

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-60502009461200-2022-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Bienes Adjudicados		
NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	05 - OSA		
Distrito:	02 - PALMAR		
Localidad:	PALMAR NORTE		
DIRECCIÓN EXACTA			
Ciudadela 1 de Marzo, calle 161			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	P-0212662-1994	Según el Plano	
Plano de catastro N°		136,25 m2	
Identificador Predial	60502009461200	136,25 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢5.336.503,75		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢12.611.277,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢17.947.780,75		
VALOR EN LETRAS:	DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA COLONES 75/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢12.611.277,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Lote ubicado en Palmar Norte. No se asume responsabilidad por vicios ocultos que pueda presentar el inmueble ya que el presenta informe no comprende un análisis estructural de la obra civil, ni un estudio de suelos para el terreno. Se recomienda estudio de la CNE o el Comité Municipal de Emergencias para conocer el riesgo de inundación y el historial de inundaciones si las hubiera debido a la cercanía al río grande de Térraba que tiene el inmueble.		
Nombre del Perito	Kevin Joab Monge Ruiz		
Tipo de Profesional	Ing. En construcción	Carnet	ICO-28970
Código Perito SIACC	788	Emp.	410
Nombre de la empresa	Kevin Joab Monge Ruiz		Identificación N° 1-1461-0969
			Cód. Empresa 00000410
Nombre y firma representate legal de la empresa	Kevin Joab Monge Ruiz		
Fecha inspección:	9 febrero 2022	Fecha informe:	10 febrero 2022
Números telefónicos para contacto	8947-4215		
Correo electrónico / Dirección WEB	kevinjmonge@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-60502009461200-2022-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		60.000,00		35.600,00		30.000,00					
Área	136,25	269	1,2517	763	1,7656	600	1,6310				
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000				
Frente	10	15	0,8736	30	0,6934	15	0,8736				
Pendiente	3	0	0,9623	0	0,9623	0	0,9623				
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000				
Servicios 1	1	4	0,9139	1	1,0000	1	1,0000				
Servicios 2	15	16	0,9704	16	0,9704	16	0,9704				
Tipo de Vía	4	3	0,9374	3	0,9374	4	1,0000				
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000				
Factor de Neg.		10%	0,9000	10%	0,9000	10%	0,9000				
Factor de Homologación		0,7873		0,9645		1,1975		0,0000		0,0000	
Valores Homologados		47.239,96		34.337,31		35.924,69					
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	€39.167 /m2			Valor ajustado	€39.167 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	136,25 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€39.167,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€5.336.503,75					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ELODIA CHINCHILLA MORA					LOTE					
SUR	ENRIQUE CHAVES CHAVES					LOTE					
ESTE	CALLE PUBLICA					CALLE					
OESTE	MARIA CARRILLO DIAZ					LOTE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	560.560					990.819					24
2	560.557					990.827					24
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote de 269 m2, ubicado a 600 m del sujeto, con un costo por m2 de €60000.			Oferta		Rodrigo Esquivel / 8610-6450			10/02/2022		
				Coordenadas		Este		Norte			
2	Lote de 763 m2 ubicado a 800 m del sujeto, con un valor de €35600 por m2.			Oferta		Daniela / 8612-6898			10/02/2022		
				Coordenadas		Este		Norte			
3	Lote de 600 m2 ubicado a 800 m del sujeto, con un valor de €30000 por m2.			Oferta		Sandra Hidalgo / 8876-0814			10/02/2022		
				Coordenadas		Este		Norte			
4											
				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			
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:											

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60502009461200-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	SÍ a 700 m	Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 300 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Media Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
				Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	13,67 m		Pendiente %	3	
Relación:	1,367		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	15			
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	50,00 m	Possibilidad de daños	Alto
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 58,60%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
09/02/2022	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECCIONES: SI HAY				
OBSERVACIONES					
El terreno se ubica al final de una calle sin salida, cerca del centro de Palmar Norte. El lote se encuentra a aproximadamente 50 m del cauce del río Térraba, por lo que existe peligro alto de inundación, se recomienda estudio de la CNE o el Comité Municipal de Emergencias para conocer el riesgo de inundación y el historial de inundaciones si las hubiera. El presente informe no corresponde estudios de suelo por lo que no se asume responsabilidad ante vicios ocultos del terreno.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								214-60502009461200-2022-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
Casa	91,00	280.000	25.480.000	55	22	D	0,7200	0,6780	12.438.335,00	26,8	136.685
Corredor	14,00	50.000	700.000	30	22	D	0,3644	0,6780	172.942,00	7,4	12.353
			-						-		
			-						-		
TOTAL	105,00		26.180.000					12.611.277,00			
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			¢12.611.277,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢12.611.277,00								
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

214-60502009461200-2022-U

CONSTRUCCIONES

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: 105,00 m2 Porcentaje de cobertura: 77% Año de construcción: 2000

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Zocalo de mamposteria y estructura de madera	Sistema eléctrico:	
Paredes	Externas en zocalo e internas en liviano	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	-	Porcentaje	70%
Techos	Estructura en madera	Caja breaker	SI
Cubierta	Lamina ondulada zinc	Interruptor	Diyuntores
Cielos	En lamina fibrolit, otras zonas sin cielo	Estado General	Regular
Pisos	Ceramica economica	Gas LP	Ubicación
Fachada	Casa con corredor techo a 4 aguas		
Aposentos	Sala, cocina, 4 cuartos, 1 baño, corredor y cuarto de pilas.	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños	1 baño completo	Paredes	Deficiente Cielos Deficiente
Otros		Pisos	Deficiente Cubierta Regular
Red de agua caliente	-		
Tanque captación de agua	-		

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos Importante Paredes Importante Pisos Leve Cielos Leve
Pisos Importante

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% del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			

OBSERVACIONES

El inmueble comprende una vivienda, la cual posee una estructura en zócalo y paredes internas livianas. La estructura del techo es en madera y en lamina HG. Existe un cuarto de pilas que en apariencia es utilizado como bodega por los vecinos de la propiedad. Los acabados en general se encuentran en mal estado, se observa un mal estado de conservación de la pintura, cielos en fibrolit y algunas partes en cielos suspendidos los cuales se logran apreciar con algunos desplomes y además hacen faltan piezas. En los piso se aprecian piezas quebradas y con fisuras, algunas ya se encuentran sin las piezas. La instalación eléctrica se encuentra entubada parcialmente y existen cajas ortogonales sin tapas. Algunas paredes livianas se encuentran láminas quebradas y otras con fisuras. En la parte posterior de la vivienda se encuentra un ático el cual se logra apreciar que era usado como bodega sin embargo se desconoce si estructuralmente esta parte de la estructura se encuentra bien. El presente informe no comprende un analisis estructural, por lo que no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos que pueda presentar el inmueble.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60502009461200-2022-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60502009461200-2022-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60502009461200-2022-U

76-P-5-2-B

CATASTRO NACIONAL

284 264

ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1994

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:

P-2120662-94

Fecha 13 OCT 1994

Firma Autorizada

CATASTRO NACIONAL

282 211

ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1994

DEY FR QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO
NO HUBO CAMBIO DE LINDEROS NI
AMONAJAMIENTOS
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.00m
ERROR ANGULAR NO SE PUEDE POR
EL METODO USADO

LINEA	ACIMUT	DIST
1 - 2	333° 43'	10.00
2 - 3	247° 31'	13.73
3 - 4	152° 52'	10.00
4 - 1	87° 35'	13.59

LOCALIZACION SIN ESCALA

UBICACION
HOJA 3542 IV
CHANUENA
ESCALA 1:50,000

MODIFICA AL PLANO CATASTRAL P-205638-76

PROPIEDAD DE MUNICIPALIDAD DEL
VENDE A CANTON DE OSA

CEDULA JURIDICA
N° 3-014-042119-15

CARMEN CALVO MONTERO

SITUADO EN PALMAR NORTE

ES PARTE DE
DISTRITO 2° PALMAR TOMO 2816

CANTON 5° OSA FOLIO 209

NUMERO 38248

PROVINCIA 6 PUNTARENAS ASIENITO 2°

ARCHIVO No

FECHA

ABRIL - 1994

AREA 136,25 m²

Area según
Registro 840733,77 m²

ESCALA

1:250

SOLTA PLANO DE LINDEROS Y LINDEROS AGRICULTOR ASOCIADO A LA OSA

PROTOCOLO

FOLIO

TOMO 7548

144

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60502009461200-2022-U

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 94612 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : ELODIA CHINCHILLA MORA

SUR : ENRIQUE CHAVES CHAVES

ESTE : CALLE PUBLICA CON 10 METROS DE FRENTE

OESTE : MARIA CARRILLO DIAZ

MIDE: CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CON VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO P-0212662-1994

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00038248	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16.000.000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS

CUARENTA COLONES CON CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00740723-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-NOV-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 326-06385-01-0002-001

AFECTA A FINCA: 6-00094612 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 326-06385-01-0003-001

AFECTA A FINCA: 6-00094612 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 326-06385-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 6-00094612 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FORMULARIO DE SERVICIOS

214-60502009461200-2022-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. Acueductos y alcantarillados

Nombre del proveedor del servicio: Acueductos y alcantarilladosNúmero telefónico del proveedor: 22425069Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: No se encuentro en sitio númeroNombre del abonado: No se encuentro en sitio númeroObservaciones: No se encontró en sitio el número

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. Instituto Costarricense de Electricidad

Nombre del proveedor del servicio: ICENúmero telefónico del proveedor: 20007720Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : 370643Nombre del abonado : Bejarano Suazo Juan CarlosObservaciones: Medidor que se encuentra en sitio

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60502009461200-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	14.205.223,75	Avalúo anterior: 17.239.167,97
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote ubicado en Palmar Norte. No se asume responsabilidad por vicios ocultos que pueda presentar el inmueble ya que el presenta informe no comprende un análisis estructural de la obra civil, ni un estudio de suelos para el terreno.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/02/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)