

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES	214-21004036067100-2018-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%
NOMBRE EXDEUDOR					
PALACIOS GONZALEZ LESBY JOSUE			Céd. Identidad		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	04 - AGUAS ZARCAS				
Localidad:	AGUAS ZARCAS				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA NORESTE DE LA IGLESIA CATOLICA DE AGUAS ZARCAS 445m AL ESTE, 995m AL SUR Y 16m AL OESTE.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0522138-1998		164,60 m2		
Identificador Predial	21004036067100		164,60 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢6.625.808,40		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢8.758.480,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢15.384.288,40		
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		
OBSERVACIONES GENERALES	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 JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ					
Tipo de Profesional Civil, Topografo, Agró.		Firma del Perito			
Número de registro	Ic, It-23704. Agro Af-462	Emp.	Identificación N°		02-0509-0951
Nombre de la empresa					
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		Jhonaduarte@hotmail.com			

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 €/m2		48.000,00		48.000,00		41.770,00					
Tamaño	164,6	400	1,3405	400	1,3405	350	1,2827				
Nivel	-2	0	0,905	0	0,905	0	0,905				
Frente	7,04	16	0,8188	16	0,8188	14	0,8459				
Pendiente	5%	5%	1	5%	1	10%	1,0662				
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264	5	0,9264				
Servicios	16	16	1	16	1	16	1				
Tipo de vía	6	5	0,9374	5	0,9374	5	0,9374				
Zona	3	3	1	3	1	3	1				
Distancia Centro Desa	0	0	1	0	1	0	1				
Vista	6	6	1	6	1	6	1				
Regularidad	1	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 m2					
	0,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€40.254 /m2			Valor ajustado	€40.254 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	164,60 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€40.254,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€6.625.808,40					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE: SERVIDUMBRE DE PASO						SERVIDUMBRE DE PASO					
SUR: ANA PATRICIA GONZALEZ ARCE						TERRENO CONCONSTRUCCIONES					
ESTE: GUILLERMINA RUGAMA Y RAMON RUGAMA						TERRENO CONCONSTRUCCIONES					
OESTE: ADEMAR PICADO						TERRENO CONCONSTRUCCIONES					
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											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1: Terrenos sin construcciones, vendedor David Arce, área 400, valor por metro cuadrado C\$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 C\$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 C\$ 41.770. Lote regular. Avalúo de propiedad para ASEMUSANCA.					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	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	5,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopelesca R	Jardines y Parques	NO	Baja
Electricidad	SÍ	Coopelesca R	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	NO	Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7,04 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	22,00 m		Pendiente %	5	
Relación:	3,125		Tipo de vía:	6	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Servidumbre	
	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):				No se encuentra	
Cuerpo de agua cerca		Distancia	NO APLICA	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Plana	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 70,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	3/9/2018				
	La propiedad presenta servidumbre trasladada. Lo anterior no afecta que la propiedad sea tomada como garantía del Banco Nacional de Costa Rica.				
OBSERVACIONES					
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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
TOTAL	80,00		14.940.000					8.758.480,00			
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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
TOTAL			-					-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢8.758.480,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢8.758.480,00								
MÉTODO 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	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							
ESTADO	O	ÓPTIMO									
	MB	MUY BUENO									
	B	BUENO									
	I	INTERMEDIO									
	R	REGULAR									
	D	DEFICIENTE									
	M	MALO									
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN										

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 sismo 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.

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 m2	Porcentaje de cobertura:	49%
		Año de construcción:	2002
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		<u>Vc01</u>	NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>
Estructura	Mampostería Integral	Sistema eléctrico:	
Paredes	Mampostería integral	Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u> Porcentaje <u>95%</u> Caja breaker <u>SI</u> Interruptor <u>Cuchilla</u> Estado General <u>Regular</u> Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>	
Entrepiso	Sin ingreso		
Techos	Estructura de madera		
Cubierta	Láminas esmaltadas		
Cielos	No posee		
Pisos	Concreto con enchape en cerámica	Estado Físico y Mantenimiento:	
Fachada	Sencilla con ventanería en aluminio	Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u> Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>	
Aposentos	Cuatro 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		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Leve</u>
		Cielos	<u>Leve</u>
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: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
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

DUEÑO 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 título ha cumplido con los requisitos legales por la ley, por lo que ha sido registrada bajo el siguiente número:
A 522138-98
Fecha: **15 OCT 1998** Firma Autorizada

COSTA RICA
TRABAJOS
100 COLONES
100 COLONES
50 COLONES

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



LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1-2	93°52'	7.04m
2-3	189°52'	22.00m
3-4	279°52'	7.93m
4-1	12°11'	22.02m



COLEGIO FERREASO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE C.R.
28 SEP 1998
Gustavo Corrales Gonzalez

CORPORACION SAN GERMAIN S.A.
① Juan Ramón Murillo Alvarado.

Propiedad de:
CORPORACION SAN GERMAIN S.A.

Cédula Jurídica N°:
3-101-048886

Situado en: Aguas Zarcas
Distrito: 4° Aguas Zarcas
Cantón: 10° San Carlos
Provincia: 2° Alajuela

Es porte folio real N°:
2224910-000

Area según Registro:
4,456.37m²

Area:
164.60m²

Protocolo:
9556

Folio:
142

Escala:
1:500

Fecha:
Abril 1998

Archivo:
11

Wimer Cubela 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, o no es posible ver el interior de la casa de registro.

Nombre del proveedor del servicio: *ASADA de Aguas Zarcas*

Número 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: *COOPELESCA*

Número telefónico del proveedor: *2401-2828*

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: *094952*

Nombre del abonado: *Quirós Barrantes Guillermo*

Observaciones: *El medidor fue retirado de la propiedad*