

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-30801015973400-2020-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		Céd. Jurídica		4-000-001021 100%	
NOMBRE DEL EX DEUDOR					
Camacho	Tencio	Freddy Eduardo (7087-1)		Céd. Identidad 3-0337-0232	
Provincia: 03 - CARTAGO					
Cantón: 08 - EL GUARCO					
Distrito: 01 - EL TEJAR					
Localidad: El Guarco					
UBICACIÓN DEL BIEN					
DIRECCIÓN EXACTA					
Del Centro Diurno El Tejar, 50 metros al Sur y 100 al Oeste, Residencial El Guarco, casa #28, esquinera.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	C-358225-1996	138,90 m2			
Identificador Predial	30801015973400	138,90 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢23.890.105,50	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢25.222.306,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢49.112.411,50	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DOCE MIL CUATROCIENTOS ONCE COLONES 50/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		6 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢25.222.306,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	El sistema eléctrico de la vivienda fue desmantelado en parte, la caja de breaker fue desarmada, algunos tomas de corriente fue quitados junto con los cables, además algunas secciones del sistema eléctrico en el cielo raso se encuentran expuestas.				
Nombre del Perito	Cristian Mora Picado				
Tipo de Profesional	Ing en construcción		Firma del Perito		
Número de registro	ICO-18434	Emp.	Identificación N°		1-1073-0881
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		17 agosto 2020	Fecha informe:		19 agosto 2020
Números telefónicos para contacto		8390-0852			
Correo electrónico / Dirección WEB		cmorap@cfia.or.cr			

AVALÚO DEL TERRENO						214-30801015973400-2020-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			175.000,00		144.714,00		143.437,00		144.585,00		157.727,53	
Área	138,9		151,72	1,0280	175,85	1,0810	258	1,2200	252	1,2100	267	1,2400
Ubicación	3		5	1,0520	5	1,0520	5	1,0520	3	1,0000	3	1,0000
Negociación			0%	1,0000	0%	1,0000	3%	0,9750	3%	0,9750	3%	0,9750
Tipo Vía	3		3	1,0000	3	1,0000	2	0,9360	2	0,9360	2	0,9360
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación			1,0815		1,1372		1,1713		1,1042		1,1316	
Valores Homologados			189.254,80		164.570,50		168.003,07		159.657,41		178.488,26	
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	€171.995 /m2		Valor ajustado		€171.995 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		138,90 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL							€171.995,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€23.890.105,50					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	ZONA DE PARQUE Y JUEGOS INFANTILES					PARQUES INFANTILES						
SUR	CALLE PUBLICA CON 9.94 M DE FRENTE					CALLE DE ACCESO						
ESTE	LOTE 29					VIVIENDA						
OESTE	CALLE PUBLICA CON 11,98 M DE FRENTE					CALLE DE ACCESO						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
9	1.089.357					506.904					1.389	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Avalúo para el BCR, ubicado a 150 metros del valorado, frente al Centro Diurno, área 151,72 m2				Base de Datos					8/8/2019		
					Coordenadas	Este		Norte				
2	Avalúo para el BN, 134-30106014666800-2020-U, Guadalupe, área 175,85 m2.				Base de Datos					9/3/2020		
					Coordenadas	Este		Norte				
3	Urb. El Silo, terreno medianero, área 258 m2 a \$250/m2. Don Adolfo				Base de Datos		8343-1477			8/8/2019		
					Coordenadas	Este		Norte				
4	Urb. El Silo, terreno medianero y otro esquinero, área 252 m2 c/u a €45.000.000				Base de Datos		8341-3922 (Sara)			9/3/2020		
					Coordenadas	Este		Norte				
5	Urb. Los Tejares, terreno esquinero, área 267 m2 a \$73.400				Base de Datos		7104-7750 (Danilo)			9/3/2020		
					Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30801015973400-2020-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ	
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	SÍ			
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA			Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	Todos	Internet por Cable	SÍ	Todos	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	a 10 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	JASEC	Transporte Público	SÍ	a 350 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	a 350 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Todos	Recolección de basura	SÍ			
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 150 m		Residencial
Medidores instalados	Electricidad y Agua						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frete principal:	9,22 m		Nivel sobre calle:	0,00 m			
Fondo:	15,06 m		Pendiente %	0			
Relación:	1,6		Tipo de vía:	3			
Servicios	S1	4	Ubicación:	Esquinero			
	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	Arroyo	Distancia	20,00 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: 93,80%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
18/8/2020		Ninguno					
OBSERVACIONES							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30801015973400-2020-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	86,00	325.000	27.950.000	60	21	B	0,7638	0,9748	20.810.194,00	44,7	241.979	
Corredor	4,00	130.000	520.000	60	21	B	0,7638	0,9748	387.168,00	44,7	96.792	
Pilas	11,00	260.000	2.860.000	50	21	I	0,7018	0,9191	1.844.766,00	32,3	167.706	
Cochera	13,00	260.000	3.380.000	50	21	I	0,7018	0,9191	2.180.178,00	32,3	167.706	
TOTAL	114,00		34.710.000						25.222.306,00			
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			¢25.222.306,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢25.222.306,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
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								

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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-30801015973400-2020-U																
CONSTRUCCIONES																				
Tipo de construcción existente: Vivienda		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																		
Vigencia del contrato de arrendamiento:																				
Área construcción principal: 114,00 m2		Porcentaje de cobertura: 83%		Año de construcción: 1999																
DETALLE DE ELEMENTOS																				
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1																		
Estructura Concreto reforzado		Sistema eléctrico:																		
Paredes Paredes de mampostería		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Entubado Conduit</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">SI</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td style="text-align: center;">95%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td style="text-align: center;">SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td></td> <td style="text-align: center;">Cuchilla</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td></td> <td style="text-align: center;">Deficiente</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	PARCIAL	Porcentaje	95%		Caja breaker	SI		Interruptor		Cuchilla	Estado General		Deficiente
Entubado Conduit	SI					PARCIAL														
Porcentaje	95%																			
Caja breaker	SI																			
Interruptor						Cuchilla														
Estado General		Deficiente																		
Entrepiso No presenta																				
Techos Estructura de madera																				
Cubierta Zinc ondulado																				
Cielos Fibrocemento																				
Pisos Cerámica		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; font-weight: bold;">Estado Físico y Mantenimiento:</td> </tr> <tr> <td style="width: 25%;">Paredes</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Bueno</td> <td style="width: 25%;">Cielos</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td style="text-align: center;">Bueno</td> <td>Cubierta</td> <td style="text-align: center;">Regular</td> </tr> </table>				Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	Bueno	Cielos	Regular	Pisos	Bueno	Cubierta	Regular			
Estado Físico y Mantenimiento:																				
Paredes	Bueno					Cielos	Regular													
Pisos	Bueno					Cubierta	Regular													
Fachada Sencilla, con rejas																				
Aposentos Corredor, sala, comedor, cocina, pilas, cochera sencilla, tres dormitorios y un baño.																				
Baños Un baño de dos piezas																				
Otros																				
Red de agua caliente No dispone																				
Tanque captación de agua No dispone																				
Fisuras		Apreciación visual de desplome																		
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno													
Pisos	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			<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: right;">Equivalente al: 0,0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">del monto del crédito destinado a construcción</td> </tr> </table>						Equivalente al: 0,0%	del monto del crédito destinado a construcción										
	Equivalente al: 0,0%																			
del monto del crédito destinado a construcción																				
2																				
3																				
4																				
5																				
6																				
7																				
OBSERVACIONES																				
Partes del sistema eléctrico han sido sustraídos (breaker, cables, tomas de corriente) y algunas secciones del sistema eléctrico se encuentran parcialmente entubadas.																				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30801015973400-2020-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



FOTOGRAFÍAS

214-30801015973400-2020-U



Sala y comedor



Cielo raso



Entrada a dormitorios



Mueble de cocina



Parte de Cochera



Parte de Pila s

FOTOGRAFÍAS

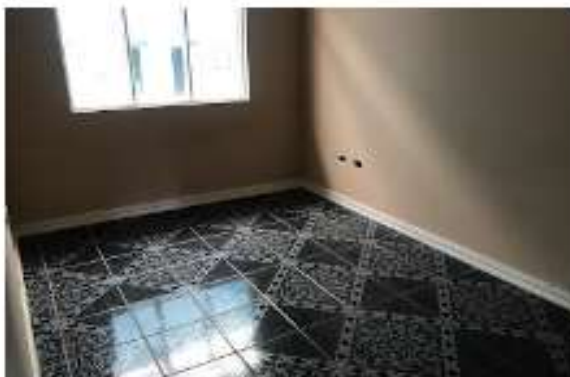
214-30801015973400-2020-U



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Dormitorio 3



Baño



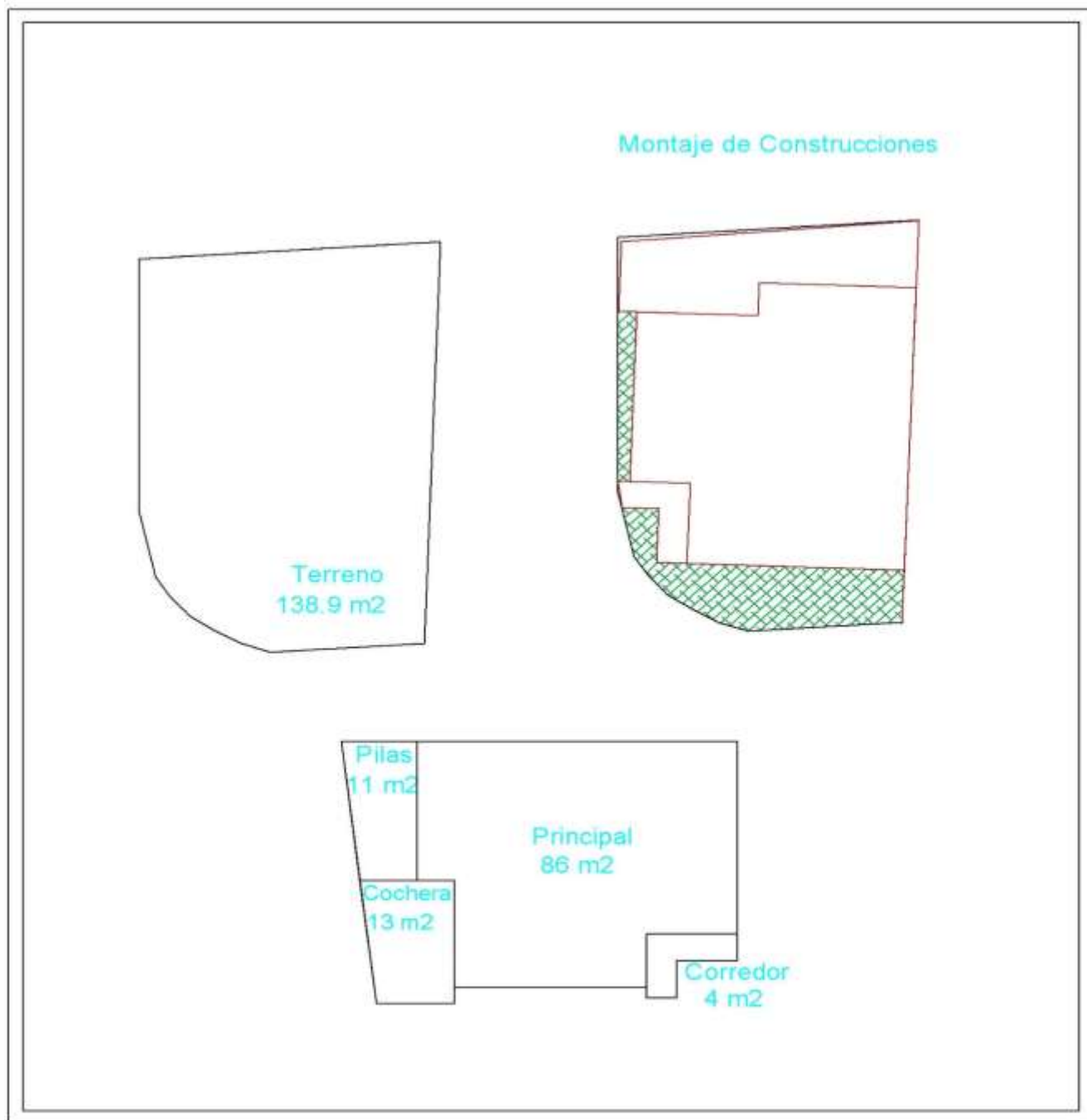
Enchape



Falta de accesorios eléctricos

DIBUJO DE CONSTRUCCIONES

214-30801015973400-2020-U



PLANO DE CATASTRO

214-30801015973400-2020-U

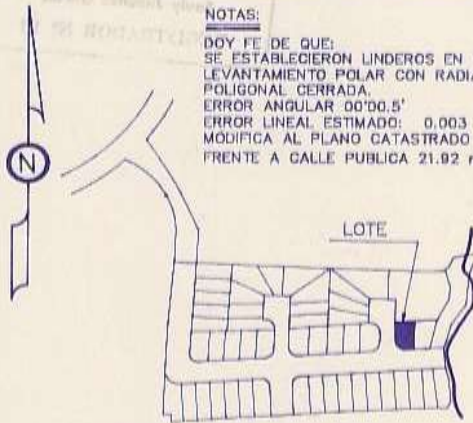
498-C-8-1-10

CATASTRO NACIONAL
202 196
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1996

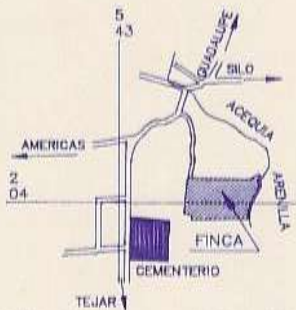
REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
C-358225-96
16 OCT 1996
Fecha _____ Firma Autorizada _____


NOTAS:

DOY FE DE QUE:
SE ESTABLECIERON LINDEROS EN TODOS LOS PUNTOS.
LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES.
POLIGONAL CERRADA.
ERROR ANGULAR .00'00.5"
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.003 m.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. C-497952-83.
FRENTE A CALLE PUBLICA 21.92 m. DE PUNTO 1 A 9.



UBICACION LOTE No. 28
RESIDENCIAL EL GUARCO
ESCALA 1: 2500



LOCALIZACION --- HOJA TEJAR
ESCALA --- 1 : 10000

DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA (m)
1-2	179	56.0
2-3	167	21.1
3-4	146	50.1
4-5	138	38.1
5-6	123	27.2
6-7	118	47.3
7-8	108	13.1
8-9	86	19.0
9-10	2	06.7
10-1	266	17.4

Colegio Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica

03 OCT-1996

ANOTADO

COLINDANTES:
LOTE 29
JOBERPE LTDA.

PROPIEDAD DE:

CEDULA JURIDICA No. 3-112-078358

JOBERPE LIMITADA

SITUADO EN: DIVISION

DISTRITO: 1° EL TEJAR

CANTON: 8° EL GUARCO

PROVINCIA: 3° CARTAGO

INFORMACION: REGISTRO PUBLICO

ES PARTE DE:

FOLIO REAL

3011042-000

AREA: 11017.76 m²

AREA:

138.90 m²

ESCALA:

1 : 500

FECHA:

9 AGOSTO
1994

PROTOCOLO

TOMO: 7812
FOLIO: 72-76

ARCHIVO

JOB-85

JOSE MIGUEL PERALTA RAMIREZ
PERITO TOPOGRAFO P.T. 2159

543.2. 2040

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30801015973400-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 159734—000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 159734 **DUPLICADO:** HORIZONTAL **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONTRUIR LOTE VEINTIOCHO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-EL TEJAR CANTON 8-EL GUARCO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
LINDEROS:

NORTE : ZONA DE PARQUE Y JUEGOS INFANTILES

SUR : CALLE PUBLICA CON 9 METROS 94 CENTIMETROS DE FRENTE

ESTE : LOTE 29

OESTE : CALLE PUBLICA CON 11 METROS 98 CENTIMETROS DE FRENTE

MIDE: CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**C-0358225-1996**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00011042	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 36,100,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS
TRES COLONES CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00100486-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-FEB-2020

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

Emitido el 18-08-2020 a las 10:06 horas

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

PLANO DE CATASTRO

214-30801015973400-2020-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 cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: _____

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 cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado : _____

Observaciones: _____