

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES			214-10903043552900-2021-U	
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			Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
Nombre de exdeudor					
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	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-0893300-2003		561.06 m2		
Identificador Predial	10903043552900		561.06 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	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 estructura. El área de bodega del sótano presenta problemas de humedad, al igual que el área de recepción del primer nivel.				
Nombre del Perito <u>Guiselle Torres Serrano</u>					
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		<a href="mailto:gtorresse@bncr.fi.cr">gtorresse@bncr.fi.cr</a>			

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 €/m2		245,000.00		260,599.00		176,415.00				0.00	
Área (β=0.20)	561.06	200.00	0.8136	1672.00	1.2441	4977.00	1.5474	1.0000		1.0000	
Frente	28.71	11	1.2710	71.65	0.8051	-	1.0000	1.0000		1.0000	
Forma	1	1	1.0000	0.9	1.1111	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Via	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	
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		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 m2						
	1.0000		Área afectada		0.00 m2						
	1.0000		Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€252,874 /m2			Valor ajustado	€252,874 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1.0000			Área	561.06 m2			€8,685 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€261,559.00 /m2					
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 méánico					
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/?referralSurfa ce=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	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Adoquín		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	6.00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 750 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 240 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ Alrededor	Actividad del lugar	Mixta
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				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frete 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	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 79.00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO	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				
<b>OBSERVACIONES</b>					
<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>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-10903043552900-2021-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	
Edificio nivel sótano parqueo	343.00	292,500	100,327,500	115	11	D	0.9476	0.6780	64,457,589.00	73.9	187,923	
Edificio nivel sótano bodega	11.00	292,500	3,217,500	115	11	D	0.9476	0.6780	2,067,153.00	73.9	187,923	
Edificio nivel 1 recepción, baño y guarda	46.00	585,000	26,910,000	115	11	I	0.9476	0.9191	23,436,954.00	100.2	509,499	
Edificio nivel 1 parqueo	270.00	292,500	78,975,000	115	11	I	0.9476	0.9191	68,782,500.00	100.2	254,750	
Edificio nivel 2 y 3	632.00	585,000	369,720,000	115	11	I	0.9476	0.9191	322,003,368.00	100.2	509,499	
Edificio nivel 4 comedor	34.00	585,000	19,890,000	115	11	B	0.9476	0.9748	18,372,784.00	106.2	540,376	
Edificio nivel 4 techado	125.00	351,000	43,875,000	40	11	B	0.8247	0.9748	35,271,875.00	32.2	282,175	
Edificio nivel 4 azotea	164.00	117,000	19,188,000	40	11	B	0.8247	0.9748	15,425,512.00	32.2	94,058	
TOTAL	1,625.00		662,103,000						549,817,735.00			
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	
Tapia posterior, laterales y muros	40.00	135,000	5,400,000	30	11	I	0.7494	0.9191	3,719,360.00	20.7	92,984	
TOTAL			5,400,000						3,719,360.00			
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	
Parqueo y rampa posterior	168.00	55,000	9,240,000	20	11	I	0.5738	0.9191	4,873,008.00	10.5	29,006	
			-						-			
TOTAL			9,240,000						4,873,008.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES			¢549,817,735.00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢3,719,360.00									
VALOR TOTAL			¢553,537,095.00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	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 Útil Total estimada del bien			VUR		Vida Útil Remanente			M		MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)										MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-10903043552900-2021-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
Tipo de construcción existente: Oficinas		Uso predominante: Oficinas			
Estado de la edificación: Existente		Avance: <input type="text"/>		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: En desuso		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 1625.00 m2		Porcentaje de cobertura: 100%		Año de construcción: 2012	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>					
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> EO-04		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> sótano y 4 niveles			
Estructura	Marcos de concreto		<b>Sistema eléctrico:</b>		
Paredes	Mampostería y divisiones livianas y en vidrio		Entubado Conduit	SI	TOTAL
Entrepiso	Viguetas pretensadas y losa de concreto		Porcentaje	100%	
Techos	Losa de concreto		Caja breaker	SI	
Cubierta	Losa de concreto y lona en área de azotea techada		Interruptor	Fusible	
Cielos	Gypsum empastado		Estado General	Regular	
Pisos	Losas de concreto, porcelanato y laminado tipo madera				
Fachada	Muros planos, ventanales con luvers, 2 cortinas metálicas a los lados y puerta central en vidrio				
Aposentos	Sótano no se pudo ingresar, se presume parqueo. 1er nivel de parqueo, caseta de guarda, recepción y servicio sanitario. 2do y 3er nivel de oficinas y 2 baterías de baños en cada nivel. 4to nivel de comedor y azotea		Gas LP	Ubicación	
Baños	1 servicio en 1er nivel y 2 baterías de baño en 2do y 3er nivel, acabados intermedios		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>		
Otros	Ascensor con humedad, rampa externa en concreto		Paredes	Regular	Cielos Regular
Red de agua caliente	No		Pisos	Regular	Cubierta Regular
Tanque captación de agua	N/A				
<b>Fisuras</b>		<b>Apresiasión visual de desplome</b>			
Repellos	Leve	Paredes	Importante	Pisos	Ninguno
Pisos	Leve				
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>					
Estado de la edificación:		Avance:			
<b>DESCRIPCIÓN</b>					
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:	
1					
2				Equivalente al: 0.0%	
3				del monto del crédito destinado a construcción	
4					
5					
6					
7					
<b>OBSERVACIONES</b>					
La instalación eléctrica se revisa por muestreo, <b>no se observa cableado electrico expuesto, si de voz y datos.</b>					
Para el cálculo del valor de la construcción se utiliza el Método de Costos. El valor unitario nuevo de las construcciones se toma del Manual de Valores Unitarios por Tipología Constructiva 2019 del Ministerio de Hacienda.					
No se pudo ingresar al sótano por encontrarse inundado, se observa planta eléctrica en el área inundada y una pared liviana en mal estado por el agua, bodega de este nivel con serios problemas de humedad al igual que el ascensor; se considera que el estado de ésta área es deficiente, funcionando las paredes estruturales pero no como tal el parqueo.					
En el primer nivel se observan charcos de agua en área de parqueo y serios problemas de humedad en la pared externa de la recepción. Se estima un estado de conservación intermedio.					
Se presume que el 3er nivel tiene la misma medida que el 2do nivel, al observarse así externamente, ya que en este nivel 3, se encontraba una puerta cerrada que da acceso a la mitad del nivel. Estos niveles cuentan con divisiones en vidrio y pocas livianas, cada uno con dos baterpias de baños 8hombres y mujeres). Se considera estado de conservación intermedio al no tener claridad de cómo está todo el cableado eléctrico, al verse huecos en cielos y algunas paredes y cielos con humedad.					
El 4to nivel presenta un comedor en mejores condiciones, no se observan focos de humedad en cielos ni paredes. Al igual que la azotea.					



## 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 nivel



4to nivel

Sistema de voz y datos

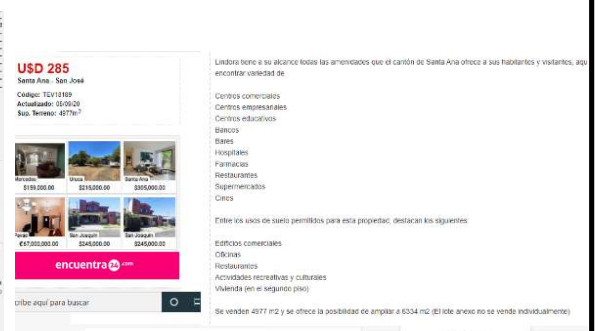
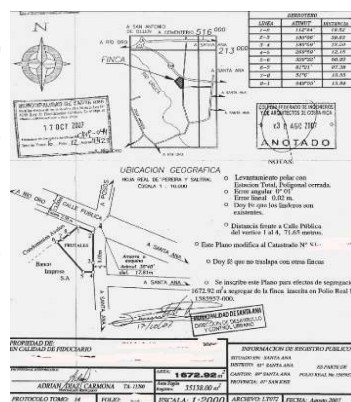
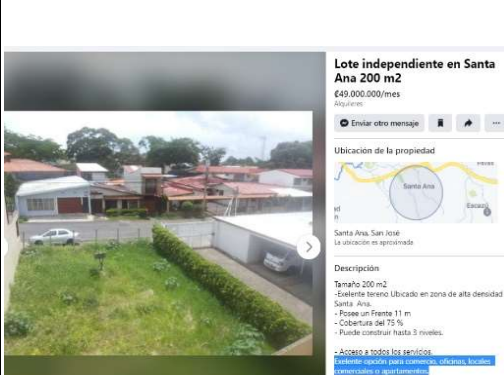
Caja principal



Ubicación de medidores

Perito en sitio

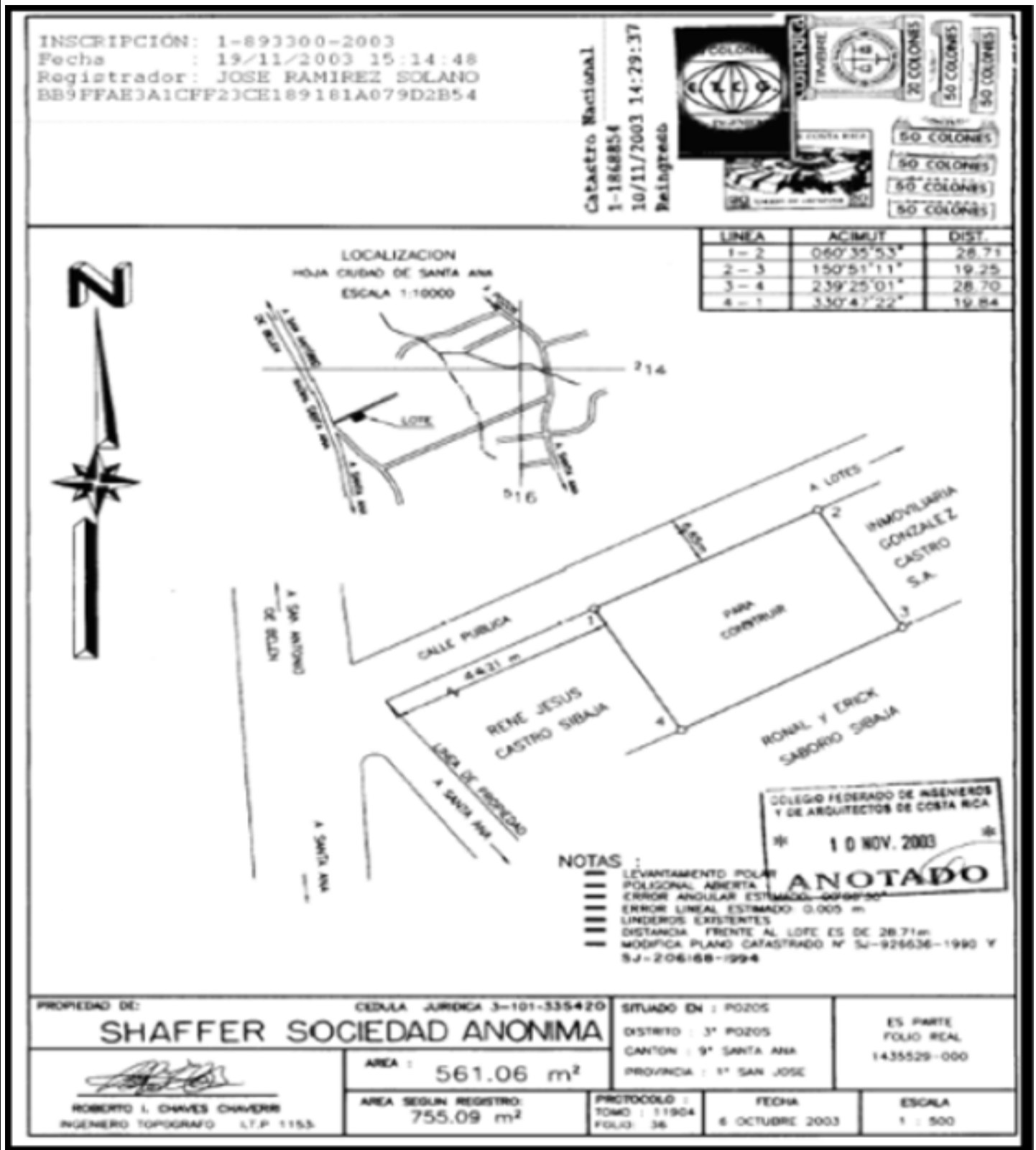
## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





**PLANO DE CATASTRO**

214-10903043552900-2021-U





ESTUDIO DE REGISTRO

214-10903043552900-2021-U

2/2

18/4/2021  
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):  
1 435529-000  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-04-2021 a las 12:06 horas  


18/4/2021  
REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 43529-000

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 SIBAJA  
ESTE: CORPORACION TWANG S.A.  
OESTE: RENE JESUS CASTRO SIBAJA

MIDE: QUINIENTOS SESENTA Y UN METROS CON SEIS DECÍMETROS CUADRADOS  
PLANO: SI-0093300-1003

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 JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACION O PRECIO: SEISCIENTOS DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES COLONES CON CUARENTA Y UN CENTÍMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2019-00777397-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-MAR-2020

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

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELÉCTRICAS Y DE PASO  
CITAS: 2010-335988-01-0001-001  
A FAVOR DE LA COMPAÑIA NACIONAL DE FUERZA Y LUZ POR ESTA LA EMPRESA  
CONCESIONARIA DE LA EXPLOTACION  
AFECTA A FINCA: 1-00435529-000  
INICIA EL: 30 DE NOVIEMBRE DE 2010  
LONGITUD: 5.05 METROS

1/2