

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-60112003685800-2021-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. Identidad 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
ARCE	MORERA	MAGDA ELENA		Céd. Identidad 6-0247-0046	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	12 - CHACARITA				
Localidad:	FRAY CASSIANO				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ENTRADA A LA ESCUELA 98.00M ESTE.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P-525495-1983	246.79 m2			
Identificador Predial	60112003685800	246.79 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢6,785,984.63			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢4,829,002.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢11,614,986.63			
VALOR EN LETRAS:		ONCE MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS COLONES 63/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢4,829,002.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
1. Sobre el inmueble existe aviso catastral del 23 de junio del 2020. No se cuenta con el documento al momento de realizar el informe.					
2. El plano catastrado ubica el inmueble en el distrito 01 Puntarenas, siendo lo correcto: distrito 12 Chacarita. Inmueble se ubica con la información del SIRI - SNIT.					
Nombre del Perito					
Ing. Alejandro J. Campos Bogantes					
Tipo de Profesional					
Ing. Topógrfo					
Número de registro					
IT-14887		Emp.	Identificación N°		2-0546-0932
Fecha inspección:		6 julio 2021	Fecha informe:		7 julio 2021
Números telefónicos para contacto		8865-9115			
Correo electrónico / Dirección WEB		ingcampos@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO

214-60112003685800-2021-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		17,948.72		36,183.43		33,163.27		0.00		0.00	
ÁREA (m2)	246.79	195.00	0.9250	270	1.0300	196	0.9270		1.0000		1.0000
FRENTE (m)	10.2	9.5	1.0180	12	0.9600	10	1.0050		1.0000		1.0000
REGULARIDAD	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
% PENDIENTE	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000		1.0000		1.0000
NIVEL (m)	-0.2	0	0.9900	0	0.9900	-0.2	1.0000		1.0000		1.0000
TIPO DE VÍA	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000		1.0000		1.0000
SERVICIOS 1	4	4	1.0000	4	1.0000	1	1.0940		1.0000		1.0000
SERVICIOS 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000
UBICACIÓN	5	5	1.0000	3	0.9500	3	0.9500		1.0000		1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.9322		0.9300		0.9682		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		16,732.40		33,649.37		32,110.28					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€27,497 /m2	Valor ajustado	€27,497 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	246.79 m2	€0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL €27,497.00 /m2
VALOR TOTAL DEL TERRENO €6,785,984.63

LINDEROS ACTUALES

NORTE	INDICADOR PREDIAL 60112003504300	CASA DE HABITACIÓN
SUR	CALLE PÚBLICA	ASFALTADA EN BUEN ESTADO
ESTE	INDICADOR PREDIAL 60112002621400	CASA DE HABITACIÓN
OESTE	INDICADOR PREDIAL 60112003685600	CASA DE HABITACIÓN

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 8.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	415,174	1,104,252	7
2	415,182	1,104,252	8
3	415,176	1,104,280	6

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote en Vella Vista. Zona próxima de condiciones socioeconómicas similares. A2	Oferta	6423-9605 Mary Torres			7/7/2021
		Coordenadas	Este	417,387	Norte	1,104,247
2	Inmueble ubicado la zona homogénea, con una casa de habitación VC02, 195m2 construidos, edad 43 años, estado Intermedio. Total de la Oferta: c25,000,000.00. Aplicando el método residual estático, se obtiene el valor unitario del terreno. A4	Oferta	7295-1057 Gregorio.			7/7/2021
		Coordenadas	Este	416,517	Norte	1,104,280
3	Lote en Chacarita. Zona próxima de condiciones socioeconómicas similares. A5	Oferta	8354-1564			7/7/2021
		Coordenadas	Este	417,272	Norte	1,103,708

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60112003685800-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	12.90 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 33 m	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 40 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Residencial	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10.20 m	Nivel bajo calle:	0.50 m		
Fondo:	24.63 m	Pendiente %	3		
Relación:	2.41470588	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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno	
Cuerpo de agua cercano (específico:	Distancia	120.00 m	Posibilidad de daños		Bajo
Topografía	Plana	Pendiente No Aplica	Riesgo deslizamiento		Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 95.80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
5/7/2021		AVISO CATASTRAL DEL 23 DE JUNIO DEL 2020 (NO SE APORTA - NO ME REFIERO), FÍSICAMENTE EN SITIO, NO SE IDENTIFICAN AFECTACIONES AL VALOR.			
OBSERVACIONES					
1. Sobre el inmueble existe aviso catastral del 23 de junio del 2020. No se cuenta con el documento al momento de realizar el informe. 2. El plano catastrado ubica el inmueble en el distrito 01 Puntarenas, siendo lo correcto: distrito 12 Chacarita. Inmueble se ubica con la información del SIRI - SNIT. 3. Con vista en la información de la CNE en el SIRI, no hay amenazas potenciales sobre el inmueble valorado. En sitio no se identifican indicios de amenaza.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-60112003685800-2021-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 Principal	54.00	230,000	12,420,000	60	48	D	0.2800	0.6780	2,357,802.00	11.4	43,663
Corredor	5.00	207,000	1,035,000	60	48	D	0.2800	0.6780	196,485.00	11.4	39,297
Cochera	14.00	103,500	1,449,000	40	35	D	0.1797	0.6780	176,540.00	4.9	12,610
Ampliación 01	5.00	230,000	1,150,000	60	35	D	0.5382	0.6780	419,635.00	21.9	83,927
Ampliación 02	20.00	230,000	4,600,000	60	35	D	0.5382	0.6780	1,678,540.00	21.9	83,927
TOTAL	98.00		20,654,000						4,829,002.00		
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									¢4,829,002.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢4,829,002.00		
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		214-60112003685800-2021-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Casa de Habitación	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢ No aplica
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	No aplica		
Nombre del Desarrollador:	No aplica		
Número de Contrato CFIA:	No aplica	Número permiso construcción:	No aplica
Documentos de construcción adicionales:	No aplica		
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	98.00 m2	Porcentaje de cobertura:	40% Año de construcción: 1973
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC01</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura	Mampostería integral	Sistema eléctrico:	
Paredes	Externas en mampostería / Internas en liviano con forro de tablilla de m	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	No hay	Porcentaje	<u>70%</u>
Techos	Cerchas y clavadores en medera. / Precintas en tablilla de madera	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Láminas onduladas d HG / Canoas en PVC (muy mal estado)	Interruptor	<u>Cuchilla</u>
Cielos	Tabilla de madera / Aleros en tablilla.	Estado General	<u>Regular</u>
Pisos	Cerámica económica	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Sencilla paredes de bloques, marcos de madera, ventanas vidrio fijo y cel	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	01 Corredor / 01 Sala-Comedor / 01 Cocina / 03 Dormitorios / 01 Cochera / 01 Pilas	Paredes	<u>Deficiente</u> Cielos <u>Regular</u>
Baños	01 Baño Económico / sin lavamanos	Pisos	<u>Regular</u> Cubierta <u>Malo</u>
Otros	Mueble de cocina en concreto con enchape en cerámica económi		
Red de agua caliente	No hay		
Tanque captación de agua	No hay		
Fisuras			
Repellos	<u>Importante</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
Apresiasión visual de desplome			
		Cielos	<u>Ninguno</u>
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			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Equivalente al: <u>0.0%</u>
			del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES			
1) El presente avalúo no contempla: a. Pruebas de Laboratorio - Estudio de suelos: geotécnicos o hidro-geológicos; b. Pruebas o estudio de condiciones estructurales de la construcción; c. Pruebas físicas o de cualquier índole al sistema eléctrico y mecánico. Lo anterior implicaque, durante la inspección en sitio; el Valuador solamente procede a realizar un análisis visual de la zona, edificación y sistemas, donde se descarta la presencia de indicios que puedan mostrar una inestabilidad de los terrenos en la zona, en la estructura y/o en los sistemas. 2) Topografía de la zona y el terreno: Topografía plano, a nivel de calle. 3) Fin del Avalúo: Administración de Bienes.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60112003685800-2021-U



Diagonal izquierda



Frontal



Diagonal derecha



Calle de acceso y entorno inmediato



Medidor de agua instalado



Medidor eléctrico instalado



Fachada / Corredor

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



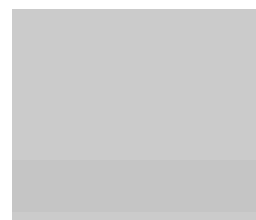
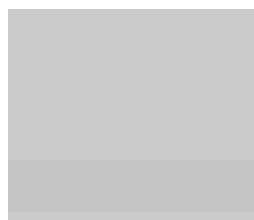
1



2



3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60112003685800-2021-U



Cochera



Posterior



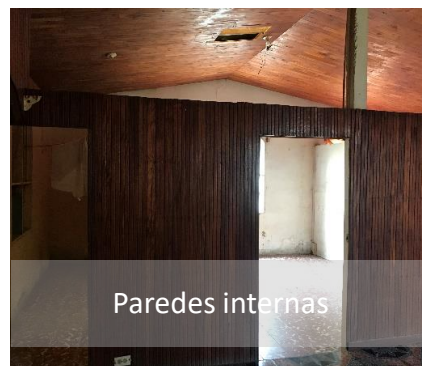
Lateral derecho de la vivienda



Patio trasero



Sala / Comedor



Paredes internas



Dormitorio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



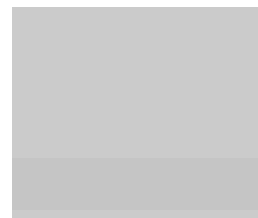
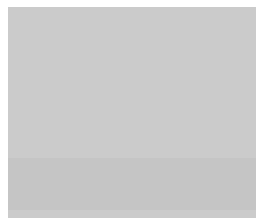
1



2



3

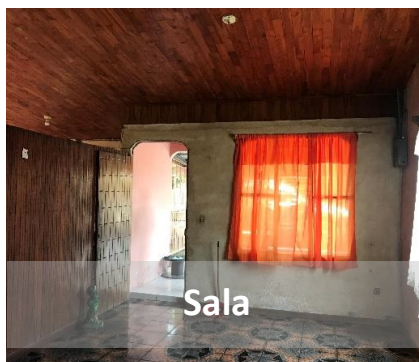


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60112003685800-2021-U



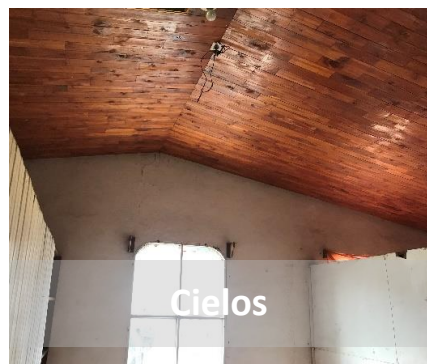
Paredes internas y cielo



Sala



Piso en dormitorio



Cielos



Dormitorio



Cocina



Mueble de cocina

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



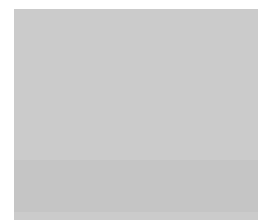
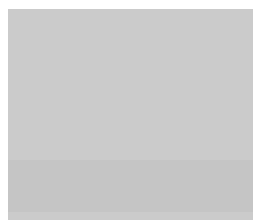
1



2



3



ANEXO FOTOGRÁFICO

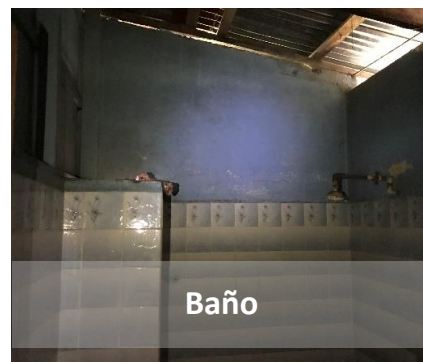
214-60112003685800-2021-U



Lateral derecho de vivienda



Baño



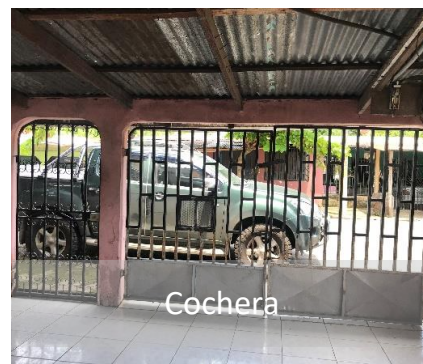
Baño



Caja e Disyuntores



Paredes internas



Cochera



Perito en visita

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



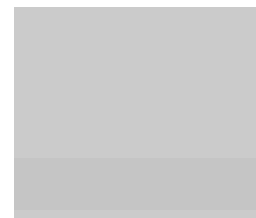
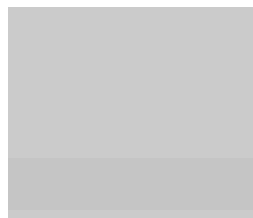
1



2

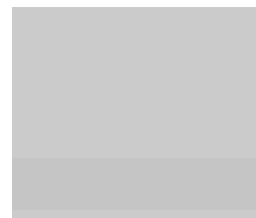
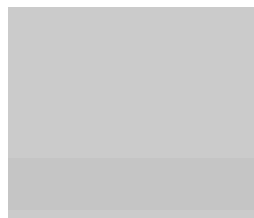


3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60112003685800-2021-U


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

214-60112003685800-2021-U

236-P-1-1-12

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:

P525495-83

2-0-DIC-1983

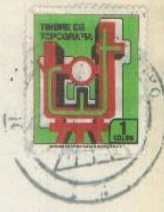
SECCION DE MICROFILM

ROLLO: **03**

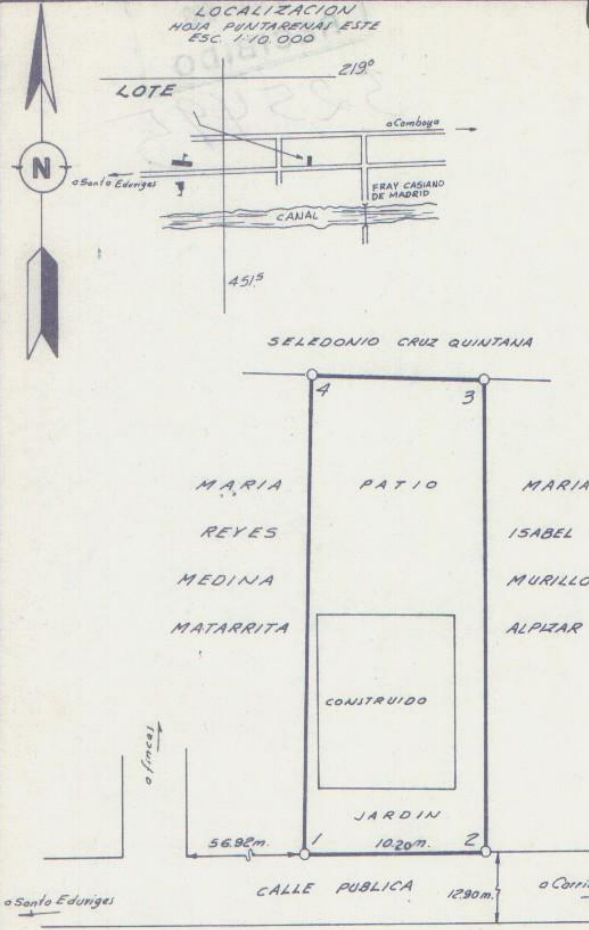
IMAGEN: **128**

FECHA: **5 ENE. 1984**

FIRMA: *[Firma]*



LOCALIZACION
HOJA PUNTARENAS ESTE
ESC. 1:10,000

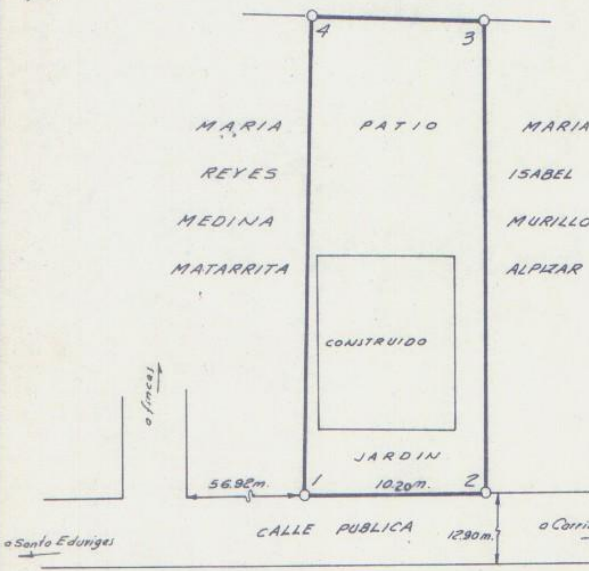


DERROTERO

LINEA	RUMBO		DISTANCIA	
	Q	I	m	cm
1-2	N	89° 49' E	10	20
2-3	N	00° 15' W	24	63
3-4	N	88° 23' W	9	63
4-1	S	01° 03' W	25	03

NOTAS:
 -Levantamiento polar-poligonal abierto
 -Error angular 00°00'
 -Error lineal 0.00m

SELEDONIO CRUZ QUINTANA



ES PARTE

PLANO DEL TERRENO PROPIEDAD DEL:
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
CEDULA JURIDICA N° 4-000-042134-12
EN POSESION DE:
CIPRIANO BALTOIANO BALTOIANO
CEDULA N° 6-078-762

SITUADO EN: **Fray Casiano**
 DISTRITO: **1ª Puntarenas**
 CANTON: **1ª Puntarenas**
 PROVINCIA: **6ª Puntarenas**

AREA: **246.79m²**

ESCALA: **1:250**

FECHA: **Octubre 1983**

PROTOCOLO: **TOMO: 3072**
FOLIO: 176

INFORMACION: **REGISTRO PUBLICO**
 FOLIO REAL
 TOMO: **MATRICULA N°**
 FOLIO: **6034019-000**
 NUMERO:
 ASIENTO:
 AREA: **8784.39,05m²**

[Firma]
ORLANDO PERAZA ARIAS
AGRI-MEDICOR ALCIADO A-A-105

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60112003685800-2021-U

5/7/2021

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 36858-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 36858 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: T/PARA CONSTRUIR CON 1 CASA NO.9-26
SITUADA EN EL DISTRITO 12-CHACARITA CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : SELEDONIO CRUZ QUINTANA

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE DIEZ METROS VEINTE CENTIMETROS

ESTE : MARIA ISABEL MURILLO ALPIZAR

OESTE : MARIA REYES MEDINA MATARRITA

MIDE: DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CON SETENTA Y NUEVE DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:P-0525495-1983

IDENTIFICADOR PREDIAL:601120036858__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 36858 Y ADEMAS PROVIENE DE 2801-013-001

VALOR FISCAL: 12,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES CIENTO TRECE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN COLONES CON OCHENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00556442-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-SEP-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

AVISO CATASTRAL

RESOLUCION DE LAS 12:22 HORAS DEL 23 DE JUNIO DE 2020. EXP. 2020-1297-RIM

AFECTA A FINCA: 6-00036858 -000

INICIA EL: 23 DE JUNIO DE 2020

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60112003685800-2021-U

5/7/2021

Emitido el 05-07-2021 a las 11:18 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

FORMULARIO SERVICIOS PÚBLICOS

214-60112003685800-2021-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO 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. EL INMUEBLE CUENTA CON MEDIDOR INSTALADO.

Nombre del proveedor del servicio: AYA

Número telefónico del proveedor: 2543-6490

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

Nombre del abonado: DESCONOCIDO

Observaciones: NO HAY

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. EL INMUEBLE CUENTA CON MEDIDOR INSTALADO.

Nombre del proveedor del servicio: I.C.E.

Número telefónico del proveedor: 22029096

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

Nombre del abonado : DESCONOCIDO

Observaciones: N HAY.