

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) BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021					
Proporción de Derechos 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°	A-1374126-2009	490.00 m2			
Identificador Predial	21009046320800	490.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía	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 PÓLIZA NO MENOR A	¢50,461,533.00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	El suscrito 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	ADRIÁN J. HIDALGO GÓMEZ				
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		0.0000		0.0000	
Nivel	0		0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Frente	11.8		15	0.9418	12	0.9944	#####		#####		#####	
Fondo	38.75		50	1.0000	43	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Forma	Regular		Regular	1.0000	Regular	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Pendiente	0		0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Ubicación	5		5	1.0000	5	1.0000	0.8803		0.8803		0.8803	
Servicios 1	1		1	1.0000	1	1.0000	1.0305		1.0305		1.0305	
Servicios 2	16		16	1.0000	16	1.0000	1.6161		1.6161		1.6161	
Tipo de Vía	4		4	1.0000	4	1.0000	0.7723		0.7723		0.7723	
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
			1.0000		1.0000		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							€36,378.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€17,825,220.00					
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												
N°		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-iiid-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	
VIAS 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					
Frete 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	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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%					
AFECTIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		NO HAY			
28/04/2017					
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												
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												
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												
CONSTRUCCIONES			¢50,461,533.00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00									
VALOR TOTAL			¢50,461,533.00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)										MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							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	Diyuntores
Cielos	TABLILLA PVC	Estado General	Bueno
Pisos	CERÁMICA	Gas LP	Ubicación
Fachada	VENTANAS CON MARCOS DE ALUMINIO	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	SALA/COCINA/COMEDOR/TRES DORMITORIOS/1.5 BAÑOS/PILAS/BALCON Y CORREDOR	Paredes	Bueno
Baños	1.5 BAÑOS	Cielos	Bueno
Otros	BALCON Y CORREDOR	Pisos	Bueno
Red de agua caliente	NO	Cubierta	Bueno
Tanque captación de agua	NO		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno
		Cielos	Ninguno
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			
2			
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



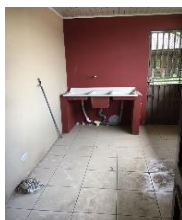
BAÑO



DORMITORIO



BALCON





PILAS



FACHADA FRONTAL

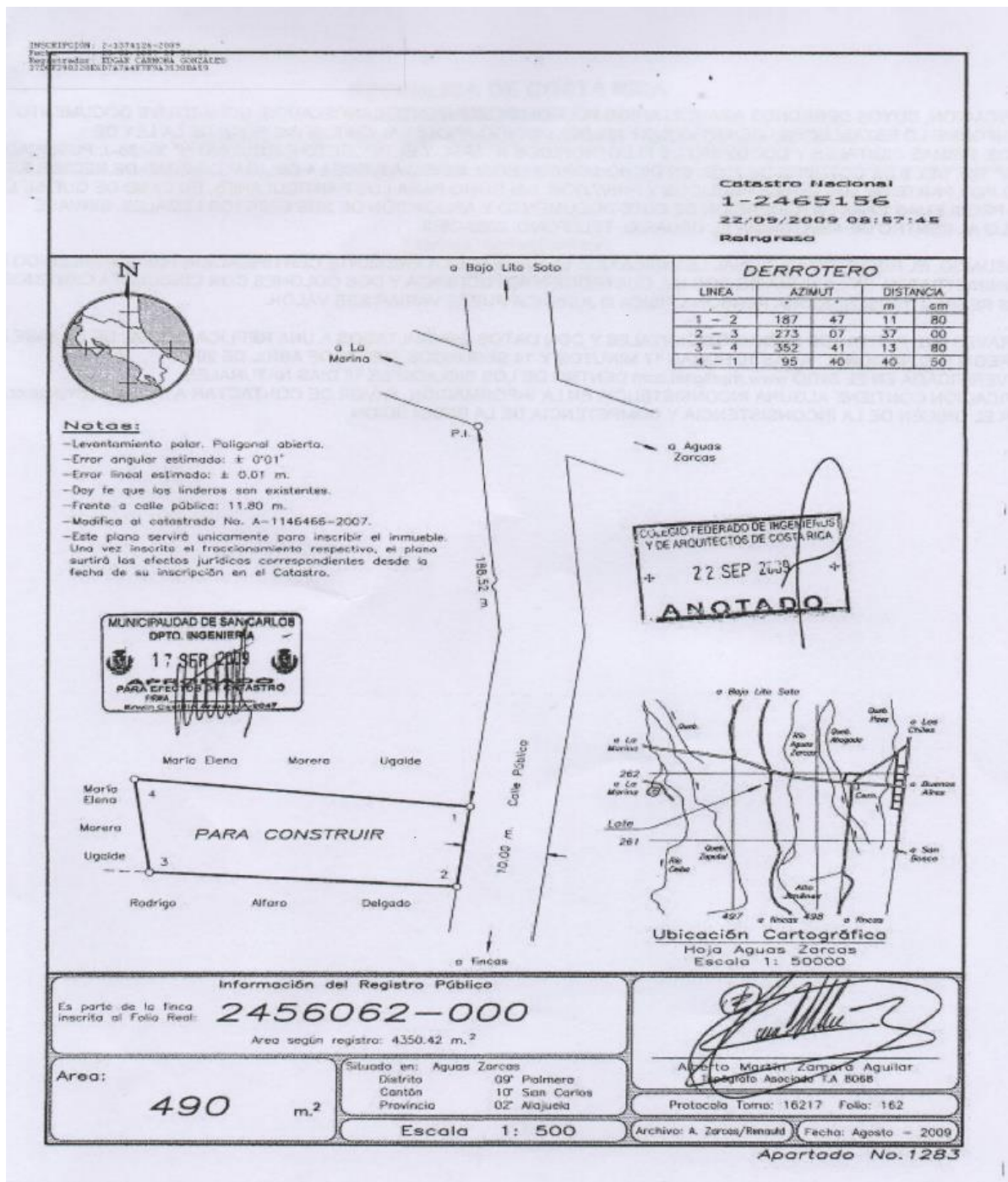


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

PLANO CATASTRO

214-21009046320800-2017-U



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 METROSSITUADA 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](#)

MEMORIA CALCULO

214-21009046320800-2017-U

Factor	Formula
Área	$FA = \left(\frac{\text{Area del comparable}}{\text{Area del sujeto}} \right)^{0.23}$
Nivel	$FN = e^{K_1 \cdot N_{LV} - K_2 \cdot N_{LT}}$
Frente	$FF = \sqrt[3]{\frac{\text{Frente del sujeto}}{\text{Frente del comparable}}} \quad FA = \left(\frac{r_{LV}}{r_{LT}} \right)^{0.25}$
Fondo	$FFondo = \sqrt[3]{\frac{\text{Fondo del comparable}}{\text{Fondo del sujeto}}}$
Forma	$FForma = \sqrt[3]{\frac{A_{LT}}{A_r}}$
Pendiente	$FP = e^{\frac{P_{LT} - P_{LV}}{78}}$
Ubicación	Comercial: $FU = e^{((U_{LV} - U_{LT}) \cdot -0.111)}$ Residencial: $FU = e^{((U_{LV} - U_{LT}) \cdot -0.0255)}$
Servicios 1	$FS_1 = e^{((S_{1LV} - S_{1LT}) \cdot 0.03)}$
Servicios 2	$FS_2 = e^{((S_{2LV} - S_{2LT}) \cdot 0.03)}$
Tipo vía	$FV = e^{((V_{LT} - V_{LV}) \cdot 0.0646)}$