

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 Direccion Recursos Materiales	214-60601003492600-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administracion de Bienes		
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 DEDUROR			
Dyan Salas Mairena ex deduor 6400-1			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	06 - AGUIRRE		
Distrito:	01 - QUEPOS		
Localidad:	Quepos		
DIRECCIÓN EXACTA			
270 mts sureste de la esquina sureste de la plaza de deportes de Quepos, calle a Manuel Antonio, frente a H2O Tours lote #49 del INVU.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	P-388636-1980		189,71 m2
Identificador Predial	60601003492600		189,71 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		SÍ	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢27.167.420,55	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢37.190.365,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢64.357.785,55	
VALOR EN LETRAS: Sesenta y cuatro millones trescientos cincuenta y siete mil setecientos ochenta y cinco colones con 55/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Zonal	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢37.190.365,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Propiedad ubicada frente a calle publica que comunica Quepos con Manuel Antonio con mucho transito vehicular, en el centro de Quepos con el colindante norte parte de la pared se encuentra en medianeria con el lote #48		
Nombre del Perito	Ing. Giovanni Fernandez Urpi		
Tipo de Profesional	Ing Agronomo	Firma del Perito	
Número de registro	1531	Emp.	Identificación N° 9-0058-0971
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	28 mayo 2019	Fecha informe:	28 mayo 2019
Números telefónicos para contacto	2293-0060	8354-7980	
Correo electrónico / Dirección WEB	gferurpi@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-60601003492600-2019-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		117.000,00									
area	189,71	350	1,2240	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		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		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		1,2240		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		143.205,12									
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	€143.205 /m2		Valor ajustado	€143.205 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	189,71 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€143.205,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€27.167.420,55					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Lote #48					casa de habitacion contigua					
SUR	calle publica					calle publica					
ESTE	lote #50					casa de habitacion contigua					
OESTE	calle publica					calle Nara					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN 3,00 m											
PUNTOS	ESTE					NORTE					Altitud
1	482.627					1.042.488					10
2	482.609					1.042.492					10
3	482.613					1.042.505					9
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Mapas valores 606-01-U23 con valores actualizados			Base de Datos		mapas valores			28/05/2019		
				Coordenadas		Este		Norte			
2				Coordenadas		Este		Norte			
3				Coordenadas		Este		Norte			
4				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			

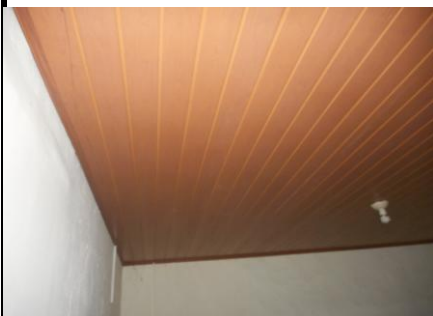
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60601003492600-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	11,50 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ice	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ice	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ice	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	A y A	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	todos	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Alta
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	17,50 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	6,00 m		Pendiente %	0	
Relación:	0,34285714		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Esquinero	
	S2	16			
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:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	27/05/2019				
	no hay anotaciones de la finca, si hay gravámenes medianería afecta la finca 34926-000				
OBSERVACIONES					
La finca que se valora no cuenta con todos los servicios, pero existen las previstas dado que los medidores fueron retirados por las empresas.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-60601003492600-2019-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		
casa habitacion	185,00	270.000	49.950.000	60	21	b	0,7638	0,9748	37.190.365,00	44,7	201.029		
	-	-	-						-				
	-	-	-						-				
	-	-	-						-				
TOTAL	185,00		49.950.000						37.190.365,00				
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		
	-	-	-						-				
	-	-	-						-				
			-						-				
TOTAL			-						-				
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		
			-						-				
			-						-				
			-						-				
TOTAL			-						-				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES													
CONSTRUCCIONES			¢37.190.365,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00										
VALOR TOTAL			¢37.190.365,00										
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	

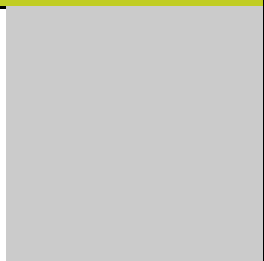
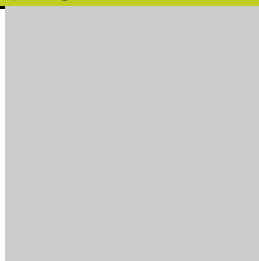
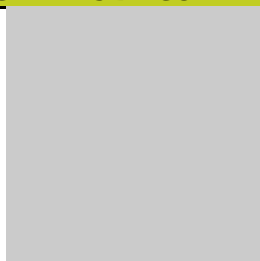
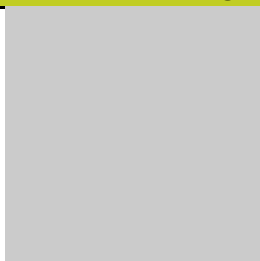
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-60601003492600-2019-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	bloques de concreto	Uso predominante:	Comercial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	Banco Nacional de Costa Rica
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	185,00 m2	Porcentaje de cobertura:	96% Año de construcción: 1998
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:	<u>1</u>
Estructura	bloques de concreto	Sistema eléctrico:	
Paredes	de bloques de concreto y algunas livianas internas	Entubado Conduit	SI <u>TOTAL</u>
Entrepiso	no aplica	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	de hierro	Caja breaker	SI <u></u>
Cubierta	laminas de hierro galvanizado	Interruptor	<u>Fusible</u>
Cielos	oficinas laminas plasticas y fibolit el resto no tiene	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	de terrazo, cerámica y concreto todos en partes	Gas LP <u></u>	Ubicación <u></u>
Fachada	bloques de concreto	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	area de recpcion, 6 oficinas, cochera y cocina	Paredes	<u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>
Baños	cuenta con tres servicios	Pisos	<u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>
Otros			
Red de agua caliente	na		
Tanque captación de agua	na		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Importante</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Leve</u>
		Cielos	<u>Leve</u>
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			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
La construccion fue una casa de habitacion que fue reformada en su totalidad a local comercial utilizado en oficinas, las paredes muestran bastante humedad y el piso a la hora de la visita se encuentra muy mojado, no se pudo constatar el ingreso del agua, referente a la posible invacion no se pudo constatar, pero lo recomendable es un nuvo levantamiento topografico para vetificar, se asigna 60 años en la vida util dado que sufrio una remodelacion total de las construcciones.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60601003492600-2019-U


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

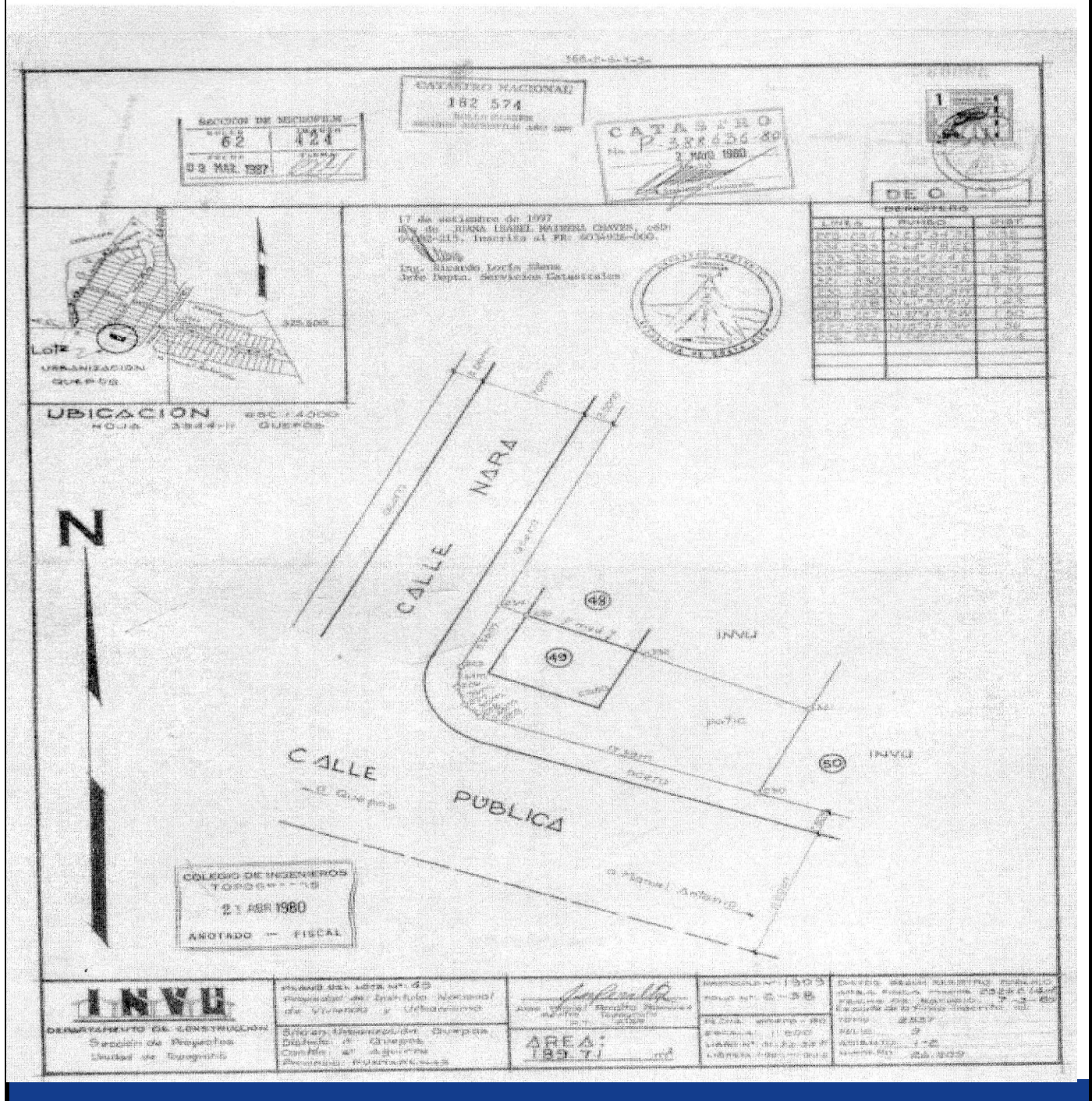
mapas valores
601-23-U con
valores
actualizados



PLANO DE CATASTRO

214-60601003492600-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-844011-2019

Plano(s) Catastrado(s)
PLANO: 6-388636-1980


ESTUDIO DE REGISTRO

214-60601003492600-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 34926---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 34926 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA CON EL NUMERO 49,
UN LOCAL COMERCIAL Y UN APARTAMENTO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUEPOS CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : LOTE 48

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : INVU

OESTE : CALLE NORA

MIDE: CIENTO OCHENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:P-0388636-1980

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 34926 Y ADEMAS
PROVIENE DE 2776 173 001

VALOR FISCAL: 46,802,413.62 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL
CUATROCIENTOS TRECE COLONES CON SESENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00681800-01

CAUSA ADQUISITIVA: DACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13 DE DICIEMBRE DE 2017

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

MEDIANERIA

CITAS: 322-04933-01-0901-002

REFERENCIAS: 2776 173 001

AFECTA A FINCA: 6-00034926- -

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

0

Emitido el 27-05-2019 a las 12:14 horas

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

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico



Giovanni
Fernandez Urpi

Firmado digitalmente
Giovanni Fernandez
Nombre de reconocimiento
cn=Giovanni Fernandez
Fecha: 2019.05.28 10:05:28

FORMULARIO 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: _____ A y A

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____ Don Ronald

Observaciones: _____ La persona que indico el nombre alquila la vivienda y no sabe el nombre completo del dueño

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 : _____ 1 501 803

Nombre del abonado : _____ Ronald

Observaciones: _____ fue retirado el medidor de la propiedad del Banco