

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSO MATERIALES	214-21013024243500-2017-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES	
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:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	10 - SAN CARLOS		
Distrito:	13 - POCOSOL		
Localidad:	SANTA ROSA		
DIRECCIÓN EXACTA			
375m sureste 50m suroeste y 64m noroeste de la entrada principal al CTP Santa Rosa			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Plano	
Plano de catastro N°	A-0226002-1994	497.88 m2	
Identificador Predial	21013024243500	497.88 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢16,285,156.92	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢13,137,130.50	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢29,422,287.42	
VALOR EN LETRAS:		VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE COLONES 42/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Liquidez del bien	Media
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢13,137,130.50		
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:	16 mayo 2017	Fecha informe:	30 mayo 2017
Números telefónicos para contacto	2494-4024 / 8340-2001		
Correo electrónico / Dirección WEB	adrianhidalgogomez@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-21013024243500-2017-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			30,000.00		38,783.00						0.00	
Área	497.88		273.00	0.8201	200	0.7401		0.0000		0.0000	0.0000	
Nivel	1		0	0.9704	0	0.9704		0.9704		0.9704	0.9704	
Frente	20		10	1.2599	10	1.1892		#####		#####	#####	
Fondo	25		27	1.0000	20	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	5	1.0667		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			1.0028		0.9111		#¡DIV/0!		#¡DIV/0!		#¡DIV/0!	
Valores Homologados			30,082.80		35,335.74							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
0		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		€32,709 /m2		Valor ajustado		€32,709 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		1.0000		Área		497.88 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€32,709.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€16,285,156.92						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA					
SUR		YANETH ROMERO CHAVARRIA					CALLE					
ESTE		ELIDIO FERNANDEZ					VIVIENDA					
OESTE		JUVENAL BARRANTES SANCHEZ					TERRENO SIN CONSTRUIR					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN												
VÉRTICE		ESTE					NORTE					Altitud
1		441,752					1,175,026					124
2		441,735					1,175,039					126
4		441,730					1,174,993					122
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
N°		Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1		Lote en venta, Alex Sanchez. 0411				Oferta		8657-7556			17/05/2017	
						Coordenadas		Este	441,702	Norte	1,175,500	
2		División Organo de Normalización, Ministerio de Hacienda. Cod 210-13-U01. El valor se indexó con un factor de 0.05 por año.				Base de Datos					17/05/2017	
						Coordenadas		Este		Norte		
3												
						Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21013024243500-2017-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	6m		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 700m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 64 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 700 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	HABITACIONAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 700 m		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	20.00 m		Nivel sobre calle:	1.00 m	
Fondo:	25.00 m		Pendiente %	0	
Relación:	0.8		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	quebrada Santa María a 700m 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: 69.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		NO HAY			
16/05/2017					
OBSERVACIONES					
No existen arboles o antenas de gran dimensión dentro del predio asegurado. El terreno se encuentra a 700m aproximadamente de la quebrada Santa María. La topografía del terreno es plana.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21013024243500-2017-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
APARTAMENTO1	76.50	210,000	16,065,000	40	25	I	0.4922	0.9191	7,267,500.00	18.1	95,000
APARTAMENTO2	54.00	200,000	10,800,000	40	25	I	0.4922	0.9191	4,885,704.00	18.1	90,476
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
TOTAL	130.50		26,865,000						12,153,204.00		
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
CORREDORES	43.50	50,000	2,175,000	40	25	I	0.4922	0.9191	983,926.50	18.1	22,619
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
TOTAL			2,175,000						983,926.50		
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			¢12,153,204.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢983,926.50								
VALOR TOTAL			¢13,137,130.50								
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		214-21013024243500-2017-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	APARTAMENTO1	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:	76.50 m2	Porcentaje de cobertura:	15% Año de construcción: #REF!
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	CONCRETO	Sistema eléctrico:	
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO/MADERA	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	NO	Porcentaje	90%
Techos	ESTRUCTURA MADERA	Caja breaker	SI
Cubierta	HIERRO GALVANIZADO	Interruptor	Cuchilla
Cielos	NO	Estado General	Bueno
Pisos	CERÁMICA	Gas LP	Ubicación
Fachada	VENTANAS CON MARCOS DE MADERA		
Aposentos	SALA/COCINA/DOS DORMITORIOS/UN BAÑO	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños	UN BAÑO	Paredes	Bueno Cielos
Otros	CORREDOR	Pisos	Bueno Cubierta Bueno
Red de agua caliente	NO		
Tanque captación de agua	NO		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno
Pisos	Ninguno	Pisos	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			Equivalente al: 0.0%
4			del monto del crédito destinado a construcción
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
El sistema eléctrico de la edificación NO cumple con la normativa eléctrica vigente.			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21013024243500-2017-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	APARTAMENTO 2	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:	54.00 m2	Porcentaje de cobertura:	11% Año de construcción: #REF!
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VM01		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	ZOCALO DE BLOQUES DE CONCRETO	Sistema eléctrico:	
Paredes	MADERA	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	NO	Porcentaje	90%
Techos	ESTRUCTURA MADERA	Caja breaker	SI
Cubierta	HIERRO GALVANIZADO	Interruptor	Cuchilla
Cielos	NO	Estado General	Bueno
Pisos	CERÁMICA/LUJADO	Gas LP	Ubicación
Fachada	VENTANAS CON MARCOS DE ALUMINIO	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	SALA/COCINA/DOS DORMITORIOS/UN BAÑO	Paredes	Bueno Cielos
Baños	UN BAÑO	Pisos	Bueno Cubierta Bueno
Otros	CORREDOR		
Red de agua caliente	NO		
Tanque captación de agua	NO		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno
Pisos	Ninguno	Pisos	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			
El sistema eléctrico de la edificación NO cumple con la normativa eléctrica vigente.			

ANEXO FOTOGRÁFICO VIVIENDA			214-21013024243500-2017-U	
				
SALA	COCINA	DORMITORIO		
				
BAÑOS	BAÑO	LAVADO		
				
VISTA FRONTAL				
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
1	2	3	4	5
				

ANEXO FOTOGRÁFICO APARTAMENTOS

214-21013024243500-2017-U



SALA



COCINA



DORMITORIO



DORMITORIO



BAÑO



CORREDOR

PLANO CATASTRO

214-21013024243500-2017-U

482-A-10-13-9

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:
A-226.002-94
 Fecha: 07 OCT 1994 Firma Autorizada: [Firma]

CATASTRO NACIONAL
06 115
 FOLIO IMAGEN
 SECCIÓN MICROFILM AÑO 1995

NOTAS: LINDEROS EXISTENTES.
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
 ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 0.01 m., ANGULAR 00'00"
 FRENTE A CALLE PUBLICA: 20.00 m.

UBICACION
 MOJA MONTERREY.
 ESC. 1:30000
 ACAPULCO
 SANTA MARIA
 SANTA ROSA
 BUENDAS AIRES
 477 478 479
 FIN DE CALLE
 JUVENAL
 BARRANTES
 SANCHEZ
 PATIO
 ELIDIO FERNANDEZ TREJOS
 ULISES FERNANDEZ TREJOS
 SANTA ROSA
 SANTA ROSA
 Colegio Federado de Enseñanza y de Arquitectos
 Costa Rica
 21 NOV 1994
 Fernando Matamoros H.

LINEA	RUMBO	DIST.
1	2 N 61	11 W 20.00
2	3 S 26	12 W 25.00
3	4 S 60	04 E 20.04
4	1 N 26	09 E 25.30

—DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.
 —MODIFICA AL PLANO A-813305-89

SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO TERRESTRE ESTABLECEN.

PROPIEDAD DE: **ROGELIO FERNANDEZ CHACON**
 CEDULA No. 6-046-582
 SITUADO EN: SANTA ROSA.
 DISTRITO: 13° POCOSOL. ESPARTE
 CANTON: 10° SANCARLOS. FOLIO REAL
 2242435-000
 PROVINCIA: 2° ALAJUELA.

ANSELMO MOLINA GONZALEZ
 AGRIMENSOR ASOCIADO A.A.O.O.
 AREA 497.88 m²
 AREA SEGUN REGISTRO 777.34 m²
 PROTOCOLO TOMO: 7742 FOLIO: 148
 ESCALA: 1:500
 ARCHIVO No. L-1
 FECHA: NOVIEMBRE - 1994

INFORME REGISTRAL

214-21013024243500-2017-U

2017-5-16

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 242435--000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 242435 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY**NATURALEZA: TERRENO CON 2 CASAS DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 13-POCOSOL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : YANETH ROMERO CHAVARRIA

ESTE : ELIDIO FERNANDEZ

OESTE : JUVENAL BARRANTES SANCHEZ

**MIDE: CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y OCHO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:A-0226002-1994****LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 242435 Y ADEMAS PROVIENE DE 210325-000**

VALOR FISCAL: 22,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SESENTA Y UN
COLONES CON SETENTA Y UN CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00527088-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24 DE NOVIEMBRE DE 2015****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

Emitido el 16-05-2017 a las 09:46 horas

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

MEMORIA CALCULO

214-21013024243500-2017-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	$FF = \sqrt[3]{\frac{\text{Frente del sujeto}}{\text{Frente del comparable}}} \quad FA = \left(\frac{F_{LV}}{F_{LT}} \right)^{0.25}$
Fondo	$FFondo = \sqrt[3]{\frac{\text{Fondo del comparable}}{\text{Fondo del sujeto}}}$
Forma	$FForma = \sqrt[3]{\frac{A_{LT}}{A_T}}$
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	$FV = e^{((V_{LT} - V_{LV}) \cdot 0.0646)}$