

INFORME DE AVALUO DE PROPIEDAD URBANA

N° 214 - 60301004506500 - 2020 - U



Vista panorámica frontal de la propiedad y uso de vivienda y afines.

Solicitado por Oficina 214 - DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES

Banco Nacional de Costa Rica

Fecha: 13 de Mayo del 2020

Realizado por: Ing. Edison Gamboa Cantillo / Perito-Valuador.

Tel Fax: 2771- 3955

invegsa@gmail.com

AVALUO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALUO	
OFICINA	<u>214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES</u>	N° 214 - 60301004506500 - 2020 - U	
PROPOSITO DEL AVALUO	ADMINISTRACION DE BIENES - ACTUALIZACION DE VALOR		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
<u>BANCO NACIONAL DE COSTA RICA</u>		Céd. Jurídica	<u>4 - 000 - 001021</u>
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
<u>BANCO NACIONAL DE COSTA RICA</u>		Céd. Jurídica	<u>4 - 000 - 001021</u>
<u>Ex deudor N° 7091-1; RAMON GUIDO ZUÑIGA ELIZONDO; Cédula N° 1-0776-0123</u>			
Provincia: <u>06 - PUNTARENAS</u>			
Cantón: <u>03 - BUENOS AIRES</u>			
Distrito: <u>01 - BUENOS AIRES</u>			
Localidad: <u>BUENOS AIRES CENTRO - SECTOR ESTE</u>			
UBICACION DEL BIEN			
DIRECCION EXACTA			
BUENOS AIRES CENTRO-SECTOR ESTE: de Oficina del BNCR, 100 m E, 100 m S y 300 m E, calle hacia Clínica CCSS; mano derecha.			
REGISTRO Y AREA DE LA FINCA			
Inscripción de	<u>la Finca</u>	Según	<u>el Registro y el Plano</u>
Plano de Catastro N°	<u>P - 305147 - 1978</u>		<u>447,86 m2</u>
Identificador Predial	<u>60301004506500</u>		<u>447,86 m2</u>
Diferencia de medidas	Porcentaje: <u>0,00%</u>	<u>0,00 m2</u>	Demasia <u>NO</u>
AVALUO			
VALOR DEL TERRENO		<u>¢20 761 893,88</u>	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		<u>¢22 625 740,00</u>	
VALOR TOTAL DEL BIEN		<u>¢43 387 633,88</u>	
VALOR EN LETRAS:		<u>CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES COLONES 88/100</u>	
Tiempo estimado para la venta del bien:		<u>24</u> meses <u>Ambito máximo de mercado potencial</u> <u>Local</u>	
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A		<u>¢22 625 740,00</u>	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA		<u>SÍ</u>	
OBSERVACIONES GENERALES		<u>Finca con buen acceso y ubicación, de uso de vivienda. A LA FECHA, sin uso ni mantenimiento-en deterioro marcado.</u>	
Nombre del Perito <u>EDISON GAMBOA CANTILLO</u>			
Tipo de Profesional <u>Ing. Agr</u>		Firma del Perito	
Número de registro <u>CIA - 1065</u>		Identificación N° <u>1 - 0504 - 0383</u>	
Nombre de la empresa <u>INVERSIONES GAMBOA Y DIAZ SA</u>			
Nombre y firma representante legal de empresa		<u>Emilio Díaz Balmaceda</u>	
Fecha de inspección: <u>12.05.2020</u>		Fecha de informe: <u>13.05.2020</u>	
Números telefónicos para contacto		<u>2771- 3955</u>	
Correo electrónico / Dirección WEB		<u>invegsa@gmail.com</u>	

AVALUO DEL TERRENO						N° 214 - 60301004506500 - 2020 - U					
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m2		49 250,00		45 000,00		50 000,00		0,00		0,00	
Area	447,86	517,00	1,0485	501,46	1,0380	372,78	0,9412	0	0,0000	0	0,0000
Nivel	0,8	1	1,0060	1	1,0060	1	1,0060	0	0,9763	0	0,9763
Frente	14,67	25,87	0,8678	15	0,9945	15	0,9945	15	0,9945	15	0,9945
Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	#####	1	#####
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Pendiente	0,9	1	1,0013	1	1,0013	1	1,0013	4	1,0405	4	1,0405
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	3	0,9503	3	0,9503
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000
Ajuste Zona	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Negociación	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Factor de Homologación		0,9165		1,0398		0,9429		#¡DIV/0!		#¡DIV/0!	
Valores Homologados		45 139,02		46 790,84		47 143,27					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCION DEL TERRENO											
DESCRIPCION	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Area afectada								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€46 358 /m2			Valor ajustado	€46 358 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Area	447,86 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€46 358,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						20 761 893,88					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA					CALLE PRINCIPAL					
SUR	CALLE PUBLICA					CALLE SECUNDARIA					
ESTE	VINICIO BERMUDEZ					VIVIENDA Y AFINES					
OESTE	JUAN JOSE SALDAÑA VARGAS					VIVIENDA Y AFINES					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISION					
VERTICE	ESTE					NORTE					Altitud
4a5- frente a calle	573 369					1 041 140					380
DESCRIPCION DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Mauricio Porras N.; Buenos Aires centro; del BNCR, 100 E, 100 S y 80 E; local y vivienda				Base de Datos		8992-7467			13.05.2020	
					Coordenadas		Este	573 207	Norte	1 014 164	
2	Guaira Camacho Méndez; B. Aires centro; del BNCR 100 E, 200 S y100 E; vivienda y afines				Base de Datos		8992-7467			13.05.2020	
					Coordenadas		Este	573 270	Norte	1 014 060	
3	Ivannia Vásquez Agüero; B. Aires centro; del BNCR 100 E, 300 S y 200 E; lote p/uso vario				Base de Datos		Ing. Emilio Díaz -88298879			13.05.2020	
					Coordenadas		Este	573 333	Norte	1 013 932	
	Valor zonal actual p/vivienda en BUENOS AIRES				Base de Datos					13.05.2020	
	CENTRO-SECTOR E: hasta €50.000 m2										

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				INFORME DE AVALUO N° 214 - 60301004506500 - 2020 - U				
VIAS DE COMUNICACION				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Camino vecinal			Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	14,00 m			Cordón	NO			
Acera	NO			ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>				
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONOMICOS				
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social			Media
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas			Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional			Alta
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar			
Señal celular	SÍ	varios	Recolección de basura	SÍ				
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ				
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad			SÍ				<u>residencial</u>
CARACTERISTICAS FISICAS Y CATEGORIA DE SERVICIOS								
Frente principal:	14,67 m			Nivel sobre calle:	3,00 m			
Fondo:	31,66 m			Pendiente %	15-30%			
Relación:	2,15814588			Tipo de vía:	4			
Servicios	S1	1		Ubicación:	Medianero dos frentes			
	S2	16						
RIESGOS POTENCIALES								
Arboles 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 agua cerca	No	Distancia	no hay		Posibilidad de daños	Ninguno		
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente		Riesgo deslizamiento	Ninguno		
GRADO DE URBANIZACION DE LA ZONA								
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>75,80%</u>								
AFECCIONES DEL BIEN								
FECHA ESTUDIO		GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
<u>11.05.2020</u>		NO HAY. Los gravámenes consignados no afectan el valor del bien ni su uso actual.						
OBSERVACIONES								
Finca con buena ubicación y acceso; para uso de vivienda y afines. Vivienda existente, sin uso ni mantenimiento desde hace tiempo, en deterioro paulatino marcado, con pérdida de valor significativo con el paso del tiempo.								

AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES										N° 214 - 60301004506500 - 2020 - U	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Area m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
<u>VIVIENDA</u>			-						-		
<u>Area principal</u>	110,00	330 000	36 300 000	50	20	R	0,7200	0,8190	21 405 340,00	29,5	194 594
<u>Garaje-corredor</u>	48,00	60 000	2 880 000	30	15	D	0,6250	0,6780	1 220 400,00	12,7	25 425
			-						-		
TOTAL	158,00		39 180 000						22 625 740,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Area m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
<u>Tapias</u>			-						-		
<u>no se valoran</u>			-						-		
TOTAL			-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Area 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			¢22 625 740,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢22 625 740,00								
METODO DE DEPRECIACION											
DEFINICIONES											
Area	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 Util Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								

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 sismo 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.

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES				N° 214 - 60301004506500 - 2020 - U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo construcción existente:		<u>CASA DE HABITACION</u>		Uso predominante: <u>Residencial</u>	
Estado de la edificación:		<u>Existente</u>		Avance: <u>100%</u> 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 <u>BANCO NACIONAL DE COSTA RICA</u>	
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Area construcción principal:		<u>110,00 m2</u>		Porcentaje de cobertura: 25% Año de construcción: 2000	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		<u>VC03</u>		NUMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura de concreto		Sistema eléctrico:			
Paredes de concreto -externas e internas. Pintura 100% - en deterioro		Entubado Conduit		<u>SI</u> <u>PARCIAL</u>	
Techos estructura de madera área principal; de metal en garaje		Porcentaje		<u>80%</u>	
Cubierta lámina de zinc de hg. Canoas de hg, bajantes de pvc		Caja breaker		<u>SI</u>	
Cielos área principal - de fibrolit y y gypsum. De madera rústica en gara		Interruptor		<u>Cuchilla</u>	
Pisos de cerámica		Estado General		<u>Regular</u>	
Fachada normal; ventanería vidrio con marcos de aluminio		Gas LP		Ubicación	
Aposentos corredor, sala-comedor, cocina, 03 habitaciones, 02 baños, pilas garaje externo		Estado Físico y Mantenimiento:			
Baños 01- enchapados - en deterioro		Paredes		<u>Deficiente</u>	
Otros puertas y marcos de puertas de madera		Cielos		<u>Deficiente</u>	
Red de agua caliente no		Pisos		<u>Deficiente</u>	
Tanque captación de agua no		Cubierta		<u>Deficiente</u>	
<u>construcción sin uso ni mantenimiento.</u>					
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos <u>Ninguno</u>		Paredes <u>Ninguno</u>		Pisos <u>Ninguno</u>	
Pisos <u>Ninguno</u>				Cielos <u>Leve</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
<u>DESCRIPCION</u>		<u>Tapias:</u> cuenta con tapias de protección en los linderos norte - frente a calle y este , oeste. No se valoran por su deterioro significativo, ante la falta de mantenimiento.			
PROYECTOS DE CONSTRUCCION					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:		
1			Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción		
2					
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
A LA FECHA y desde hace varios años, vivienda existente, sin uso ni mantenimiento ni conservación. Por ello, presenta deterioro gradual marcado, con pérdida de valor continuo y significativo. Y alto riesgo de vandalismo, en cualquier momento -, lo cual ya está hecho en parte, con efecto en baños, cocina, sistema eléctrico, cielo raso.					

ANEXO FOTOGRAFICO
N° 214 - 60301004506500 - 2020 - U

Calle final de acceso y frente a calle

Vista panorámica frontal del terreno y vivienda existente

Vista de entrada de acceso a la vivienda

Vista externa de vivienda

Vista del área de garaje y estar

Vista trasera de la vivienda

Vista parcial lateral de la vivienda

Vista parcial resto del área de patio

Vista parcial resto del área de patio
FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES

Vista del terreno, local y vivienda

Vista del terreno y vivienda existente

Vista del terreno para uso vario

Perito en la finca

ANEXO FOTOGRAFICO
N° 214 - 60301004506500 - 2020 - U

Vista del área de sala-comedor

Vista del área de cocina - vandalizada

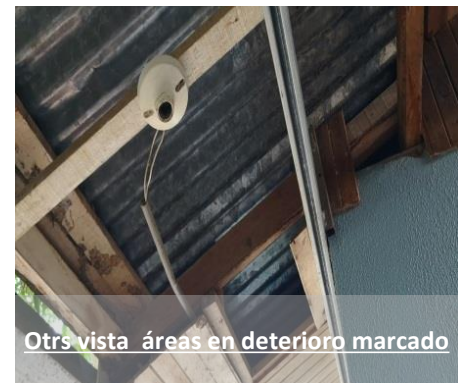
Vista del área baño principal - vandalizado

Vista área de dormitorio

Vista del área de pilas

Vista sistema eléctrico - vandalizado parcialmente

Vista parcial estructura techo - área sin cielo vandalizada

Vista sistema eléctrico - vandalizado parcialmente

Otrs vista áreas en deterioro marcado
FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES

Vista del terreno para vivienda

Vista del terreno y construcc. existente

Vista del terreno para uso vivienda

Perito en la finca

PLANO DE CATASTRO
N° 214 - 60301004506500 - 2020 - U

SECCION DE MICROFILM

ROLLO **38** IMAGEN **247**

FECHA **26 ENE 1987** FIRMA *[Firma]*

LINEA	PUNTO	DIST.
1	2 N 79° 11'	4.32
2	3 S 30° 43'	5.48
3	4 S 26° 41'	5.36
4	5 N 26° 45'	14.20
5	6 N 07° 53' E	1.50
6	7 S 30° 11'	2.84
7	1 S 30° 26'	16.23

CATASTRO

N° **305147-78**

10 MAR 1978

[Firma]

Int. de Catastro

ZONA CATASTRAL

Nº. PRODUCCION: **525350144028804**

Nº. CATASTRAL: **525350144028804**

PROPIEDAD DE **Eusebio Vargas Ureña**

AREA **447,86**

SITUADO EN

Agencia Agrícola Asociada - 030 **PROTOCOLO** **1438** **FECHA** **26-4-78** **ESCALA** **1:500**

[Firma] **FOLIO** **2-4** **ARCHIVO** **Nº. 5-15**

DISTRITO **1º Buenos Aires** **TOMO** **1255**

CANTON **3 Buenos Aires** **FOLIO** **448**

PROVINCIA **Puntarenas** **Nº.** **12544**

ASIENTO **5**

ESTUDIO DE REGISTRO**N° 214 - 60301004506500 - 2020 - U**

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 45065---000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 45065 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR****SITUADA EN EL DISTRITO 1-BUENOS AIRES CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:****NORTE : CALLE PUBLICA****SUR : CALLE PUBLICA****ESTE : VINICIO BERMUDEZ****OESTE : JUAN JOSE SALDAÑA VARGAS****MIDE: CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS****PLANO: P-0305147-1978****IDENTIFICADOR PREDIAL: 603010045065__**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 45065 Y ADEMAS PROVIENE DE 11944-000

VALOR FISCAL: 59,500,000.00 COLONES**PROPIETARIO:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CATORCE COLONES CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2019-00431480-01****CAUSA ADQUISITIVA: REMATE****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-AGO-2019****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY****Emitido el 13-05-2020 a las 12:14 horas**[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

FORMULARIO DE SERVICIOS

N° 214 - 60301004506500 - 2020 - U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES

Bienes Inmuebles centro - Sector Este
Ex Sector # 7098-1 DEL BNCR
Ramon Zúñiga Chiribá

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: #5405071Nombre del abonado: Pamela FallasObservaciones: Vivienda localizada al Linder E de la finca en evaluación

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:

Nombre del abonado: Pamela FallasObservaciones: Vivienda localizada