

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-30501015385900-2020-U	
		N I 1226-S20-BNA-214-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro judicial	
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	
Proporción de Derechos			
		100%	
NOMBRE DEUDOR (S)			
RAMIREZ	ROJAS	ANA CECILIA	Céd. Identidad 3-0157-0199
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	03 - CARTAGO		
Cantón:	05 - TURRIALBA		
Distrito:	01 - TURRIALBA		
Localidad:	LA MARGOT		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA ESCUELA NUESTRA SEÑORA DE SION 75 M OESTE.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	C-809151-1989	120,69 m2	
Identificador Predial	30501015385900	120,69 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2
		Demasia	NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢12.444.466,59	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢14.872.513,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢27.316.979,59	
VALOR EN LETRAS:		VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES 59/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢14.872.513,00	Local
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
		NO	
OBSERVACIONES GENERALES			
<p>El inmueble NO es apto como garantía hipotecaria, dado que el sistema eléctrico no cumple con el Código Eléctrico Nacional. Además, es necesario generar un nuevo plano catastrado que indique las condiciones actuales del inmueble y que la referencia a esquina este indicada a un hito fijo adecuado.</p> <p>Como parte de este estudio no se realizaron pruebas de laboratorio de ninguna especie ni ningún tipo de análisis de resistencia estructural de construcciones, capacidad de carga de los suelos, ni de la calidad de ningún material y por lo tanto no se asume ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse por estos aspectos.</p> <p>Tampoco se asume responsabilidad por vicios o defectos no detectables durante la inspección visual del inmueble o de los documentos aportados o por cambios físicos, políticos o económicos que sucedan posteriores a la fecha de visita y que puedan afectar el resultado obtenido en el análisis.</p> <p>Las observaciones respecto al sistema eléctrico se realizan en virtud de lo que permite la inspección visual.</p> <p>El perito valuador no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.</p> <p>Tanto la empresa valuadora como el profesional responsable declaran no tener ningún interés particular en las fincas, sus edificaciones y los resultados que puedan derivarse del análisis financiero de este informe.</p> <p>El avalúo se expresa en colones por ser la moneda de curso legal del país y se advierte que los bienes tasados no necesariamente se revaloran conforme al diferencial cambiario.</p>			
Nombre del Perito		Diego Andrés Artavia Jiménez	
Tipo de Profesional		Ing. Construcción	
Número de registro		ICO-23848	
Nombre de la empresa		grupoTECNO Ingeniería Internacional S.A.	
Firma del Perito		Identificación N° 1-1298-0468	
Nombre y firma representante legal de la empresa		grupoTECNO Ingeniería Internacional S.A. / Ing. Otto Peñaranda Guzmán	
Fecha inspección:		29 septiembre 2020	
Fecha informe:		1 octubre 2020	
Números telefónicos para contacto		2285-0010 / 2245-1703	
Correo electrónico / Dirección WEB		avaluos@grupotecnocr.com	

AVALÚO DEL TERRENO						214-30501015385900-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		113636,3636		85.483,87		66.313,00		80.000,00		51.903,11	
Área	120,69	220,00	1,2191	310	1,3652	377	1,4563	200	1,1814	289	1,3340
Nivel		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Frente		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Forma		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Fondo		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000
Servicios 2	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000
Tipo de vía	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
Negociación		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,2191		1,3652		1,4563		1,1814		1,3340	
Valores Homologados		138.536,84		116.703,00		96.569,45		94.510,13		69.236,99	
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	€103.111 /m2			Valor ajustado	€103.111 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	120,69 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€103.111,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€12.444.466,59					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	GODOFREDO RAMÍREZ ROJAS					Vivienda Unifamiliar					
SUR	CALLE PÚBLICA					Asfalto					
ESTE	MARÍA ELENA JIMÉNEZ AMADOR					Vivienda Unifamiliar					
OESTE	GODOFREDO RAMÍREZ ROJAS					Vivienda Unifamiliar					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	534.793					1.095.578					650
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Res El Coyol Turrialba 220m2 €25000000 ID 17157028				Oferta		enceuntra24.com			01/09/2020	
					Coordenadas		Este		Norte		
2	Urb Don Thomas Turrialba 310m2 €26500000 ID 17094371				Oferta		encuentra24.com			12/09/2020	
					Coordenadas		Este		Norte		
3	Santa Rosa Turrialba 377m2 €25000000 ID CR0000988-17-1				Oferta		inmotico.com			31/07/2020	
					Coordenadas		Este		Norte		
4	Turrialba Centro 200m2 €16000000 ID CR0001349-16-210				Oferta		inmotico.com			02/03/2019	
					Coordenadas		Este		Norte		
5	Canada La Suiza Turrialba 289m2 €15000000 ID 0008897-10-3				Oferta		inmotico.com			23/08/2019	
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30501015385900-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8,00 m		Cordón	NO	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
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	TODAS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,00 m		Nivel sobre calle:	1,50 m	
Fondo:	16,60 m		Pendiente %	0	
Relación:	2,075		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	35,00 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: 93,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
01/10/2020		No hay			
OBSERVACIONES					
A la hora de corroborar la referencia a esquina, se observó que el hito fijo es ambiguo por lo que se requiere la contratación de un profesional en topografía para generar un plano que indique las condiciones actuales. A la hora de la inspección se observó que la vivienda no presenta barrera física de división con el colindante al oeste ni al norte. Así mismo se observó un pasillo lateral sobre el colindante oeste que le da acceso a la vivienda ubicada en el colindante norte (podría generarse una servidumbre de hecho).					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-30501015385900-2020-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
Principal vivienda	73,00	280.000	20.440.000	55	25	B	0,6694	0,9748	13.337.757,00	35,9	182.709
Corredor	8,00	168.000	1.344.000	55	25	B	0,6694	0,9748	877.000,00	35,9	109.625
Pasillo cubierto	12,00	84.000	1.008.000	55	25	B	0,6694	0,9748	657.756,00	35,9	54.813
			-						-		
TOTAL	93,00		22.792.000						14.872.513,00		
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									¢14.872.513,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢14.872.513,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		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								
<div>ESTADO</div> <div> O MB B I R D M MM DM </div> <div> ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN </div>											

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-30501015385900-2020-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda unifamiliar		Uso predominante: Residencial			
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: En desuso		Nombre: ---			
Vigencia del contrato de arrendamiento: ---					
Área construcción principal: 93,00 m2		Porcentaje de cobertura: 77%		Año de construcción: 1995	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	Mampostería integral	Sistema eléctrico:			
Paredes	Mampostería integral y divisiones livianas	Entubado Conduit	NO	PARCIAL	
Entrepiso	No aplica	Porcentaje	95%		
Techos	Madera y RT	Caja breaker	SI		
Cubierta	Zinc	Interruptor	Cuchilla		
Cielos	Fibrocemento y PVC	Estado General	Bueno		
Pisos	Cerámica	Gas LP	Ubicación		
Fachada	Sencilla con corredor al frente puerta sencilla y dos ventanales.				
Aposentos	Corredor, sala, comedor, cocina, 4 habitaciones y un baño completo				
Baños	Un baño completo	Estado Físico y Mantenimiento:			
Otros		Paredes	Bueno	Cielos	Bueno
Red de agua caliente	Termoducha	Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno
Tanque captación de agua	No disponible				
Figuras					
Repellos		Ninguno	Paredes		Ninguno
Pisos		Ninguno	Pisos		Ninguno
			Cielos		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: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción		
2					
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
Al momento de la inspección se observaron algunos focos de humedad en los cielos de fibrocemento. Así mismo en cuanto al sistema eléctrico se observaron las cajas octogonales sin tapa.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30501015385900-2020-U



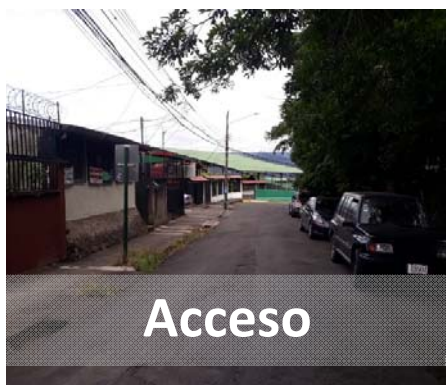
Frente



Corredor



Ingeniero



Acceso



Lindero oeste



Pasillo lateral



Pasillo lateral

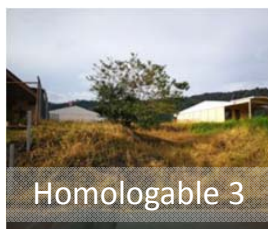
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Homologable 1



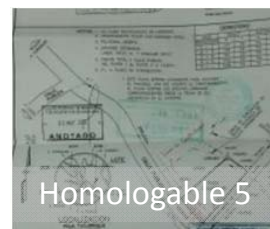
Homologable 2



Homologable 3



Homologable 4



Homologable 5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30501015385900-2020-U



Habitación



Habitación



Baño



Sala comedor



Cocina

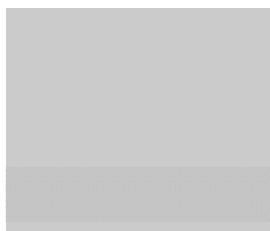
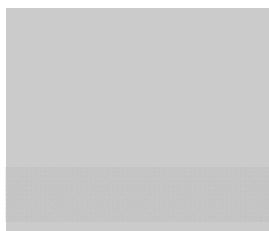
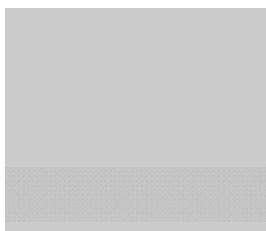
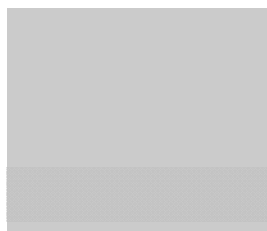
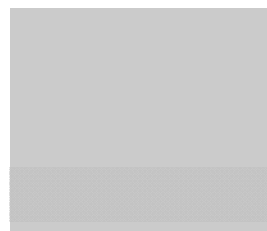


Habitación



Sistema eléctrico

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



214-30501015385900-2020-U

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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30501015385900-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 153859-000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 153859 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-TURRIALBA CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO

LINDEROS:

NORTE : GODOFREDO RAMIREZ ROJAS

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : MARIA ELENA JIMENEZ AMADOR

OESTE : GODOFREDO RAMIREZ ROJAS

MIDE: CIENTO VEINTE METROS CON SESENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:C-0809151-1989

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

3-00087943 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 28,970,214.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00172157-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-MAR-2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 01-10-2020 a las 12:16 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. _____

Nombre del proveedor del servicio: Acueductos y Alcantarillados

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

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: Instituto costarricense de electricidad

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado : _____

Observaciones: _____