

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50301001808200-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bienes Temporales del BN	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	03 - SANTA CRUZ		
Distrito:	01 - SANTA CRUZ		
Localidad:	Santa Cruz		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la esquina suroeste del Parque Bernabella Ramos 310metros al sur.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-0727204-2001	3,251.96 m2	
Identificador Predial	50301001808200	3,251.96 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢208,086,416.48		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢34,924,615.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢243,011,031.48		
VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES ONCE MIL TREINTA Y UNO COLONES 48/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	20 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢34,924,615.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno. No se asume responsabilidad respecto a la firmeza del inmueble y/o su emplazamiento. Sistema eléctrico debe renovarse.		
Nombre del Perito	Jorge Arturo Robles Rodríguez		
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	IC- 16948	Emp. 14108	Identificación N° 503350693
Nombre de la empresa	Banco Nacional de Costa Rica		
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	20 mayo 2020	Fecha informe:	20 mayo 2020
Números telefónicos para contacto	2690-9148. Ext:923-9148		
Correo electrónico / Dirección WEB	jroblesr@bncr.fi.cr		

AVALÚO DEL TERRENO						214-50301001808200-2020-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1		2		3		4		5	
			Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR €/m2			110,000.00		119,883.00		41,050.00				0.00	
Área	3251.96		682.00	0.5972	342	0.4756	20900	1.8477		1.0000	1.0000	
Nivel	0		0	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
Frente	39.9		20.8	1.1742	16.5	1.2432	45.5	0.9681		1.0000	1.0000	
Fondo	82.83			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
Forma				1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
Pendiente	0		0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
Ubicación	Medianero	Medianero		1.0000	Medianero	1.0000	Medianero	1.0000		1.0000	1.0000	
Servicios 1	4		4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000		1.0000	1.0000	
Servicios 2	16		16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000	1.0000	
Tipo de Vía	4		4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000		1.0000	1.0000	
Negociación			0.9	0.9000	0.9	0.9000	0.8	0.8000		1.0000	1.0000	
Actualización				1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
Factor de Homologación			0.6311		0.5321		1.4311		1.0000		1.0000	
Valores Homologados			69,425.95		63,791.43		58,746.47					
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	€63,988 /m2		Valor ajustado		€63,988 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000		Área		3,251.96 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€63,988.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€208,086,416.48						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	OLGA BONILLA BRICEÑO					Lote con construcciones						
SUR	SOC RIO VICO LTDA					Lote sin construcciones						
ESTE	CALLE 2DA SUR DE STA CRUZ					Asfaltada						
OESTE	OLGA BONILLA BRICEÑO					Lote sin construcciones						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	326,245					1,134,490					58	
2	326,252					1,134,452					58	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Se venden 2 Lotes a 195m norte del Valorado, cada uno de 341m2 en 37.5 Millones. O 75 Millones ambos. Luis Haug				Oferta		8882-9786			20/05/2020		
					Coordenadas	Este	326,217	Norte	1,134,662			
2	Lote a 220 metros del Valorado, Precio: 41 Millones. Negociable				Oferta		6052-2999			20/05/2020		
					Coordenadas	Este	326,188	Norte	1,134,681			
3	Lote Vecino al Valorado. Eduardo. Precio: \$1,500,000.00.				Oferta		8812-1888 ó 2253-5253			20/05/2020		
					Coordenadas	Este	326,252	Norte	1,134,452			
4												
					Coordenadas	Este		Norte				
5												
					Coordenadas	Este		Norte				
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 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 LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50301001808200-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	
Material	Asfalto		Cuneta	NO	
Ancho de vía	10.10 m		Cordón	SÍ	
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopeguanac	Jardines y Parques	SÍ a 200 m	Media
Electricidad	SÍ	Coopeguanac	Transporte Público	SÍ a 300 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m	Media
Señal celular	SÍ	Kolbi	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 300 m		Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
Residencial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	39.90 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	82.83 m		Pendiente %	0	
Relación:	2.07593985		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	4	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:				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: 90.00%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
18/05/2020					
GRAVAMENES: NO HAY. ANOTACIONES: NO HAY.					
OBSERVACIONES					
Se trata de una propiedad medianera, cuenta con la disponibilidad de servicios básicos, ubicada cerca de las facilidades con que cuenta Santa Cruz. Dentro de la propiedad existe un pozo, se desconoce su estado actual, no se brindaron documentos del mismo.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50301001808200-2020-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
Vivienda	267.00	370,000	98,790,000	60	46	R	0.3228	0.8190	26,117,406.00	15.9	97,818
Corredor	40.00	185,000	7,400,000	60	46	R	0.3228	0.8190	1,956,360.00	15.9	48,909
Cochera	87.00	185,000	16,095,000	60	46	D	0.3228	0.6780	3,522,543.00	13.1	40,489
			-						-		
TOTAL	394.00		122,285,000						31,596,309.00		
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
Tapia	200.00	100,000	20,000,000	40	31	M	0.3122	0.4740	2,959,600.00	5.9	14,798
Portón Frontal	39.00	70,000	2,730,000	35	31	R	0.1649	0.8190	368,706.00	4.7	9,454
			-						-		
TOTAL			22,730,000						3,328,306.00		
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									¢31,596,309.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢3,328,306.00		
VALOR TOTAL									¢34,924,615.00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)							MUY MALO			
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke				DEMOLICIÓN			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50301001808200-2020-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda Unifamiliar		Uso predominante: Residencial	
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: 394.00 m2		Porcentaje de cobertura: 12% Año de construcción: 1974	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC03-04		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	Mampostería Integral y Confinada con concreto armado	Sistema eléctrico:	
Paredes	De bloques de concreto y algunas otras de materiales livianos (closets).	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	No tiene	Porcentaje	70%
Techos	Artesonados y cerchas de madera.	Caja breaker	SI
Cubierta	La cubierta de canaleta esmaltada y de lámina ondulada tipo teja de fibrocemento	Interruptor	Cuchilla
Cielos	Cielos artesonados en tablilla de madera y otros sectores de fibrolit	Estado General	Deficiente
Pisos	De tablilla de madera, mosaicos y cerámica	Gas LP	Ubicación
Fachada	Sencilla, con marcos de ventanas en madera, corredores con columnas enchapadas en ladrillo.	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Posee Sala-Comedor, Cocina, Cuarto de Pilas, 5 baños, 6 dormitorios y un área para oficina.	Paredes	Regular Cielos Bueno
Baños	Posee 5 baños completos enchapados en área de ducha, losa sanitaria económica.	Pisos	Regular Cubierta Regular
Otros	Mueble de cocina de concreto enchapado y puertas de madera, La puerta principal de madera, las internas de plywood (livianas).		
Red de agua caliente	No hay		
Tanque captación de agua	No hay		
Fisuras		Apresiasión visual de desplome	
Repellos	Importante	Paredes	Leve
Pisos	Leve	Pisos	Ninguno
		Cielos	Ninguno
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%	
DESCRIPCIÓN		<i>Tapia: de bloques de concreto con columnas cada 3 metros, repellada, la misma se encuentra en deficiente estado hay muchos sectores donde se aprecia que por la mala calidad del suelo, la misma se ha querido volcar, portón frontal metálico con columnas enchapadas de ladrillo. Existe un rancho que por su estado y edad no se valora.</i>	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			Equivalente al: 0.0%
3			del monto del crédito destinado a construcción
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Se trata de una vivienda con una edad estimada de 46 años (la edad se extrajo del informe anterior 2019), la misma en regular estado, este bien se le debe invertir dinero en renovar la instalación eléctrica, ya que la misma se observa en deficiente estado y muchos sectores sin entubar. El lado norte de la vivienda necesita inversión ya que presenta mayor deterioro. Se aclara que no se realizaron pruebas de ningún tipo a las obras.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50301001808200-2020-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



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.

214-50301001808200-2020-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

214-50301001808200-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 18082---000

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 18082 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SANTA CRUZ CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : OLGA BONILLA BRICE#O

SUR : SOC RIO VICO LTDA

ESTE : CALLE 2DA SUR DE STA CRUZ

OESTE : OLGA BONILLA BRICE#O

MIDE: TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CON NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0727204-2001

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 18082 Y ADEMAS PROVIENE DE 1842-385-002

VALOR FISCAL: 120,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO VEINTE MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00598819-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-OCT-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 18-05-2020 a las 11:21 horas

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