

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA

214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Avalúo Bien Adjudicado

NOMBRE SOLICITANTE (S)

Banco Nacional de Costa Rica

Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)

Banco Nacional de Costa Rica

Proporción de Derechos

Nombre de exdeudor

Céd. Jurídica 4-000-001021 100%

Rock Constructionsand Development SA

7287-1 Céd. Jurídica 3-101-485552

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 01 - SAN JOSE
 Cantón: 09 - SANTA ANA
 Distrito: 03 - POZOS
 Localidad: Pozos

DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO

De la Curz Roja de Santa Ana, 800 m norte y 50 m este, propiedad medianera a mano derecha

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca	SJ-0893300-2003	Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°		561.06 m ²
Identificador Predial	10903043552900	561.06 m ²
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m ²
		Demasiá NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	₡146,750,292.54
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡553,537,095.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡700,287,387.54

VALOR EN LETRAS:	SETECIENTOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE COLONES 54/100
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses
Ámbito máximo de mercado potencial	General
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡553,537,095.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

Al momento de la visita el bien no cuenta con electricidad. No se pudo ingresar al sótano por encontrarse inundado y a la mitad del nivel 3 por estar cerrada la puerta de acceso con llave, sin embargo, se toman las medidas del sótano indicadas en el avalúo realizado en el 2016 por el compañero Alexander Alvarado Villegas y la medida del tercer nivel comparada con el segundo nivel, ya que por fuera se observan iguales. Al nivel de sótano se le asigna un estado deficiente, tomando en cuenta que como parqueo no podría usarse en este momento si no se coloca un sistema de bombeo que canalize el agua, pero sus paredes perimetrales si cumplen su función estructural. El área de bodega del sótano presenta problemas de humedad, al igual que el área de recepción del primer nivel.

Nombre del Perito Guiselle Torres Serrano

Tipo de Profesional	Ing. Civil	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	IC-24592	Emp. 15495	Identificación N° 3-0397-0772
Fecha inspección:	19 abril 2021	Fecha informe:	20 abril 2021
Números telefónicos para contacto	2523-6508		
Correo electrónico / Dirección WEB	gotorresse@bncr.fi.cr		

AVALÚO DEL TERRENO						214-10903043552900-2021-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor					
VALOR €/m ²		245,000.00	260,599.00	176,415.00			0.00				
Área ($\beta=0.20$)	561.06	200.00	0.8136	1672.00	1.2441	4977.00	1.5474	1.0000			
Frente	28.71	11	1.2710	71.65	0.8051	-	1.0000	1.0000			
Forma	1	1	1.0000	0.9	1.1111	1	1.0000	1.0000			
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000			
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000			
Vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	1.0000			
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000			
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000			
Ubicación	5	5	1.0000	3	0.8009	5	1.0000	1.0000			
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000			
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000			
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000			
Factor de Homologación		1.0341		0.8914		1.5474		1.0000			
Valores Homologados		253,355.51		232,288.60		272,977.70					
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	Área afectada	0.00 m ²								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€252,874 /m ²	Valor ajustado	€252,874 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1.0000	Área	561.06 m ²		€8,685 / m ²						
VALOR UNITARIO FINAL						€261,559.00 /m ²					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€146,750,292.54					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA			Calle adoquinada							
SUR	RONALD Y ERICK SABORIO SIBAJA			Lote con construcciones							
ESTE	CORPORACION TWANG S.A			Oficinas							
OESTE	RENE JESUS CASTRO SIBAJA			Taller meánico							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
						PRECISIÓN 1.80 m					
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
V1	479,291			1,099,244			865				
V2	479,315			1,099,258			865				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Venta de lote en el centro de Santa Ana, por Bacuss y Súper Proxi. Uso de suelo para comercio, oficinas, locales comerciales o apartamentos. Tomado de https://www.facebook.com/marketplace/item/448633003095224/?referralSurfacing=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner			Oferta	Álvaro Salas Murillo / Marketplace			20/04/2021			
				Coordenadas	Este	-	Norte	-			
2	Venta de lote a 200 m de la Curz Roja de Santa Ana. Condiciones similares.			Oferta	Sergio Calderón / CM Asesorías / 8837-7453			19/04/2021			
				Coordenadas	Este	479,553	Norte	1,098,194			
3	Lote en Pozos, Lindora, uso de suelo para edificios comerciales, oficinas, restaurantes, actividades recreativas y culturales, vivienda (en el segundo piso). Tomado de https://www.bienesonline.co.cr/ficha-terreno-venta-santa-ana-san-jose_TEV18189.php			Oferta	Mari Cespedes / 89590589			19/04/2021			
				Coordenadas	Este	-	Norte	-			
4				Coordenadas	Este		Norte				
5				Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10903043552900-2021-U
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Adoquín	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	6.00 m	Cordón	SÍ	Tanque séptico
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 750 m	Clase social zonas cercanas
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 240 m	Densidad poblacional
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ Alrededor	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Residencial-Comercial
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m	
Medidores instalados	Electricidad y Agua			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	28.71 m	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	32.83 m	Pendiente %	0	
Relación:	1.14350401	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			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 79.00%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
19/04/2021	Servidumbre de Líneas Eléctricas y de Paso citas: 2010-00335998-01-0001-001. En sitio no se observa afectación para el uso de la propiedad			
OBSERVACIONES				
<p>Lote medianero, a nivel de calle, con calle adoquinada y aceras de concreto, con cordón y caño. Al momento de la visita la propiedad no cuenta con servicio de luz, hay varios medidores y otros espacios sin medidor. Ubicado según el mapa de zonas homogéneas del Ministerio de Hacienda en la zona 1 09 03 U21/U22, La Chispa - Calle Gavilanes - Calle Los Zamora - Calle Margarita, con tipología VC-02, sin embargo se observan en la visita, viviendas, talleres y edificios de oficinas.</p> <p>Según el Mapa de Amenazas de la CNE, la propiedad no se ubica en zona de riesgo y en la visita no se observa amenaza natural, sin embargo, se considera posibilidad de daños baja al inundarse el sótano.</p> <p>Para el cálculo del valor del terreno se utiliza el Método de Mercado y se ajusta con sus factores valorizantes y/o desvalorizantes. Se utiliza el tipo de cambio del BNCR del día 19 de abril del 2021 US \$ Venta: 619.00</p>				

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 no se considera que sea válido para fines legales, lo que no se ha indicado en la condición, ni se realizan garantías de calidad, fisicas o de funcionamiento. El informe no es válido para la ejecución de contratos de arrendamiento, compraventa o cesión de bienes. No se considera que sea válido para la ejecución de contratos de arrendamiento, compraventa o cesión de bienes.

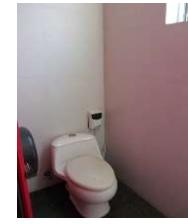
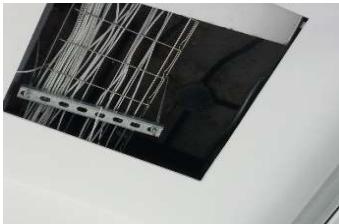
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10903043552900-2021-U


Alrededores y fachada
Sótano inundado

Sótano inundado, pared de bodega y ascensor
1er nivel: recepción, servicio sanitario, caseta guarda

Parqueo 1er nivel, charcos y pared de recepción con humedad
2do nivel

2do nivel

2do nivel

3er nivel
Puerta cerrada

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10903043552900-2021-U



3er nivel



4to nivell



4to nivell

Sistema de voz y datos Caja principal



Ubicación de medidores

Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



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 descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sistemáticamente resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de condicidad constante del suelo. El valorado manifiesta no tener conocimiento de la procedencia o la calidad de los materiales ni de la ejecución de la obra.

Also Interns

PLANO DE CATASTRO

214-10903043552900-2021-U

INSCRIPCIÓN: 1-893300-2003
Fecha : 19/11/2003 15:14:48
Registrador: JOSE RAMIREZ SOLANO
BB9FFAE3A1CFF20CE189181A079D2B54

Catálogo Nacional
1-1868854
10/11/2003 14:29:1
Reimpresión



LINEA	ACIMUT	DIST.
1 - 2	060°35'53"	28.71
2 - 3	150°51'11"	19.25
3 - 4	239°25'01"	28.70
4 - 1	330°47'22"	19.84

LOCALIZACION
HOLM CRISTÓ DE SANTA ANA
ESCALA 1:10000



NOTAS

LEVANTAMIENTO POLIGONAL AEREO
POLIGONAL AEREO
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 0.0005°
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.005 m
LINDEROS EXISTENTES
DISTANCIA: FRENTE AL LOTE ES DE 28.71 m
MODIFICA PLANO CATASTRAL N° SJ-926636-1990 Y
SJ-206188-1994

PROPIEDAD DE: SHAFFER SOCIEDAD ANONIMA	CEDEULA JURIDICA 3-101-335420	SITUADO EN : POZOS	ES PARTE FOLIO REAL 1435529-000	
	AREA : 561.06 m ²	DISTRITO : 3 ^{er} POZOS CANTON : 9 ^{er} SANTA ANA PROVINCIA : 1 ^{er} SAN JOSE		
ROBERTO I. CHAVES CHAVERRI INGENIERO TOPOGRAFO I.T.P. 1153	AREA SEGUN REGISTRO: 755.09 m ²	PROTOCOLO : TOMO : 11904 FOLIO : 36	FECHA 6 OCTUBRE 2003	ESCALA 1 : 500

ESTUDIO DE REGISTRO

214-10903043552900-2021-U

22

18/04/2021

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
 MATRICULA: 435529-400

 ANCHO: 4.00 METROS
 RUMBO: ESTE A SUR
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
 1435529-400

 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 435529 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
 SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
 LINDEROS:

NORTE: CALLE PUBLICA
 SUR: RONALD Y ERICK SABORIO SEBAA
 ESTE: CORPORACION TWANG S.A.
 OESTE: RENE JESUS CASTRO SEBAA

MIDE: QUINIENTOS SESENTA Y UN METROS CON SEIS DECIMETROS CUADRADOS
 PLANO: SI-0393300-2003

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
 FINCA DERECHO INSCRITA EN
 1-00311045 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 619.555.953.41 COLONES

PROPIETARIO:
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA TURIDICA 4-004-001021
 ESTIMACION O PRECIO: SEISCIENTOS DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES COLONES CON CUARENTA Y UN CENTIMOS
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACION: 2019-0777397-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCION: 10-MAR-2020

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

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
 CITAS: 2010-335998-01-0001-001
 A FAVOR DE LA COMPAÑIA NACIONAL DE FUERZA Y LUZ POR ESTA LA EMPRESA
 CONCESSIONARIA DE LA EXPLOTACION
 AFECTA A FINCA: 1-0435529-400
 INICIA EL: 30 DE NOVIEMBRE DE 2010
 LONGITUD: 5.05 METROS