

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	RECURSOS MATERIALES	214-30401008076900-2017-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 EX DEUDOR					
CALDERON	ROJAS	CARMEN	Céd. Residencia		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	04-JIMENEZ				
Distrito:	01-JUAN VIÑAS				
Localidad:	JUAN VIÑAS				
DIRECCIÓN EXACTA					
CARTAGO , SAN VILLAS , EL INVU , DE LA ENTRADA 250 MTS NORTE 50 MTS ESTE CASA #23					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	C-0032129-1962		197,63 m2		
Identificador Predial	30401008076900		197,63 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢9.649.482,38
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢22.579.028,00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢32.228.510,38
VALOR EN LETRAS: Treita y dos millones doscientos veinte y ocho mil quinientos diez con 38/100 colones					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Provincial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢22.579.028,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES					
El inmueble tiene una buena deseabilidad por su cercanía al centro de Juan Viñas					
Nombre del Perito ROGER MOLINA MORA					
Tipo de Profesional ING. AGRONOMIC		Firma del Perito 			
Número de registro	3952	Emp.	Identificación N°	1-0588-0149	
Nombre de la empresa		ROGER MOLINA MORA			
<i>Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito."</i>					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	5 diciembre 2017		Fecha informe:	6 diciembre 2017	
Números telefónicos para contacto		83-80-57-90/ 27-58-79-35			
Correo electrónico / Dirección WEB		roger18@hotmail.es			



AVALÚO DEL TERRENO						214-30401008076900-2017-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		50.000,00		45.000,00		50.000,00		0,00		0,00	
Área	197,63	150,00	0,9130	300	1,1477	197	0,9989		0,0000		0,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Frente	10	7	1,1262	15	0,8736	10	1,0000		1,0000		1,0000
Fondo	20	20	1,0000	20	1,0000	20	1,0000		1,0000		1,0000
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,03		1,00		1,00		0,00		0,00	
Valores Homologados		51.414,15		45.116,35		49.947,35					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
			Área afectada								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€48.826 /m2		Valor ajustado		€48.826 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		197,63 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€48.826,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€9.649.482,38					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA					ALFALTO					
SUR	EDGAR ULLOA CAMPOS					VIVIENDA					
ESTE	JOSE ZUÑIGA					VIVIENDA					
OESTE	MARIO MARTINEZ ARAYA					VIVIENDA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	528.085					1.094.026					1.129
2	528.098					1.094.002					1.129
3	528.081					1.094.015					1.129
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	David Castro N, vende lote a de 150 m2 con características similares de topografía plana con todos los servicios en Juan Viñas				Oferta		83040440			05/12/2017	
					Coordenadas	Este	528.087	Norte	1.094.024		
2	Elbel Rivera le vende lote verde 300 m2 cuenta con todos los servicios publicos de topografía plana				Oferta		87537291			29/09/2017	
					Coordenadas	Este	528.274	Norte	1.093.776		
3	Nelson Chinchilla, vende lote con vivienda de topografía plana con características similar al lote valorado				Oferta		70158605			29/09/2017	
					Coordenadas	Este	528.630	Norte	1.094.373		

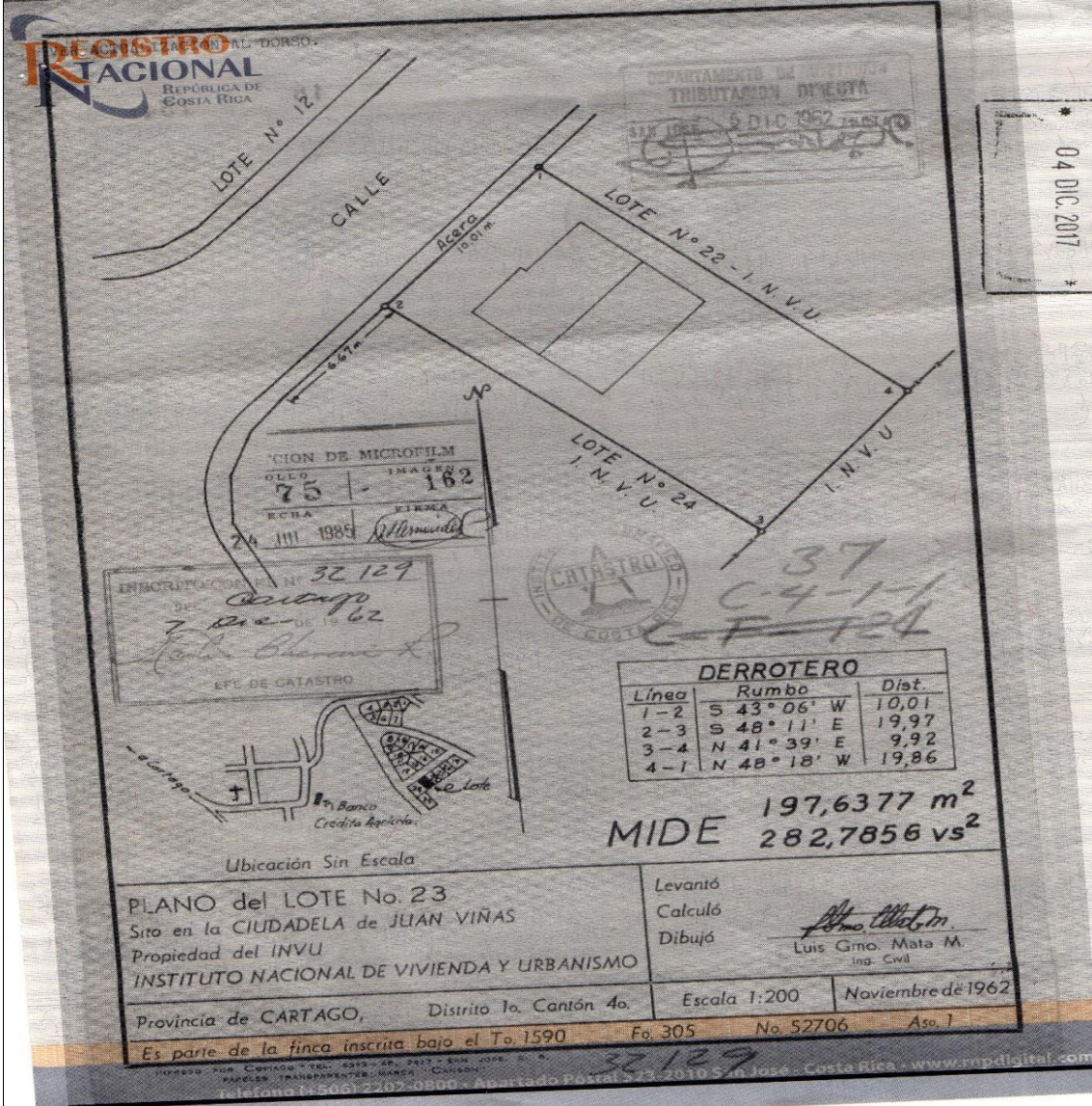
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30401008076900-2017-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	15,00 m		Cordón	NO		
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA			Calle pública
SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social		Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas		Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional		Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	VIVIENDAS		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ			
Medidores instalados	Sólo Agua					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frete principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	20,00 m		Pendiente %	0		
Relación:	2		Tipo de vía:	3		
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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno		
Cuerpo de agua cerca		Distancia	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: 70,00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
05/12/2017		LOS GRAVAMENES NO AFECTA FISICAMENTE EL BIEN ,NI EL PRECIO,				
OBSERVACIONES						
Se trata de un terreno con vivienda unifamiliar de topografía plana ubicada cerca de área comercial de Juan Viñas , que cuenta con todos los servicios públicos y municipales como la cercanía a centros educativos públicos como privados, centro de salud y universidades. En la actualidad el lote se encuentra regular estado y mantenimiento						

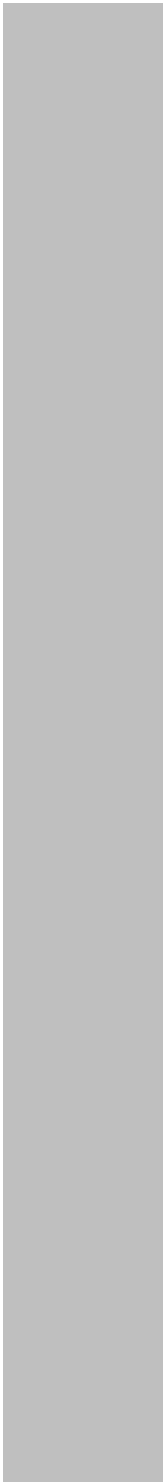
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30401008076900-2017-U			
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
VIVIENDA	97,00	275.000	26.675.000	40	15	R	0,7422	0,8190	16.214.714,00	24,3	167.162	
Garaje	36,00	180.000	6.480.000	40	15	R	0,7422	0,8190	3.938.940,00	24,3	109.415	
COCHERA	21,00	190.000	3.990.000	40	15	R	0,7422	0,8190	2.425.374,00	24,3	115.494	
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	
TOTAL	154,00		37.145.000					22.579.028,00				
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	
			-				#¡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			-					-				
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			¢22.579.028,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢22.579.028,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)								MM		MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke					DM		DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-30401008076900-2017-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente VC-01		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	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 154,00 m2	Porcentaje de cobertura: 42%	Año de construcción: 2002	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR VC-01		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	Mampostería integral con estructuras de metal	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto, repelladas y pintadas	Entubado Conduit	SI TOTAL
Entrepiso	Lastre compacto y losa de concreto colado	Porcentaje	100%
Techos	En cerchas de madera a dos aguas	Caja breaker	NO
Cubierta	Laminas metálicas onduladas	Interruptor	Cuchilla
Cielos	Tablilla de madera	Estado General	Deficiente
Pisos	Mosaico	Gas LP	Ubicación
Fachada	Abierta con marcos de madera	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	3cuarto , sala , comedor , cocina	Paredes	Regular Cielos Regular
Baños	1 completos	Pisos	Regular Cubierta Regular
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Importante Paredes	Pisos	Leve Cielos Importante
Pisos	Leve		
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			
Se trata de una vivienda unifamiliar de paredes externas de block de concreto, cubierta de cerchas de medera con techo de lamina ondulada # 28,canoas y bajantes. puertas principal metálicas con cerrajería de mediana calidad. En la actualidad la obra civil cuenta con un regular estado y mantenimiento.Se observa el sisitema electrico en malas condiciones			

ANEXO FOTOGRÁFICO			214-30401008076900-2017-U	
				
Via de acceso			Fachada	
				
Costado este			sala comedor	
				
Fachada trasera			Fachada trasera	
				
			Perito	
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
1	2	3	4	5
				

VER DOCUMENTO ADJUNTO
SOBRE ANOTACIONES Y VISADOS





30/11/2017

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 80769-000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 80769 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-JUAN VIÑAS CANTON 4-JIMENEZ DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 10,00 MTE FRENTE

SUR : EDGAR ULLOA CAMPOS

ESTE : JOSE ZU#IGA

OESTE : MARIO MARTINEZ ARAYA

ÁREA: CIENTO NOVENTA Y SIETE METROS CON SESENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS
PLANO: C-0032129-1962

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NÚMERO 80769 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2483-325-001

VALOR FISCAL: 36,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

REGISTRO NACIONAL DE COSTA RICA

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO UNIDADES DE
DESARROLLO CON CINCUENTA Y CUATRO CENTESIMAS

PROVENIENCIA DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00687423-01

MODALIDAD ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24 DE OCTUBRE DE 2016

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

TAS: 310-03383-01-0901-001

REVID DE PASO REF: 1590-305-001

REFERENCIAS: 1590-305-001

LECTA A FINCA: 3-00080769- -

ANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

OTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Diciembre-2017 a
las 08:24.28 horas
El 04-12-2017 a las 08:24 horas

FORMULARIO 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: A Y A

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NIS 5360708

Nombre del abonado: FLOR MARIA GUIDO MORALES

Observaciones: FUNCIONAMIENTO NORMAL

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: I.C.E

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : NIS 674380

Nombre del abonado :FLOR MARIA GUIDO MORALES

Observaciones: FUNCIONAMIENTO NORMAL