

Avalúo
214-70201002558300-2017-U

Solicitud
51-001-30451238

Cliente
Banco Nacional de Costa Rica

Realizó
Leandra Quesada Alpízar

Fecha
30/06/2017

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales		214-70201002558300-2017-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%
NOMBRE EXDEUDOR					
ELIAS MAURICIO FERNANDEZ VARGAS			Numero de ex deudor		5298-1
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	01 - GUAPILES				
Localidad:	Barrio Los Ángeles				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del cementerio 750 m sur, lo esquinero a la derecha					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	L-413555-1980	762.35 m2			
Identificador Predial	70201002558300	762.35 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢68,375,171.50	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢21,538,224.87	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢89,913,396.37	
VALOR EN LETRAS:		OCHENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS COLONES 37/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Liquidez del bien	Media	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢21,538,224.87			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	Se corroboro en sitio medidas del derrotero especificadas en plano catastro, la medida del fondo lo lote no corresponde con la medida en sitio, se encuentra una diferencia de alrededor de 2 m, por lo que debe hacer un nuevo plano catastro				
07/07/2017					
Nombre del Perito	Leandra Quesada Alpízar		 X Ing. Leandro Quesada Alpízar Ing. Civil IC-17298 Firmado por: LEANDRA MARIA QUESADA ALPIZAR (FIRMA)		
Tipo de Profesional	Ingeniera Civil		Firma del Perito		
Número de registro	IC-17298	Emp.	Identificación N°		2-0534-0450
Nombre de la empresa		InCASA M&Q Desarrolla S.A.			
Nombre y firma representante legal de la empresa		Leandra Quesada Alpízar			
Fecha inspección:	29/06/2017	Fecha informe:	30/06/2017	Fecha modificación:	
Números telefónicos para contacto		2763-1125/8836-9073			
Correo electrónico / Dirección WEB		leandraqueal@gmail.com			
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 aval del Banco Nacional, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geotécnicos, problemas de estabilidad del terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geotécnicos, problemas de estabilidad del terreno. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.					

AVALÚO DEL TERRENO						214-70201002558300-2017-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		60,151.00		100,000.00		86,666.67		95,600.00		106,666.67	
Área	762.35	1,485.00	1.2461	221.27	0.6648	750.00	0.6914	249.16	0.6914	750.00	0.9946
Frente	30.08	22.50	1.0753	25.81	1.0390	20.00	1.4891	9.00	1.4891	20.00	1.1442
Fondo	24.52	67.00	1.0000	8.62	1.0000	37.50	1.0000	28.04	1.0000	37.50	1.0000
Forma	Regular	Regular	1.0000	Regular	1.0000	Regular	1.0000	Regular	1.0000	Regular	1.0000
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000
Tipo de Vía	3	1	0.8755	1	0.8755	1	0.8755	1	0.8755	1	0.8755
Servicios 1	4	1	1.0942	1	1.0942	1	1.0942	1	1.0942	4	1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000
Ubicación	3	5	1.0523	3	1.0000	5	1.0523	5	1.0523	5	1.0523
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.35080203	1.0000	0.66175316	1.0000	1.03792901	1.0000	1.03792901	1.0000	1.04851258	1.0000
Valores Homologados		81,252.09		66,175.32		89,953.85		99,226.01		111,841.34	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	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	€89,690 /m2			Valor ajustado	€89,690 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1.0000			Área	762.35 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€89,690.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€68,375,171.50					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Fernando Araya Mendez					Contrucción					
SUR	Calle pública					Calle asfaltada					
ESTE	Calle pública					Calle asfaltada					
OESTE	Resto de Tobias Delgado					Contrucción					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	522,359					1,128,620					261
2	522,353					1,128,588					263
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Terreno de 1485 m2				Base de Datos		183-70201012541800-2014-U			21/06/2017	
					Coordenadas		Este	522,000	Norte	1,128,114	
2	Terreno de 221 m2				Base de Datos		Folio real 7-066297-000			21/06/2017	
					Coordenadas		Este	522,348	Norte	1,128,098	
3	Terreno https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-				Oferta		Cinthy tel 25374763			21/06/2017	
					Coordenadas		Este		Norte		
4	Terreno de 249.16 m2				Oferta		051-70201005875400-2017-U			29/06/2017	
					Coordenadas		Este	522,396	Norte	1,128,103	
5	Terreno de 750 m2				Oferta		Alejandro 85844987			21/06/2017	
					Coordenadas		Este		Norte		

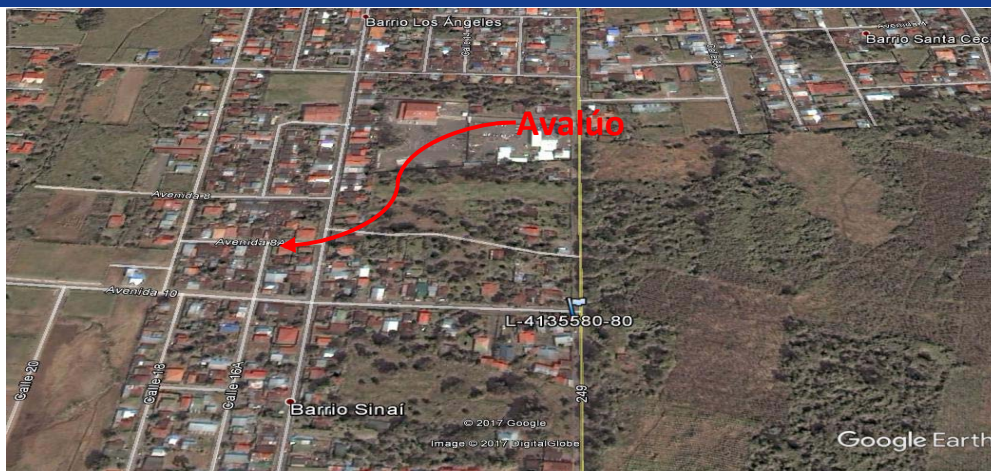
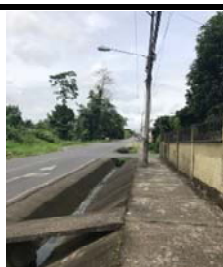
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70201002558300-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Alta
Medidores instalados					Actividad del lugar
			Residencial y comercial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	30.08 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	24.52 m		Pendiente %	0	
Relación:	0.81515957		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	4	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	Otro (especifica)	Distancia	0.00 m	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: 90.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
27-Junio-2017		RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 329-19106-01-0906-001 FINCA REFERENCIA: 017775-000 AFECTA A FINCA: 7-00025583. No hay afectaciones físicas sobre la propiedad valorada.			
OBSERVACIONES					
Terreno medianero ubicado en Guápiles con fácil acceso a la Ruta 32. La propiedad cuenta con todos los linderos debidamente delimitados e identificados con tapia. Cuenta con una edificación en un nivel, se corroboro en sitio las medidas especificadas en el derrotero, sin embargo la medida del fondo no coincide con las medidas del derrotero especificadas en el plano catastro, debido a un exceso de alrededor de 3 m, se recomienda hacer las verificaciones respectivas y en caso necesario tramitar un nuevo plano. Las referencias corresponden a propiedades en venta o terrenos valorados en el sector de Guápiles.					

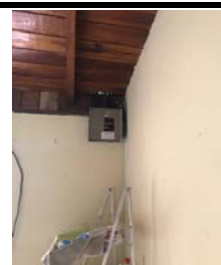
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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 sumo 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				214-70201002558300-2017-U																			
CONSTRUCCIONES																							
Tipo de construcción existente: Vivienda VC01		Estado de la edificación: Existente		Uso predominante: Residencial																			
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		Avance:		Presupuesto: ¢																			
Nombre del Desarrollador:		Número permiso construcción:																					
Número de Contrato CFIA:																							
Documentos de construcción adicionales:																							
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre:																					
Vigencia del contrato de arrendamiento:																							
Área construcción principal: 145.41 m2		Porcentaje de cobertura: 19%		Año de construcción: 1993																			
DETALLE DE ELEMENTOS																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1																					
Estructura	Mampostería integral	Sistema eléctrico: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breakers</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Cuchilla</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breakers	SI		Interruptor	Cuchilla		Estado General	Regular		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	SI					TOTAL																	
Porcentaje	100%																						
Caja breakers	SI																						
Interruptor	Cuchilla																						
Estado General	Regular																						
Gas LP						Ubicación																	
Paredes	Bloques de concreto																						
Entrepiso	No posee																						
Techos	Estructura de madera/Metálico																						
Cubierta	Lamina metálica ondulada																						
Cielos	Tablilla de madera/Fibrolit																						
Pisos	Cerámica																						
Fachada	Ventanas en marco de madera con vidrios fijo y celosías																						
Aposentos	Corredor, sala-comedor-cocina, cinco habitaciones, cuarto de pilas y cocheras																						
Baños	2 sencillos	Estado Físico y Mantenimiento: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Regular</td> <td>Cubierta</td> <td>Regular</td> </tr> </table>				Paredes	Regular	Cielos	Regular	Pisos	Regular	Cubierta	Regular										
Paredes	Regular					Cielos	Regular																
Pisos	Regular					Cubierta	Regular																
Otros																							
Red de agua caliente	No hay																						
Tanque captación de agua	No hay																						
OBRAS COMPLEMENTARIAS																							
Estado de la edificación: Existente		Avance:																					
DESCRIPCIÓN <i>Tapia en mampostería con columnas de concreto en todo el perímetro</i>																							
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																							
Edificación valorada según tipología, estado y antigüedad. La misma posee daños en elementos de madera como cerchas, marcos de puertas y ventanas, repellos y pintura en mal estado, deficiencias en la parte eléctrica debido a la falta de cajas de distribución en luces, en especial en el área de pilas, cocheras y cuartos externos.																							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201002558300-2017-U


Ubicación Satelital de la propiedad

Ruta de acceso, alrededores y condiciones externas de la propiedad

Tapia y condiciones externas de la casa

Condiciones de la vivienda
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1



2



3



4

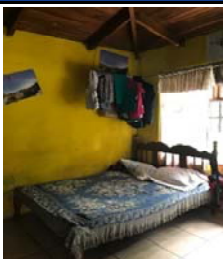
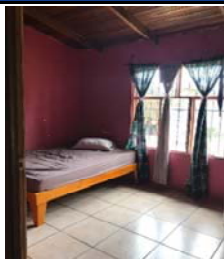
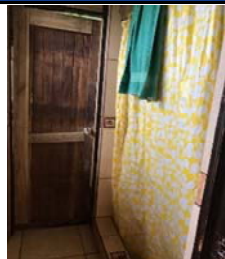


5



ANEXO FOTOGRÁFICO

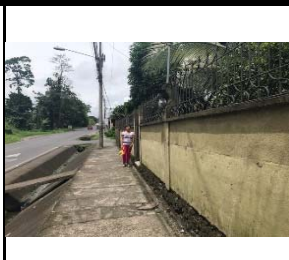
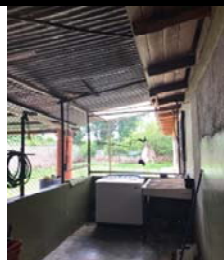
214-70201002558300-2017-U



Condiciones internas de la construcción



Condiciones internas y área de cochera



Condiciones de la vivienda, profesional y áreas verdes

PLANO CATASTRO

214-70201002558300-2017-U

334-1-2-1-7

200

SECCION DE MICROFILM
ROLLO 27 352
FECHA 15 ABR. 1985
FIRMA

CATASTRO
No. 413555-80
1-DIC-1980
Jefe de Catastro

RECEBIDO

CATASTRO NACIONAL
111 409
ROLLO 409
SECCION MICROFILM AÑO 1984

LINEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	S 04° 22' E	30.08
2 - 3	S 89° 53' W	26.36
3 - 4	N 01° 03' W	29.82
4 - 1	N 89° 28' E	24.62

COLEGIO DE INGENIEROS
TOPOGRAFOS
28 NOV 1980
ANOTADO
FISCAL

UBICACION
Hoja Guadalupe
Escala 1:50,000

PROPIEDAD DE
TOBIAS DELGADO SANCHEZ
CEDULA No. 1-255-418

SITUADO EN Cecilio
DISTRITO 1º Guadalupe
CANTON 2º Pochi
PROVINCIA LITÓN
ARCHIVO No.

Es porte de
TOMO 2542
FOLIO 249
NUMERO 17775
ASIENTO 2

JORGE ACUNA VARGAS
Escritor Topógrafo PT. 22-99

PROTOCOLO 18-12
FOLIO 140

AREA 762.35 m²
Area según Registro 1,535.55 m²
ESCALA 1:500

FECHA NOV 1980

HOJA REGISTRAL

214-70201002558300-2017-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 25583—000**

PROVINCIA: LIMON FINCA: 25583 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO 1 CASA Y AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUAPILES CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : FERNANDO ARAYA MENDEZ

SUR : CALLE PUBLICA CON 26M 36CM

ESTE : CALLE PUBLICA CON 30M 08CM

OESTE : RESTO DE TOBIAS DELGADO SANCHEZ

MIDE: SETECIENTOS SESENTA Y DOS METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:L-0413555-1980

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 25583 Y ADEMAS PROVIENE DE 017775-000

VALOR FISCAL: 35,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISIETE MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS
SETENTA Y SIETE COLONES CON CATORCE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00306217-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22 DE SEPTIEMBRE DE 2015

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 329-19106-01-0906-001
FINCA REFERENCIA: 017775-000
AFECTA A FINCA: 7-00025583- -
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 017775-000

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 27-Junio-2017 a las

MEMORIA DE CÁLCULO

214-70201002558300-2017-U

Para el cálculo de los factores de homologación se utilizaron las siguientes ecuaciones, según la metodología establecida por la ONT (órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda), en la Directriz VA-01-2008.

Los elementos de comparación considerados son los siguientes:

Área o extensión	$F_{EC} = (Alt / Alv)^n$
Frente	$F_{fc} = \sqrt[4]{F_{fv} / F_{flt}}$
Regularidad o forma	$F_r = \frac{A}{A_{mrc}}$
Sobre Nivel	$F_{sn} = Exp(-.03 * sn)$
Bajo Nivel	$F_{bn} = Exp(-.05 * sn)$
Pendiente	$F_{pc} = Exp[(PZ - PL) / 78]$
Tipo de vía	$F_{vc} = Exp((V_v - V_{lt}) * -0.06646)$
Servicios públicos 1	$F_{s_1} = Exp((s_v - s_{lt}) * 0.03)$
Servicios públicos 2	$F_{s_2} = Exp((s_v - s_{lt}) * 0.03)$
Ubicación residencial	$F_{Ucc} = Exp((U_v - U_{lt}) * -0.0255)$
Ubicación comercial	$F_{Ucr} = Exp((U_v - U_{lt}) * -0.111)$