

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)	
		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:	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 Demasiá 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 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:	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						
Nivel	1	0	0.9704	0	0.9704	0.9704						
Frente	20	10	1.2599	10	1.1892	#####						
Fondo	25	27	1.0000	20	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	5	1.0667	0.7723						
			1.0000		1.0000	0.7723						
			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	€0 / m2								
VALOR UNITARIO FINAL												
VALOR TOTAL DEL TERRENO												
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CALLE PUBLICA		CALLE PUBLICA									
SUR	YANETH ROMERO CHAVARRIA		CALLE									
ESTE	ELIDIO FERNANDEZ		VIVIENDA									
OESTE	JUVENTAL 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												
Nº	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	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	
Ancho de vía	6m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ 700m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 64 m
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 700 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 700 m
		HABITACIONAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente 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 S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <u>NO</u>			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	quebrada Santa María a 700m aprox
Topografía	Plana	Pendiente	Posibilidad de daños Ninguno Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>69.00%</u>			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
16/05/2017	NO HAY		
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	95,000.00
APARTAMENTO2	54.00	200,000	10,800,000	40	25	I	0.4922	0.9191	4,885,704.00	18.1	90,476.00
			-			#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!
TOTAL			2,175,000			#DIV/0!	#N/A		983,926.50		#DIV/0!

MEJORAS AL TERRENO

ANEXOS AL TERRERO											
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

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

214-21013024243500-2017-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:			
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	76.50 m ²	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		Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	SALA/COCINA/DOS DORMITORIOS/UN BAÑO		Paredes	Bueno
Baños	UN BAÑO		Cielos	
Otros	CORREDOR		Pisos	Bueno
Red de agua caliente	NO		Cubierta	Bueno
Tanque captación de agua	NO			

Fisuras

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	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			Equivalente al: 0.0%
2			del monto del crédito destinado a construcción
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

El sistema eléctrico de la edificación NO cumple con la normativa eléctrica vigente.

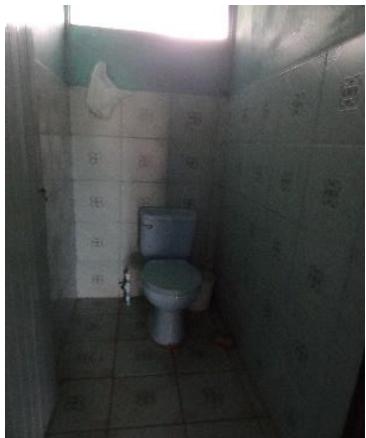
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21013024243500-2017-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	APARTAMENTO 2	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	Presupuesto: <input checked="" type="checkbox"/>
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:			
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	54.00 m ²	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			
Paredes	MADERA		
Entrepiso	NO		
Techos	ESTRUCTURA MADERA		
Cubierta	HIERRO GALVANIZADO		
Cielos	NO		
Pisos	CERÁMICA/LUJADO		
Fachada	VENTANAS CON MARCOS DE ALUMINIO		
Aposentos	SALA/COCINA/DOS DORMITORIOS/UN BAÑO		
Baños	UN BAÑO		
Otros	CORREDOR		
Red de agua caliente	NO		
Tanque captación de agua	NO		
Sistema eléctrico:			
Entubado Conduit	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	PARCIAL
Porcentaje	90%		
Caja breaker	<input checked="" type="checkbox"/>		
Interruptor	Cuchilla		
Estado General	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno		
Gas LP	Ubicación _____		
Estado Físico y Mantenimiento:			
Paredes	<input checked="" type="checkbox"/>	Cielos	
Pisos	<input checked="" type="checkbox"/>	Cubierta	<input checked="" type="checkbox"/> Bueno
Fisuras			
Repellos	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	Paredes	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno
Pisos	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	Pisos	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno
Cielos		Cielos	<input checked="" type="checkbox"/> 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: Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a 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 en la ley, por la que ha sido registrado bajo el siguiente número:
A-226002-94

Fecha: 07 OCT 1994 Firma: Auto-izado

NOTAS, LINDEROS EXISTENTES.
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 0.01 m., ANGULAR 0.001°
FRENTE A CALLE PUBLICA: 20.00m.

UBICACION HOJA: MONTERREY.
ESCALA: 1:30000
ACAPULCO

LOTE SANTA MARIA 290
SANTA ROSA 289
BUENOS AIRES 478
477 479

LINEA RUMBO DIST.

LINEA	RUMBO	DIST.
	A	(m)
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 23.30

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

FIN DE CALLE
JUVENAL
BARRANTES
SANCHEZ
ULISES
FERNANDEZ
TREJOS

CALLE PUBLICA
6.00 m. 8.400 m.

SANTA ROSA
LOTES
ELIDIO FERNANDEZ
TREJOS

**Colegio Federado de
Ingenieros y de Arquitectos
de Costa Rica**

21 NOV 1994.
Fernando Matemiano H.

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	CEUDULANO: 6-046-582	SITUADO EN: SANTAROSA
<i>Rod</i>	AREA: 497.88	ES PARTE
ANSELMO MOCINA GONZALEZ AGRIMENSOR ASOCIADO A.A.D.T.	AREA SEGUN REGISTRO: 777.54	CANTON: 10 ^o SAN CARLOS. FOLIO REAL PROVINCIA: 2 ^o ALAJUELA.
PROTÓCOLO TOMO: 77-42	FOLIO: 148	ARCHIVO NO.: L-1
	ESCALA: 1:500	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 ADEMÁS 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](#)

1/1

MEMORIA CALCULO

214-21013024243500-2017-U

Factor	Formula
Área	$FA = \left(\frac{\text{Área del comparable}}{\text{Área del sujeto}} \right)^{0.23}$
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	$FV = e^{((V_{LT} - V_{LV}) * 0.0646)}$