

INFORME DE AVALUO DE PROPIEDAD:

N° 214 - 11906057004500 - 2021 - U



Vista panorámica frontal del terreno: terreno y construcciones existentes; resto terreno abandonado.

Solicitado por Oficina 214 - ADMINISTRACION DE BIENES

Banco Nacional de Costa Rica

Fecha: 19 de Enero del 2021

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 -11906057004500 - 2021 - 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° 7273 - 1 / MARISOL CASTRO ARAYA / 1 - 1675 - 0022 / OP. N° 64 -1-30595752 / Garantía N° 922768			
Proporción de Derechos			
			100%
UBICACION DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON		
Distrito:	06 - PLATANARES		
Localidad:	MOLLEJONES		
DIRECCION EXACTA			
MOLLEJONES DE PEREZ ZELEDON: del cruce de calle hacia San Rafael, 325 m SE, sobre calle principal del sector hacia Pejibaye; mano izquierda.			
REGISTRO Y AREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según	el Registro y el Plano
Plano de Catastro N°	SJ - 1024537 - 2005	1 308,45 m ²	
Identificador Predial	11906057004500	1 308,45 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²	Demasía
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		SÍ	
AVALUO			
VALOR DEL TERRENO		¢49 358 659,35	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢18 973 152,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢68 331 811,35	
VALOR EN LETRAS:		SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS ONCE COLONES 35/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ambito máximo mercado potencial	Local
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A		¢0,00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	Finca con buena ubicación y acceso. Terreno y construcciones en abandono total, en deterioro acelerado, a la fecha..		
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:	19.01.2021	Fecha informe:	19.01.2021
Números telefónicos para contacto:	2771 - 3955		
Correo electrónico / Dirección WEB:	invegsa@gmail.com		

AVALUO DEL TERRENO						N° 214 -11906057004500 - 2021 - U					
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		37 500,00		30 000,00		25 000,00		0,00		0,00	
Area	1 308,45 m2	2 356,00	1,2142	900,00	0,7731	600,00	0,7731	1,0000		1,0000	
Nivel	1	1	1,0030	1	1,0030	1	1,0030	1,0000		1,0000	
Frente	71,43	40	1,1560	30	1,3747	20	1,3747	1,0000		1,0000	
Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1	0,0000	1,0000		1,0000	
Forma	0,9	1	1,0030	1	1,0030	1	1,0030	1,0000		1,0000	
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	3	0,9503	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	1,0687	4	1,0687	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		1,3418		1,1427		1,1427		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		50 318,68		34 281,59		28 567,50					
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	€37 723 /m2		Valor ajustado		€37 723 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Area		1 308,45 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€37 723,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€49 358 659,35					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	MARIA EDITH CASTRO BLANCO					VIVIENDA Y AFINES					
SUR	CALLE PUBLICA					CALLE					
ESTE	MARIA EDITH CASTRO BLANCO					VIVIENDA Y AFINES					
OESTE	VICENTE CALDERON CHINCHILLA					VIVIENDA Y AFINES					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VERTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1a2-frnte calle SE	539 713					1 020 128					807
4a5-frente calle SO	539 652					1 020 159					813
	.					.					
DESCRIPCION DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo de información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	SuperMercado Mollejones; mismo sitio de cruce calle a San Rafael; uso comercial vario				Base de Datos		8992-7467			19.01.2021	
					Coordenadas		Este	539 383	Norte	1 020 403	
2	Jorge Porras Vargas; Mollejones; del cruce a San Rafael 100 m N; local comerc y vivienda				Base de Datos		Ing. Emilio Díaz - 88298879			19.01.2021	
					Coordenadas		Este	539 434	Norte	1 020 477	
3	Roy Fallas Vargas; Mollejones; del cruce a San Rafael 90 m E; lote para vivienda				Base de Datos		8992 - 7467			19.01.2021	
					Coordenadas		Este	539 513	Norte	1 020 477	
	Valor zonal actual p/vivienda en sector Mollejones centro: hasta €25.000/m2				Base de Datos					19.01.2021	
	Valor zonal actual p/comercio en sector Mollejones centro: hasta €40.000/m2				Base de Datos					19.01.2021	

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				N° 214 -11906057004500 - 2021 - U	
VIAS DE COMUNICACION			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 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 a 500 m	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 10 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 350 m	Densidad poblacional
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	Media
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar
Medidores instalados			Electricidad y Agua		residencial/ comercial menor vario
CARACTERISTICAS FISICAS Y CATEGORIA DE SERVICIOS					
Frente principal:	71,43 m		Nivel bajo calle:	1,00 m	
Fondo:	47,42 m		Pendiente %	5-15%	
Relación:	1/1,50		Tipo de vía:	3	
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	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACION DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:					73,00%
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
18.01.2021	NO HAY				
OBSERVACIONES					
Terreno con buena ubicación y acceso, frente a calle pública del sector, de uso anterior de Galerón-Bodega, viviendas -02 y afines. Pero, sin uso ni mantenimiento desde hace años, con pérdida de valor gradual muy significativa en el tiempo. Vivienda anterior principal dismantelada hace años y otras construcciones casi en categoría de desecho.					

AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES									N° 214 -11906057004500 - 2021 - 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>GALERON</u>	121,00	200 000	24 200 000	50	20	D	0,7200	0,6780	11 813 472,00	24,4	97 632	
<u>VIVIENDA</u>	60,00	200 000	12 000 000	50	10	D	0,8800	0,6780	7 159 680,00	29,8	119 328	
TOTAL	181,00		36 200 000						18 973 152,00			
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			¢18 973 152,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
<u>VALOR TOTAL</u>			<u>¢18 973 152,00</u>									
METODO DE DEPRECIACION										ESTADO	O	OPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Area	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Util Total estimada del bien			VUR	Vida Util Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)								MM		MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke					DM		DEMOLICION	

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		N° 214 -11906057004500 - 2021 - U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	<u>GALERON</u>	Uso predominante:	Comercial
Estado de la edificación:	<u>Existente</u>	Avance:	<u>100%</u> 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>121,00 m2</u>	Porcentaje de cobertura:	9% Año de construcción: <u>2000</u>
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		<u>VC02</u>	NUMERO DE NIVELES: <u>1</u>
Estructura	columnas d oerfiles metálicos	Sistema eléctrico:	
Paredes	lámima de zinc de hierro galvanizado; sin divisiones internas	Entubado Conduit	<u>NO</u> TOTAL
	Pintura externa deficiente	Porcentaje	<u>0%</u>
Techos	estructura de metal - en deterioro	Caja breaker	<u>NO</u>
Cubierta	lámina de zinc de hg; sin canoas - en deterioro	Interruptor	<u>Cuchilla</u>
Cielos	sin cielo	Estado General	<u>Malo</u>
Pisos	de concreto chorreado	<u>Sistema electromecánico inexistente a la fecha</u>	
Fachada	sencilla - tipo galerón, bodega	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Aposentos	01 sola área para uso vario - en deterioro		
Baños	no hay	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros	puerta principal tipo portón metálico . Seniclo - en deterioro	Paredes	<u>Malo</u> Cielos <u>Malo</u>
Red de agua caliente	no hay	Pisos	<u>Malo</u> Cubierta <u>Malo</u>
Tanque captación de agua	no hay		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Importante</u>
		Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCION			
PROYECTOS DE CONSTRUCCION			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
A LA FECHA y desde hace <u>años</u> , construcción tipo Galerón (actual tipificado como NA01, según Tipología 2020), sin uso ni mantenimiento ni conservación, en deterioro gradual acelerado. Con pérdida de valor económico muy significativa en el tiempo. Además, con alto riesgo de desmantelamiento			

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		N° 214 -11906057004500 - 2021 - U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	<u>CASA DE HABITACION</u>	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	<u>Existente</u>	Avance:	<u>100%</u> 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>60,00 m2</u>	Porcentaje de cobertura:	5% Año de construcción: <u>2010</u>
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		<u>VC01</u>	NUMERO DE NIVELES: <u>1</u>
Estructura	de concreto	Sistema eléctrico:	
Paredes	zócalo c/fibrolit y madera, por partes. Internas de fibrolit	Entubado Conduit	<u>NO</u>
	Pintura externa e interna en deterioro	Porcentaje	<u>0%</u>
Techos	estructura de madera - en deterioro	Caja breaker	<u>NO</u>
Cubierta	lámina de zinc de hg; sin canoas - en deterioro	Interruptor	<u>Cuchilla</u>
Cielos	sin cielo	Estado General	<u>Malo</u>
Pisos	de concreto lujado - en deterioro	<u>Sistema electromecánico inexistente a la fecha</u>	
Fachada	sencilla. Ventanería vidrio c/marcosde madera	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Aposentos	sala-comedor-cocina, 02 dormitorios, baño, pilas		
Baños	01 - sencillo - en deteriro	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros	puertas de madera, sencillas	Paredes	<u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>
Red de agua caliente	no hay	Pisos	<u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>
Tanque captación de agua	no hay		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>
		Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCION			
PROYECTOS DE CONSTRUCCION			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
A LA FECHA y desde hace años, construcción de vivienda, sin uso ni mantenimiento ni conservación, en deterioro gradual acelerado. Con pérdida de valor económico gradual en el tiempo, también acelerado. Además, con alto riesgo de desmantelamiento. Anteriormente, existió otra vivienda de significativo valor economico, que fue 100% desmantelada (ver fotos)			

ANEXO FOTOGRAFICO

Nº 214 -11906057004500 - 2021 - U



Calle final de acceso y frente a calle de N a S



Calle final de acceso y frente a calle de S a N



Vista panorámica frontal del terreno y construcciones existentes



Vista frontal del terreno al lindero SE, - área vivienda principal dismantelada



Vista del terreno, en área de Galerón y Vivienda secundaria existentes



Vista parcial del resto del terreno abandonado



Vista parcial del área de terreno, con restos de vivienda principal



Vista frontal de construcción de Galerón - Bodega existente



Vista frontal de la vivienda secundaria existente



Vista interna del Galerón- sin uso ni mantenimiento, abandonado



Vista interna del Galerón- sin uso ni mantenimiento, abandonado


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

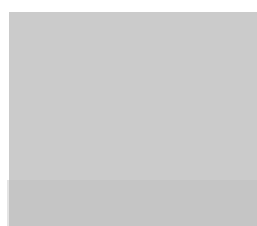

Vista terreno y edificio comercial existente



Vista terreno y uso local comerc y vivienda



Vista del terreno para vivienda



Perito en la finca

ANEXO FOTOGRAFICO

N° 214 -11906057004500 - 2021 - U



Vista frontal de la vivienda, en abandono total



Vista lateral de la vivienda



Vista lateral de la vivienda



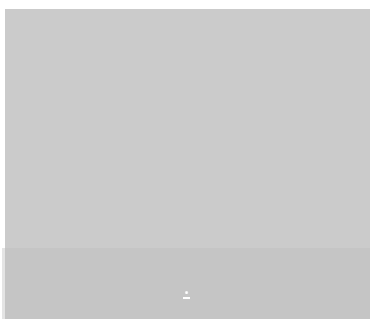
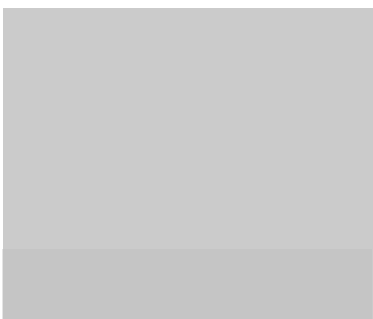
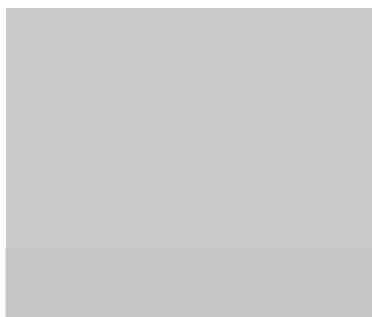
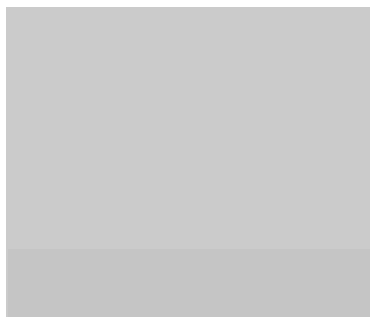
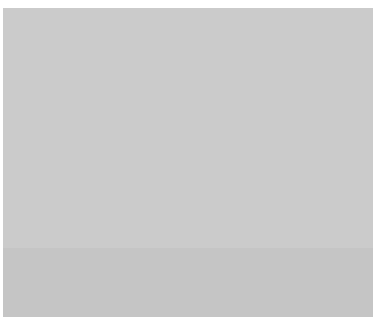
Vista interna de la vivienda



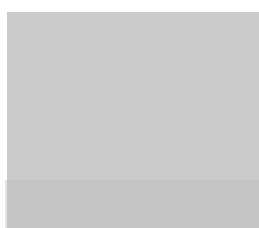
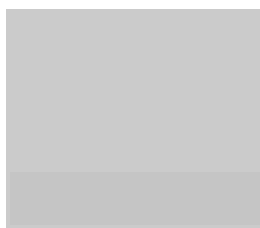
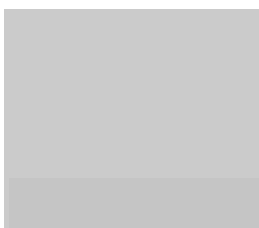
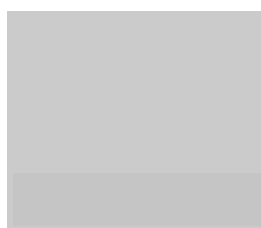
Vista interna de la vivienda



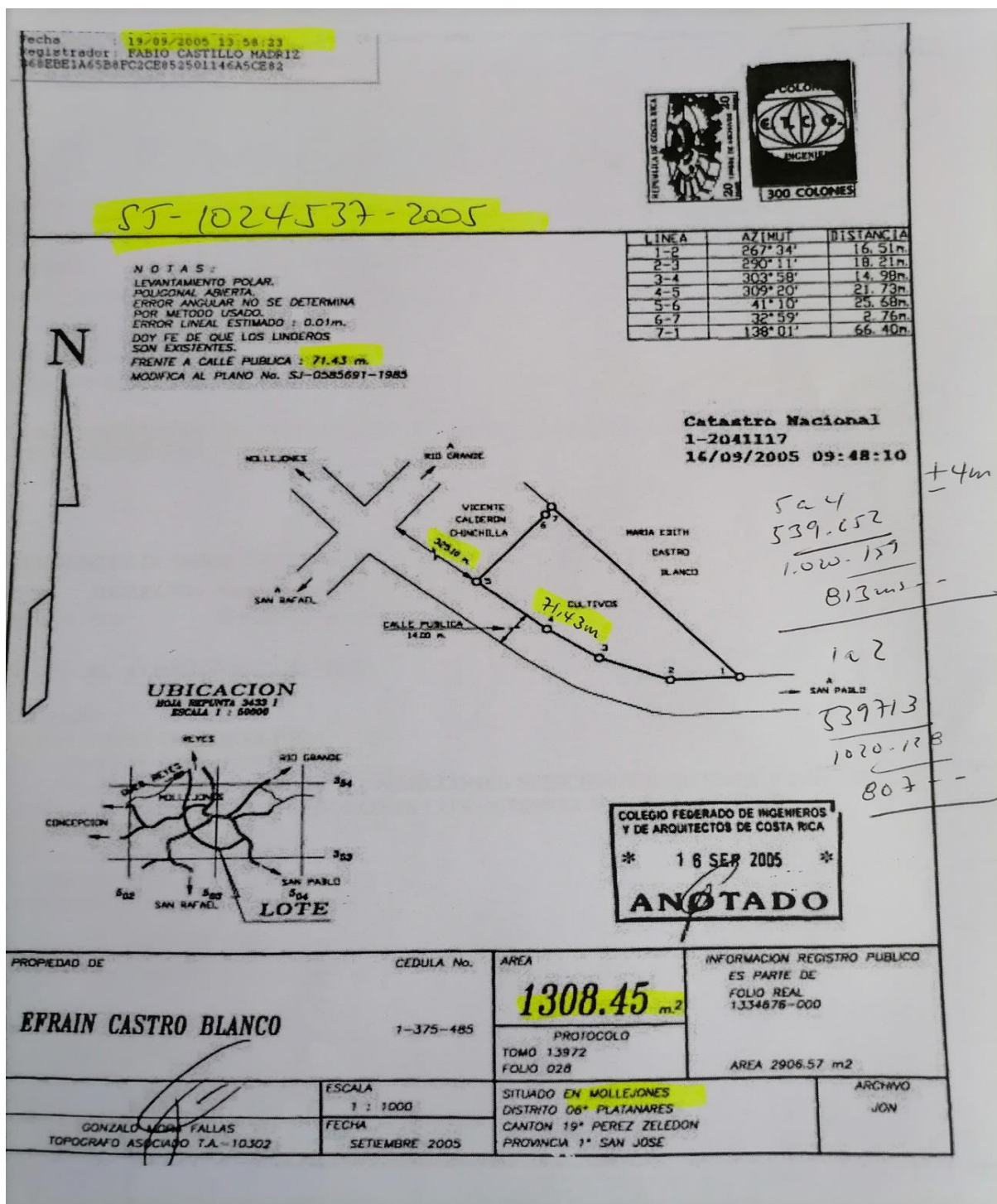
Vista lateral de la vivienda



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Perito en la finca

PLANO DE CATASTRO
N° 214 -11906057004500 - 2021 - U


ESTUDIO DE REGISTRO

N° 214 -11906057004500 - 2021 - U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 570045-000

1-570045-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 570045 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CULTIVOS
SITUADA EN EL DISTRITO 6-PLATANARES CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE
SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : MARIA EDITH CASTRO BLANCO
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : MARIA EDITH CASTRO BLANCO
OESTE : VICENTE CALDERON CHINCHILLA

1.308,45 m²

MIDE: MIL TRESCIENTOS OCHO METROS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1024537-2005

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00334676 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 45,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL
QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO COLONES CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00098298-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-MAR-2020

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

Emitido el 18-01-2021 a las 08:42 horas

FORMULARIO SERVICIOS PUBLICOS

N° 214 -11906057004500 - 2021 - U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico

BANCO NACIONAL

Excededor - Manrico Castro Araya; # 7273-1

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

Mollejón, Platano, Pérez Zeledón

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: AyA

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: Taller Mecánico

Nombre del abonado: #1041 Creaciones Mefelicas

Observaciones: misma sitio de Taller Creaciones Mefelicas
punto al sitio-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: Taller Mecánico Creaciones

Nombre del abonado: #512208 Mefelicas "Negro"

Observaciones: localizado punto al bien en
valoración.

GG