

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES		214-50902019121200-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO			ADMINISTRACION DE BIENES	
			NOMBRE SOLICITANTE (S)	
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica	4-000-001021
			NOMBRE DEUDOR	
MATARRITA	BUZANO	ILSE	Céd. Identidad	5-0265-0334
			NOMBRE PROPIETARIO (S)	
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica	4-000-001021
			Proporción de Derechos	
				100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	09 - NANDAYURE			
Distrito:	02 - SANTA RITA			
Localidad:	SANTA RITA			
DIRECCION EXACTA				
DEL CRUCE SANTA RITA-SAN PABLO, 1 KM NORTE.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-1543591-2011		941,00 m ²	
Identificador Predial	50902019121200		941,00 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO			€12.959.452,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			€9.122.506,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN			€22.081.958,00	
VALOR EN LETRAS: VEINTIDOS MILLONES OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO				
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		€9.122.506,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA SI				
OBSERVACIONES GENERALES				
<small>PROPIEDAD FRENTE A CARRETERA ASFALTADA, CON TOPOGRAFIA PLANA Y FORMA REGULAR. REQUIERE DE MANTENIMIENTO YA QUE PRESENTA UN ALTO GRADO DE DESMANTELAMIENTO, PRACTICAMENTE YA NO CUENTA CON INSTALACION ELÉCTRICA, TAMPOCO SE CUENTA CON LA LOSA SANITARIA, LA MADERA ESTA SIENDO ATACADA POR LAS TERMITAS, EL PAVO NO SE CHAPEA NI SELLIMPIA, EN FIN REQUIERE MANTENIMIENTO GENERAL.</small>				
Nombre del Perito	ARTURO JOSE MURILLO ALVAREZ			
Tipo de Profesional	ING. CIVIL		Firma del Perito	
Número de registro	IC-17523	Emp.	Identificación N°	1-1067-0739
Nombre de la empresa	MÚRAL INGENIERIA S.A. CED JURIDICA 3-101-547111			
Nombre y firma representante legal de la empresa				
Fecha inspección:		23 septiembre 2020	Fecha informe: 24 septiembre 2020	
Números telefónicos para contacto		8378-9046		
Correo electrónico / Dirección WEB		muralingenieria@gmail.com		

AVALUO DEL TERRENO		214-50902019121200-2020-U										
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		13.000,00		10.800,00		30.000,00		0,00		0,00		
AREA	941	2.600	1.4148	1390	1.1374	230	0.6282		1.0000		1.0000	
FORMA	IRREGULAR	REGULAR	0.8500	REGULAR	0.8500	REGULAR	0.8500		1.0000		1.0000	
PENDIENTE %	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000		1.0000		1.0000	
UBICACION	5	3	0.9503	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000	
SERVICIOS1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000	
SERVICIOS 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000	
TIPO VIA	3	3	1.0000	3	1.0000	3	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		1.1428		0.9668		0.5340		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		14.856,55		10.441,33		16.019,10						
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	€13.772 /m2	Valor ajustado	€13.772 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1,0000	Área	941,00 m2		€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL					€13.772,00/m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€12.959.452,00							
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Amalia Buzano Acosta y Ercilio Matarrita Torres.				LOTE CONSTRUIDO							
SUR	Giovanni Janenez, Rosario Matarrita, Espenosa Buzano, Modesto Nipote				LOTE CONSTRUIDO							
ESTE	Ólman Mayorga, y Modesto Nipote				TERRENO							
OESTE	Calle Publica con frente de 15m				CALLE DE ASFALTO							
COORDENADAS PROYECTADAS CRIM 05											PRECISIÓN	8,00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud			
1	362.109				1.111.104				39			
4	362.155				1.111.129				39			
7	362.139				1.111.101				39			
9	362.112				1.111.091				39			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta					
1	LOTE CERCANO. 2693m2, ANTONIO BRICEÑO.	Oferta	8320-001				24/09/2020					
		Coordenadas	Este			Norte						
2	LOTE CERCANO. 1390m2. ANDRES	Base de Datos	88128358				22/06/2020					
		Coordenadas	Este			Norte						
3	LOTE CERCANO 230m2. Victor Salazar.	Oferta	88617198				24/09/2020					
		Coordenadas	Este			Norte						
4		Coordenadas	Este			Norte						
		Coordenadas	Este			Norte						
5		Coordenadas	Este			Norte						
		Coordenadas	Este			Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50902019121200-2020-U	
VIAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	30,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ COOPESGUANACASTE	Jardines y Parques	NO
Electricidad	SÍ COOPESGUANACASTE	Transporte Público	SÍ a 0 m
Agua Potable	SÍ A y A	Edificios Comerciales	SÍ a 25 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m
Medidores instalados	Ninguno	RESIDENCIAL Y AGROPECUARIO	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	15,00 m	Nivel bajo calle:	0,30 m
Fondo:	51,06 m	Pendiente %	3
Relación:	3,404	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 1	Ubicación: Medianero	
S2	16		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			Regular
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	300,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente
Posibilidad de daños			Ninguno
Riesgo deslizamiento			Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69,80%			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
24/09/2020	SI HAY. RESERVAS Y RESTRICCIONES.		
OBSERVACIONES			
TERRENO DE TOPOGRAFIA PLANA, DE FORMA IRREGULAR, SE UBICA FRENTE A CALLE PUBLICA DE ASFALTO, SE ENCUENTRAN VERTICES MARCADOS CON POSTES DE CEMENTO Y MARCAS DE TOPOGRAFIA. SE RECOMIENDA COMO GARANTIA CREDITICIA POR TRATARSE DE UN BIEN DEL BNCR YA QUE SEGUN INFORME TOPOGRAFICO QUE SE ADJUNTO EN LA ASIGNACION EXISTE UN VERTICE DENTRO DE LA CONSTRUCCION LO CUAL SE RECOMIENDA CORREGIR. LOS SERVICIOS BASICOS SE ENCUENTRAN SUSPENDIDOS AL MOMENTO DE LA VISITA AL SITIO.			

AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50902019121200-2020-U	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
ÁREA DE COCINA	60,00	185.000	11.100.000	40	13	D	0,7847	0,6780	5.905.500,00	21,3	98.425
SALÓN	98,00	65.000	6.370.000	30	13	D	0,6894	0,6780	2.977.436,00	14,0	30.382
SERVICIOS SANITARIOS	10,00	125.000	1.250.000	30	13	MM	0,6894	0,2780	239.570,00	5,7	23.957
			-						-		
TOTAL	168,00		18.720.000						9.122.506,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									€9.122.506,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									€0,00		
VALOR TOTAL									€9.122.506,00		
METODO DE DEPRECIACION											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)			Factor Depre.	Factor de Depreciación		
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado			VNR	Valor Neto de Reposición		
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente		
Edad	Edad del bien (años de construido)			Método de depreciación utilizado: <i>Bono-Hendrick</i>							
ESTADO	O	ÓPTIMO									
	MB	MUY BUENO									
	B	BUENO									
	I	INTERMEDIO									
	R	REGULAR									
	D	DEPICIENTE									
M	MALO										
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICION										

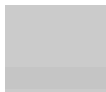
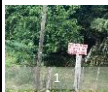
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50902019121200-2020-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	LOCAL COMERCIAL	Uso predominante:	Comercial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	<input type="checkbox"/> Presupuesto: €
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:		Número permiso construcción:	
Número de Contrato CFIA:			
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	168,00 m2	Porcentaje de cobertura:	18%
		Año de construcción:	2007
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	LC-01	NÚMERO DE NIVELES:	1
Estructura	MAMPOSTERÍA Y MADERA	Sistema eléctrico:	
Paredes	BLOCK, FIBROCEMENTO Y REJAS	Entubado Conduit	SI <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	NO	Porcentaje	<u>70%</u>
Techos	MADERA ROLLIZA	Caja breaker	SI <u> </u>
Cubierta	ZINC	Interruptor	<u>Cuchilla</u>
Cielos	NO	Estado General	<u>Deficiente</u>
Pisos	CONCRETO	Gas LP	<u> </u> Ubicación <u> </u>
Fachada	AREA ABIERTA (SALON)	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	COCINA, SANITARIOS Y SALON ABIERTO.	Paredes	<u>Bueno</u>
Baños	DESMANTELADOS	Cielos	<u>Deficiente</u>
Otros		Pisos	<u>Regular</u>
Red de agua caliente		Cubierta	<u>Regular</u>
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Importante</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u> </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			Equivalente al: <u>0,0%</u>
3			del monto del crédito destinado a construcción
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
CONSTRUCCION SIN MANTENIMIENTO, APARENTEMENTE A SIDO VICTIMA DE BANDALISMO YA QUE NO CUENTA CON EL CABLE DE INSTALACION ELECTRICA ENTRE OTRAS COSAS. LA MADERA ESTA SIENDO DAÑADA POR LAS TERMITAS (COMEBEN). LA MAYORIA DE LOSA SANITARIA NO EXISTE AL MOMENTO DE LA VISITA. LAS CONSTRUCCIONES SE ENCUENTRAN EN ABANDONO. SE RECOMIENDA CORREGIR TODAS LAS INCONSISTENCIAS ELECTRICAS. SI INDICA SI COMO GARANTIA CREDITICIA POR LA RAZON DE QUE ES UN BIEN DEL INSCR. SIN EMBARGO SE DEBE DE CORREGIR LO ANTERIORMENTE INDICADO.			

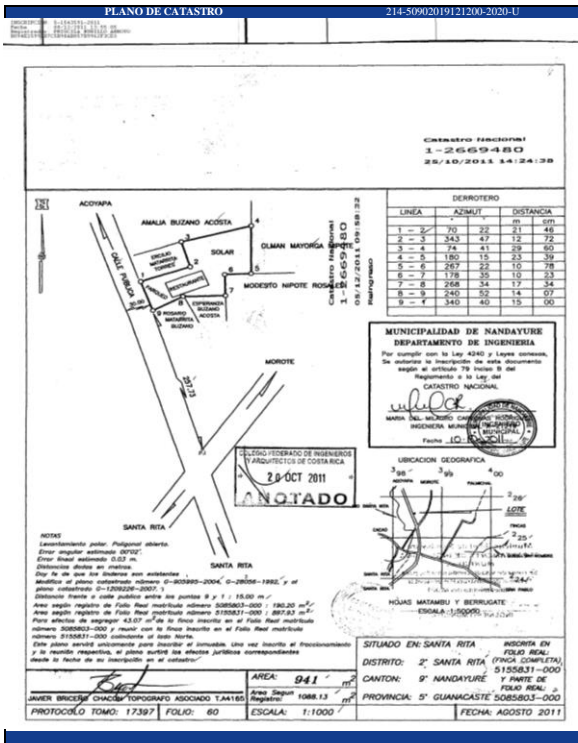
ANEXO FOTOGRAFICO

214-50902019121200-2020-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





ESTUDIO DE REGISTRO

214-5090201912100-2020-U

24/9/2020

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 191212-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 191212 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN LOCAL COMERCIAL
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTA RITA CANTON 9-NANDAYURE DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : AMALIA BUZANO ACOSTA Y ERCILIO MATARRITA TORRES

SUR : GEOVANNI JIMENEZ GOMEZ, ROSARIO MATARRITA BUZANO, ESPERANZA BUZANO
ACOSTA Y MODESTO NIPOTE ROSALES

ESTE : OLMAN MAYORGA NIPOTE Y MODESTO NIPOTE ROSALES

OESTE : CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE DE 15 METROS

MIDE: NOVECIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS
PLANO:G-1543591-2011
IDENTIFICADOR PREDIAL:509020191212

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

5-00155831 000 FOLIO REAL

5-00191208 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 22.000.000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACION O PRECIO: DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00047070-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-MAY-2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 354-04943-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 5056251 000

AFECTA A FINCA: 5-00191212 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

1/2

24/9/2020

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 372-07631-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 5064256 000

AFECTA A FINCA: 5-00191212 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-09-2020 a las 12:24 horas

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

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. **NO SE LOGRO OBTENER LA INFORMACION**

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: RETRARON EL MEDIDOR

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. **#144998**

Nombre del proveedor del servicio: COOFEQUANACASTE

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: RETRARON EL MEDIDOR