

INFORME DE AVALUO DE PROPIEDAD URBANA:

N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U



Vista panorámica frontal del terreno y construcción existente de cancha sintética y afines.

Solicitado por Oficina 214 - ADMINISTRACION DE BIENES

Banco Nacional de Costa Rica

Fecha: 23 de Diciembre del 2019

Realizado por: Ing. Edison Gamboa Cantillo / Perito - Valuador

Tel Fax: 2771 - 3955

invegsa@gmail.com

AVALUO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALUO	
OFICINA	214 Dirección Logística de Recursos Materiales		N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U
PROPOSITO DEL AVALUO	ADMINISTRACION DE BIENES - ACTUALIZACION DE VALOR		
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
Ex Deudor N° 5920 - 1: - LILLIAM JUAREZ ROSALES - Operación N° 10 - 14 - 465639			100%
Proporción de Derechos			
UBICACION DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	05 - OSA		
Distrito:	02 - PALMAR		
Localidad:	PALMAR SUR - SECTOR SURESTE		
DIRECCION EXACTA			
PALMAR SUR: del cruce hacia Palmar Sur y Sierpe, 2,0 kms sureste, sobre carretera interamericana hacia Paso Canoas. Mano iderecha. Mismo sitio antigua cancha sintética Fut 5 Palmar.			
REGISTRO Y AREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según	el Registro y el Plano
Plano de Catastro N°	P - 1069602 - 2006	1.006,83 m2	
Identificador Predial	60502014937700	1.006,83 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		SÍ	
AVALUO			
VALOR DEL TERRENO		¢28.641.293,01	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢24.696.390,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢53.337.683,01	
VALOR EN LETRAS:		CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES	
		01/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ambito mínimo mercado potencial	Local
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A		¢24.696.390,00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	Finca con buena ubicación y acceso, frente a interamericana. Construcciones abandonadas hace años, en deterioro.		
Nombre del Perito	EDISON GAMBOA CANTILLO		
Tipo de Profesional	Ing Agr	Firma del Perito	
Número de registro	CIA - 1065	Emp.	Identificación N° 1 - 0504 - 0383
Nombre de la empresa	INVERSIONES GAMBOA Y DIAZ S.A		
Nombre y firma representante legal de empresa	Emilio Díaz Balmaceda		
Fecha inspección:	22.12.2019	Fecha informe:	23.12.2019
Números telefónicos para contacto	2771 - 3955		
Correo electrónico / Dirección WEB	invegsa@gmail.com		

AVALUO DEL TERRENO				N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U							
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		26.758,00		28.000,00		30.000,00		0,00		0,00	
Area	1.006,83 m2	1.017,00	1,0033	1.022,00	1,0049	1.008,00	1,0004	1,0000		1,0000	
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	21,2	21,65	0,9948	20	1,0147	21	1,0024	1,0000		1,0000	
Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Ajuste	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9981		1,0197		1,0028		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		26.706,29		28.551,42		30.084,03					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCION DEL TERRENO											
DESCRIPCION	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Area afectada		0,00 m2						
	1,0000		Area afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€28.447 /m2		Valor ajustado		€28.447 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Area		1.006,83 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€28.447,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€28.641.293,01					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PÚBLICA				CARRETERA INTERAMERICANA						
SUR	BARCA SA				VIVIENDA Y AFINES						
ESTE	BARCA SA				LOTE BALDIO						
OESTE	BARCA SA				LOTE BALDIO						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
										PRECISION	3,00 m
VERTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1a2 frente a calle	559.886				988.521				34		
3a4 fondo terreno	559.819				988.470				32		
DESCRIPCION DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo de información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Edier Porras Jiménez; de entrada a Palmar Sur, 1,2 kms SE, s/interamericana; comercial				Base de Datos		8992 - 7467			23.12.2019	
					Coordenadas		Este	559.768	Norte	988.701	
2	Palmar Sur-sector SE; lote para construcc uso vario; de entrada a Palmar Sur, 1,7 kms SE,				Base de Datos		Ing. Emilio Díaz - 88298879			23.12.2019	
					Coordenadas		Este	559.886	Norte	988.521	
3	Palmar Sur-sector SE; lote para construcc uso vario; de entrada a Palmar Sur, 1,4 kms SE,				Base de Datos		Ing. Emilio Díaz - 88298879			23.12.2019	
					Coordenadas		Este	560.054	Norte	988.251	
	Valor zonal actual p/uso vario en Palmar Sur, frente interamericana: hasta €30.000/m2.										

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U	
VIAS DE COMUNICACION			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	50,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONOMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	NO	Media
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados			Electricidad y Agua	a 1000 m	Actividad del lugar
				residencial / comercial vario	
CARACTERISTICAS FISICAS Y CATEGORIA DE SERVICIOS					
Frente principal:	21,20 m		Nivel bajo calle:	0,50 m	
Fondo:	47,50 m		Pendiente %	0-10%	
Relación:	1/2,24		Tipo de vía:	2	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Arboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo agua cerca	No	Distancia	Posibilidad de daños		Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACION DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:					69,80%
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
20.12.2019		servidumbre trasladada; sin anotaciones.			
OBSERVACIONES					
Lote con buena ubicación y acceso, frente a calle principal del sector. Con buen aprovechamiento anterior en cancha sintética de fútbol 5 y afines. Sin uso ni mantenimiento desde hace años, por lo que la construcción presenta deterioro significativo, con pérdida de valor continuo. La parte sintética de la cancha, si está 100% perdida. A la fecha además, presenta alta probabilidad de ser vandalizada, con pérdida total de la infraestructura.					

AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES									N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Area m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Cancha Fut 5	540,00	105.000	56.700.000	40	15	M	0,7422	0,4740	19.947.060,00	14,1	36.939
Area Camerinos	30,00	200.000	6.000.000	40	15	M	0,7422	0,4740	2.110.830,00	14,1	70.361
Area de Soda	50,00	150.000	7.500.000	40	15	M	0,7422	0,4740	2.638.500,00	14,1	52.770
TOTAL	620,00		70.200.000						24.696.390,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Area m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
NO HAY			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Area 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			¢24.696.390,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢24.696.390,00								
METODO DE DEPRECIACION											
DEFINICIONES											
Area	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 Util Total estimada del bien		VUR	Vida Util 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	DEMOLICION										

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	<u>CANCHA SINTETICA Y AFINES</u>	Uso predominante:	<u>Comercial</u>
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Area construcción principal:	<u>620.00 m2</u>	Porcentaje de cobertura:	66% Año de construcción: <u>2005</u>
DETALLE DE ELEMENTOS - CANCHA SINTETICA, CAMERINOS, SODA			
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>IB01</u>		NUMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura	de concreto; cancha - columnas de metal	Sistema eléctrico:	
Paredes	área cancha sin paredes; de concreto en camerinos y parte de soda	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	n.a.	Porcentaje	<u>n.d.</u>
Techos	estructura de metal en cancha. De madera en camerinos y soda	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	lamina de zinc de hg; canoas de pvc	Interrupor	<u>Cuchilla</u>
Cielos	de fibrolit en camerinos y soda	Estado General	<u>Malo</u>
Pisos	de cerámica en camerinos y soda. De concreto en cancha	<u>sistema eléctrico deteriorado e incompleto</u>	
Fachada	funcional	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Aposentos	01 área de soda; 01 área de camerinos; 01 área cancha sintética	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños	área de camerino y baños - sencilla	Paredes	<u>Malo</u> Cielos <u>Malo</u>
Otros	puertas y marcos de puertas de metal, donde corresponde	Pisos	<u>Malo</u> Cubierta <u>Malo</u>
Red de agua caliente	no		
Tanque captación de agua	no		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>
		Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Leve</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
<u>DESCRIPCION</u>			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
<p>A LA FECHA y desde hace varios años, estructura sin uso ni mantenimiento, por lo que la construcción presenta deterioro significativo y continuo. La parte sintética de la cancha, si está 100% perdida; sólo se rescata el área de piso y techo. Estructura con alta probabilidad actual de ser vanadalizada.</p>			

ANEXO FOTOGRAFICO

N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U


Calle final de acceso y frente a calle

Vista frontal del terreno y construcción existente

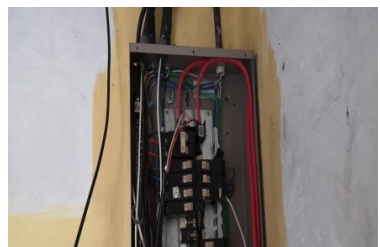
Vista lateral del área de camerinos y soda existentes

Vista parcial área de acceso a cancha y parte de soda

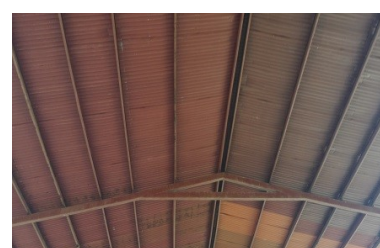
Vista parcial área de soda

Vista interna área de soda

Vista parcial área de camerinos y baños

Vista parcial interna área de camerinos y baños

sistema eléctrico deteriorado

Vista panorámica área cancha sintética

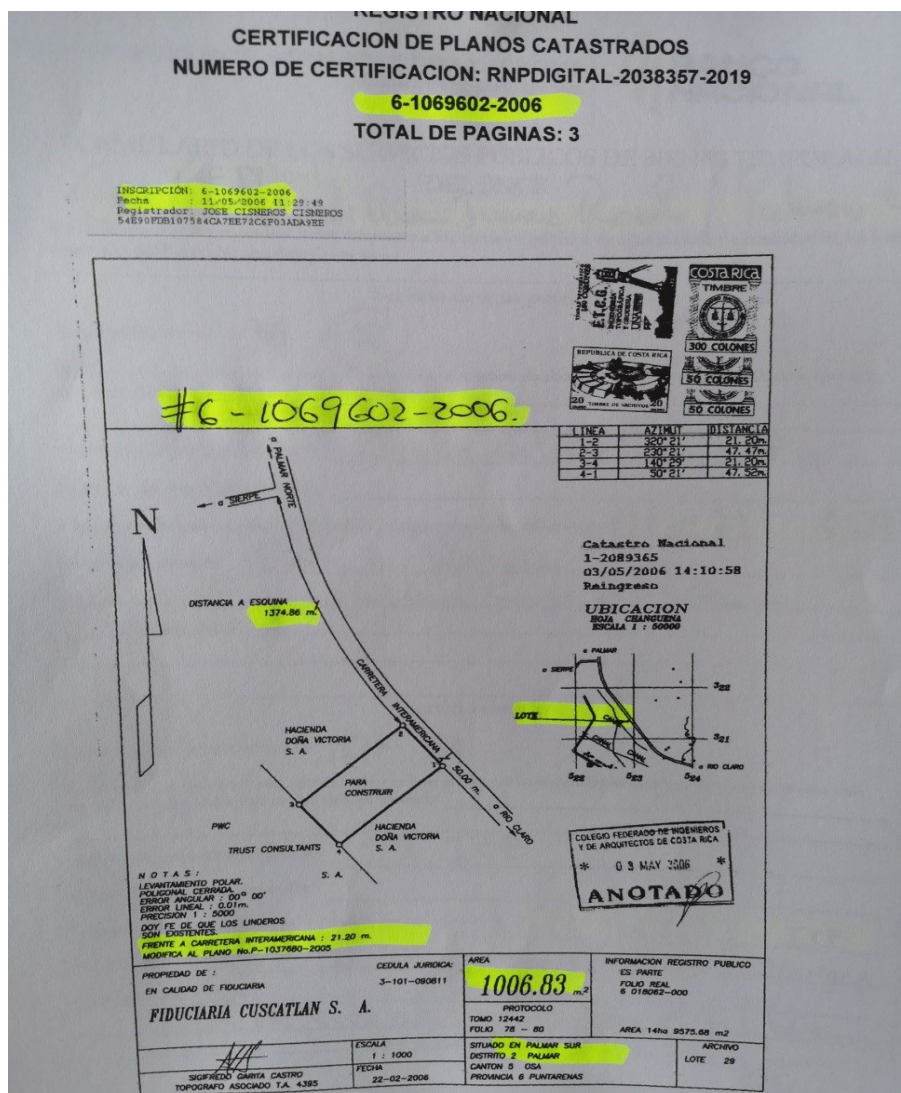
Vista panorámica área cancha sintética

Vista área estructura de techo de cancha sintética
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Vista del terreno y construcción existente

Vista del terreno y uso actual baldío

Vista frontal lote y uso actual baldío

Perito en la finca

PLANO DE CATASTRO
N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U


ESTUDIO DE REGISTRO

N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Palmar, Osa

579.752
987.108

#6-149377-050

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 149377-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 149377 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 29 TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORESTE : CARRETERA INTERAMERICANA CON 21.20 MTS DE FRENTE
NOROESTE : BARCA S.A., LOTE 28
SURESTE : BARCA S.A., LOTE 30
SUROESTE : PEC TRUST CONSULTANTS S.A.

MIDE: MIL SEIS METROS CON OCHENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS 1.006,83-2
PLANO: P-1069602-2006

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00018062 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 72,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00630194-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-OCT-2019

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 289-03511-01-0901-003
FINCA REFERENCIA 6018062 000
AFECTA A FINCA: 6-00149377 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 20-Diciembre-2019 a las 07:47:08 horas
Emitido el 20-12-2019 a las 07:49 horas

Imprimir Regresar Comprar

Todos los derechos reservados - 2019 - Registro Nacional - San José, Ciudad del Atlántico - Apartado Postal 523-2010 Ciudad del Atlántico
mrdigital@rnc.gob.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

FORMULARIO SERVICIOS PUBLICOS

N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico

BANCO NACIONAL

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

5920-1

Ex deudor: Lillian Juarez Rojas / Palmas, Osa.

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.

Nombre del proveedor del servicio: Asa de Olla Cero Palmer

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NISE 215 AYA

Nombre del abonado: Ernesto Delgado Vargas

Observaciones: Casa al lindero Norte del bien en valoración

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.

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: NISE 982103 ICE

Nombre del abonado: ICE / Ernesto Delgado Vargas

Observaciones: Casa sito al lindero Norte del bien en valoración.

