

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 Direccion de Recursos Materiales			214-50601008642200-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo BIENES TEMPORALES- N° ex deudor 6252-1			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Identidad	4-000-001021	100%
exdeudor	CAROLINA PALACIO LEDEZMA				
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	06 - CAÑAS				
Distrito:	01 - CAÑAS				
Localidad:	SAN CRISTOBAL				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la escuela de San Cristobal 200 metros al suroeste y 50 metros al noroeste					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según		el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-0188021-1994	110,86 m2		110,86 m2	
Identificador Predial	50601008642200	110,86 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢3.234.894,80			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢41.928.748,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢45.163.642,80			
VALOR EN LETRAS:	CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES 80/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢41.928.748,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				Sí	
OBSERVACIONES GENERALES	AVALUO DE BIEN TEMPORAL				
Nombre del Perito	Luis Gabriel Fonseca Cardenas				
Tipo de Profesional	Arquitecto		Firma del Perito		
Número de registro	A- 22796	Emp.	Identificación N°	503270939	
Nombre de la empresa	Cardes Consultora Agrofinanciera S.A.				
Nombre y firma representante legal de la empresa		Ing. Jose Ramon Cardenas Sequeira			
Fecha inspección:	20 julio 2020		Fecha informe:	21 julio 2020	
Números telefónicos para contacto	8821-9986 /26867656				
Correo electrónico / Dirección WEB	joracard@outlook.es				

AVALÚO DEL TERRENO						214-50601008642200-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		16.666,00		25.640,00		0,00		0,00		0,00	
Área	110,86	600,00	1,7557	390	1,5209		1,0000		1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Frente	12,28	20	0,8852	15	0,9512		1,0000		1,0000		1,0000
Fondo	0	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Forma	0,5	1	0,7071	1	0,7071		1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523		1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	4	1	1,0942	1	1,0942		1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	1	3	1,1379	3	1,1379		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		1,4398		1,3403		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		23.996,30		34.364,64							
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	€29.180 /m2		Valor ajustado		€29.180 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		110,86 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL				€29.180,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€3.234.894,80							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Noemy Soto Saenz					construido					
SUR	Carretewra Interamericana					asfaltada					
ESTE	calle publica 21,79 metros					asfaltada					
OESTE	Carretewra Interamericana					asfaltada					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	380.602				1.152.660				83		
2	380.595				1.152.681				83		
3	380.586				1.152.671				82		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Se venden 2 lotes de 600 m2 a un precio de 10 millones https://www.doomos.co.cr/de/15858_lotes-para-contruccion.html				Oferta					21/7/2020	
					Coordenadas	Este		Norte			
2	Área del terreno: 390 metros cuadrados Guanacaste, Cañas, San Cristobal Sur Precio base: €10.000.000,00 https://www.ccss.sa.cr/propiedades?v=19				Oferta		CCSS			21/7/2020	
					Coordenadas	Este		Norte			
3					Coordenadas		Este		Norte		
4					Coordenadas		Este		Norte		
5					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						214-50601008642200-2020-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Primaria			Caño	SÍ	Sistema Sanitario		Tanque séptico	
Material	Asfalto			Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial		NO	
Ancho de vía	50,00 m			Cordón	SÍ				
Acera	SÍ			ACCESO A LA FINCA				Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS						DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ		Clase social		Media	
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO	a 0 m	Clase social zonas cercanas		Media	
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 0 m	Densidad poblacional		Media	
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 900 m	Actividad del lugar			
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ		residencial			
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		SÍ	a 80 m				
Medidores instalados	Electricidad y Agua								
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS									
Frente principal:	SÍ	21,79 m			Nivel sobre calle:		0,00 m		
Fondo:	NO	0,00 m			Pendiente %		1		
Relación:	NO	0			Tipo de vía:		1		SÍ
Servicios	S1	4							
	S2	16	Ubicación:		Esquinero				
RIESGOS POTENCIALES									
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	Río	Distancia	200,00 m		Posibilidad de daños		Ninguno		
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica		Riesgo deslizamiento		Ninguno		
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA									
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:					83,20%				
AFECTACIONES DEL BIEN									
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
20/7/2020		NO HAY							
OBSERVACIONES									
Finca se clasifica como esquinero, es de forma irregular, con topografía plana, con todos los servicios de la zona, posee una construcción en dos plantas.									

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								214-50601008642200-2020-U				
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final	
	m2	₡ / m2	₡	años	años		Depre.	Estado	₡	años	₡ / m2	
Inivel	95,00	210.000	19.950.000	50	15	I	0,8050	0,9191	14.760.530,00	37,0	155.374	
Apartamentos	94,00	360.000	33.840.000	50	15	I	0,8050	0,9191	25.037.370,00	37,0	266.355	
Balcon	16,00	180.000	2.880.000	50	15	I	0,8050	0,9191	2.130.848,00	37,0	133.178	
			-						-			
TOTAL	205,00		56.670.000					41.928.748,00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final	
	m2	₡ / m2	₡	años	años		Depre.	Estado	₡	años	₡ / m2	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL			-					-				
MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final	
	m2	₡ / m2	₡	años	años		Depre.	Estado	₡	años	₡ / m2	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL			-					-				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES								₡41.928.748,00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS								₡0,00				
VALOR TOTAL								₡41.928.748,00				
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

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 ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-50601008642200-2020-U			
CONSTRUCCIONES							
Tipo de construcción existente:	Edificio comercial			Uso predominante:	Comercial		
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:							
Área construcción principal:	95,00 m2	Porcentaje de cobertura:	85%	Año de construcción:	2005		
DETALLE DE ELEMENTOS							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	LC01	NÚMERO DE NIVELES:	2				
Estructura	Mamposteria	Sistema eléctrico:					
Paredes	Bloques de concreto						
Entrepiso	Tubo cuadrado / Laminas de fibrocementos	Entubado Conduit	SI	TOTAL			
Techos	RT	Porcentaje	100%				
Cubierta	Laminas de hierro galvanizado	Caja breaker	SI				
Cielos	Fibrocemento	Interruptor	Diyuntores				
Pisos	Ceramica	Estado General	Regular				
Fachada	Construccion de dos plantas						
Aposentos	I Nivel: local comercial de un solo aposento baño / II Nivel: Cuatro apartamentos con baño, balcon	Gas LP	Ubicación				
Baños	con enchapes de ceramica acabados sencillos	Estado Físico y Mantenimiento:					
Otros		Paredes	Regular	Cielos	Regular		
Red de agua caliente	No tiene	Pisos	Regular	Cubierta	Regular		
Tanque captación de agua	No tiene						
Fisuras		Apreciación visual de desplome					
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos	Ninguno						
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
Estado de la edificación:				Avance:			
DESCRIPCIÓN							
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:			
1				Equivalente al:			
2				0,0%			
3				del monto del crédito destinado a construcción			
4							
5							
6							
7							
OBSERVACIONES							
Construccion de dos plantas de paredes de bloques de concreto, con pisos de ceramica, extrutura de tubo redondo, estado general intermedio ya que no tiene mantenimiento. LC01 / AP01							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50601008642200-2020-U



Vista de frente



costado sur



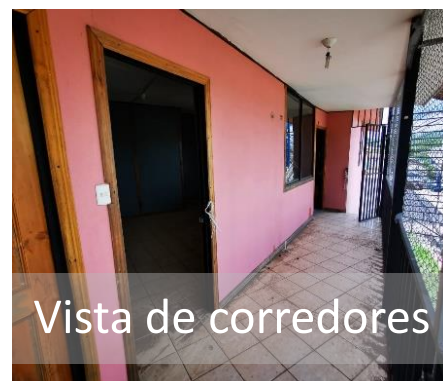
Vista interna



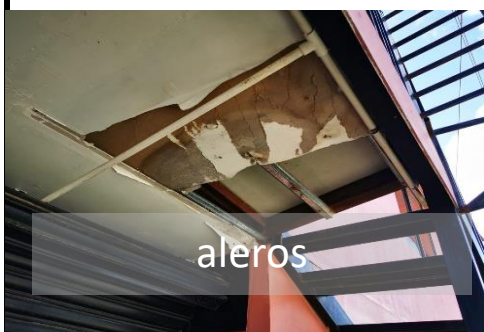
paredes y cielo



baño



Vista de corredores



aleros

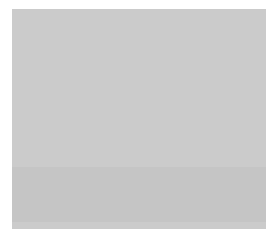
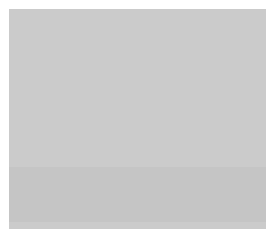
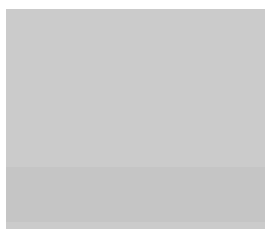


Caja de disyuntores



perito valuador

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



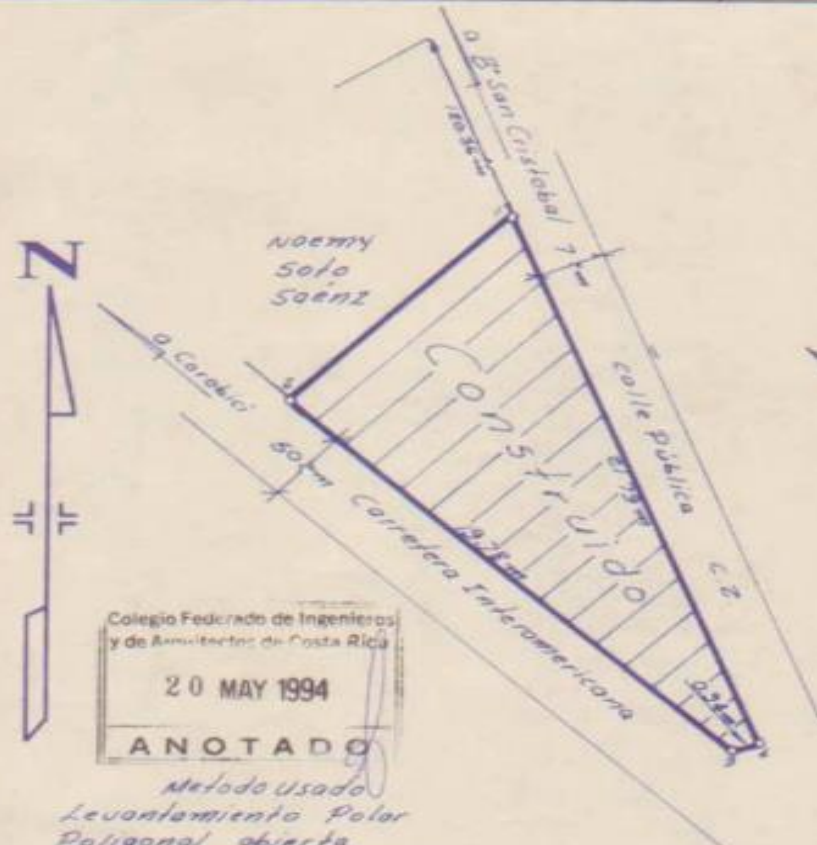
PLANO DE CATASTRO

214-50601008642200-2020-U

CATASTRO NACIONAL
148 191
BOLLO: IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1994

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
6188021-94
23 MAY 1994
Fecha _____ Firma Autorizada _____





LINEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	S 45° 26' W	10.19
2 - 3	S 47° 09' E	19.78
3 - 4	N 46° 43' E	0.96
4 - 1	N 21° 43' W	21.79

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
20 MAY 1994
ANOTADO

Metodo Usado
Levantamiento Polar
Poligonal abierta
Precisión Angular 00.01'
Precisión Lineal 00.01m

Nota
Doy fe que los linderos son existentes
frente del resto 8.75m.

Ubicación
Escala 1:5000
Ciudad de Cañas

PROPIEDAD DE
Noemy Soto Soenz

CEDULA No. 1-182-104

AREA 110.86 m²
Area según Registro 157.51 m²
ESCALA 1:200

SITUADO EN 8ª San Cristóbal Es parte
DISTRITO DE CAÑAS Folia Real
CANTON DE CAÑAS N° 5009756-000
PROVINCIA DE Guanacaste

ARCHIVO No. _____ FECHA 3-5-94

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50601008642200-2020-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 86422---000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 86422 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA EDIFICACION CONTENTIVA DE LOCAL COMERCIAL Y CUATRO CABINAS**SITUADA EN EL DISTRITO 1-CAÑAS CANTON 6-CAÑAS DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE****LINDEROS:**

NORTE : NOEMY SOTO SAENZ

SUR : DERECHO DE VIA Y CARRETERA INTERAMERICANA

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 21 METROS CON 79 CENTIMETROS LINEALES

OESTE : DERECHO DE VIA Y CARRETERA INTERAMERICANA

MIDE: CIENTO DIEZ METROS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**G-0188021-1994**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

5-00009756 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 47,400,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00489755-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-AGO-2017

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

Emitido el 20-07-2020 a las 14:29 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50601008642200-2020-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

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: _____

Nombre del abonado: -Observaciones: No hay servicio de agua activo. Los vecinos no suministran información del servicio.

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: TCE

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 1 359 145 (de la propiedad)Nombre del abonado: 1 322 254 (vecino)Observaciones: No tiene servicio activo.