

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	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. 2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo. 3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado. 4.- El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual. 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. 6.- No se inspeccionan las tuberías, dimensionamiento y calidad de los sistemas electromecánicos que están dentro de las paredes o debajo de pisos. 7.- No se asumen reponsabilidad por el correcto funcionamiento de sistemas y equipos instalados en la vivienda valuada.		
Nombre del Perito	LEILA ZUÑIGA LOPEZ		
Tipo de Profesional	ARQUITECTA	Firma del Perito	
Número de registro	A-10104	Emp.	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	€0 / m2						
Factor secciones	1,0000	Área	229,00 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 Yorlenu Ugalde Jiménez				Lote con construcción						
OESTE	Freddy Milton Ugalde Vasquez				Lote con construcción						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
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											
Nº	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	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. 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	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	4,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ Coopelesca	Jardines y Parques	SÍ a 420 m
Electricidad	SÍ Coopelesca	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	Clase social <u>Baja</u> Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u> Densidad poblacional <u>Media</u> Actividad del lugar RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>6,35 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,80 m</u>
Fondo:	<u>32,45 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>5,11023622</u>	Tipo de vía:	<u>5</u>
Servicios	S1 <u>1</u> S2 <u>16</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
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:		<u>NO</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>NO</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>[REDACTED]</u>
Posibilidad de daños		<u>Ninguno</u>	
Riesgo deslizamiento		<u>Ninguno</u>	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>76,00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>13/2/2020</u>	NO TIENE ANOTACIONES, GRAVAMENTES NI AFECTACIONES, el bien puede ser tomado en garantía crediticia.		
OBSERVACIONES			
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 construída 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		
METODO DE DEPRECIACIÓN											
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				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:				<i>Ross-Heidecke</i>							
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		214-20114046021700-2020-U
CONSTRUCCIONES		
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	Número permiso construcción: No se obtiene
Documentos de construcción adicionales:		
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
Vigencia del contrato de arrendamiento:		
Área construcción principal:	75,00 m2	Porcentaje de cobertura: 33% Año de construcción: 2008
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	<u>VM01</u>	NÚMERO DE NIVELES: <u>2</u>
Estructura	Tablancillos de madera	Sistema eléctrico:
Paredes	Tablancillos de madera, tablas de madera, a un forro	Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	Vigas y viguetas de tablancillos de madera, con tablas de madera de pino.	Porcentaje <u>80%</u>
Techos	Cerchas y clavadores de madera. Tipo artesonado.	Caja breaker <u>NO</u>
Cubierta	Láminas HG con focos importantes de corrosión, canoas y bajantes en PVC (únicamente en uno de los costados).	Interruptor <u>No se observa</u>
Cielos	Tablas de madera, tipo artesonado.	Estado General <u>Regular</u>
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.	Gas LP <u>Ubicación</u>
Fachada	Tipo chalet, con puerta de madera con petatillo, ventanas con marcos de aluminio natural y vidrio fijo.	Estado Físico y Mantenimiento:
Aposentos	Cochera 1 vehículo, sala, cocina, 1 dormitorio , 1 servicio sanitario y pilas. Mezanine	Paredes <u>Malo</u> Cielos <u>Deficiente</u>
Baños	Solamente con inodoro, no cuenta con lavamanos. Enchape y losa sanitaria económica. Sin ningún sistema para agua caliente.	Pisos <u>Deficiente</u> Cubierta <u>Malo</u>
Otros	La cocina no cuenta con ningún tipo de mueble, ni fregadero. No tiene puertas internas.	
Red de agua caliente	<u>NO</u>	
Tanque captación de agua	<u>NO</u>	
Finisuras Preciación visual de desplome		
Repellos	<u>No aplica</u>	Paredes <u>No aplica</u> Pisos <u>Leve</u> Cielos <u>Leve</u>
Pisos	<u>Importante</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación:		Avance:
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado
1		
2		
3		
4		
		Se recomienda un primer giro para construcción: <u>Equivalente al: 0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES		
<p>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.</p> <p>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.</p>		

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



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



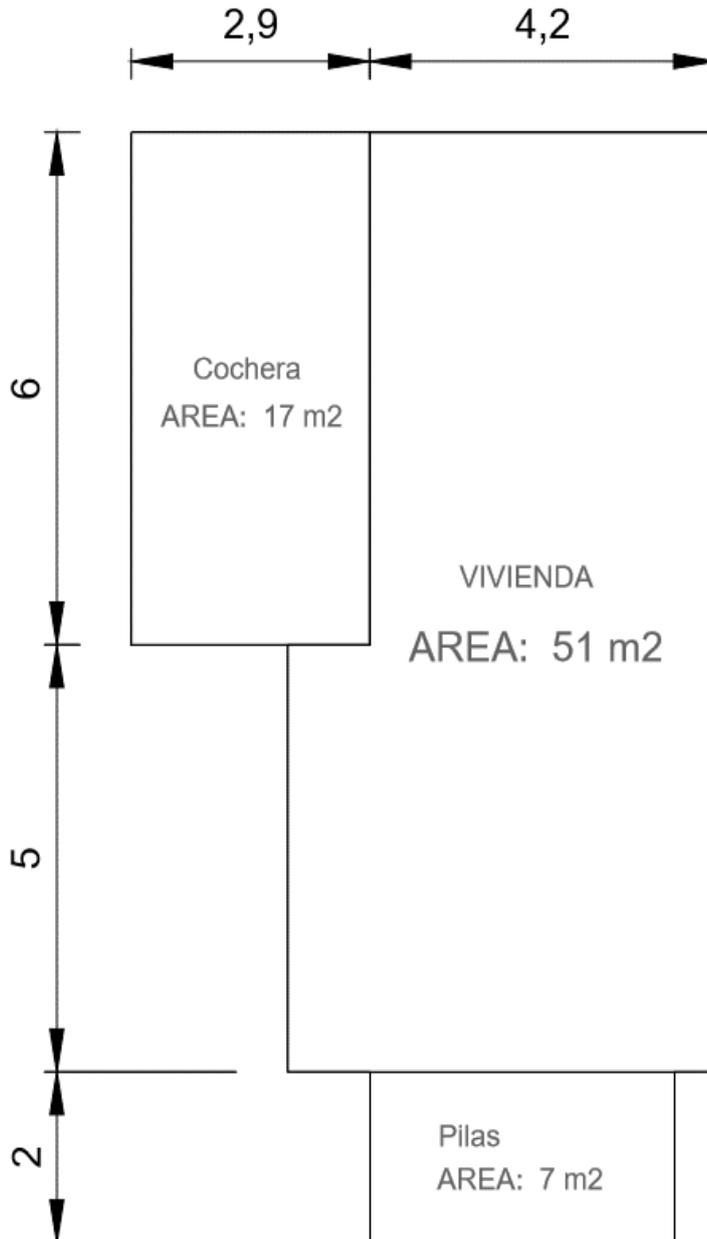
VENTANA COCINA

CROQUIS DE CONSTRUCCIONES

214-20114046021700-2020-U



INSPECCION

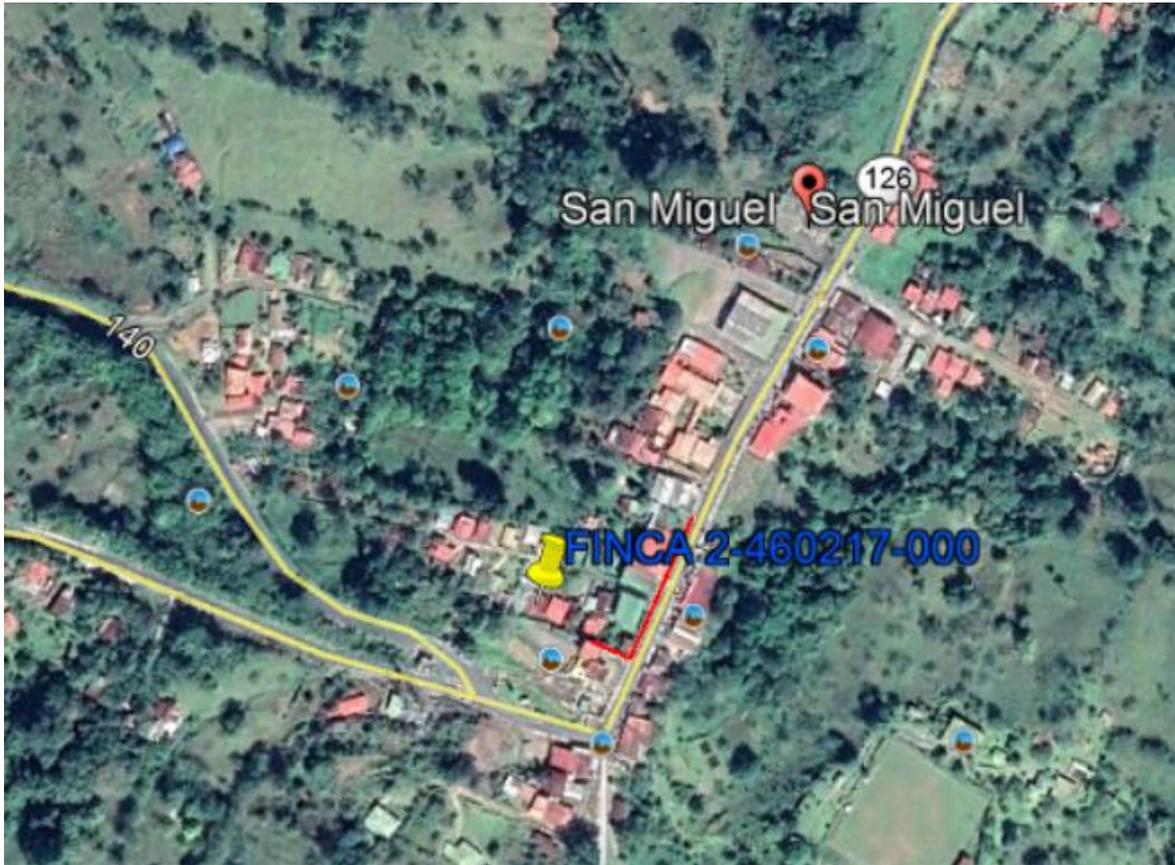


CROQUIS VIVIENDA

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

INSCRIPCIÓN 2-1385947-2009
 Fecha 12/11/2009 15:53:03
 Registrado INGRID CHAVARRIA IAO
 D71 73AKJ0F4EKL1ED1ES02227EF2E5B

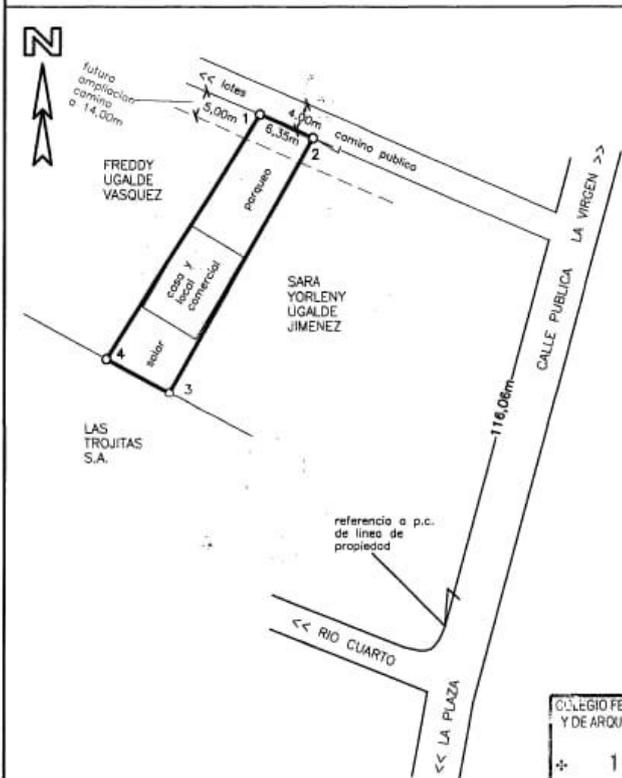
Catastro Nacional
 1-2420712
 Reingreso
 12/11/2009 09:28:25



10 Colones

entero b.cr
 79887793
 79681793

LÍNEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	108° 22.8'	6.35
2-3	205° 11.5'	32.45
3-4	292° 36.2'	7.95
4-1	028° 06.2'	32.09



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 12 NOV 2009
ANOTADO

UBICACION
 ESCALA 1:50000
 HOJA POAS



**ES PARTE DE FOLIO REAL
 2219687-000**

AREA INSCRITA 615,98m² MODIFICA EL PLANO A-623268-1986

Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el Fraccionamiento respectivo el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.

SITUADO EN SAN MIGUEL
 DISTRITO 14 SARAPIQUI
 CANTON 1 ALAJUELA
 PROVINCIA 2 ALAJUELA

**AREA a segregar
 229m²**

DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN-LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES-ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0 GRADOS DOS MINUTOS - LINEAL 0,05 m.

Roberto Chacon Arce
ROBERTO CHACON ARCE
 PERITO TOPOGRAFO
 PT 2406

PROTOCOLO
 TOMO 15.955
 FOLIO 166
 ESCALA 1:500
 FECHA marzo 2009

apartado 1227

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-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	219687	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	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