

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21002035772700-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES TEMPORALES			
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%	
NOMBRE DE EXDEUDOR (S)					
EDWIN WALTER JAIME GUEVARA		CEDULA 155817755512			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	02 - FLORENCIA				
Localidad:	PUENTE CASA				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ENTRADA PRINCIPAL AL TALLER BUSTAMANTE 465m AL SUROESTE Y 290m AL NORESTE.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0409594-1997		215,25 m2		
Identificador Predial	21002035772700		215,25 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢3.545.167,50			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢4.407.150,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢7.952.317,50			
VALOR EN LETRAS:		SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECISIETE COLONES 50/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢4.407.150,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Se encuentra que: Existen secciones de viviendas de terceras personas dentro del área de la finca valorada. Se recomienda realizar un trabajo de topografía, con el fin de determinar la afectación exacta del área comprometida y realizar un nuevo plano de catastro de ser necesario.			
Nombre del Perito					
JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ					
Lic. Civil, Ing topografo. DPA.					
Tipo de Profesional		Firma del Perito			
Número de registro		Ic. It. 23704	Emp. 677	Identificación N° 2-0509-0951	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		25 septiembre 2020	Fecha informe:		25 septiembre 2020
Números telefónicos para contacto		8729-6979			
Correo electrónico / Dirección WEB		Jhonaduarte@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21002035772700-2020-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR €/m2		19.841,00		40.000,00		34.364,00						
Area	215,25	252,00	1,0534	300,00	1,1158	873,00	1,5873					
Nivel	1	1	1	1	1	1	1					
Frente	3	10	0,7459	10	0,7459	25	0,5967					
Pendiente	1	1	1	1	1	1	1					
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1					
Servicios	16	16	1	16	1	16	1					
Tipo de vía	5	5	1	5	1	4	0,9374					
Zona	4	3	0,76702	3	0,767	3	0,767					
Distancia Centro D	1	1	1	1	1	1	1					
Vista	1	1	1	1	1	1	1					
Regularidad	1,2	1	0,872196	1	0,8722	1	0,8722					
		1,0000		1,0000		1,0000						
Factor de Homologación		0,5256		0,5568		0,5940						
Valores Homologados		10.429,27		22.270,93		20.413,29						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
Area en conflicto	0,0000		Área afectada			15,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€17.704 /m2			Valor ajustado			€16.470 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	0,9303			Área			215,25 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€16.470,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€3.545.167,50						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	LÍMITE CON 3 MTS DE FRENTE Y SOLEDAD VENEZUELA					CALLE PUBLICA						
SUR	SOLEDAD VENEGAS LOPEZ					TERRENO SIN CONSTRUCCION						
ESTE	AMADO VASQUEZ ECHEVERRIA					TERRENO SIN CONSTRUCCION						
OESTE	MARIA MATILDE MORA ARCE					TERRENO SIN CONSTRUCCION						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	450.028					1.145.375					345	
2	450.031					1.145.376					345	
5	450.052					1.145.346					345	
6	450.044					1.145.341					345	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1- Vendedor Roger, área 252m2, frente 10m, valor por m2 €19,841.					Oferta		8387-6051			23/12/2019		
					Coordenadas		Este		Norte			
2- Vendedor Mainor, área 300m2, frente 10m, valor por m2 €40,000.					Oferta		8668-9228			23/12/2019		
					Coordenadas		Este		Norte			
3- Vendedor Jairo, área 873m2, frente 25m, valor por m2 €34,364. La muestra presenta construcciones, el valor del terreno es proporcionado por el vendedor de forma independiente a las obras.					Oferta		8718-6699 y 8497-0807			23/12/2019		
					Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21002035772700-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ COOPELES	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ COOPELES	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ a 0 m		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Vivienda	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	3,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	38,00 m	Pendiente %	5		
Relación:	12,6666667	Tipo de vía:	5		
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):				Bueno	
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: 59,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
24/9/2020					
RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 321-00572-01-0901-001					
OBSERVACIONES					
Se encuentra terreno con construcciones, en las inmediaciones de Florencia, San Carlos. La finca corresponde a un lote medianero con forma irregular, identificado con el plano A-0409594-1997. No se localizan servidumbres u otro tipo de afectaciones físicas al bien. Consta de 215,25m cuadrados, con frente a calle pública de 3 m lineales. El ingreso se realiza por medio de calle pública de lastre en buen estado. Posee servicios de electricidad y agua potables ya instalados, sin embargo, al momento de la visita de campo los medidores estaban desconectados. Se encuentra que: Existen secciones de viviendas de terceras personas dentro del área de la finca valorada. Se recomienda realizar un trabajo de topografía, con el fin de determinar la afectación exacta del área comprometida y realizar un nuevo plano de catastro de ser necesario. Dadas la forma y la existencia de las viviendas dentro del inmueble, no es posible determinar el área real de la propiedad, sin el uso de equipo especializado para topografía. El callejón de acceso a la vivienda está en uso de terceras personas, como parqueo.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21002035772700-2020-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
Vivienda	55,00	210.000	11.550.000	50	15	M	0,8050	0,4740	4.407.150,00	19,1	80.130
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	55,00		11.550.000						4.407.150,00		

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	¢4.407.150,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	¢4.407.150,00

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)		

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
DM	DEMOLICIÓN	

Método de depreciación

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



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21002035772700-2020-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:		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 55,00 m2		Porcentaje de cobertura: 26% Año de construcción: 2005	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: Vc01		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura MAMPOSTERÍA		Sistema eléctrico:	
Paredes MAMPOSTERÍA		Entubado Conduit SI PARCIAL	
Entrepiso CONCRETO		Porcentaje 95%	
Techos ESTRUCTURA DE MADERA		Caja breaker SI	
Cubierta LAMINAS ESMALTADAS		Interruptor Cuchilla	
Cielos NO POSEE, SE DESPRENDIERON.		Estado General Deficiente	
Pisos CONCRETO CON ENCHAPES EN CERÁMICA		Gas LP Ubicación	
Fachada SENCILLA VENTANERÍA EN ALUMINIO		Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos DOS CUARTOS, SALA COMEDOR Y CUARTO DE PILAS		Paredes Deficiente Cielos Deficiente	
Baños		Pisos Deficiente Cubierta Deficiente	
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua			
FIURAS			
Repellos Importante		Paredes Importante	
Pisos Importante		Pisos Importante	
		Cielos Importante	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas		% de avance	
1		Detalle de avance esperado	
2		Se recomienda un primer giro para construcción:	
3		Equivalente al: 0,0%	
4		del monto del crédito destinado a construcción	
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Se encuentran grietas importantes en la sección sur de la vivienda, se presume que los cimientos de esa sección se encuentran en mal estado.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002035772700-2020-U



Calle de ingreso.



Frente de propiedad



Fachada principal



Interior de vivienda



Interior de vivienda

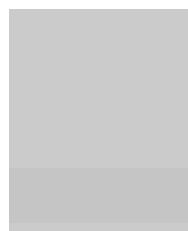
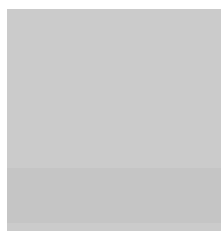
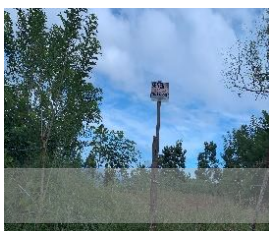


Interior de vivienda



Asistencia

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



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 sísmo 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

214-21002035772700-2020-U

REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 357727---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 357727 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 2-FLORENCIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 3 MTS DE FRENTE Y SOLEDAD VENEGAS LOPEZ

SUR : SOLEDAD VENEGAS LOPEZ

ESTE : AMADO VASQUEZ ECHEVERRIA

OESTE : MARIA MATILDE MORA ARCE

MIDE: DOSCIENTOS QUINCE METROS CON VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0409594-1997

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00183051	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 12,200,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00174496-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-JUN-2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 321-00572-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 2183051 000

AFECTA A FINCA: 2-00357727 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-09-2020 a las 12:08 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21002035772700-2020-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. _____

Nombre del proveedor del servicio: ASADANúmero telefónico del proveedor: 2475-5711Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 2546Nombre del abonado: BANCO NACIONAL DE COSTA RICAObservaciones: _____

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. _____

Nombre del proveedor del servicio: COOPELESCANúmero telefónico del proveedor: 2401-2828Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : 16358Nombre del abonado : BANCO NACIONAL DE COSTA RICAObservaciones: _____

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21002035772700-2020-U

Fórmulas utilizadas en la elaboración del avalúo.

Tamaño:	$=+(B6/C6)^{-0.33}$
Nivel:	$=EXP((0.05*B7)-(0.05*C7))$
Frente:	$=+(B8/C8)^{0.2435}$
Pendiente:	$=+EXP(1.282*(C9-B9))$
Ubicación:	$=+EXP(0.0255*(C10-B10))$
Servicios:	$=+EXP(-0.03*(C11-B11))$
Tipo de vía:	$=+EXP((C12-B12)*0.0646)$
Zona:	$=+(B13/C13)^{-0.922}$
Distancia <u>centro</u> :	$=+EXP(0.0381*(C14-B14))$
Vista:	$=+(B15/C15)^{-0.2}$
Regularidad:	$=+(B16/C16)^{-0.75}$

