

AVALÚO DE FINCA URBANA VÍA MERCADO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-41001015928800-2020-U	
PROpósito DEL AVALÚO	Administración de bienes		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001-021 100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)			
Shirley Natalia	Rojas	Montero	Número de exdeudor 6833-1
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	04 - HEREDIA		
Cantón:	10 - SARAPIQUI		
Distrito:	01 - PUERTO VIEJO		
Localidad:	Puerto Viejo, Yacaré		
DIRECCIÓN EXACTA			
Puerto Viejo (ruta a La Virgen), barrio Yacaré, de la parada de buses, 183 metros al sur.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	196.99 m2		
Identificador Predial	196.99 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡5,914,427.76		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡9,514,741.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡15,429,168.76		
VALOR EN LETRAS: 76/100	QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO COLONES		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡9,514,741.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo).		
Nombre del Perito	Gilberto Vásquez Hernández		
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	5887	Emp.	Identificación N° 1-0922-0590
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	17 abril 2020	Fecha informe:	19 abril 2020
Números telefónicos para contacto	88920354		
Correo electrónico / Dirección WEB	gvasquez34@hotmail.es		

HOMOLOGACIÓN

214-41001015928800-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m ²		28,000.00	25,000.00	22,000.00	0.00	0.00
Área (m ²)	196.99	300	1.1490	153	0.9200	450
Frente (m)	10.02	14	0.9200	8	1.0580	14
Regularidad	1.00	0.90	1.1110	1	1.0000	1.00
% Pendiente	5	5	1.0000	5	1.0000	5
Nivel (m)	0	0	1.0000	0.3	1.0090	0
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3
Servicios 1	4	2	1.0620	2	1.0620	1
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16
Ubicación en manzana	5	5	1.0000	5	1.0000	5
Factor de ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1
Factor de negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1
			1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.2472		1.0430		1.3215
Valores Homologados		34,922.43		26,075.29		29,073.18

VALOR DEL BIEN

Valor conclusivo	¢30,024 /m ²
Área	196.99 m ²
VALOR TOTAL	¢5,914,427.76

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

LINDEROS ACTUALES

NORTE Lote quince	Casa de habitación tipología similar a VC03
SUR lote diecisiete	Casa de habitación tipología similar a VC02
ESTE Calle pública con 10.02 metros	En material de asfalto
OESTE María Teresa Rivera	Casa de habitación tipología similar a VC02

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	496,286	1,155,553	70
2	496,286	1,155,547	69
5	496,267	1,155,551	71

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Didier Córdoba vende inmueble ubicado en Barrio Yacaré, del super "La Abispa", 200 metros sur, similares características del predio sujeto.	Oferta	83025213			17/04/2020
		Coordenadas	Este	496,267	Norte	1,154,892
2	Luis Sánchez vendió inmueble ubicado en Barrio Yacaré, de la entrada principal, 300 metros sur, similares características del predio sujeto.	Transacción	89780743			17/04/2020
		Coordenadas	Este	496,301	Norte	1,155,302
3	Isaias Alvarado vende inmueble ubicado en Chilamate, de la escuela, 200 metros este, similares características del predio sujeto.	Oferta	88526697			03/05/2019
		Coordenadas	Este	493,220	Norte	1,155,715

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA		214-41001015928800-2020-U	
Y DE SU ENTORNO			
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m	Cuneta	SÍ
Acera	SÍ	Cordón	SÍ
ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	NO a 0 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ Municipalidad
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m
Medidores instalados	Ninguno	Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	SÍ 10.02 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	SÍ 20.00 m	Pendiente %	5
Relación:	SÍ 1.99600798	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):			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	1,000.00 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: 77.80%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
19/04/2020	Según el estudio de registro consultado el 19 de abril del año 2020 el inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes si hay, en reservas y restricciones que no afectan para la venta del bien (ver citas en el estudio de registro adjunto al informe de avalúo).		
OBSERVACIONES			
El inmueble es un lote con casa de habitación unifamiliar en evidente estado de abandono.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-41001015928800-2020-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
			-						-		
Casa de habitación	61.00	210,000	12,810,000	40	13	R	0.7847	0.8190	8,232,621.00	25.7	134,961
Corredor, cuarto de pilas	19.00	105,000	1,995,000	40	13	R	0.7847	0.8190	1,282,120.00	25.7	67,480
			-						-		
TOTAL	80.00		14,805,000						9,514,741.00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

OTRAS 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

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

DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES	€9,514,741.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	€0.00
VALOR TOTAL	€9,514,741.00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

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

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-41001015928800-2020-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Casa de habitación 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:

Documentos de construcción adicionales:

Número permiso construcción:

Propiedad utilizada por: En desuso Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

 Área construcción principal: 80.00 m² Porcentaje de cobertura: 40% Año de construcción: 2007

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Cimientos en material de concreto chorreado en sitio	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto prefabricado	Entubado Conduit SI PARCIAL	
Entrepiso	No hay	Porcentaje 60%	
Techos	Cerchas con perfiles metálicos	Caja breaker SI	
Cubierta	Láminas de zinc #28 en estado deficiente	Interruptor Cuchilla	
Cielos	Tablilla plástica	Estado General Regular	
Pisos	Cerámica económica		
Fachada	Láminas en fibrolit		
Aposentos	Sala - comedor, cocina, 3 dormitorios, cuarto de pilas, corredor.	Gas LP Ubicación	
Baños	Dos baños con servicio sanitario	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros		Paredes	Regular
Red de agua caliente	No hay	Cielos	Regular
Tanque captación de agua	No hay	Pisos	Regular
		Cubierta	Deficiente

Fisuras

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Leve
Pisos	Ninguno						

Apreciación visual de desplome
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: Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

Casa de habitación en evidente estado de abandono en general.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41001015928800-2020-U



Vía de acceso



Frente



Colindancia este



Colindancia norte



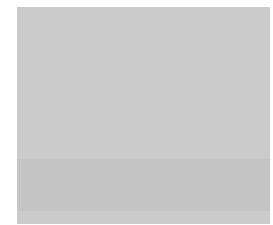
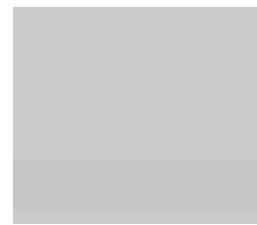
Colindancia sur en parte



Colindancia oeste



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41001015928800-2020-U



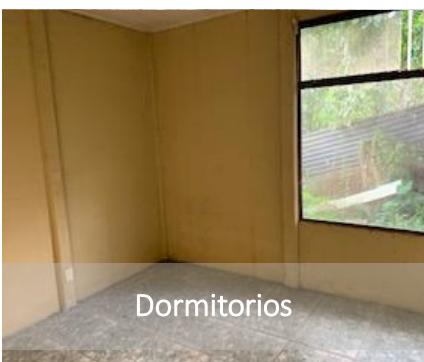
Casa de habitación unifamiliar



Área de sala - comedor



Dormitorios



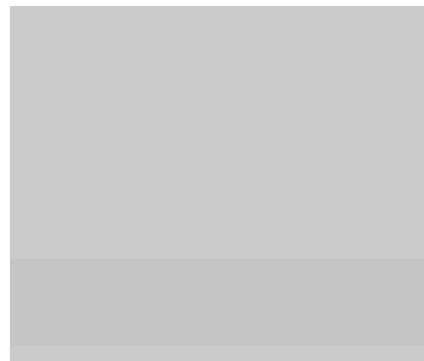
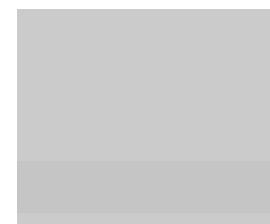
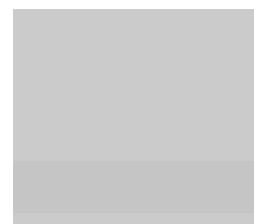
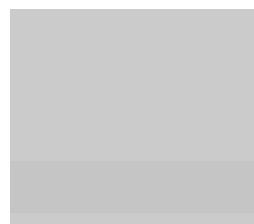
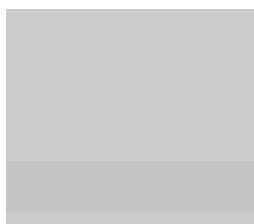
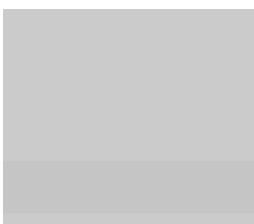
Dormitorios



Cuarto de pilas



Baño con servicio sanitario

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

PLANO DE CATASTRO

214-41001015928800-2020-U

ESTUDIO DE REGISTRO

214-41001015928800-2020-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 159288---000**

**PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 159288 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA, LOTE - 16
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUERTO VIEJO CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:
NORTE : LOTE QUINCE
SUR : LOTE DIECISIETE
ESTE : CALLE PUBLICA CON 10.02 METROS
OESTE : MARIA TERESA RIVERA**

**MIDE: CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:H-0432558-1997**

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
4-00117028 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 17,450,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL
SETECIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES CON CUARENTA CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00361634-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-JUN-2019**

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

**RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 360-10220-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 4117028 000
AFECTA A FINCA: 4-00159288 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Emitido el 19-04-2020 a las 12:02 horas

ESTUDIO DE REGISTRO

214-41001015928800-2020-U

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. Abonado: 2746

Nombre del proveedor del servicio: Asada Integral de Sarapiquí

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: Hazel Sosa Monge

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. NISE: 249620

Nombre del proveedor del servicio: Coopelesca

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: Hazel Sosa Monge

Observaciones: _____