

<b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>		<b>INFORME DE AVALÚO</b>
<b>OFICINA</b> <b>PROPOSITO DEL AVALÚO</b>	214 DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACION DE BIENES	214-21004036067100-2018-U
		<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
		<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%
		<b>NOMBRE EXDEUDOR</b>
PALACIOS GONZALEZ LESBY JOSUE		Céd. Identidad
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>		
Provincia:	02 - ALAJUELA	
Cantón:	10 - SAN CARLOS	
Distrito:	04 - AGUAS ZARCAS	
Localidad:	AGUAS ZARCAS	
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>		
DE LA ESQUINA NORESTE DE LA IGLESIA CATOLICA DE AGUAS ZARCAS 445m AL ESTE, 995m AL SUR Y 16m AL OESTE.		
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>		
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	<b>A-0522138-1998</b>	164,60 m2
Identificador Predial	<b>21004036067100</b>	164,60 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2 Demasía NO
<b>AVALÚO</b>		
VALOR DEL TERRENO	₡6.625.808,40	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡8.758.480,00	
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡15.384.288,40</b>	
VALOR EN LETRAS: QUINCE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO COLONES 40/100		
Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡8.758.480,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>	La servidumbre de ingreso al bien, no se encuentra inscrita ante el nivel del registro público de la propiedad, sin embargo, dicha servidumbre se comporta como una calle pública y da acceso al menos a ocho propiedades.	
Nombre del Perito	<u>JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ</u>	
Tipo de Profesional	Civil, Topografo, Agró.	
Número de registro	Ic, It-23704. Agro Af-462	Firma del Perito
Nombre de la empresa	Emp. _____	Identificación N° 02-0509-0951
Nombre y firma representante legal de la empresa		
Fecha inspección:	5 septiembre 2018	Fecha informe: 6 septiembre 2018
Números telefónicos para contacto 8729-6979		
Correo electrónico / Dirección WEB <a href="mailto:Jhonaduarte@hotmail.com">Jhonaduarte@hotmail.com</a>		

**AVALÚO DEL TERRENO**

214-21004036067100-2018-U

**TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO**

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		48.000,00	48.000,00	41.770,00		
Tamaño	164,6	400	1,3405	400	1,3405	350
Nivel	-2	0	0,905	0	0,905	0
Frente	7,04	16	0,8188	16	0,8188	14
Pendiente	5%	5%	1	5%	1	10%
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264	5
Servicios	16	16	1	16	1	16
Tipo de vía	6	5	0,9374	5	0,9374	5
Zona	3	3	1	3	1	3
Distancia Centro Desa	0	0	1	0	1	0
Vista	6	6	1	6	1	6
Regularidad	1	1	1	1	1	1
		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,8624		0,8624		0,9090
Valores Homologados		41.397,25		41.397,25		37.967,91

**FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO**

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
	0,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>
	0,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>

**VALOR DEL TERRENO**

Valor conclusivo	₡40.254 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	₡40.254 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	164,60 m <sup>2</sup>	₡0 / m <sup>2</sup>

**VALOR UNITARIO FINAL**
**₡40.254,00 /m<sup>2</sup>**
**VALOR TOTAL DEL TERRENO**
**₡6.625.808,40**
**LINDEROS ACTUALES**

<b>NORTE:</b> SERVIDUMBRE DE PASO	<b>SERVIDUMBRE DE PASO</b>
<b>SUR:</b> ANA PATRICIA GONZALEZ ARCE	<b>TERRENO CONCONSTRUCCIONES</b>
<b>ESTE:</b> GUILLERMINA RUGAMA Y RAMON RUGAMA	<b>TERRENO CONCONSTRUCCIONES</b>
<b>OESTE:</b> ADEMAR PICADO	<b>TERRENO CONCONSTRUCCIONES</b>

**COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05**
**PRECISIÓN 1,00 m**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	463.141	1.146.177	325
2	463.134	1.146.178	325
3	463.130	1.146.157	325
4	463.137	1.146.155	325

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES**

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1: Terrenos sin construcciones, vendedor David Arce, área 400, valor por metro cuadrado ₡48.000. Lote regular.	Oferta	8443-9447			8/5/2017
	Coordenadas	Este		Norte	
2: Terrenos sin construcciones, vendedor Edgar Esquivel 8305-0770, área 400, valor por metro cuadrado ₡48.000. Lote regular.	Oferta	8305-0770			8/5/2017
	Coordenadas	Este		Norte	
3: Terrenos sin construcciones, Comprador Henry perez, área 322, valor por metro cuadrado ₡ 41.770. Lote regular. Avalúo de propiedad para ASEUSANCA.	Base de Datos	Folio real 2-457115-000			20/5/2017
	Coordenadas	Este	462.855	Norte	1.146.910

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-21004036067100-2018-U		
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	<u>SÍ</u>	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	5,00 m		Cordón	<u>NO</u>	
Acera	<u>NO</u>		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
					Servidumbre
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	<u>SÍ</u> ICE		Internet por Cable	<u>SÍ</u> Frente	Clase social
Alumbrado	<u>SÍ</u> Coopelesca R		Jardines y Parques	<u>NO</u> a 0 m	Zonas cercanas
Electricidad	<u>SÍ</u> Coopelesca R		Transporte Público	<u>SÍ</u> a 15 m	Densidad poblacional
Agua Potable	<u>SÍ</u> ASADA		Edificios Comerciales	<u>NO</u>	Actividad del lugar
Señal celular	<u>SÍ</u> ICE		Recolección de basura	<u>SÍ</u> Frente	
TV por Cable	<u>NO</u>		Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 300 m	Vivienda
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	<u>7,04 m</u>		Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>	
Fondo:	<u>22,00 m</u>		Pendiente %	<u>5</u>	
Relación:	<u>3,125</u>		Tipo de vía:	<u>6</u>	
Servicios	<u>S1</u>	<u>1</u>	Ubicación:	Servidumbre	
	<u>S2</u>	<u>16</u>			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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 se encuentra</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Distancia</u>	<u>NO APLICA</u>		Posibilidad de daños	
Topografía	<u>Plana</u>	<u>Pendiente</u>	<u>Plana</u>	<u>Ninguno</u>	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Riesgo deslizamiento					<u>Bajo</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>70,00%</u>					
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
<b>3/9/2018</b>	La propiedad presenta servidumbre trasladada. Lo anterior no afecta que la propiedad sea tomada como garantía del Banco Nacional de Costa Rica.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Se encuentra terreno con construcciones, en las inmediaciones del poblado de Aguas Zarcas de San Carlos. La finca corresponde a un lote en servidumbre con forma regular. El inmueble es identificado con el plano A-0522138-1998. No se localizan servidumbres u otro tipo de afectaciones físicas al bien. Consta de un lote de 164.60 m cuadrados, con frente a servidumbre de 7.04 m lineales. Posee servicios de teléfono, electricidad y agua potables ya instalados, sin embargo, el medidor de electricidad ha sido sustraído de la construcción. La servidumbre de ingreso al bien, no se encuentra inscrita ante el nivel del registro público de la propiedad, sin embargo, dicha servidumbre se comporta como una calle pública y da acceso al menos a ocho propiedades.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21004036067100-2018-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	68,00	210.000	14.280.000	40	16	R	0,7200	0,8190	8.420.644,00	23,6	123.833																		
Cuarto de pilas	12,00	55.000	660.000	30	15	R	0,6250	0,8190	337.836,00	15,4	28.153																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
<b>TOTAL</b>	<b>80,00</b>		<b>14.940.000</b>						<b>8.758.480,00</b>																				
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!																		
<b>TOTAL</b>			-						-																				
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!																		
<b>TOTAL</b>			-						-																				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																													
CONSTRUCCIONES																													
OBRAS COMPLEMENTARIAS																													
<b>VALOR TOTAL</b>																													
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																													
DEFINICIONES																													
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)																								
				<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación																								
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo			<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado																								
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo			<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición																								
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien			<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente																								
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)																												
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																									

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-21004036067100-2018-U

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: Vivienda tipo vc01

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: En desuso

Nombre

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 80,00 m<sup>2</sup>

Porcentaje de cobertura: 49%

Año de construcción: 2002

**DETALLE DE ELEMENTOS****TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:**

Vc01

NÚMERO DE NIVELES: 1

**Sistema eléctrico:**

Estructura	Mampostería Integral
Paredes	Mampostería integral
Entrepiso	Sin ingreso
Techos	Estructura de madera
Cubierta	Láminas esmaltadas
Cielos	No posee
Pisos	Concreto con enchape en cerámica
Fachada	Sencilla con ventanería en aluminio
Aposentos	Cuarto cuartos, sala comedor y Cuarto pilas
Baños	Un baño sencillo
Otros	
Red de agua caliente	No se encuentra
Tanque captación de agua	No se encuentra

Entubado Conduit	SI	PARCIAL
Porcentaje	95%	
Caja breaker	SI	
Interruptor	Cuchilla	
Estado General	Regular	

Gas LP \_\_\_\_\_ Ubicación \_\_\_\_\_

**Estado Físico y Mantenimiento:**

Paredes	Regular	Cielos	Regular
Pisos	Regular	Cubierta	Regular

**Fisuras**

Repellos	Leve	Paredes	Leve
Pisos	Leve		

**Apreciación visual de desplome**

Pisos	Leve	Cielos	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: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

**OBSERVACIONES**

El medidor de electricidad ha sido retirado de la construcción.

**ANEXO FOTOGRÁFICO****214-21004036067100-2018-U**

Propiedad valorada y su entorno.



Vista del frente de la propiedad y de la calle de ingreso.



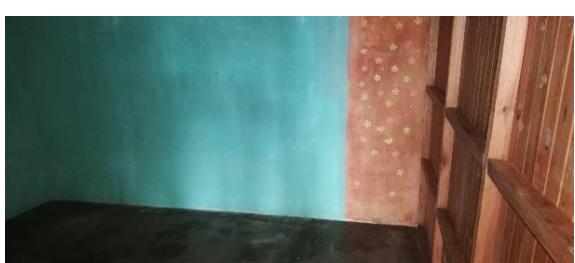
Frente de la casa

Costado de la casa



Vistas del interior.

Zona verde



Vistas del interior.

Vistas del interior.

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3





Vistas parciales del interior.



Vistas parciales del interior



Vistas parciales del interior



Vistas parciales del interior



Fotografía que demuestra la asistencia a la propiedad.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 360671---000

**PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 360671 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: LOTE ONCE, TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 4-AGUAS ZARCAS CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE  
ALAJUELA**

**LINDEROS:**

NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON 7.04 METROS DE FRENTE

SUR : ANA PATRICIA GONZALEZ ARCE

ESTE : GUILLERMINA RUGAMA Y RAMON RUGAMA

OESTE : ADEMAR PICADO

**MIDE: CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS CON SESENTA DECIMETROS CUADRADOS**

**PLANO:A-0522138-1998**

**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN  
2-00224910 000 FOLIO REAL**

**VALOR FISCAL: 9,500,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE  
COLONES CON NOVENTA Y CUATRO CENTIMOS

DUENO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00092514-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09 DE FEBRERO DE 2017

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 337-11749-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 00146477 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 3-Septiembre-2018 a las 08.13.12 horas

Emitido el 03-09-2018 a las 08:13 horas

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

277-A-10-4-12

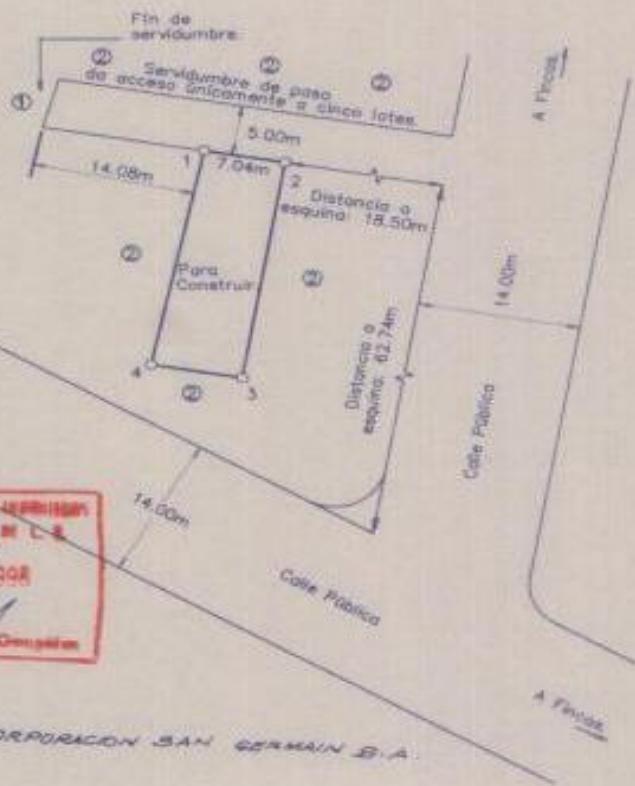
**CATASTRO NACIONAL**  
**216 111**  
 ROLLO: IMAGEN  
 SECCION MICROFILM AÑO 1998

**REGISTRO NACIONAL**  
**CATASTRO NACIONAL**  
 El presente lote cumple con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**A 522138 43**  
 Fecha: 15 OCT 1998 Firma Autorizada



**UBICACION GEOGRAFICA**  
**HOJA AGUAS ZARCAS**  
 Escala: 1:50,000

LÍNEA	A C I M U T	DISTANCIA
1-2	98°52'	7.04m
2-3	188°32'	22.00m
3-4	278°52'	7.93m
4-1	12°11'	22.02m



- Levantamiento polar
- poligonal abierto
- Error angular estimado: 00'01"00"
- Error lineal estimado: 0.01m
- Doy fe que los linderos son existentes.
- Modifico al plano catastrodo N° A-499080-83
- Distancias en metros.

Esquina tomada en punto de intersección de prolongación de líneas de propiedad.

① Juan Ramón Murillo Alvarado.

Propiedad de:	Cédula Jurídico N°: <b>3-101-048886</b> <b>CORPORACION SAN GERMAIN S.A.</b>	Situado en: Aguas Zarcas	Ex parte Folio real N°: 2224910-000
		Distrito: 4° Aguas Zarcas. Cantón: 10° San Carlos. Provincia: 2° Alajuela.	
		Área según Registro: 4,458.37m <sup>2</sup>	Área: 164.60m <sup>2</sup>
		Protocolo: 9556	Archivel: 11
		Folio: 143	Escala: 1:500
		Fecha: Abril 1998	

Wílmer Cubillo Rojas  
Topógrafo Asociado TA-4512



Fórmulas utilizadas en la elaboración del avalúo.

Tamaño:  $=+(B6/C6)^{-0.33}$   
Nivel:  $=EXP((0.05*B7)-(0.05*C7))$   
Frente:  $=+(B8/C8)^{0.2435}$   
Pendiente:  $=+EXP(1.282*(C9-B9))$   
Ubicación:  $=+EXP(0.0255*(C10-B10))$   
Servicios:  $=+EXP(-0.03*(C11-B11))$   
Tipo de vía:  $=+EXP((C12-B12)*0.0646)$   
Zona:  $=+(B13/C13)^{-0.922}$   
Distancia centro:  $=+EXP(0.0381*(C14-B14))$   
Vista:  $=+(B15/C15)^{-0.2}$   
Regularidad:  $=+(B16/C16)^{-0.75}$

**DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS**  
Unidad de Soporte técnico**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. No se posee, no es posible ver el interior de la casa de registro.

Nombre del proveedor del servicio: ASADA de Aguas ZarcasNúmero telefónico del proveedor: 2474-4468

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

Nombre del abonado: Quirós Barrantes Guillermo, vecino al Oeste

Observaciones:

**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. # de vecino 094952

Nombre del proveedor del servicio: COOPELESCANúmero telefónico del proveedor: 2401-2828Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 094952Nombre del abonado: Quirós Barrantes GuillermoObservaciones: El medidor fue retirado de la propiedad