

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		Proporción de Derechos	100%
Céd. Jurídica 4-000-001021			
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	P-1912790-2016	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	60309021520800	1,614.00 m ²	
Identificador Predial		1,614.00 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m ²	Demásia 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 topógrafo, ya que en la visita al sitio se puede observar que según los postes del tendido eléctrico y las edificaciones ubicadas frente a la carretera interamericana, la distancia que se indica en el plano catastro puede ser mayor. La edificación no cuenta con sistema eléctrico 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@bnrc.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
Frente	30	10	1.3161	20	1.1067	1.0000
Vía	3	4	1.0687	2	0.9357	1.0000
Pendiente	0	0	1.0000	10	1.1368	1.0000
Negociación	1		1.0000		1.0000	1.0000
Factor de Homologación		0.8712		0.9708	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	₡0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL				
VALOR TOTAL DEL TERRENO				

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

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Terreno en venta de 378m ² , 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 construcción 120m ² 25 años de edad. La propiedad es de 900m ² . 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 fincas agrícolas de mucha extensión.					
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60309021520800-2020-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
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	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
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 Residencial y agricola
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m
Medidores instalados	Ninguno		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
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 S2 16	Ubicación:	Medianero
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:	Regular		
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 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: 69.80%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	18/08/2020		
No se observa elementos que afecten el bien.			
OBSERVACIONES			
<p>Se trata de una propiedad ubicada cerca de la carretera interamericana, segun la visita es necesario realizar una verificación del punto de amarre por parte de un ingeniero topografo. La propiedad es plana, las dimensiones del terreno concuerdan con lo indicado en plano catastro. <i>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 revision de todos los documetos proporcionados, los cuales se utilizaran para verifiacar e inspecciones la propiedad en sitio. Para la estimación del valor de la construcción se utilizo 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.</i></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																		
			-						-																				
			-						-																				
			-						-																				
TOTAL	202.00		49,490,000						33,086,590.00																				
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																													
OBRAS COMPLEMENTARIAS																													
VALOR TOTAL																													
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																													
DEFINICIONES																													
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)																								
				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																									

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60309021520800-2020-U

CONSTRUCCIONES

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

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

BO02 NÚMERO DE NIVELES:

1

Sistema eléctrico:

Estructura Columnas y vigas perfiles metálicos
 Paredes láminas de hg
 Entrepiso No tiene
 Techos perfiles metálicos
 Cubierta Lámina de HG
 Cielos sin cielos
 Pisos **concreto lujado**
 Fachada sencilla. Alero frontal y portón lateral
 Aposentos NA
 Baños Un baño completo
 Otros
 Red de agua caliente No tiene
 Tanque captación de agua No tiene

Entubado	Conduit	NO	TOTAL
Porcentaje		100%	
Caja breaker		SI	
Interruptor		Diyuntores	
Estado General		Deficiente	
Gas LP		Ubicación	

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Regular	Cielos	Regular
Pisos	Regular	Cubierta	Regular

Fisuras

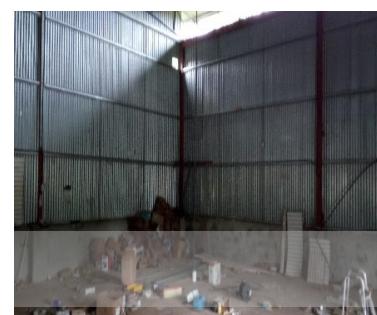
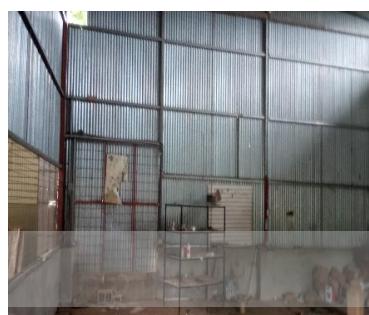
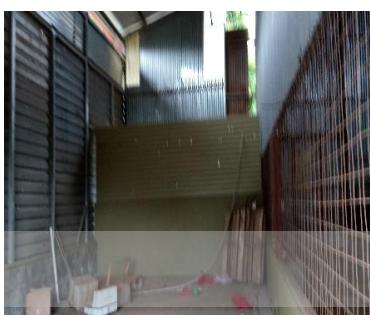
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos	Leve						

OBSERVACIONES

Se trata de una bodega en paredes de lámina de hierro galvanizado. En la visita se puede observar que la edificación no cuenta con el sistema eléctrico, ya que la mayoría está en mal estado o fue eliminado. Se puede observar láminas de HG desprendidas y óxido y falta de canalización pluvial.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60309021520800-2020-U


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

214-60309021520800-2020-U

INSCRIPCIÓN: 6-1912790-2016
 Fecha: 01/08/2016 14:19:33
 Registrador: KATHERINE ROJAS BORBON
 2EBAH15C047A04172C67246ECA23696C

 Catastro Nacional
 2016-59368-C
 27/07/2016 10:58:01
 Ingreso

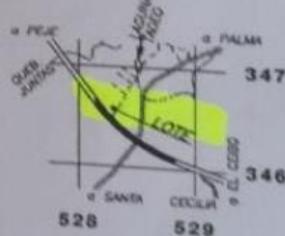

**COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA**

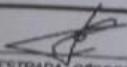
 Contrato 677852
 Fecha 26/07/2016
 Se. ad. CFA

ENTERO No. 21833361-7

LÍNEA	PERPENDICULAR	AZIMUT	DISTANCIA
1-2		28° 55'	30.00m
2-3		310° 23'	51.91m
3-4		220° 23'	29.40m
4-1		130° 23'	37.88m

NORTE

UBICACIÓN
 HOJAS BUENOS AIRES Y GENERAL
 ESCALA 1 : 50000


INFORMACIÓN REGISTRO PÚBLICO	ÁREA 1614 m²	NOTAS :
REUNIÓN DE FINCAS COMPLETAS		-DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
FOLIO REAL 6179200-000		-LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
FOLIO REAL 6194082-000		-ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA POR MÉTODO USADO.
ÁREA 1613.93m ²		-ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.07m.
	PROTOCOLO TOMO 19787 FOLIO 100	-MODIFICA PLANOS : P-853606-2003 Y P-853607-2003.
	ESCALA 1 : 1000	-ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITA LA REUNIÓN RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.
FREDDY ESTRADA CESPEDES TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 3487	FECHA JUNIO 2016	SITUADO EN SANTA MARTA DISTRITO 9 ^º BRUNCA CANTÓN 3 ^º BUENOS AIRES PROVINCIA 6 ^º PUNTARENAS
		ARCHIVO CHINCHILLA, CARLOS 173-26

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](#)