

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-60309021520800-2020-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		Proporción de Derechos 100%	
Exdeudor 7339-1		Agroferreteria Santa Marta SA		Céd. Identidad 3-101-651341	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	03 - BUENOS AIRES				
Distrito:	09 - BRUNKA				
Localidad:	Santa Marta				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ENTRADA AL COLEGIO DESDE LA INTERAMERICANA, 65 M NE; MANO IZQUIERDA. COSTADO NORTE DE ANTENAS TELEFONICAS.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-1912790-2016		1,614.00 m2		
Identificador Predial	60309021520800		1,614.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢38,598,810.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢33,086,590.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢71,685,400.00			
VALOR EN LETRAS:		SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢33,086,590.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		El punto de amarre debe ser verificado por un ingeniero topografo, ya que en la visita al sitio se puede observar que según los postes del tendido electrico y las edificaciones ubicadas frente a la carretera interamericana, la distancia que se indica en el plano castastro puede ser mayor. La edificación no cuenta con sistema electrico en buen estado y se considera en estado general Regular.			
Nombre del Perito		Arq. Alfredo Blanco Chavarria			
Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito."					
Tipo de Profesional		Arquitecto	Sección de Ingeniería		Firma del Perito
Número de registro	A- 27502	Emp. 16288	Identificación N°		1-1319-0598
Fecha inspección:		18 agosto 2020	Fecha informe:		20 agosto 2020
Números telefónicos para contacto		2212-2000			
Correo electrónico / Dirección WEB		ablancoch@bncr.fi.cr			

AVALÚO DEL TERRENO						214-60309021520800-2020-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		25,000.00		26,834.00				0.00		0.00		
Área	1614	378.00	0.6194	900	0.8247	1.0000		1.0000		1.0000		
Frente	30	10	1.3161	20	1.1067	1.0000		1.0000		1.0000		
Via	3	4	1.0687	2	0.9357	1.0000		1.0000		1.0000		
Pendiente	0	0	1.0000	10	1.1368	1.0000		1.0000		1.0000		
Negociación	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		0.8712		0.9708		1.0000		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		21,779.49		26,050.48								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	o		Área afectada			0.00 m2						
	0.0000		Área afectada			0.00 m2						
	0.0000		Área afectada			0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€23,915 /m2			Valor ajustado			€23,915 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000			Área			1,614.00 m2			€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€23,915.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€38,598,810.00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CARLOS CHINCHILLA VILLANUEVA					VIVIENDA						
SUR	CALLE PUBLICA Y CARLOS CHINCHILLA VILLANUEVA					TERRENO SIN CONSTRUCCIONES						
ESTE	CARLOS CHINCHILLA VILLANUEVA Y CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA						
OESTE	CARLOS CHINCHILLA VILLANUEVA					VIVIENDA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN 2.20 m		
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	565,154					1,013,643					394	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Terreno en venta de 378m², 10 m de frente, ubicado cerca del colegio de la localidad. Valor por metro 25000 colones				Oferta		Julio 83142000			20/08/2020		
					Coordenadas		Este	565,170	Norte	1,013,916		
2	Se vende terreno con vivienda, frente a carretera interamericana. Se calcula según información del vendedor un precio de 16 millones, área de contrucción 120m² 25 años de edad. La propiedad es de 900m². 20 m de frente y se ubica a 1800m al sur del LV. Valor estimado 24millones				Oferta		Milagro 83604528			20/08/2020		
					Coordenadas		Este	566,749	Norte	1,012,762		
3	No se encuentran mas propiedades que cumplan con similares características en la zona. Se localizan fincan agricolas de mucha extención.											
					Coordenadas		Este			Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60309021520800-2020-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	10.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 800 m	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 70 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 100 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m	Residencial y agrícola	
Medidores instalados	Ninguno				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	30.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	57.88 m	Pendiente %	0 a 3		
Relación:	1.92933333	Tipo de vía:	3		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Regular	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69.80%					
<b>AFECTIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>		<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
18/08/2020		No se observa elementos que afecten el bien.			
<b>OBSERVACIONES</b>					
<p>Se trata de una propiedad ubicada cerca de la carretera interamericana, según la visita es necesario realizar una verificación del punto de amarre por parte de un ingeniero topógrafo. La propiedad es plana, las dimensiones del terreno concuerdan con lo indicado en plano catastro. El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha 20 de Agosto del 2020. El presente informe de valor se refiere al terreno y las construcciones insertas en el. Para la estimación del valor de la tierra se hizo una investigación de campo, referenciando a terrenos con condiciones similares al bien valorado, en la zona cercana. Previo a la vista se realiza la revisión de todos los documentos proporcionados, los cuales se utilizarán para verificar e inspecciones la propiedad en sitio. Para la estimación del valor de la construcción se utilizó el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda 2020. Se declara que el profesional que realiza el presente informe, no tiene interés actual o futuro en el bien valorado. No se evalúa la calidad y estabilidad del terreno, así como la presencia de nivel freático, dado que en el presente informe no se incluyen datos resultantes de pruebas físicas y de laboratorio, de ningún tipo. No se asume responsabilidad alguna por vicios ocultos no detectados durante la inspección ocular del inmueble.</p>					

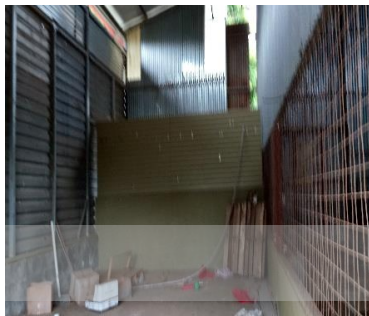
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60309021520800-2020-U		
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
Galeron	202.00	245,000	49,490,000	70	20	R	0.8163	0.8190	33,086,590.00	46.8	163,795	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
<b>TOTAL</b>	<b>202.00</b>		49,490,000						<b>33,086,590.00</b>			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
			-						-			
<b>TOTAL</b>			-						-			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
<b>TOTAL</b>			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢33,086,590.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00			
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢33,086,590.00</b>			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
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: <i>Ross-Heidecke</i>												
										ESTADO	O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
										D	DEFICIENTE	
										M	MALO	
										MM	MUY MALO	
										DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-60309021520800-2020-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente:	Bodega	Uso predominante:	Comercial
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:	202.00 m2	Porcentaje de cobertura:	13% Año de construcción: 2000
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		BO02 NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	Columnas y vigas perfiles metalicos	<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes	laminas de hg	Entubado Conduit	NO TOTAL
Entrepiso	No tiene	Porcentaje	100%
Techos	perfiles metalicos	Caja breaker	SI
Cubierta	Lamina de HG	Interruptor	Diyuntores
Cielos	sin cielos	Estado General	Deficiente
Pisos	<b>concreto lujado</b>	Gas LP	Ubicación
Fachada	sencilla. Alero fontal y porton lateral	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Aposentos	NA	Paredes	Regular Cielos Regular
Baños	Un baño completo	Pisos	Regular Cubierta Regular
Otros			
Red de agua caliente	No tiene		
Tanque captación de agua	No tiene		
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>	
Repellos	Leve	Paredes	Leve
Pisos	Leve	Pisos	Ninguno
		Cielos	Ninguno
<b>OBSERVACIONES</b>			
Se trata de una bodega en paredes de lamina de hierro galvanizado. En la visita se puede observar que la edificación no cuenta con el sistema electrico, ya que la mayoría esta en mal estado o fue eliminado. Se puede observar laminas de HG despendidas y oxido y falta de canalización pluvial.			

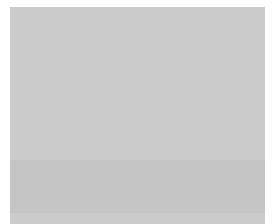
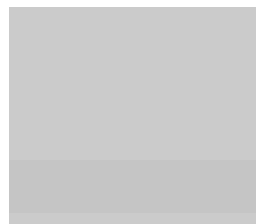


## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60309021520800-2020-U



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



214-60309021520800-2020-U

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



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-60309021520800-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 215208---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 215208 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE FERRETERIA Y PATIO

SITUADA EN EL DISTRITO 9-BRUNKA CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : CARLOS CHINCHILLA VILLANUEVA

SUR : CALLE PUBLICA Y CARLOS CHINCHILLA VILLANUEVA

ESTE : CARLOS CHINCHILLA VILLANUEVA Y CALLE PUBLICA

OESTE : CARLOS CHINCHILLA VILLANUEVA

MIDE: MIL SEISCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS

PLANO:P-1912790-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00179200	000	FOLIO REAL
6-00194082	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 67,983,223.42 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTITRES COLONES CON CUARENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00154072-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-MAR-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 301-10741-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 6-00215208 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 301-10741-01-0011-001

AFECTA A FINCA: 6-00215208 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-08-2020 a las 09:52 horas

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