

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 BIENES MATERIALES	214-20114046021700-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION 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 100,00%
EX-DEUDOR (S)			
FREDDY MILTON UGALDE VASQUEZ		Céd. Identidad 9-0048-0222	Exdeudor 5615-2
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	01 - ALAJUELA		
Distrito:	14 - SARAPIQUI		
Localidad:	San Miguel		
DIRECCIÓN EXACTA			
Alajuela, Sarapiquí, San Miguel, del Banco Nacional de Costa Rica 50mts al sur y 50m al oeste, cabaña de madera a mano izquierda.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-1385987-2009	229,00 m2	
Identificador Predial	20114046021700	229,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		SÍ	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢3.876.970,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢5.922.903,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢9.799.873,00	
VALOR EN LETRAS:	NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢5.922.903,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	<p>1.- La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia de los mismos.</p> <p>2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo.</p> <p>3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.</p> <p>4.- El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual.</p> <p>5.- No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas.</p> <p>6.- No se inspeccionan las tuberías, dimensionamiento y calidad de los sistemas electromecánicos que están dentro de las paredes o debajo de pisos.</p> <p>7.- No se asumen reponsabilidad por el correcto funcionamiento de sistemas y equipos instalados en la vivienda valuada.</p>		
Nombre del Perito	LEILA ZUÑIGA LOPEZ		
Tipo de Profesional	ARQUITECTA	Firma del Perito	
Número de registro	A-10104	Identificación N°	105540302
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	13 febrero 2020	Fecha informe:	14 febrero 2020
Números telefónicos para contacto	8816-9442 // 2219-9334		
Correo electrónico / Dirección WEB	leilazuniga@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-20114046021700-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		17.000,00		20.748,26		0,00		0,00		0,00	
Área	229	900	0,6365	150,59	1,4006	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0,8	1	1,0051	1	1,0051	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	6,35	10	0,8926	12	0,8529	1,0000		1,0000		1,0000	
Fondo	32,45				1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma	1	0,85	1,0846	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0	10	1,1367	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Vía	5	5	1,0000	3	0,8788	1,0000		1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,7040		1,0551		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		11.968,20		21.892,39							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€16.930 /m2			Valor ajustado	€16.930 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	229,00 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€16.930,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€3.876.970,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Calle pública con un frente de 6,35 metros					Vía pública en asfalto - una sola vía					
SUR	Las Trojitas S.A.					Lote en verde					
ESTE	Sara Yorleny Ugalde Jiménez					Lote con construcción					
OESTE	Freddy Milton Ugalde Vasquez					Lote con construcción					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN 3,00 m	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	479.956				1.140.446				522		
3	479.954				1.140.416				527		
4	479.946				1.140.419				531		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote Area: 900m2. Precio terreno: €15,300,000.00 Precio x m2: €17,000.00 Dirección del bien: La San Miguel de Sarapiquí, 300m oeste del cementerio CONTACTO: Cruz Prendas // cruzprendas90@gmail.com			Oferta		8763-7185			14/2/2020		
				Coordenadas	Este	OLX - cruzprendas90@gmail.com	Norte				
2	Lote con casa. Terreno: 150,59 m2. Casa 80m2-VC02-Edad 20Años-Estado R. Valor de la propiedad: €15,000,000.00. Valor de la casa: €11,875,520.00. Valor del terreno: €3,124,480.00.00. Valor x m2: € 20,748.26. Dirección del bien: San Miguel de Sarapiquí costado sur del Restaurante San Miguel CONTACTO: Miguel Arguedas Marín					NO CUENTA CON TELEFONO - La información la dio en sitio			13/2/2020		
				Coordenadas	Este	479.966	Norte	1.140.342			
3											
4											
5											
				Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20114046021700-2020-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	4,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopesca	Jardines y Parques	SÍ	a 420 m
Electricidad	SÍ	Coopesca	Transporte Público	SÍ	a 100 m
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 200 m
Medidores instalados	Ninguno				
<b>CLASE SOCIAL</b>					
Baja					
<b>CLASE SOCIAL ZONAS CERCANAS</b>					
Media Baja					
<b>DENSIDAD POBLACIONAL</b>					
Media					
<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>					
RESIDENCIAL					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	6,35 m		Nivel sobre calle:	0,80 m	
Fondo:	32,45 m		Pendiente %	0	
Relación:	5,11023622		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	NO	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 76,00%					
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO	NO TIENE ANOTACIONES, GRAVAMENTOS NI AFECCIONES, el bien puede ser tomado en garantía crediticia.				
13/2/2020					
<b>OBSERVACIONES</b>					
La propiedad está localizada en el centro de San Miguel de Sarapiquí, sobre una vía pública de un carril, asfaltada. Dentro de la finca está construida una vivienda de madera tipo cabaña. Cuenta con todos los servicios básicos urbanos. Comercio en general, estación de Servicio, Banco Nacional, EBAIS, escuela, supermercado, Cruz Roja.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20114046021700-2020-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 VC02	51,00	255.000	13.005.000	40	12	M	0,8050	0,4740	4.962.300,00	15,3	97.300
Cochera 50% VM01	17,00	127.500	2.167.500	40	12	M	0,8050	0,4740	827.050,00	15,3	48.650
Cuarto pilas	7,00	50.000	350.000	40	12	M	0,8050	0,4740	133.553,00	15,3	19.079
									-		
									-		
TOTAL	75,00		15.522.500						5.922.903,00		
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
									-		
									-		
									-		
									-		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢5.922.903,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢5.922.903,00								
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				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			214-20114046021700-2020-U		
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
Tipo de construcción existente:	Vivienda		Uso predominante: Residencial		
Estado de la edificación:	Existente		Avance: 100% Presupuest		
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			No se obtiene		
Nombre del Desarrollador:			No se obtiene		
Número de Contrato CFIA:			No se obtiene		
Documentos de construcción adicionales:			Número permiso construcción: No se obtiene		
Propiedad utilizada por:			Propietario		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			Nombre		
Área construcción principal:			BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		
75,00 m2			Porcentaje de cobertura: 33%		
			Año de construcción: 2008		
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>					
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>			<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>		
Estructura Tablancillos de madera			VM01 2		
			<b>Sistema eléctrico:</b>		
Paredes	Tablancillos de madera, tablas de madera, a un forro				
Entrepiso	Vigas y viguetas de tablancillos de madera, con tablas de madera de pino.		Entubado Conduit SI PARCIAL		
Techos	Cerchas y clavadores de madera. Tipo artesonado.		Porcentaje 80%		
Cubierta	Láminas HG con focos importantes de corrosión, canoas y bajantes en PVC (únicamente en uno de los costados).		Caja breaker NO		
Cielos	Tablas de madera, tipo artesonado.		Interruptor No se observa		
Pisos	Concreto lujado en área de cocina, dormitorio y servicio sanitario. Cerámica en área de sala y cochera. Mezanine de tablas de madera de pino.		Estado General Regular		
Fachada	Tipo chalet, con puerta de madera con petatillo, ventanas con marcos de aluminio natural y vidrio fijo.				
Aposentos	Cochera 1 vehículo, sala, cocina, 1 dormitorio , 1 servicio sanitario y pilas. Mezanine		Gas LP Ubicación		
Baños	Solamente con inodoro, no cuenta con lavamanos. Enchape y losa sanitaria económica. Sin ningún sistema para agua caliente.		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>		
Otros	La cocina no cuenta con ningún tipo de mueble, ni fregadero. No tiene puertas internas.		Paredes Malo Cielos Deficiente		
Red de agua caliente	NO		Pisos Deficiente Cubierta Malo		
Tanque captación de agua	NO				
<b>Fisuras</b>			<b>Apreciación visual de desplome</b>		
Repellos	No aplica		Paredes No aplica Pisos Leve Cielos Leve		
Pisos	Importante				
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>					
Estado de la edificación:			Avance:		
<b>DESCRIPCIÓN</b>					
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
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					
<b>OBSERVACIONES</b>					
La construcción es totalmente en madera, de la cual en la mayoría de paredess presenta focos de comején, el entrepiso al ser de pino se aprecia con un estado de intermedio. No se encontró el lugar de la caja de breaker ni el interruptor, el medidor eléctrico fue retirado por Coopelesca y no cuenta con medidor de agua potable.					
Por el estado de mantenimiento y los focos de comején y corrosión de la cubierta, se le asigna a la vivienda un estado de "MALO", como factor de demerito.					



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20114046021700-2020-U



**FRENTE PRINCIPAL DE LA PROPIEDAD**



**ELEVACIÓN PRINCIPAL CABAÑA**



**ELEVACIÓN LATERAL**



**VISTA GENERAL VIVIENDA**



**VISTA POSTERIOR**



**PILAS**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



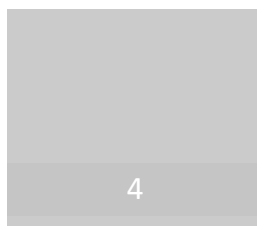
1



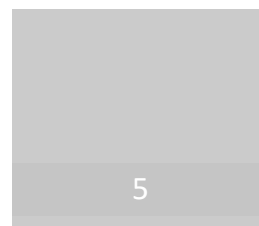
3



3



4



5

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20114046021700-2020-U



VISTAS DE INTERNAS DE LA SALA



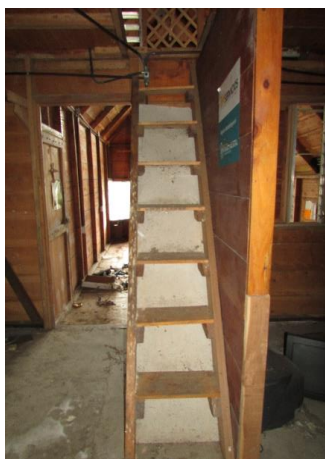
VISTAS INTERNAS DEL AREA DE COCINA Y ESCALERAS AL MEZANINE



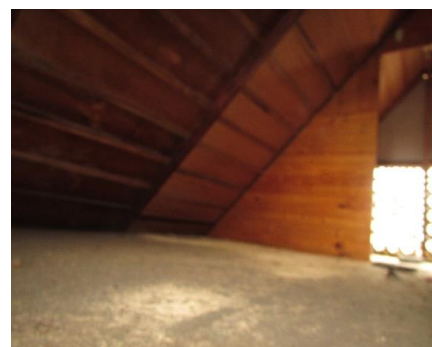
DORMITORIO



SERV. SANITARIO



ESCALERA AL MEZANINE



MEZANINE



**ANEXO FOTOGRAFICO**

214-20114046021700-2020-U



MOCHETA MEDIDOR



VISTAS DEL SISTEMA ELECTRICO



SISTEMA DE ILUMINACIÓN



DETALLE DE CERCHAS



CUBIERTA, CANOAS Y



TABLAS DE MADERA CON FOCOS IMPORTANTES DE COMEJÉN



GRIETAS EN PISO CONCRETO



PUERTA PRINCIPAL



VENTANA COCINA

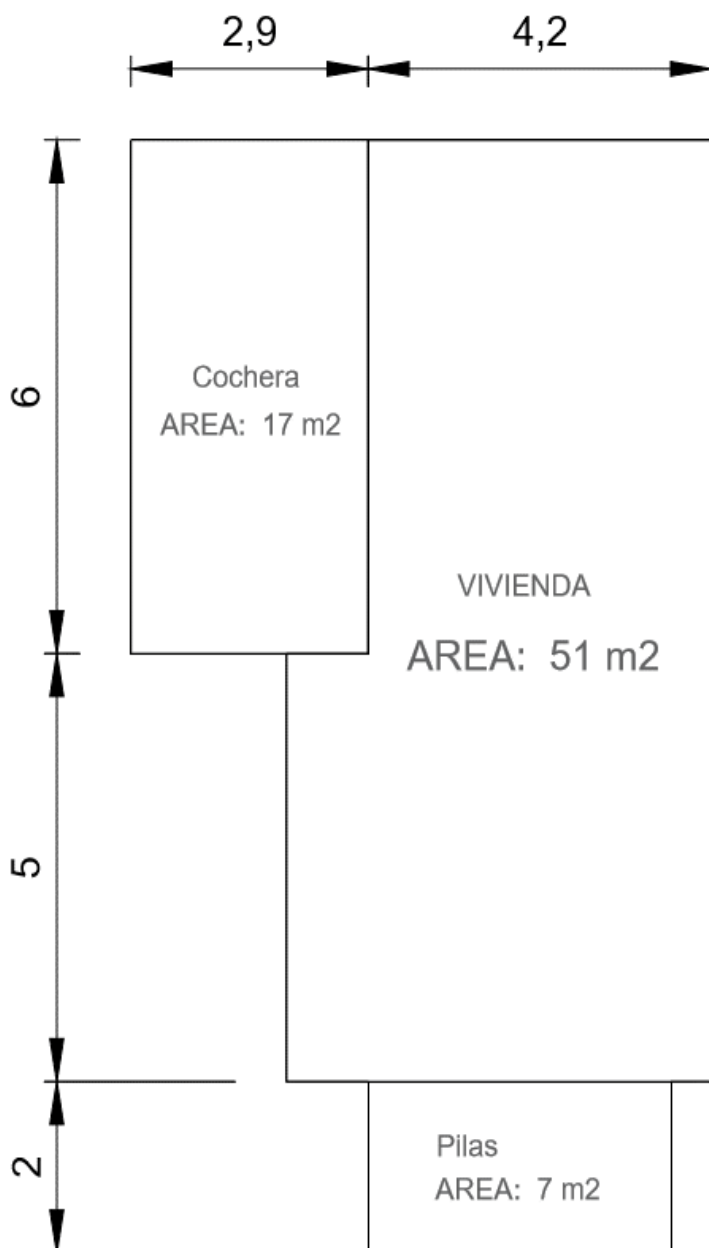


## CROQUIS DE CONSTRUCCIONES

214-20114046021700-2020-U



INSPECCION

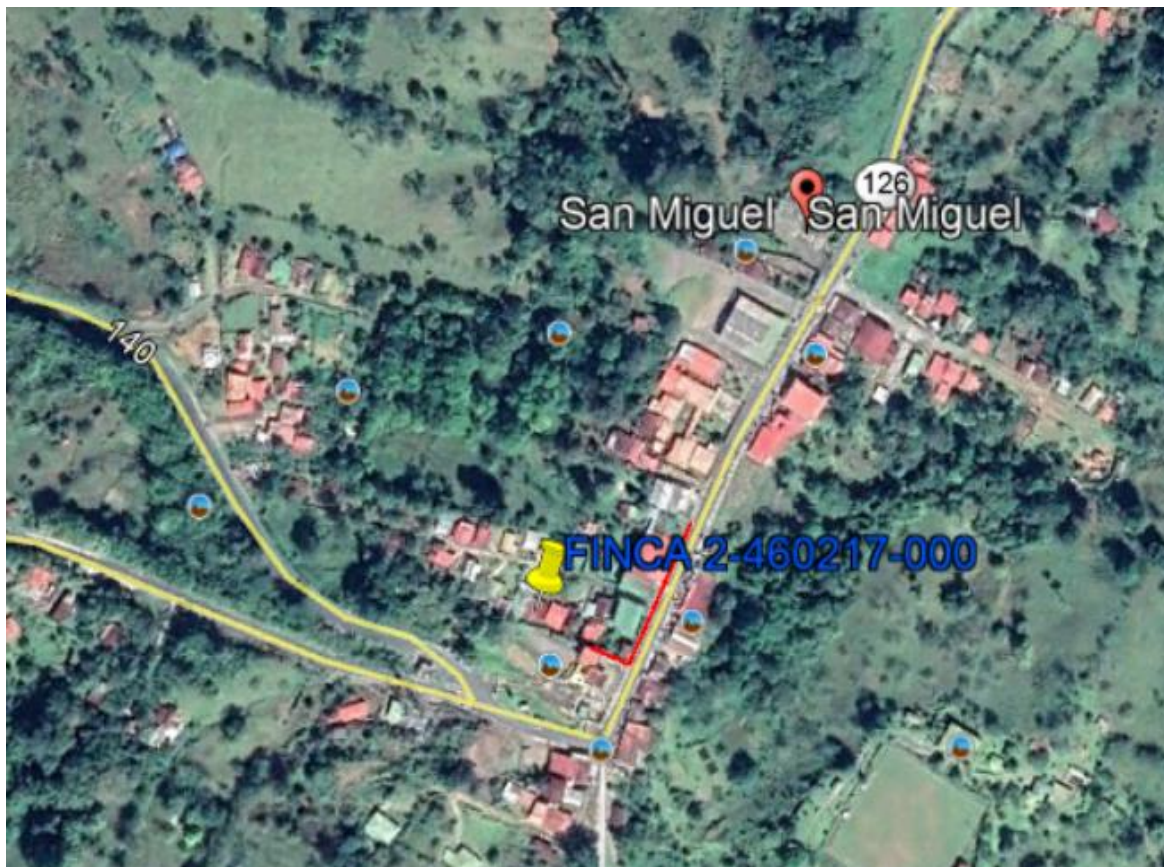


## CROQUIS VIVIENDA

SIN ESCALA

**UBICACIÓN GEOGRÁFICA GOOGLE EARTH**

214-20114046021700-2020-U



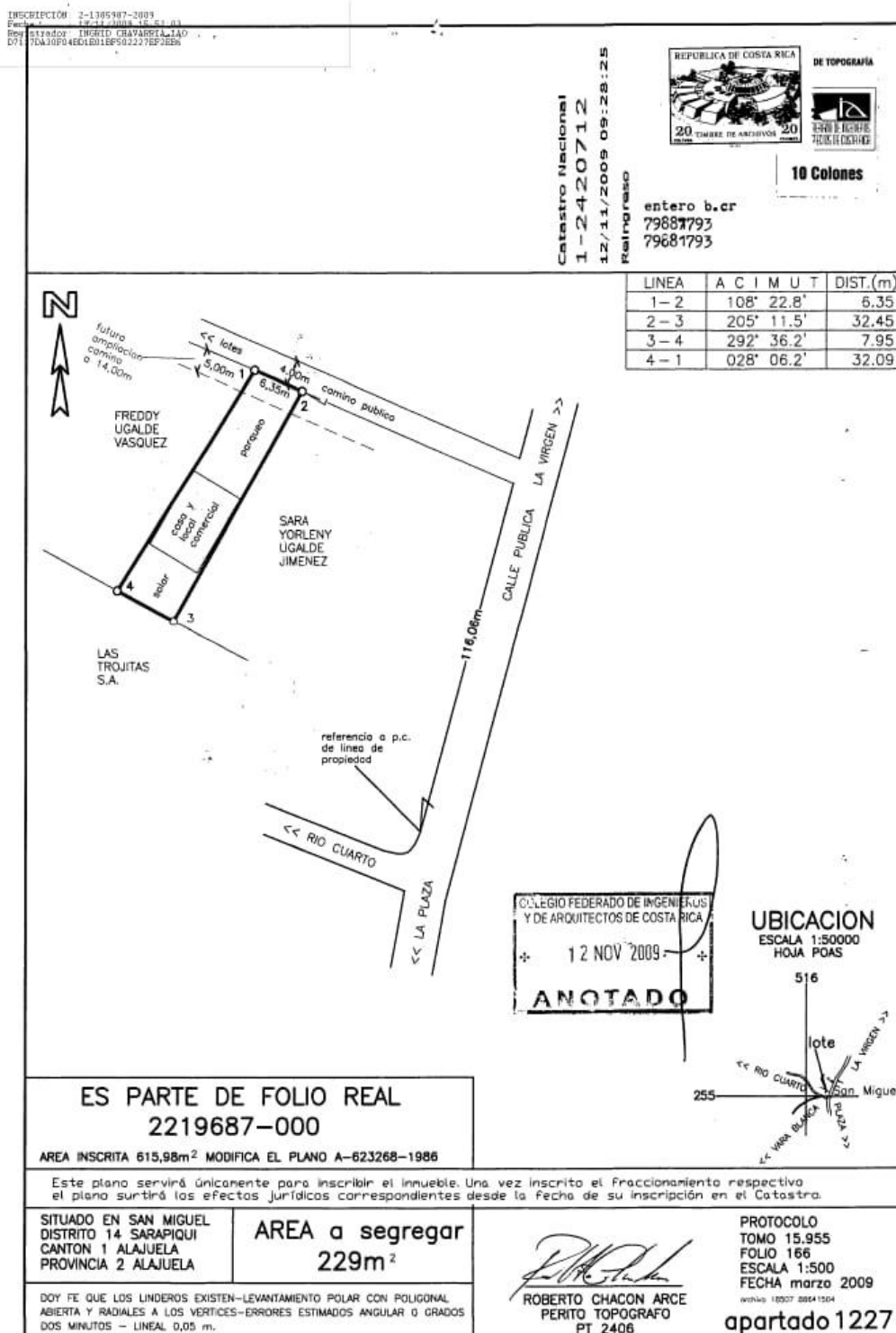
**UBICACIÓN GOOGLE EARTH**

10°18'48.84"N // 84°10'59.68"O



**PLANO DE CATASTRO**

214-20114046021700-2020-U





## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20114046021700-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 460217---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 460217 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: CON UNA CASA, UN LOCAL COMERCIAL, PARQUEO Y SOLAR  
SITUADA EN EL DISTRITO 14-SARAPIQUI CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE  
ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A CALLE DE 6,35 METROS LINEALES

SUR : LAS TROJITAS SA

ESTE : SARA YORLENY UGALDE JIMENEZ

OESTE : FREDDY MILTON UGALDE VASQUEZ

MIDE: DOSCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS

PLANO:A-1385987-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00219687 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 12,200,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00142917-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-FEB-2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 13-02-2020 a las 10:11 horas

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

## ESTUDIO DE CATASTRO

214-20114046021700-2020-U

## Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

## Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	1385987
Año Inscripción:	19 Nov 2009	Área Plano:	229.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	255060.0
Coordenada Este:	516240.0	CRTM Norte:	1140102.0
CRTM Este:	479953.0	Verificado Zona Catastrada:	No

## Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	1 - ALAJUELA	14 - SARAPIQUI

## Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
0900480222	FREDDY	UGALDE	VASQUEZ

## Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

## Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	219687	000			

## Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	460217	0		

## Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

## Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	623268	1986

## Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir