

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	<u>214 Dirección Logística de Recursos Materiales</u>	<u>Nº 214 - 60502014937700 - 2019 - U</u>		
PROPOSITO DEL AVALUO		ADMINISTRACION DE BIENES - ACTUALIZACION DE VALOR		
		NOMBRE SOLICITANTE (S)		
<u>BANCO NACIONAL DE COSTA RICA</u>		Céd. Jurídica	4 - 000 - 001021	
		NOMBRE PROPIETARIO (S)		
<u>BANCO NACIONAL DE COSTA RICA</u>		Céd. Jurídica	4 - 000 - 001021	100%
<u>Ex Deudor N° 5920 - 1: - LILLIAM JUAREZ ROSALES - Operación N° 10 - 14 - 465639</u>				
UBICACION DEL BIEN				
Provincia:	06 - PUNTARENAS			
Cantón:	05 - OSA			
Distrito:	02 - PALMAR			
Localidad:	<u>PALMAR SUR - SECTOR SURESTE</u>			
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	<u>la Finca</u>	Según	<u>el Registro y el Plano</u>	
Plano de Catastro N°	<u>P - 1069602 - 2006</u>	<u>1.006,83 m²</u>		
Identificador Predial	<u>60502014937700</u>	<u>1.006,83 m²</u>		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²	Demasía	
<u>¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?</u> <u>SÍ</u>				
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:	<u>CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES</u> <u>01/100</u>			
Tiempo estimado para la venta del bien:	<u>24</u> meses	Ambito mínimo mercado potencial	<u>Local</u>	
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A	₡24.696.390,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA <u>SÍ</u>				
OBSERVACIONES GENERALES	Finca con buena ubicación y acceso, frente a interamericana. Construcciones abandonadas hace años, en deterioro.			
Nombre del Perito	<u>EDISON GAMBOA CANTILLO</u>			
Tipo de Profesional	<u>Ing Agr</u>	Firma del Perito		
Número de registro	<u>CIA - 1065</u>	Emp.	Identificación N°	<u>1 - 0504 - 0383</u>
Nombre de la empresa	<u>INVERSIONES GAMBOA Y DIAZ S.A</u>			
Nombre y firma representante legal de empresa	<u>Emilio Díaz Balmaceda</u>			
Fecha inspección:	<u>22.12.2019</u>	Fecha informe:	<u>23.12.2019</u>	
Números telefónicos para contacto	<u>2771 - 3955</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>invegsa@gmail.com</u>			

AVALUO DEL TERRENO					Nº 214 - 60502014937700 - 2019 - U										
Características		SUJETO	COMPARABLES												
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4						
VALOR €/m2			26.758,00		28.000,00		30.000,00		0,00						
Area	1.006,83 m2	1.017,00	1,0033	1.022,00	1,0049	1.008,00	1,0004		1,0000						
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000						
Frente	21,2	21,65	0,9948	20	1,0147	21	1,0024		1,0000						
Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000						
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000						
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000						
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000						
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000						
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000						
Tipo de Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		1,0000						
Ajuste	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000						
Negociación	1	1	1,0000	1	1,0000	1	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 sección 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				€0 / m2								
VALOR UNITARIO FINAL															
VALOR TOTAL DEL TERRENO															
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															
VERTICE	ESTE	PRECISION 3,00 m													
1a2 frente a calle	559.886	988.521							34						
3a4 fondo terreno	559.819	988.470							32						
DESCRIPCION DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
Nº	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 Diaz - 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 Diaz - 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				Nº 214 - 60502014937700 - 2019 - U			
Y DE SU ENTORNO							
VIAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Primaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico		
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO		
Ancho de vía	50,00 m	Cordón	NO				
Acera	NO			ACCESO A LA FINCA	<u>Calle pública</u>		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONOMICOS			
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social	Media	
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas	Media	
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Media	
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ			
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ			
Medidores instalados			Electricidad y Agua	a 1000 m			
				<u>residencial / comercial vario</u>			
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, ancajes, 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%						
AFFECTACIONES 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. <u>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.</u>							

AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES									Nº 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															
<u>Cancha Fut 5</u>	540,00	105.000	56.700.000	40	15	M	0,7422	0,4740	19.947.060,00	14,1	36.939															
<u>Area Camerinos</u>	30,00	200.000	6.000.000	40	15	M	0,7422	0,4740	2.110.830,00	14,1	70.361															
<u>Area de Soda</u>	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															
<u>NO HAY</u>			-						-																	
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																							
<u>VALOR TOTAL</u>			¢24.696.390,00																							
METODO DE DEPRECIACION																										
DEFINICIONES																										
Area	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, 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 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		Nº 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: <input checked="" type="checkbox"/>
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:			
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	<u>620.00 m²</u>	Porcentaje de cobertura:	<u>66%</u>
		Año de construcción:	<u>2005</u>
DETALLE DE ELEMENTOS - <u>CANCHA SINTETICA, CAMERINOS, SODA</u>			
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	Interruptor	<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	Ubicación
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>
Otros	puertas y marcos de puertas de metal, donde corresponde	Cielos	<u>Malo</u>
Red de agua caliente	no	Pisos	<u>Malo</u>
Tanque captación de agua	no		
Fisuras			
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>
Apreciación visual de desplome			
		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: Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
<p><u>A LA FECHA</u> y <u>desde hace varios años</u>, 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 FOTOGRÁFICO

N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U


Calle final de acceso y frente a calle

Vista frontal del terreno y construcción existente

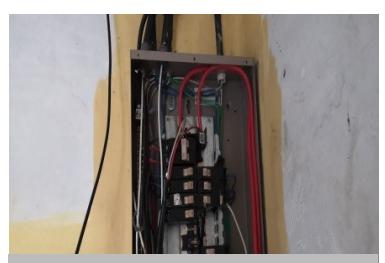
Vista lateral del área de camerinos y soda existentes

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

REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PLANOS CATASTRADOS
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-2038357-2019

6-1069602-2006

TOTAL DE PAGINAS: 3

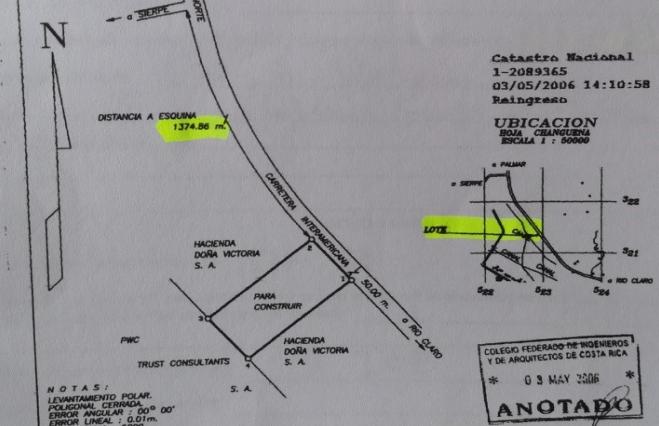
INSCRIPCION: 6-1069602-2006
 Fecha: 11/05/2006 11:29:49
 Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS
 54650F0B107584CA7EE7AC6F03ADA9EE


COSTA RICA
TIMBRE
EST. 1850
REPUBLICA DE COSTA RICA
300 COLONES
50 COLONES
20 COLONES (1 MILITAR)
50 COLONES

#6 - 1069602-2006.

Catastro Nacional
 1-2089365
 03/05/2006 14:10:58
 Reingreso

UBICACION
 HONDA CHANGUERA
 ESCALA 1 : 50000

LOTE


NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 POLIGONAL CERRADA.
 ERROR ANGULAR 0.00 a 00'
 ERROR LINEAL 0.01m.
 PRECISION 1 : 5000
 DOTS DOTS QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES

FRENTE A CARRERETA INTERAMERICANA 21.20 m.
 MODIFICA AL PLANO No.P-1037690-2005

PROPIEDAD DE :
 EN CALIDAD DE FIDUCIARIA
FIDUCIARIA CUSCATLAN S. A.

PROPIEDAD DE :	CEDULA JURIDICA:	AREA
EN CALIDAD DE FIDUCIARIA	3-101-080611	1006.83 m ²
		INFORMACION REGISTRO PUBLICO
		ES PARTE
		FOLIO REAL
		8 018092-000
		AREA 14ha 8575.68 m ²
		PROTOCOLO
		TOMO 12442
		FOLIO 78 - 80
		SITUADO EN PALMAR SUR
		DISTRITO 2 PALMAR
		CANTON 5 OSA
		PROVINCIA 6 PUNTARENAS
		ARCHIVO
		LOTE 29

ESCALA 1 : 1000
 FECHA 22-02-2006
 SIGIFREDO GARCIA CASTRO
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4385

ANOTADO

ESTUDIO DE REGISTRO

N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Palmar, 1, Osa

559.752
987.108

#6-149377-000

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO 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 DÉCIMETROS CUADRADOS
PLANO: P-1069602-2006

1.006,83 -2

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
AFFECTA 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](#)

Todas las direcciones registradas - 2013 - Registro Nacional - San José, Costa Rica - registro@rncr.gob.cr
 Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

FORMULARIO SERVICIOS PUBLICOS

N° 214 - 60502014937700 - 2019 - U

IRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
 Unidad de Soporte técnico

BANCO NACIONAL

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
 Ex. Líder: # 5920-1 DELBNCR William Juárez Rojas / Palmer, 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: Asaja 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 situada al Líder Norte del bien en
valvacion

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 situada al Líder Norte del bien
en valvacion.

