

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214- DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES	214-5030900580220F-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4 000 001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4 000 001021	100%
NOMBRE EX DEUDOR (S) 6491-1		----	
6491-1 VILLA SAMARCANDA SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica 3-101-484276	---
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	03 - SANTA CRUZ		
Distrito:	09 - TAMARINDO		
Localidad:	TAMARINDO		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA OFICINA DEL BANCO NACIONAL 700 MTS SUROESTE Y 180 MTS AL ESTE. CONDOMINIO LAS GAVIOTAS. UNIDAD 10			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	No Hay	94.40 m2	No esta ubicada en zona
Identificador Predial	5030900580220F	94.40 m2	catastrkl.
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		SÍ	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢13,451,244.80	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢26,065,946.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢39,517,190.80	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL CIENTO NOVENTA COLONES 80/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Provincial
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢26,065,946.00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Apartamento bajo el régimen de condominio vertical. Cuenta con 9 unidades ubicado en Playa Tamarindo. Se hizo la consulta al registro público y no existe plano catastro de la finca filial. El Banco Nacional debe de ponerse en contacto con el administrador del condominio para hacer un plano catastro.		
Nombre del Perito	José Efraín Mazariegos Zamora		
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Zona Comercial 2	Firma del Perito
Número de registro	19216	Emp.	Identificación N° 1-1235-0996
Nombre de la empresa	José Efraín Mazariegos Zamora		
			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	25 septiembre 2019	Fecha informe:	25 septiembre 2019
Números telefónicos para contacto	8837 3644		
Correo electrónico / Dirección WEB	jose@blueoceanlatinamerica.com		

AVALÚO DEL TERRENO					214-5030900580220F-2019-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		150,666.48									
Frente	7.00	7.00	1.0000	1.0000		1.0000		0.9565		0.9565	
Nivel	1	1	1.0000	0.9704		0.9704		1.0000		1.0000	
Pendiente	1	1	1.0000	0.9873		0.9873		1.0000		1.0000	
Tipo de vía	4	4	1.0000	0.7723		0.7723		1.0000		1.0000	
Servicios S1	4	4	1.0000	1.1275		1.1275		1.0000		1.0000	
Servicios S2	16	16	1.0000	1.6161		1.6161		1.0000		1.0000	
Ubicación	esquinero	medianero	1.0523	1.0523		1.0523		1.0000		1.0000	
Area / m2	94.40	94.00	0.9986	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Uso actual/potencial	residencial	residencial	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Irregularidad	1	1	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
			1.0000	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.0508		1.4187		1.4187					
Valores Homologados		158,324.33									
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Ubicación	0.9000		Área afectada		94.40 m2		Sin Vista Panoràmica				
	1.0000		Área afectada		0.00 m2						
	1.0000		Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€158,324 /m2			Valor ajustado		€142,492 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	0.9000			Área		94.40 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€142,492.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€13,451,244.80					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	FINCA FILIAL RESIDENCIAL ONCE					CONSTRUCCION INMEDIATA					
SUR	FINCA FILIAL RESIDENCIAL SIETE					CONSTRUCCION INMEDIATA					
ESTE	AREA RECREATIVA					CONSTRUCCION INMEDIATA					
OESTE	LOTE DIECISIETE X					CONSTRUCCION INMEDIATA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
FRENTE	298,853					1,138,785					4
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Damià Cortez, administrador del condominio, vendió unidad 12 de 94 m2 en 2017.				Transacción		88208440			25/9/2019	
					Coordenadas		Este		Norte		
2					Oferta					04/06/19	
					Coordenadas		Este		Norte		
3					Oferta					04/06/19	
					Coordenadas		Este		Norte		
4											
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-5030900580220F-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Planta de tratamiento
Ancho de vía	12.00 m		Cordón	SÍ	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	COOPEGUA	Jardines y Parques	SÍ	Media Alta
Electricidad	SÍ	COOPEGUA	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	Baja
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
RESIDENCIAL					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7.00 m		Nivel sobre calle:	0.10 m	
Fondo:	12.00 m		Pendiente %	1	
Relación:	1.71428571		Tipo de vía:	4	
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
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: 83.20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
25/9/2019	RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 325-12793-01-0901-001 FINCA REFERENCIA 5044572 000 HIPOTECA LEGAL LEY 9024 CITAS: 2017-604667-01-0374-001 RESOLUCION DE LAS 17:40 HORAS DEL 28-08-2017 EXP. 2017-1006-RIM AFECTA A FINCA: 5-00058022- -F-000 INICIA EL: 28 DE AGOSTO DE 2017				
OBSERVACIONES					
Fraccionamiento condominial compuesto por 9 fincas filiales con áreas promedio de 95 m2 de área privativa. Dicho fraccionamiento posee una buena localización debido a su cercanía al centro activo comercial de Playas Tamarindo, así como a playas como Langosta de gran atractivo turístico. Dentro del condominio, existe zonas verdes amplias, piscina con áreas de circulación enchapadas, "jacuzzi", baño, rancho, caseta del guarda y casa del guarda, etc. Las unidades filiales cuentan con todos los servicios públicos (agua potable, corriente eléctrica, alumbrado público, tendido telefónico fijo, red de televisión por cable e internet). Hay un entorno en estado regular con condominios de calidad aceptable. Es importante recalcar que para esta valuación solo se tomo una finca filial del mismo condominio como referencia para los valores debido a su homogeneidad con el sujeto bajo análisis.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-5030900580220F-2019-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
Área Principal	74.00	425,000	31,450,000	60	11	R	0.8915	0.8190	22,962,866.00	43.8	310,309
Terraza	20.00	212,500	4,250,000	60	11	R	0.8915	0.8190	3,103,080.00	43.8	155,154
			-						-		0
			-						-		
TOTAL	94.00		35,700,000					26,065,946.00			
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			¢26,065,946.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00								
VALOR TOTAL			¢26,065,946.00								
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	

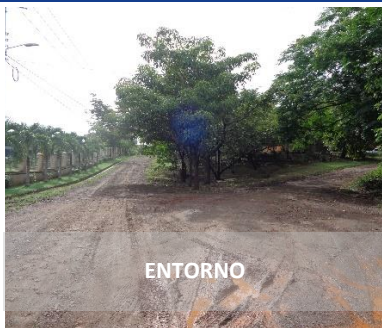
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-5030900580220F-2019-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda en Condominio		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:		Nombre DESOCUPADA	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 94.40 m2		Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2008	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>AP02</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>3</u>	
Estructura Mampostería reforzada		Sistema eléctrico:	
Paredes Materiales combinados. Hay en Mampostería y otras livianas.		Entubado Conduit <u>SI</u> <u>TOTAL</u>	
Entrepiso Losa de Concreto Chorreado en sitio		Porcentaje <u>100%</u>	
Techos Estructura metalica a dos pendientes		Caja breaker <u>SI</u>	
Cubierta Lámina galvanizada rectangular Calibre 28 con cubierta de teja.		Interruptor <u>Diyuntores</u>	
Cielos Gypsum planos con cenefa.		Estado General <u>Bueno</u>	
Pisos Cerámica de regular calidad y laminado en cuartos.		Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>	
Fachada Sencilla con pocos ventanales.		Gas LP <u>No hay</u>	
Aposentos Terraza, 2 dormitorios, dos baños completos, cocina, sala, y comedor.		Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños 2 baños en mal estado.		Paredes <u>Deficiente</u> Cielos <u>Deficiente</u>	
Otros		Pisos <u>Deficiente</u> Cubierta <u>Deficiente</u>	
Red de agua caliente No hay.			
Tanque captación de agua No hay,			
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME			
Fisuras		Apresiasión visual de desplome	
Repellos <u>Leve</u> Paredes <u>Leve</u>		Pisos <u>Leve</u> Cielos <u>Ninguno</u>	
Pisos <u>Leve</u>			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
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			
TERRENO CON EDIFICIO DE APARTAMENTOS. EL SUJETO SE LOCALIZA EN EL PRIMER NIVEL. LOS ACABADOS PRESENTAN DETERIORO IMPORTANTE, SIN EMBARGO EL SISTEMA ESTRUCTURAL INTEGRO DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO. LA FINCA FILIAL NO PRESENTA PLANO CATASTRO. LOS VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES EN LAS AREAS COMUNES COMO LA PISCINA, PASILLOS, ESCALERAS, CASETAS DEL GUARDA, PLANTA DE TRATAMIENTO, PALOMAR, Y RANCHO BBQ VAN INTEGROS EN EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO..			

ANEXO FOTOGRÁFICO

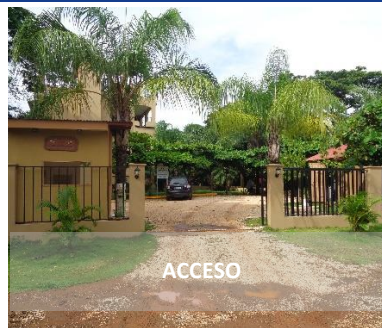
214-5030900580220F-2019-U



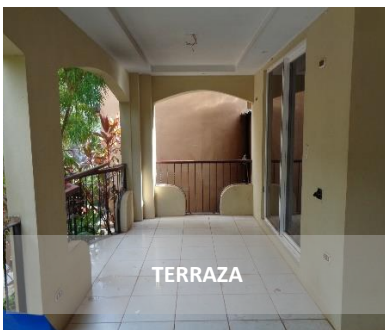
ENTORNO



ENTORNO



ACCESO



TERRAZA



BAÑO



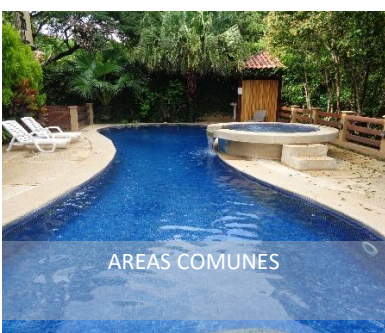
SALA



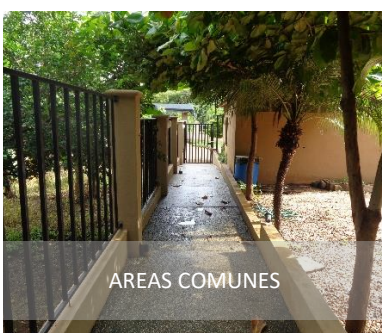
CENTRO DE CARGA PRINCIPAL



HABITACIONES



AREAS COMUNES



AREAS COMUNES



PERITO VALUADOR

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



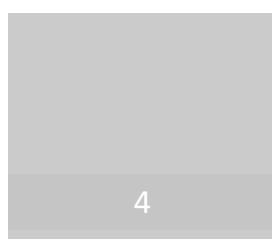
1



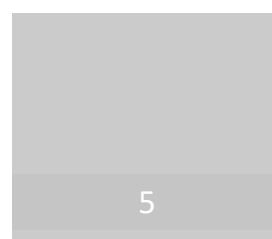
2



3



4



5

ESTUDIO DE REGISTRO

214-5030900580220F-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 58022-F-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 58022 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL DIEZ UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DESTINADA A USO
RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 9-TAMARINDO CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL RESIDENCIAL ONCE
SUR : FINCA FILIAL RESIDENCIAL SIETE
ESTE : AREA RECREATIVA
OESTE : LOTE DIECISIETE X

MIDE: NOVENTA Y CUATRO METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 6.5
VALOR MEDIDA: 0.065
PLANO:NO SE INDICA

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002455M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 83,316,800.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES DOLARES CON
DIECISIETE CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00469225-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01 DE AGOSTO DE 2019

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 325-12793-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 5044572 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA LEGAL LEY 9024
CITAS: 2017-604667-01-0374-001
RESOLUCION DE LAS 17:40 HORAS DEL 28-08-2017 EXP. 2017-1006-RIM
AFECTA A FINCA: 5-00058022- -F-000
INICIA EL: 28 DE AGOSTO DE 2017
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVICIOS PUBLICOS

214-5030900580220F-2019-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 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. NSD

Nombre del proveedor del servicio: ASADA DE TAMARINDO

Número telefónico del proveedor: NSD

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

Nombre del abonado: Damián Cortez

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. NSD

Nombre del proveedor del servicio: COOPEGUANACASTE

Número telefónico del proveedor: NSD

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

Nombre del abonado: Damian Cortez

Observaciones: _____