

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ADMINISTRACIÓN 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 Y NUMERO DEL EX-DEUDOR			
JORGE RODRIGUEZ DELGADO N° DE EX DEUDOR 6596-1			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	17 - DOTA		
Distrito:	01 - SANTA MARIA		
Localidad:	SANTA MARIA		
DIRECCIÓN EXACTA			
SANTA MARIA DE DOTA. DE COOPEDOTA 275 METROS AL ESTE.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	120,00 m2		
Identificador Predial	120,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡5 049 360,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡16 468 037,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡21 517 397,00		
VALOR EN LETRAS:	VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡16 468 037,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	<p>El bien es propiedad del Banco. La vivienda requiere reparaciones en el sistema eléctrico y mantenimiento general, ya que se observó humedad en las paredes. Se indicó lo siguiente en solicitud: "Se solicita actualizar el avalúo ya que se debe hacer un demérito- Se debe asociar el avalúo al plano SJ-1285900-2008, Ver Informe topográfico adjunto" El plano n° SJ-1285900-2008, indica un área de 120 m², sin embargo el informe topográfico indica: "el área resultante del levantamiento es de 91 m² lo que representa 29 m² menos de lo que esta indicado en el asiento registral. Se recomienda indicar esta pérdida de área en el cartel de venta." por esta razón se aplica un Factor 0 a esta sección del terreno en el apartado de valor del terreno. Se anexa a este informe topográfico del topógrafo Gabriel Moraga Umaña, IT-25029 con fecha 10/03/2021. De acuerdo con la solicitud recibida el 07-09-2021 vía correo electrónico se procede a indicar el plano más reciente siendo el SJ-1740479-2014, igualmente se aclara que el valor dado desde el informe inicial corresponde a los 91 m² ya que como se indicó anteriormente en la sección de valor de terreno se aplicó un factor de 0 a los 29 m² que representa la pérdida de área.</p>		
Nombre del Perito	Ing. Bryan Rodríguez Araya		
Tipo de Profesional	Ing. Civil		
Número de registro	IC-20605	Emp.	Firma del Perito
Nombre de la empresa	Identificación N° 6-0329-0877		
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	23 junio 2021	Fecha informe:	7 septiembre 2021
Números telefónicos para contacto	8812-7101		
Correo electrónico / Dirección WEB	brodriguez@grupovillarco.com		

AVALÚO DEL TERRENO

214-11701060398000-2021-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m ²		52 173,91	52 173,91	57 046,98	0,00	0,00
Área	120	230,00	1,2395	230	1,0740	1,0000
Pendiente	2	2	1,0000	2	1,0000	1,0000
Nivel	0,3	0,3	1,0000	3	1,0000	1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000
Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	1,0000
Servicios 1	1	2	0,9704	2	0,9704	1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000
Negociación		10%	0,9000	10%	0,9000	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		1,0825		1,0825	0,9380	1,0000
Valores Homologados		56 479,81		56 479,81	53 509,42	

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Pérdida de área	0,0000	Área afectada	29,00 m ²	Según levantamiento topográfico de Gabriel
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	Moraga, IT-25029 con fecha 10/03/2021.
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡55 490 /m ²	Valor ajustado	₡42 078 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,7583	Área	120,00 m ²	₡0 / m ²
VALOR UNITARIO FINAL				₡42 078,00 /m²
VALOR TOTAL DEL TERRENO				₡5 049 360,00

LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE PUBLICA CON 7,10 METROS	CALLE PÚBLICA ASFALTADA
SUR	HUGO CHINCHILLA MORA	VIVIENDA
ESTE	JOSE LUIS RETANA BRENES	VIVIENDA
OESTE	MARLENE CHINCHILLA	VIVIENDA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	503 548	1 067 548	1 562
2	503 543	1 067 548	1 562

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote sin construcciones en la misma zona. Terreno medianero, plano, se encuentra a 750 metros del lote valorado	Oferta	8824-2493 José Luis			23/6/2021
		Coordenadas	Este	503 092	Norte	1 068 124
2	Lote sin construcciones en la misma zona. Terreno medianero, plano, se encuentra a 725 metros del lote valorado	Oferta	8824-2493 José Luis			23/6/2021
		Coordenadas	Este	503 092	Norte	1 068 124
3	Lote sin construcciones en la misma zona. Terreno medianero, plano, se encuentra a 710 metros del lote valorado	Oferta	8606-0164 Marietta			23/6/2021
		Coordenadas	Este	503 095	Norte	1 068 125

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-11701060398000-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	6,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ Varios	Internet por Cable	SÍ Cablesantos
Alumbrado	SÍ Coopesantos	Jardines y Parques	SÍ a 275 m
Electricidad	SÍ Coopesantos	Transporte Público	SÍ a 250 m
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 275 m
Señal celular	SÍ varios	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 375 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	7,10 m	Nivel sobre calle:	0,30 m
Fondo:	16,12 m	Pendiente %	2
Relación:	2,27042254	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Medianero
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	15,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>76,20%</u>			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
23/6/2021	Los gravámenes existentes no afectan el valor del terreno.		
OBSERVACIONES			
La propiedad valorada se encuentra ubicada en una zona residencial. Posee una topografía plana, se observó sobre nivel de calle y no se observó acera ni cordón de caño frente al terreno. De acuerdo con la solicitud de valoración y el informe topográfico aportado de topógrafo Gabriel Moraga Umaña, IT-25029 con fecha 10/03/2021, se procede a aplicar Factor 0 a la sección de 29 metros que representa la pérdida de área encontrada en el lavantamiento topográfico.			

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, ni relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CONSTRUCCIONES		214-11701060398000-2021-U	
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: - 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: 87,00 m ²		Porcentaje de cobertura: 97%		Año de construcción: 2008	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura CONCRETO					
Paredes	Sistema eléctrico:				
Entrepiso	BLOQUES DE CONCRETO				
Techos	NO HAY				
Cubierta	ESTRUCTURA DE RT				
Cielos	HG TEJA				
Pisos	TABLILLA DE MADERA				
Fachada	CERÁMICA				
VENTANAS CON MARCOS DE MADERA, VIDRIOS FIJOS Y CELOCÍAS.					
Aposentos	SALA COMEDOR, COCINA, UN DORMITORIO Y UN BAÑO.				
Baños	Gas LP _____ Ubicación _____				
Otros	ESTADO FÍSICO Y MANTENIMIENTO:				
Red de agua caliente	NO HAY	Paredes	Regular	Cielos	Regular
Tanque captación de agua	NO HAY	Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Ninguno	Cielos	Leve		
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				Equivalente al: 0,0%	
2				del monto del crédito destinado a construcción	
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
La vivienda valorada se encuentra deshabitada. Requiere mantenimiento general, pintura y reparación de repellos. Se observó humedad en algunos sectores, así mismo existe cableado expuesto en tomacorriente, conexión de termoducha y en el centro de carga, así mismo existe el uso de cuchilla como centro de desconexión principal y también cuchilla en la conexión de termoducha, por lo tanto incluye el código eléctrico vigente. Todo esto debe ser reparado.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11701060398000-2021-U


Vía de acceso

Entorno

Frente de la propiedad

Fachada de la vivienda

Cochera

Valuador en sitio

Vista interna
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3



Centro de carga, cuchilla y cableado sin entubar



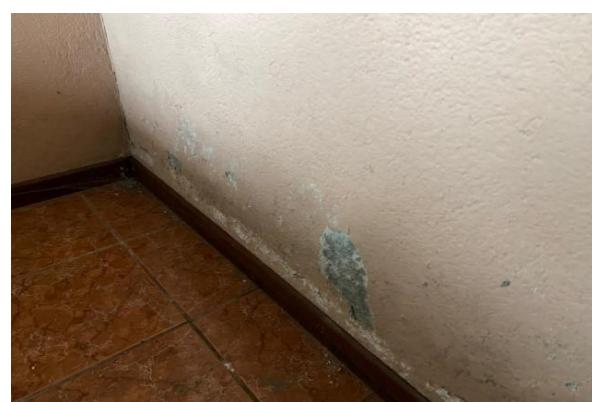
Vista interna de la vivienda



Cocina



Humedad en las paredes, repellos agrietados



Baño - cuhilla y cableado sin entubar en la termoducha





Cableado expuesto en tomacorriente



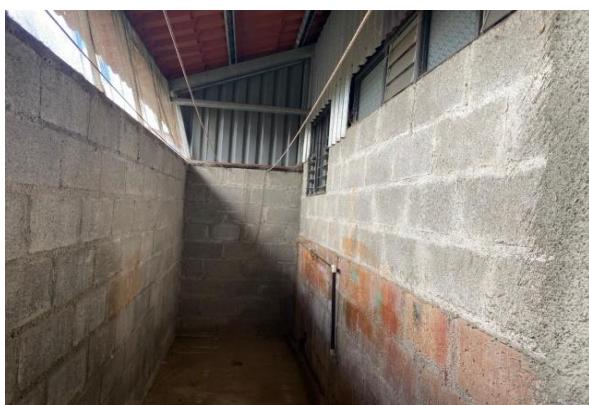
Área de pilas



Detalle de cielos



Pintura dañada



Fachada posterior



Vista hacia el río

PLANO DE CATASTRO

214-11701060398000-2021-U

INSCRIPCIÓN: 1-1740479-2014

 Fecha: 14/05/2014 12:12:10
 Registrada: ANA LUCIA SANCHEZ RODRIGUEZ
 TRACERIS/04/14/2014/0398000-2021-U

 Catastro Nacional
2014-40696-C
 14/05/2014 12:53:46
 Reingreso

 ENTERO BANCARIO
 1750073000


ESTUDIO DE REGISTRO

214-11701060398000-2021-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 603980---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 603980 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN APARTAMENTO

**SITUADA EN EL DISTRITO 1-SANTA MARIA CANTON 17-DOTA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA CON 7,10 METROS

SUR : HUGO CHINCHILLA MORA

ESTE : JOSE LUIS RETANA BRENES

OESTE : MARLENE CHINCHILLA

MIDE: CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-1740479-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

1-00375751 000	FOLIO REAL
1-00603980 000	FOLIO REAL
1-00603980 000	FOLIO REAL
1-00603980 001	FOLIO REAL
1-00603980 002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 20,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECINUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA
COLONES CON DIEZ CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00050792-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-ENE-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 380-15022-01-0904-001

FINCA REFERENCIA 00043958 000

AFECTA A FINCA: 1-00603980 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-06-2021 a las 16:18 horas

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. _____

Nombre del proveedor del servicio: Municipalidad Santa María de Dota

Número telefónico del proveedor: 2541-1074

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: abonado 104840391

Nombre del abonado: Ana Marlene Chinchilla Navarro

Observaciones: información brindada por colindante.

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. _____

Nombre del proveedor del servicio: COOPESANTOS RL

Número telefónico del proveedor: 2546-2525

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: medidor nº 86142

Nombre del abonado: tomado del colindante

Observaciones: información de medidor eléctrico del colindante.

1. INFORME TOPOGRÁFICO**IT-BT-6596-1****1.1 Información General:**

1.1.1 Solicitante:

Administrador- Andres Cervantes Cordero

1.1.2 Fecha de solicitud:

13/1/2021

1.1.3 Justificación:

El depositario judicial de la zona solicita un levantamiento topográfico para revisar un área faltante con respecto al plano catastrado.

1.1.4 Fecha de ejecución:

8/3/2021

1.2 Ubicación del Inmueble**1.2.1 División Administrativa:**

Provincia:

01-San Jose

Cantón:

17-Dota

Distrito:

01-Santa Maria

1.2.2 Otras señas:

1.2.3 Localización por Coordenadas

Santa Maria Centro

1.2.3.1 CRTM05 (Acceso al fraccionamiento)

503536 m

Este (m):

1067540 m

Norte (m):

9.6545609 °

Latitud (grados decimales):

-83.9677791°

Longitud (grados decimales):

1.3 Información del Registro Público

1.3.1 Folio Real:

1-603980-000

1.3.2 Propietario / Cédula:

BANCO NACIONAL DE COSTA / 4-000-001021

1.3.3 Área Según Registro:

120.00 m²

1.3.4 Plano Catastrado:

SJ-1740479-2014

1.3.5 Área según plano relacionado:

120.00 m²

1.3.6 Planos catastrados padres:

-

1.3.7 Fecha del estudio registral:

8/3/2021

1.4 Descripción de linderos físicos

1.4.1 Según estudio registral

Noreste:

CALLE PUBLICA CON 7,10 METROS

Noroeste:

HUGO CHINCHILLA MORA

Sureste:

JOSE LUIS RETANA BRENES

Suroeste:

MARLENE CHINCHILLA

1.4.2 Según inspección

Noreste:

Calle

Noroeste:

Lote

Sureste:

Lote

Suroeste:

Lote

2. DATOS DE CAMPO

2.1 Auxiliar en el levantamiento:

Depositario Judicial

2.2 Instrumental:

Estación Total Trimble M3, con software Trimble Access y todos los accesorios compatibles y necesarios.

- Precisión del equipo en distancias: prisma $+(2+2 \text{ ppm} \times D) \text{ mm}$, sin prisma $+(3+2 \text{ ppm} \times D) \text{ mm}$. Basado en una desviación típica según ISO 17123-4.

- Precisión del equipo en ángulos: $5''$ (1.0 mgon). Basado en una precisión DIN 18723 (horizontal y vertical).

Tapias perimetrales en concreto

2.3 Calidad de los linderos:

Casa de 1 planta

2.4 Naturaleza del inmueble:

3. TRABAJO TOPOGRÁFICO

Primeramente, se realiza un trabajo de oficina de investigación y recopilación de información, tanto en la página del Registro Nacional como en la página del Sistema de información Registro Inmobiliario.

La finca 1-603980 actualmente tiene el plano SJ-1740479-2014, el cual fue confeccionado en el año 2014 para reunir dos fincas segregadas. Este plano indica en sus notas que segregan de la finca 603980 un área de 96.20 m² y de la finca 375751 un área de 23.80 m², formando así 120 m². Estos movimientos registrales nunca surtieron efecto y por error en la escritura Tomo: 2014 Asiento: 173054 le asociaron equivocadamente el plano del 2014 a la finca 603980.

Al tener esta información clara, se debe comprobar mediante levantamiento topográfico si el plano del 2014 o el anterior del año 2008 representan mejor la realidad física.

Al llegar a la propiedad, se dispone a realizar el levantamiento topográfico para verificar lo antes planteado, se comprueba que desde el inicio se trataba de una sola construcción que dividieron de manera familiar, dejando estructuras internas comprometidas en ambas fincas.

Existe una ventana en el techo de la propiedad vecina que invade en parte el techo de la finca del banco, además el área de la parte de atrás de la propiedad no existe en campo, se comprueba mediante el levantamiento que el área de la propiedad es de 91 m² y no de 120 m² como se menciona en el plano y en el asiento registral.

Se logra ingresar a la propiedad colindante oeste y se comprueba que el área comprendida en el derrotero por los vértices 6 al 13, está dentro del finca colindante.

5. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Como se explico anteriormente, la finca nace con el plano SJ-1285900-2008 según escritura Tomo 2009 Asiento 195304, pero en el año 2014 se le asocia incorrectamente el plano catastrado SJ-1740479-2014 en la escritura Tomo 2014 Asiento 173054. Se recomienda que en la escritura de venta se le asocie de nuevo el plano del 2008, el plano con el que nació la finca.

Además el área resultante del levantamiento es de 91 m² lo que representa 29 m² menos de lo que esta indicado en el asiento registral. Se recomienda indicar esta pérdida de área en el cartel de venta.

6. COLABORADOR RESPONSABLE

5.1 Datos de colaborador

5.1.1 Nombre: Gabriel Moraga Umaña

5.1.2 Empleado N°: 16166

5.1.3 Cédula: 113110974

5.1.4 Correo electrónico:

5.2 Datos profesionales

5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo

5.2.2 Carné N°: IT-25029

5.3 Fecha de informe: 10/03/2021

Ingeniero Topógrafo
Gabriel Moraga Umaña

El profesional se reserva el derecho de indicar los procedimientos realizados. No está exento de los procedimientos y la reglamentación dada por el Colegio de Ingenieros Topógrafos, el marco jurídico del país y la misión, visión y valores institucionales del Banco Nacional de Costa Rica. El profesional siempre buscará la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.