

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-21009046320800-2017-U
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%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	10 - SAN CARLOS		
Distrito:	09 - PALMERA		
Localidad:	AGUAS ZARCAS		
DIRECCIÓN EXACTA			
200m sur de la entrada a calle Damas, casa de dos plantas, sobre margen derecho			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	490.00 m ²		
Identificador Predial	490.00 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m ² Demasiá NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡17,825,220.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡50,461,533.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡68,286,753.00		
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Liquidez del bien	Media
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A	₡50,461,533.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	El suscripto valuador da fe de que la estimación del valor se ha tomado con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de Información y confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.		
Nombre del Perito	<u>ADRIÁN J. HIDALGO GÓMEZ</u>		
Tipo de Profesional	ARQUITECTO	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	A- 10080	Emp. 673	Identificación N° 2-0500-0139
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	2 mayo 2017	Fecha informe:	3 mayo 2017
Números telefónicos para contacto	2494-4024 / 8340-2001		
Correo electrónico / Dirección WEB	adrianhidalgogomez@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO					214-21009046320800-2017-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR €/m2		31,300.00	38,684.00			0.00			
Área	490	750.00	1.1508	517	1.0179	0.0000			
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	1.0000			
Frente	11.8	15	0.9418	12	0.9944	#####			
Fondo	38.75	50	1.0000	43	1.0000	1.0000			
Forma	Regular	Regular	1.0000	Regular	1.0000	1.0000			
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	1.0000			
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	0.8803			
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1.0305			
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	1.6161			
Tipo de Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	0.7723			
			1.0000		1.0000	0.7723			
			1.0000		1.0000	1.0000			
Factor de Homologación		1.0838	1.0122	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!			
Valores Homologados		33,923.26	39,154.84						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE							
EXCESO FONDO	0.9703	Área afectada	72.28 m2	Se afecta por exceso de fondo					
	1.0000	Área afectada	0.00 m2						
	1.0000	Área afectada	0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€36,539 /m2	Valor ajustado	€36,378 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0.9956	Área	490.00 m2	€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL									
VALOR TOTAL DEL TERRENO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	MARIA ELENA MORERA UGALDE		VIVIENDA						
SUR	RODRIGO ALFARO DELGADO		TERRENO SIN CONSTRUIR						
ESTE	CALLE PUBLICA		CALLE PUBLICA						
OESTE	MARIA ELENA MORERA UGALDE		TERRENO SIN CONSTRUIR						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN				
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud				
1	461,160		1,147,232		479				
2	461,155		1,147,222		480				
3	461,120		1,147,225		483				
4									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción		Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	Propiedad en venta. El valor de la casa se eliminó para su homologación. Edgar Morera.0331		Oferta	8865-3151		03/05/2017			
			Coordenadas	Este	Norte				
2	Lote en venta, https://sancarlos.olx.co.cr/vendo-lote-viento-fresco-aguas-zarcas-51-iid-931172989		Oferta	8393-9621		23/03/2017			
			Coordenadas	Este	Norte				
3									
			Coordenadas	Este	Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21009046320800-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino	Cuneta NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10m	Cordón NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable SÍ	Clase social Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques SÍ a 1700 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público SÍ 188m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales SÍ a 1700 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura SÍ	HABITACIONAL
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales SÍ a 1700 m	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	11.80 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	38.75 m	Pendiente %	0
Relación:	0.30451613	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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia río Aguas Zarcas a 200m aprox	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 58.00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
28/04/2017	NO HAY		
OBSERVACIONES			
No existen arboles o antenas de gran dimensión dentro del predio asegurado. El terreno se encuentra a 200m aproximadamente del río Aguas Zarcas. La topografía del terreno es plana.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21009046320800-2017-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	181.00	325,000	58,825,000	50	10	B	0.8800	0.9748	50,461,533.00	42.9	278,793
			-			#_DIV/0!	#N/A		-	#_DIV/0!	#_DIV/0!
			-			#_DIV/0!	#N/A		-	#_DIV/0!	#_DIV/0!
			-			#_DIV/0!	#N/A		-	#_DIV/0!	#_DIV/0!
TOTAL	181.00		58,825,000						50,461,533.00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

OTROS COMPLEMENTARIOS											
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
			-				#_DIV/0!	#N/A	-	#_DIV/0!	#_DIV/0!
			-				#_DIV/0!	#N/A	-	#_DIV/0!	#_DIV/0!
			-				#_DIV/0!	#N/A	-	#_DIV/0!	#_DIV/0!
TOTAL			-						-		

MEJORAS AL TERRENO

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
			-				#_DIV/0!	#N/A	-	#_DIV/0!	#_DIV/0!
			-				#_DIV/0!	#N/A	-	#_DIV/0!	#_DIV/0!
			-				#_DIV/0!	#N/A	-	#_DIV/0!	#_DIV/0!
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
CONSTRUCCIONES	€50,461,533.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	€0.00
VALOR TOTAL	€50,461,533.00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

DEFINICIONES			
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)
	Medida en metros, m ² , 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:

Ross-Heidecke

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

214-21009046320800-2017-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: Propietario Nombre BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Vigencia del contrato de arrendamiento:

 Área construcción principal: 181.00 m² Porcentaje de cobertura: 37% Año de construcción: 2007

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC03 **NÚMERO DE NIVELES:** 2

Estructura	CONCRETO	Sistema eléctrico:
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO	Entubado Conduit SI TOTAL
Entrepiso	CONCRETO	Porcentaje 100%
Techos	ESTRUCTURA METÁLICA	Caja breaker SI
Cubierta	HIERRO GALVANIZADO	Interruptor Diyuntones
Cielos	TABLILLA PVC	Estado General Bueno
Pisos	CERÁMICA	
Fachada	VENTANAS CON MARCOS DE ALUMINIO	
Aposentos	SALA/COCINA/COMEDOR/TRES DORMITORIOS/1.5 BAÑOS/PILAS/BALCON Y CORREDOR	Gas LP Ubicación
Baños	1.5 BAÑOS	
Otros	BALCON Y CORREDOR	
Red de agua caliente	NO	
Tanque captación de agua	NO	

Fisuras

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos	Ninguno						

Apreciación visual de desplome
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 no posee fregadero ni lavamanos. Existe en la parte posterior del lote una edificación (rancho) que no fue tomado en cuenta en la valoración debido al estado en el que se encuentra, el sistema eléctrico de este rancho NO cumple con la normativa electrica vigente.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21009046320800-2017-U



SALA



COCINA



DORMITORIO



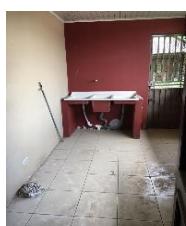
BAÑO



DORMITORIO



BALCON



PILAS



FACHADA FRONTAL



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
1	2	3	4	5
				

PLANO CATASTRO

214-21009046320800-2017-U

INSCRIPCION: 2-3374128-2005
 Fecha: 22/09/2009
 Registrador: EDGAR CARMONA GONZALEZ
 270423803800074744TEPA5300AEG

Catastro Nacional
1-2465156
 22/09/2009 08:57:45
 Reingreso

DERROTERO		
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
	"	m cm
1 - 2	187	47 11 80
2 - 3	273	07 37 00
3 - 4	352	41 13 80
4 - 1	95	40 40 50

Notas:

- Levantamiento polar. Poligonal abierto.
- Error angular estimado: $\pm 0'01'$
- Error lineal estimado: ± 0.01 m.
- Doy fe que los linderos son existentes.
- Frente a calle pública: 11.80 m.
- Modifica al cadastrado No. A-1146466-2007.
- Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el traccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DPTO. INGENIERIA
 17 SEP 2009
 PARA EFECTOS DEL CATASTRO
 Firma: CEDULA NACIONAL 20047

Ubicación Cartográfica
 Hoja Aguas Zarcas
 Escala 1: 50000

Información del Registro Público
 Es parte de la finca
 inscrita al Folio Real:
2456062-000
 Área según registro: 4350.42 m²

Area: 490 m² **Situado en:** Aguas Zarcas
 Distrito 09° Polimero
 Cantón 10° San Carlos
 Provincia 02° Alajuela

Escala 1: 500 **Protocolo Tomp:** 16217 **Folio:** 162
 Alberto Martín Zamora Aguilar
 Asociado T.A. 8068
 Archivo: A. Zarcas/Renauld Fecha: Agosto - 2009
 Apartado No. 1283

INFORME REGISTRAL

214-21009046320800-2017-U

2017-4-28

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 463208—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 463208 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION CON UN AREA DE CONSTRUCCION
DE 135 METROS
SITUADA EN EL DISTRITO 9-LA PALMERA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : MARIA ELENA MORERA UGALDE
SUR : RODRIGO ALFARO DELGADO
ESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 11 METROS 80 CENTIMETROS LINEALES
OESTE : MARIA ELENA MORERA UGALDE

MIDE: CUATROCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS
PLANO:A-1374126-2009

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00456062 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 85,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL
COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00247057-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12 DE SEPTIEMBRE DE 2014

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 28-Abril-2017 a las
14.06.53 horas

Emitido el 28-04-2017 a las 14:07 horas

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

1/1

MEMORIA CALCULO

214-21009046320800-2017-U

Factor	Formula
Área	$FA = \left(\frac{\text{Area del comparable}}{\text{Area del sujeto}} \right)^{0.23}$
Nivel	$FN = e^{K_1 * N_{LV} - K_2 * N_{LT}}$
Frente	$FF = \sqrt[2]{\frac{\text{Frente del sujeto}}{\text{Frente del comparable}}} \quad FA = \left(\frac{F_{LV}}{F_{LT}} \right)^{0.15}$
Fondo	$FFondo = \sqrt[2]{\frac{\text{Fondo del comparable}}{\text{Fondo del sujeto}}}$
Forma	$FForma = \sqrt[2]{\frac{A_{LT}}{A_T}}$
Pendiente	$FP = e^{\frac{P_{LT} - P_{LV}}{78}}$
Ubicación	Comercial: $FU = e^{((U_{LV} - U_{LT}) * -0.111)}$ Residencial: $FU = e^{((U_{LV} - U_{LT}) * -0.0255)}$
Servicios 1	$FS_1 = e^{((S_{1LV} - S_{1LT}) * 0.03)}$
Servicios 2	$FS_2 = e^{((S_{2LV} - S_{2LT}) * 0.03)}$
Tipo vía	$FV = e^{((V_{LT} - V_{LV}) * 0.0646)}$