

AVALÚO DE FINCA URBANA**INFORME DE AVALÚO****OFICINA**

214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES

214-70601011389700-2020-U

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Administración 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

Proporción de Derechos

4-000-001021

100%

NOMBRE EXDEUDOR (S)

Mejías

Bustos

Orlando Javier

Exdeudor

6009-1

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 07 - LIMÓN
 Cantón: 06 - GUACIMO
 Distrito: 01 - GUACIMO
 Localidad: Los Geranios

DIRECCIÓN EXACTA

Los Geranios, de la escuela 200 metros al norte y 25 metros este y 50 metros norte, propiedad esquinera

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca	Según	el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	L-940949-2004	352,20 m ²	
Identificador Predial	70601011389700	352,20 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²	Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ¢12 475 628,40

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢18 978 973,00

VALOR TOTAL DEL BIEN **¢31 454 601,40**

VALOR EN LETRAS: TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS UNO
 COLONES 40/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial _____ Local _____
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢18 978 973,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA**SÍ**

OBSERVACIONES GENERALES El bien posee disponibilidad de luz, pero por el momento no cuenta con el servicio eléctrico, el medidor está desconectado. No se encontró medidor de agua, pero la propiedad aledaña cuenta con medidor de agua del AyA. Se recomienda actualizar el plano catastro, aparece con medianero y la propiedad es esquinera.

Nombre del Perito Leandra Quesada Alpízar

Tipo de Profesional	Ingeniera Civil	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	IC-17298	Emp.	Identificación N° 2-0534-0450
Nombre de la empresa	InCASA M&Q Desarrolla S.A.		

Nombre y firma representante legal de la empresa Leandra Quesada Alpízar

Fecha inspección: 7 abril 2020 Fecha informe: 13 abril 2020

Números telefónicos para contacto 2763-1124/8836-9073

Correo electrónico / Dirección WEB leandraqueal@gmail.com

AVALÚO DEL TERRENO					214-70601011389700-2020-U												
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO																	
Características	SUJETO	COMPARABLES															
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor											
VALOR ¢/m ²		37 267,08	31 250,00	34 482,76	0,00	0,00											
Área	352,2	161,00	0,7723	160	1,0000	203	1,0000	1,0000	1,0000								
Frente	17,6	10	1,1518	10	1,0000	9	1,0000	1,0000	1,0000								
Fondo	20	16,1	1,0000	16	1,0000	22,56	1,0000	1,0000	1,0000								
Forma	Regular	Regular	1,0000	Irregular	1,0000	Regular	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								
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000	1,0000								
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	1,0000								
Servicios 2	12	7	1,1618	7	1,0000	7	1,0000	1,0000	1,0000								
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0000	8	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		1,0876		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000								
Valores Homologados		40 533,00		31 250,00		34 482,76											
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	₡35 422 /m ²	Valor ajustado	₡35 422 / m ²						Valor unitario Mejoras al Terreno								
Factor secciones	1,0000	Área	352,20 m ²						₡0 / m ²								
VALOR UNITARIO FINAL																	
VALOR TOTAL DEL TERRENO																	
LINDEROS ACTUALES																	
NORTE	Soluciones dos por tres S.A y Macadamia Los Jadeos.	Calle pública.															
SUR	Alberto Enrique Bustamante Chacón.	Casa de habitación.															
ESTE	Calle pública.	Calle de lastre de 14 metros de ancho.															
OESTE	Rosmary Alvarado Pereira y Carlos Juárez García.	Casa de habitación.															
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05																	
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN															
1	533 734	NORTE															
2	533 706	Altitud															
3	533 698	1 129 553															
4	533 720	128															
1 129 569																	
1 129 542																	
1 129 530																	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																	
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta										
1	Lote de 161 m ² en los Geranios. Ref: https://www.facebook.com/marketplace/item/121053379256289/	Oferta Coordenadas	7110-4970				6/4/2020										
2	Lote ubicado en Los Geranios de 160 m ² . Referencia: Kenneth Cascante.	Oferta Coordenadas	8628-5633				6/4/2020										
3	Lote ubicado en el centro de Guacimo de 203 m ² . Referencia: https://www.facebook.com/search/top/?q=lote%20en%20guacimo%20&epa=SEARCH_BOX	Oferta Coordenadas	8968-0383				8/4/2020										

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70601011389700-2020-U
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ Varios	Clase social Media Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 100 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 50 m	Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 50 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Residencial-Comercial
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m	
Medidores instalados	Sólo Electricidad			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	17,60 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	20,00 m	Pendiente %	0	
Relación:	1,13636364	Tipo de vía:	4	
Servicios	S1 1 S2 12	Ubicación:	Esquinero	
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:	Bueno			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 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: 80,00%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
3/4/2020	<p>Si hay. Reservas de ley de aguas y ley de caminos públicos. Practicado, CITAS: 800-365490-01-0001-001. Practicado, CITAS: 800-425107-01-0001-001. Practicado, CITAS: 800-446803-01-0001-001.</p> <p>Dicho gravamen no afecta físicamente el valor o explotación del inmueble.</p>			
OBSERVACIONES				
<p>La propiedad no cuenta con servicios de agua ni de luz. El plano catastro adjuntado indica que es un lote medianero, pero en sitio se confirma que es un lote esquinero.</p>				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								214-70601011389700-2020-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									
Galerón (GA)	128,00	150 000	19 200 000	40	15	D	0,7422	0,6780	9 661 696,00	20,1	75 482									
Local (LC01)	68,00	200 000	13 600 000	50	15	R	0,8050	0,8190	8 966 412,00	33,0	131 859									
TOTAL	196,00		32 800 000						18 628 108,00											
OBRAS COMPLEMENTARIAS																				
Forma de explotación	Área ml	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2									
Tapia	20,70	40 000	828 000	30	15	D	0,6250	0,6780	350 865,00	12,7	16 950									
TOTAL			828 000						350 865,00											
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									
TOTAL			-						-											
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																				
CONSTRUCCIONES											¢18 628 108,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS											¢350 865,00									
VALOR TOTAL											¢18 978 973,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																				
DEFINICIONES																				
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)															
				Factor Depre.	Factor de Depreciación															
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado															
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición															
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente															
Edad	Edad del bien (años de construido)																			
Método de depreciación utilizado:					Ross-Heidecke															
ESTADO																				
O																				
MB																				
B																				
I																				
R																				
D																				
M																				
MM																				
DM																				

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 descripta, 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

214-70601011389700-2020-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Galerón Uso predominante: Comercial
 Estado de la edificación: Existente Avance: Presupuesto: ¢
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:
 Nombre del Desarrollador:
 Número de Contrato CFIA:
 Documentos de construcción adicionales:

Propiedad utilizada por: Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 128,00 m² Porcentaje de cobertura: 36% Año de construcción: 2005

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>GA</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>
Estructura	Prefabricado y liviano	Sistema eléctrico:
Paredes	Baldosas de concreto y abierto	Entubado Conduit <u>SI</u> PARCIAL
Entrepiso	No hay	Porcentaje <u>50%</u>
Techos	Cubierta metálica	Caja breaker <u>SI</u>
Cubierta	Láminas onduladas y rectangulares	Interruptor <u>Cuchilla</u>
Cielos	Sin cielos	Estado General <u>Malo</u>
Pisos	Losa de concreto	
Fachada	Abierto, sencillo, tipo galerón	
Aposentos	Galerón, oficina y baño	Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>
Baños	Un baño completo	
Otros		
Red de agua caliente		
Tanque captación de agua		

Fisuras Apreciación visual de desplome

Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u> </u>
Pisos	<u>Importante</u>						

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Existente Avance:
DESCRIPCIÓN Tapia prefabricada con baldosas horizontales y columnas en mala condición, portón metálico.

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

Construcción con deterioro debido al desuso.



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-70601011389700-2020-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Local Uso predominante: Comercial

Estado de la edificación: Existente Avance: 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: Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 68,00 m² Porcentaje de cobertura: 19% Año de construcción: 2005**DETALLE DE ELEMENTOS**

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: LC-01		NÚMERO DE NIVELES: 1	Sistema eléctrico:
Estructura	Mampostería		
Paredes	Bloques de concreto		
Entrepiso	No hay	Entubado Conduit SI	TOTAL
Techos	Cubierta metálica	Porcentaje 100%	
Cubierta	Láminas onduladas	Caja breaker SI	
Cielos	Tablilla plástica	Interruptor Cuchilla	
Pisos	Cerámica	Estado General Bueno	
Fachada	Cortina metálica y ventanería con marcos de aluminio, vidrio fijo y celosías		
Aposentos	Local	Gas LP	Ubicación
Baños			
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua			

Fisuras

	Importante	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Leve
Pisos	Ninguno						

Apreciación visual de desplome**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: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

Edificaciones con deterioro debido al desuso, medidor eléctrico desconectado.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70601011389700-2020-U

**Acceso a la propiedad****Profesional responsable****Fachada frontal del galerón****Interior del galerón****Instalación eléctrica del galerón****Interior del galerón****Tapia perimetral****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1



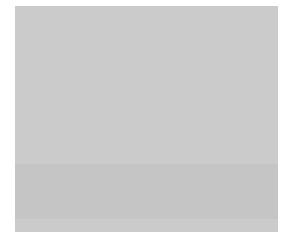
2



3

ANEXO FOTOGRÁFICO

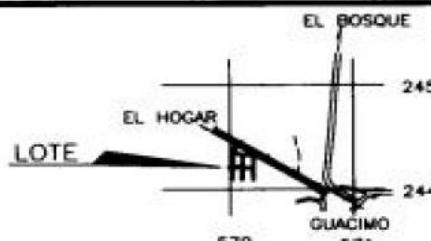
214-70601011389700-2020-U

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

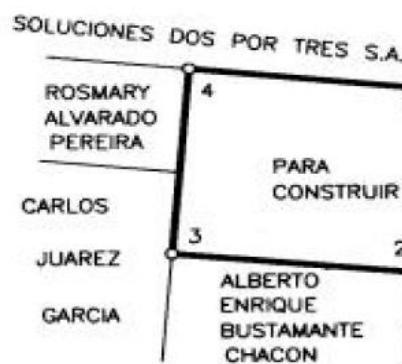
PLANO DE CATASTRO

214-70601011389700-2020-U

-INSCRIPCIÓN: 7-940949-2004
 Fecha : 04/08/2004 10:52:06
 Registrador: WALTER ROSALES MAROTO
 43764BFFDE67344ACDD0056AE6CBAB94

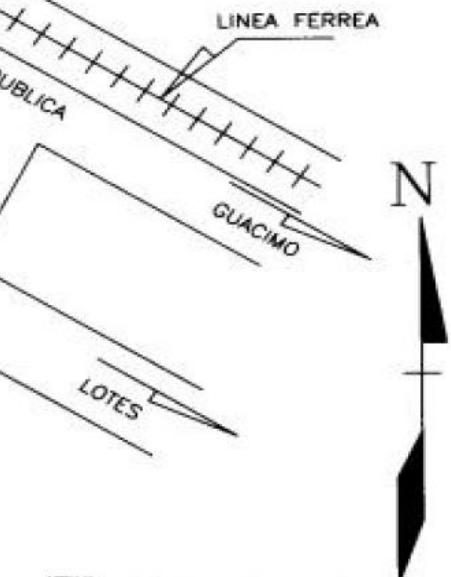


UBICACION
 HOJA GUACIMO
 ESCALA 1:50000



NOTAS:
 ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 0.01m. ANGULAR 00° 01'
 TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
 LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 MODIFICA AL PLANO CATASTRALDO N° L-204055-1994
 DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DE 17.60m

LÍNEA	AZIMUT	DIST.
1 - 2	185	26
2 - 3	275	25
3 - 4	04	48
4 - 1	95	59
		20.00



Catastro Nacional
 1-1899099
 28/07/2004 09:42:38
 Reingreso

PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA NO. 3-101-090338 MACADAMIA LOS JADEOS S.A.		SITUADO EN LOS GERANIOS		
RICARDO MARTINEZ VELASQUEZ Topografo Asociado TIA.-5069	AREA 352.20 m ²	DISTRITO 1 GUACIMO	Parte de FOLIO REAL	
	AREA BDCM 22845.73 m ²	CANTON 6 GUACIMO	7063668-000	
PROTOCOLO TOMO 12931	FOLIO 44	PROVINCIA 7 LIMON		
ESCALA 1 : 500	ARCHIVO No. L-12A	FECHA FEBRERO 2004		

FORMULARIO DE SERVICIOS PÚBLICOS

214-70601011389700-2020-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico**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 potablePosee 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: **** _____

Observaciones: ***** _____

Servicio eléctricoPosee 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 : **** _____

Nombre del abonado : **** _____

Observaciones: ***** _____

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70601011389700-2020-U

3/4/2020

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 113897--000**

**PROVINCIA: LIMON FINCA: 113897 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO CON UN TALLER MECANICO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUACIMO CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:**

**NORTE : SOLUCIONES DOS POR TRES S.A Y MACADAMIA LOS JADEOS S.A
SUR : ALBERTO ENRIQUE BUSTAMANTE CHACON
ESTE : CALLE CON 17.60 METROS
OESTE : ROSMARY ALVARADO PEREIRA,CARLOS JUAREZ GARCIA**

**MIDE: TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-0940949-2004**

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
7-00063658 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 14,300,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00495543-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-MAR-2018**

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

**RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 404-04674-01-0343-001
FINCA REFERENCIA 7063658 000
AFECTA A FINCA: 7-00113897 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**PRACTICADO
CITAS: 800-395490-01-0001-001**

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70601011389700-2020-U

NUMERO DE EXPEDIENTE 17-000108-1209-CJ**AFECTA A FINCA: 7-00113897 -000****INICIA EL: 16 DE MARZO DE 2017****FINALIZA EL: 16 DE MARZO DE 2027****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****PRACTICADO****CITAS: 800-425107-01-0001-001****NUMERO DE EXPEDIENTE 17-005878-1764-CJ****AFECTA A FINCA: 7-00113897 -000****INICIA EL: 23 DE AGOSTO DE 2017****FINALIZA EL: 23 DE AGOSTO DE 2027****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****PRACTICADO****CITAS: 800-446803-01-0001-001****NUMERO DE EXPEDIENTE 17-014865-1338-CJ****AFECTA A FINCA: 7-00113897 -000****INICIA EL: 27 DE NOVIEMBRE DE 2017****FINALIZA EL: 27 DE NOVIEMBRE DE 2027****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Emitido el 03-04-2020 a las 13:27 horas