

INFORME DE AVALUO

214-30512021994100-2017-U



Solicitado por oficina 214 Dirección de Recursos Materiales
--

Banco Nacional de Costa Rica

Fecha: 31 de agosto de 2017

ING. OSCAR BONILLA BOLAÑOS

Tel: 8867-4344 / TelFax: 2261-4885

oscar.bonilla13@gmail.com
--

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214		214-30512021994100-2017-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Identidad	4-000-001021	
NOMBRE EX DEUDOR (5541-1)					
Alvaro	Rojas	Mora	Céd. Identidad	xxxxxx	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Identidad	4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	05 - TURRIALBA				
Distrito:	12 - CHIRRIPO				
Localidad:	Grano de Oro				
DIRECCIÓN EXACTA					
Grano de Oro					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca		Según	el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	C-1027991-2005		217,19 m2		
Identificador Predial	30512021994100		217,19 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢2.876.681,55			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢8.491.358,11			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢11.368.039,66			
VALOR EN LETRAS:		ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TREINTA Y NUEVE COLONES CON 66/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		15	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢8.491.358,11			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				sí	
OBSERVACIONES GENERALES	Bien inmueble adjudicado por el BNCR, en regular estado de conservación y mantenimiento, ubicado en Grano de Oro de Chirripó				
Nombre del Perito	Oscar Bonilla Bolaños				
Tipo de Profesional	Ing. Agr		Firma del Perito		
Número de registro	865	Emp.	Identificación N°	4-01070180	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa		Oscar Bonilla Bolaños			
Fecha inspección:	30 agosto 2017	Fecha informe:	31 agosto 2017		
Números telefónicos para contacto	8867-4344/2261-4885				
Correo electrónico / Dirección WEB	oscar.bonilla13@@gmail.com				

[illegible]

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30512021994100-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	Residencial-agrícola	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 50 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	11,61 m	Nivel sobre calle:			
Fondo:	21,77 m	Pendiente %	0		
Relación:	1,87510767	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):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	75,00 m	Possibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:				60,80%	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
18/08/2017	Reservas Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos				
OBSERVACIONES					
El inmueble tiene 15,3 m2 invadiendo el lindero norte. En el inmueble existen dos medidores eléctricos, uno del inmueble que se valora y otro que le brinda corriente eléctrica a una bodega del inmueble del lindero sur, lo cual está creando una servidumbre. Además en la sala existe una ventana que da directamente a la propiedad vecina, la cual debe ser eliminada.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30512021994100-2017-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	62,00	325.000,00	20.150.000,00	55	36	I	0,4585	0,9191	8.491.358,11	23,2	136.957,39	
TOTAL	62,00		20.150.000						8.491.358,11			
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!	
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			¢8.491.358,11									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢8.491.358,11									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											ESTADO	
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)											
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								
											O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
											D	DEFICIENTE
											M	MALO
											MM	MUY MALO
											DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-30512021994100-2017-U			
CONSTRUCCIONES							
Tipo de construcción existente:		Vivienda unifamiliar		Uso predominante:		Residencial	
Estado de la edificación:		Existente		Avance:		100%	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		No aplica		Presupuesto:		€	
Nombre del Desarrollador:		No aplica		Número permiso construcción:		No aplica	
Número de Contrato CFIA:		No aplica		Número permiso construcción:		No aplica	
Documentos de construcción adicionales:		No aplica					
Propiedad utilizada por:		En desuso		Nombre:		No aplica	
Vigencia del contrato de arrendamiento:							
Área construcción principal:		62,00 m2		Porcentaje de cobertura:		28,00%	
				Año de construcción:		1981	
DETALLE DE ELEMENTOS							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC 03		NÚMERO DE NIVELES:		1	
Estructura	Mampostería			Sistema eléctrico:			
Paredes	Block de concreto y tablilla de madera tipo pino						
Entrepiso	No aplica			Entubado Conduit	SI	PARCIAL	
Techos	Artesonado con piezas de madera de pino			Porcentaje	100%		
Cubierta	Laminas onduladas de HG			Caja breaker	SI		
Cielos	Artesonado en tablilla de madera de pino			Interruptor	Fusible		
Pisos	Cerámica			Estado General	Bueno		
Fachada	Vivienda un nivel con corredor al frente y patio lateral						
Aposentos	Vivienda: 2 dormitorios, baño, sala-comedor, cocina y pilas			Gas LP		Ubicación	
Baños	Uno solo			No posee gas			
Otros	Cocina con mueble de concreto			Estado Físico y Mantenimiento:			
				Paredes	Regular	Cielos	Regular
Red de agua caliente	No tiene			Pisos	Bueno	Cubierta	Regular
Tanque captación de agua	No tiene						
Fisuras		Apresiasión visual de desplome					
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Ninguno	Cielos	Leve
Pisos	Leve						
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
Estado de la edificación:		Existente		Avance:		100%	
DESCRIPCION		Zocalo de block de concreto y verja al fente					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:			
1							
2				Equivalente al: 0,0%			
3							
4							
5							
6							
7							
OBSERVACIONES							

ANEXO FOTOGRÁFICO
Valuador en la propiedad

214-30512021994100-2017-U
vista del frente del inmueble

vista de calle pública al frente

vista lateral

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1



2



3

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30512021994100-2017-U

vistas internas de la vivienda

Vista trasera



Vista del frente



Vista lateral



Vista trasera



Sala



Dormitorio



Close inconcluso



Fregadero



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30512021994100-2017-U

vistas internas de la vivienda

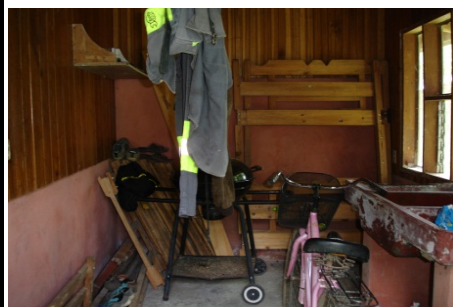
Servicio sanitario y baño



Cielo raso artesonado



Area de pilas



Mojon en el que se aprecia invasion en lote contiguo



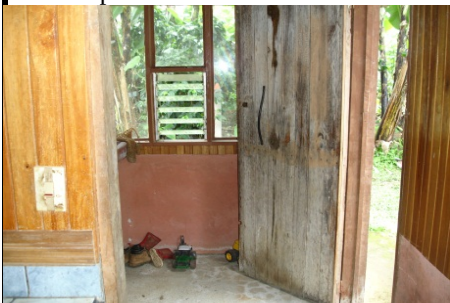
Parte invadida



Dos medidores, uno no pertenece a la propiedad



Area de pilas



Cables expuestos del inmueble vecino en la propiedad valorada



ESTUDIO DE REGISTRO

214-30512021994100-2017-U

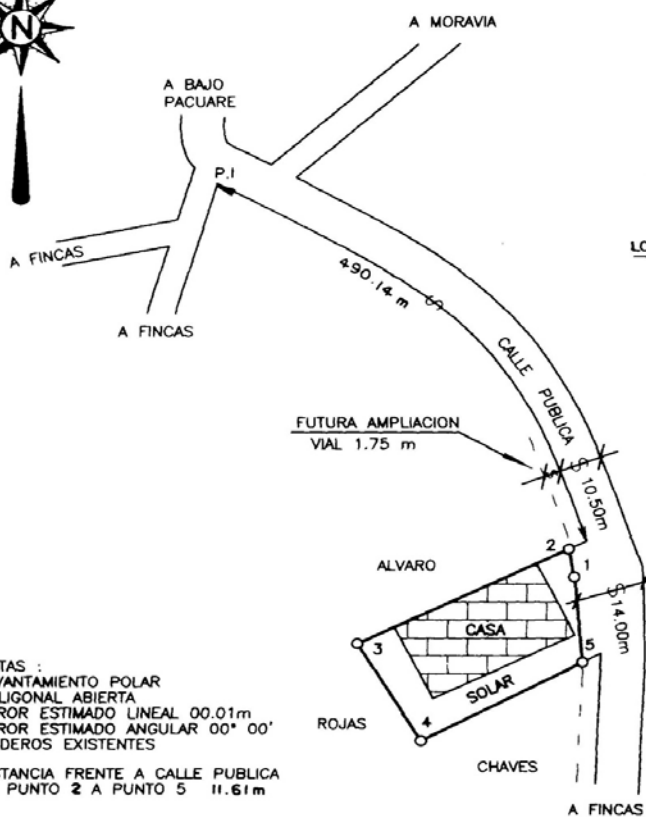
PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 219941 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA DE HABITACIÓN
SITUADA EN EL DISTRITO 12-CHIRRIPO CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA
DE CARTAGO****LINDEROS:****NORTE : ALVARO ROJAS CHAVES****SUR : ALVARO ROJAS CHAVES****ESTE : CALLE PUBLICA DE CATORCE METROS Y UN FRENTE A ELLA DE
ONCE METROS CON SESENTA Y UN DECIMETROS LINEALES****OESTE : ALVARO ROJAS CHAVES****MIDE: DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CON DIECINUEVE DECIMETROS CUADRADOS****PLANO: C-1027991-2005****VALOR FISCAL: 11,106,975.00 COLONES****PROPIETARIO:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL
OCHOCIENTOS VEINTIDOS COLONES CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS****DUÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2016-00290124-01****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11 DE MAYO DE 2016****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS****CITAS: 2009-265666-01-0004-001****AFECTA A FINCA: 3-00219941- -****INICIA EL: 14 DE OCTUBRE DE 2009****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 18-
Agosto-2017 a las 14:52:26 horas****Emitido el 18-08-2017 a las 14:52 horas**

PLANO CATASTRADO

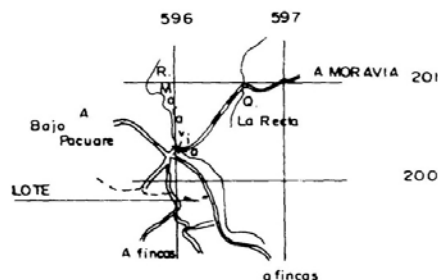
214-30512021994100-2017-U

Fecha : 19/10/2005 08:54:22
Registrador: ROLANDO HIDALGO JIMENEZ
97650A029C9A56E7CA7FFE62920ED74D

Catastro Nacional
1-2017919
14/10/2005 10:54:04
Reingreso



DERROTERO					
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA		
			m	cm	
1 - 2	350	24	2	88	
2 - 3	243	43	21	77	
3 - 4	149	24	11	53	
4 - 5	61	43	16	93	
5 - 1	354	55	8	73	


LOCALIZACION

HOJA CHIRRIPO ESCALA:1:50000

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



NOTAS :
LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERROR ESTIMADO LINEAL 00.01m
ERROR ESTIMADO ANGULAR 00° 00'
LINDEROS EXISTENTES

DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA
DE PUNTO 2 A PUNTO 5 11.61m

POSEEDOR: CEDULA N° : 3-354-530

JOSE ROJAS MORA

SITUADO EN :

GRANO DE ORO

PARA

INFORMACION

POSESORIA

PEDRO LEIVA DOTI
PERITO TOPOGRAFO PT 2548

AREA :

217.19m²

PROTOCOLO :
TOMO: 13817 FOLIO: 46

ESCALA:
1:500

ARCHIVO :
L- 265 A-70

FECHA :
JUNIO DEL 2005

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