO: 48		ARCHIVO																		

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)	Proporción de Derechos
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA EXDEUDOR		CORPORACIÓN YANBER SOCIEDAD ANONIMA	Céd. Jurídica 4-000-001021 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	SJ-803558-2002	Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°		5.356,86 m ²
Identificador Predial	10103026668800	5.976,52 m ²
Diferencia de medidas	Porcentaje: 10,37%	619,66 m ²
<i>¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?</i>		Demásia NO
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
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡307.589.143,00
Ámbito mínimo de mercado potencial	Nacional

OBSERVACIONES GENERALES	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA 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 FRENTES 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 M ² 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.	SÍ
--------------------------------	--	----

Nombre del Perito	ROGER MORAGA PANIAGUA	ROGER ALBERTO MORAGA PANIAGUA (FIRMA)	Firmado digitalmente por ROGER ALBERTO MORAGA PANIAGUA (FIRMA) Fecha: 2019.09.11 10:50:24 -06'00'
Tipo de Profesional	ARQUITECTO	Firma del Perito	
Número de registro	A- 8241	Identificación N°	4-0153-0142

Nombre y firma representante legal de la empresa	
Fecha inspección:	23 agosto 2019
Números telefónicos para contacto	88137896 ó 22693674
Correo electrónico / Dirección WEB	rogerm06@hotmail.com

AVALÚO DEL TERRENO					214-10103026668800-2019-U				
Características		SUJETO	COMPARABLES						
			1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR ¢/m ²		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 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
	1,0000	Area afectada	0,00 m ²						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	₡158.430 / m ²	Valor ajustado	₡158.430 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	5.356,86 m ²		₡0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL									
VALOR TOTAL DEL TERRENO									
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									
VÉRTICE	ESTE			NORTE			PRECISIÓN 3,00 m		
4	489.581			1.097.604			Altitud		
5	489.589			1.097.627					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	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 m ² precio por m ² ₡600,000			Oferta	Inmotico.com tel 83802059			08/04/2019	
				Coordenadas	Este	Na	Norte	Na	
2	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-lote-comercial-para-construcion-avenida-10-sabana/13011359.			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 m ² . Valor del terreno por m ² ₡ 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	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	SÍ Sistema Sanitario Acueducto Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ Alcantarillado pluvial SÍ
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ VARIOS Clase social Media
Alumbrado	SÍ CNFL	Jardines y Parques	SÍ a 500 m Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 250 m Densidad poblacional Alta
Agua Potable	NO AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 100 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m INDUSTRIAL-COMERCIAL
Medidores instalados	Sólo Electricidad		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
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 S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO Optimo		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	150,00 m Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 97,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
05/04/2019	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFFECTACIONES: NO HAY		
OBSERVACIONES			
<p>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.</p>			

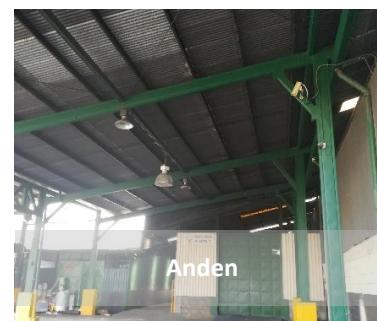
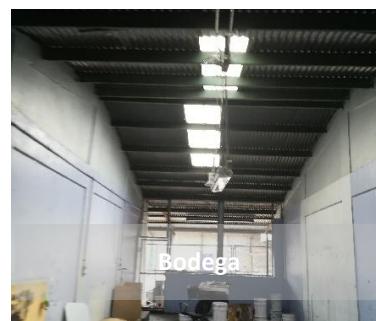
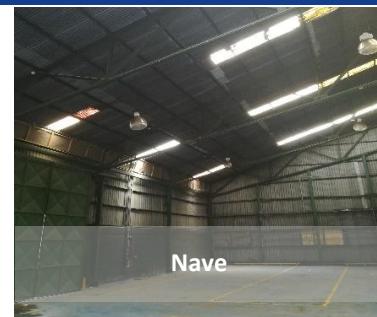
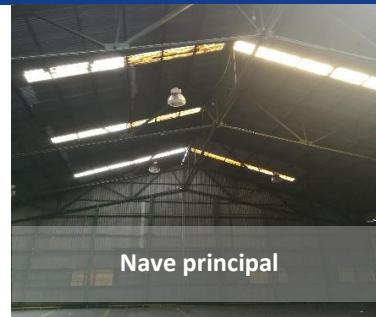
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-10103026668800-2019-U											
CONSTRUCCIONES																				
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2									
Nave principal	3.170,00	350.000	1.109.500.000	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									
			-						-											
TOTAL	3.394,00		1.144.060.000						295.297.338,00											
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									
			-						-											
			-						-											
TOTAL			29.250.000						12.291.805,00											
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			-						-											
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																				
CONSTRUCCIONES									¢295.297.338,00											
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢12.291.805,00											
VALOR TOTAL									¢307.589.143,00											
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	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	ÓPTIMO																			
MB	MUY BUENO																			
B	BUENO																			
I	INTERMEDIO																			
R	REGULAR																			
D	DEFICIENTE																			
M	MALO																			
MM	MUY MALO																			
DM	DEMOLICIÓN																			

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 descripta, 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 sísmo 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.

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 m ²	Porcentaje de cobertura:	62%
		Año de construcción:	1989
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA (BARRIO CORAZÓN DE JESÚS NA 03		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	SE PRESUME PLACA CONCRETO	Sistema eléctrico:	
Paredes	CONCRETO Y METAL	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	NA	Porcentaje	40%
Techos	METAL	Caja breaker	NO
Cubierta	Metal	Interruptor	Diyuntores
Cielos	NA	Estado general	Malo
Pisos	MOSAICO Y CONCRETO	Gas LP	Ubicación
Fachada	PORTON METAL	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	NAVE PRINCIPAL, BODEGAS, ANDEN, PATIO	Paredes	Bueno
Baños		Cielos	Regular
Otros	MUROS	Pisos	Bueno
Red de agua caliente	NO	Cubierta	Bueno
Tanque captación de agua	NO		
Fisuras			
Repellos	Ninguno	Paredes	Leve
Pisos	Importante	Pisos	Leve
Apreciación visual de desplome			
Cielos		Cielos	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	<i>Patio de asfalto</i>
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: 0,0%
2			del monto del crédito destinado a construcción
3			
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 eléctrico producto de desmantelamiento y simples en pisos y pintura. Las paredes son de zócalos de concreto y parte superior de lámina metálica rectangular. Además hay otras infraestructuras de bodegas, andén de carga, además de patio de maniobras. Tiene acceso frente a calle por un portón 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 lámparas 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 suplidra 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 en 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


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Término

Terreno en Venta | VENTA DE LOTE SAN JOSÉ, LA MERCEDE

Este de Terreno en: San José - La Merced - La Merced

COD: RS-202

US\$ 200,000

Código: CR009715-15-104
Última actualización: 10-04-2018
Alta: 10-04-2018
[Ver más información](#)

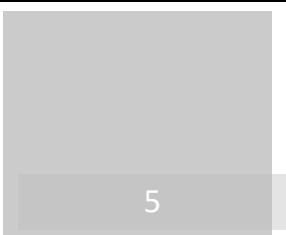
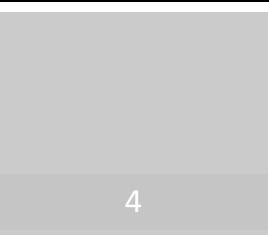
Conectate con Anselote

[Ir al portal](#)

1

Este de Terreno en: San José - La Merced - La Merced

DIRECCIÓN: Paseo 100-60 AREA OF TERRENO: 100 MTS.
ENCLOSURA GENERAL: Ocas oportunidad de adaptar su



PLANO DE CATASTRO

214-10103026668800-2019-U

<div style="text-align: center; padding: 10px;"> REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL <small>ESTADO CIVIL</small> <small>17 JUL 2002</small> <small>Firma Autorizada</small> </div>	<div style="text-align: center; padding: 10px;"> </div>																																										
<div style="text-align: center;"> UBICACION GEOGRAFICA HOJA ABRA ESCALA 1:50000 </div>																																											
<div style="text-align: center;"> </div>																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LINEA</th> <th>A C I M U T</th> <th>DIST.(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 - 2</td><td>101° 60'</td><td>11.36</td></tr> <tr><td>2 - 3</td><td>012° 2'</td><td>20.68</td></tr> <tr><td>3 - 4</td><td>130° 44'</td><td>54.53</td></tr> <tr><td>4 - 5</td><td>006° 60'</td><td>19.61</td></tr> <tr><td>5 - 6</td><td>310° 53.6'</td><td>56.81</td></tr> <tr><td>6 - 7</td><td>220° 48.6'</td><td>25.32</td></tr> <tr><td>7 - 8</td><td>310° 48.6'</td><td>26.5</td></tr> <tr><td>8 - 9</td><td>211° 18.2'</td><td>2.23</td></tr> <tr><td>9 - 10</td><td>189° 32.7'</td><td>11.73</td></tr> <tr><td>10 - 11</td><td>192° 0'</td><td>81.64</td></tr> <tr><td>11 - 12</td><td>192° 11'</td><td>57.47</td></tr> <tr><td>12 - 13</td><td>103° 58'</td><td>27.51</td></tr> <tr><td>13 - 1</td><td>012° 17'</td><td>121.85</td></tr> </tbody> </table>		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
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																																									
<div style="text-align: center;"> COLINDANTES: <small>(A) YANBER SOCIEDAD ANONIMA</small> <small>(B) ALOA SOCIEDAD ANONIMA</small> </div>																																											
<div style="text-align: center;"> <small>COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA</small> <small>* 16 JUL. 2002 *</small> ANOTADO </div>																																											
<div style="text-align: center;"> </div>																																											
<div style="text-align: center;"> NOTAS: <ol style="list-style-type: none"> 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.-322712-1978, S.J.-678480-1987, S.J.-32141-1977 </div>																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">PROPIEDAD DE:</th> <th colspan="2">ES PARTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">YANBER SOCIEDAD ANONIMA</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">SITUADO EN: BARRIO CORAZON DE JESUS FOLIO REAL No: 1266688-000</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">DISTRITO: 3° HOSPITAL</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">CANTON 1° SAN JOSE</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">PROVINCIA 1° SAN JOSE</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">LUIS ALONSO CAMBOA MONTERO TOPOGRAFO ASOCIADO TA-5364</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">ARCHIVO: K5-30 R-17 YANBER1</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">PROTOCOLO: TOMO 11851 FOLIO 156</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">FECHA: JUNIO/2002</td> </tr> </tbody> </table>		PROPIEDAD DE:		ES PARTE		YANBER SOCIEDAD ANONIMA		SITUADO EN: BARRIO CORAZON DE JESUS FOLIO REAL No: 1266688-000				DISTRITO: 3° HOSPITAL				CANTON 1° SAN JOSE				PROVINCIA 1° SAN JOSE		LUIS ALONSO CAMBOA MONTERO TOPOGRAFO ASOCIADO TA-5364		ARCHIVO: K5-30 R-17 YANBER1		PROTOCOLO: TOMO 11851 FOLIO 156		FECHA: JUNIO/2002															
PROPIEDAD DE:		ES PARTE																																									
YANBER SOCIEDAD ANONIMA		SITUADO EN: BARRIO CORAZON DE JESUS FOLIO REAL No: 1266688-000																																									
		DISTRITO: 3° HOSPITAL																																									
		CANTON 1° SAN JOSE																																									
		PROVINCIA 1° SAN JOSE																																									
LUIS ALONSO CAMBOA MONTERO TOPOGRAFO ASOCIADO TA-5364		ARCHIVO: K5-30 R-17 YANBER1																																									
PROTOCOLO: TOMO 11851 FOLIO 156		FECHA: 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 EDIDFICIO 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 ADEMÁS 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 técnico**FORMULARIO 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 potablePosee 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 disponiblesNombre 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 eléctricoPosee 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 DATOSNombre 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: