

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION REC MATERIALES	214-20110029805200-2019-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	
EXDEUDOR FRANCIS CHAVES CHAVARRIA		4677-1	
Proporción de Derechos 100%			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	01 - ALAJUELA		
Distrito:	10 - DESAMPARADOS		
Localidad:	DESAMPARADOS DE ALAJUELA		
DIRECCIÓN EXACTA			
RESIDENCIAL PUNTA DEL ESTE, CASA 3-A			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-0271666-1995	203,90 m2	
Identificador Predial	20110029805200	203,90 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		SÍ	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢33.857.595,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢52.495.877,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢86.353.472,00	
VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Nacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢52.495.877,00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	EL BIEN SE RECOMIENDA COMO GARANTÍA, SE DEBEN REALIZAR TRABAJOS DE REPARCIÓN EN CIELOS, MUEBLES, IMPERMEABILIZACVIÒN DE PAREDES CON HUMEDAD, PINTURA GENERAL. REQUIERE LIMPIEZA DE DESECHOS FECALES EN TODO EL PISO DEL SEMI SOTANO. LA CONSTRUCCIÒN PRINCIPAL DE UNA CASA SE UBICA A NIVEL DE CALLE Y SE ACCEDE A UN APARTAMENTO EN EL SEMISOTANO POR UNAS ESCALERAS LATERALES A CUBIERTO DESDE LA COCHERA.		
Nombre del Perito	ROGER MORAGA PANIAGUA		
Tipo de Profesional	ARQUITECTO		
Número de registro	A- 8241	Emp. 1727	Firma del Perito
Nombre de la empresa	Identificación N° 4-0153-0142		
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:		9 marzo 2019	Fecha informe: 10 marzo 2019
Números telefónicos para contacto		88137896 ó 22693674	
Correo electrónico / Dirección WEB		rogerm06@hotmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO						214-20110029805200-2019-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1		2		3		4		5	
			Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR €/m2			165.829,00		182.291,00						0,00	
Area	203,9	199,00	0,9920	192	0,9800	1,0000		1,0000		1,0000		
Frente	11	9	1,0510	8	1,0830	1,0000		1,0000		1,0000		
Regularidad	0,9	1	0,9000	1	0,9000	1,0000		1,0000		1,0000		
% Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Tipo Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Servicios 1	4	1	1,0940	3	1,0300	1,0000		1,0000		1,0000		
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Exceso de Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Factor Zonal	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Factor Negoc.	0	5%	0,9500	5%	0,9500	1,0000		1,0000		1,0000		
Factor de homologacion			0,9752		0,9347		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			161.717,98		170.381,76							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
Terreno quebrado		1,0000		Área afectada		0,00 m2						
		1,0000		Área afectada		0,00 m2						
		1,0000		Area afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		€166.050 /m2		Valor ajustado		€166.050 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		1,0000		Área		203,90 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€166.050,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€33.857.595,00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		ALFER DE HEREDIA SOCIEDAD ANONIMA				LOTE VACIO						
SUR		CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 7,50 MT				CALLE DE ASFALTO						
ESTE		LOTE 2A				LOTE CON CASA						
OESTE		ALFER DE HEREDIA SOCIEDAD ANONIMA				LOTE VACIO						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE		ESTE				NORTE				Altitud		
1		479.048				1.108.522				1.060		
7		479.048				1.108.519				1.060		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº		Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta		
1		Oferta venta de lote a 500 m del sujeto. Ubicado en Desamparados de Alajuela, valor de venta terreno € 33,000,000. Área del terreno 199 m² precio por m² €165.829				Oferta		OLX TEL 8301 7460		09/03/2019		
						Coordenadas		Este	OLX	Norte	OLX	
2		Oferta venta de lote a 500 m del sujeto. Ubicado en Desamparados de Alajuela, valor de venta terreno € 35,000,000 . Área del terreno 192 m² precio por m² €182,291				Oferta		OLX TEL 8425 4269		09/03/2019		
						Coordenadas		Este	479.550	Norte	1.108.207	
3						Oferta						
						Coordenadas		Este		Norte		
4						Oferta						
						Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20110029805200-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ CNFL	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	RESIDENCIAL	
Medidores instalados	Sólo Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	11,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	29,00 m	Pendiente %	0		
Relación:	2,6364	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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	100,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 95,00%					
AFECCIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
09/03/2019	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY Demanda ordinaria Citas 2014-51042-001 GRAVAMENES o AFECCIONES: SI HAY Servidumbre trasladada citas 301-07098-01-0901-001				
OBSERVACIONES					
SE TRATA DE UN TERRENO DE FORMA REGULAR DE 203,90 M2 EN CALLE 1 DEL RESIDENCIAL PUNTA DEL ESTE, CON UNA CASA A NIVEL DE LA CALLE Y CON UN SEMISOTANO A DESNIVEL, CON VENTANAS HACIA COSTADO NORTE. AL FRENTE SE OBSERVA UNA ZONA DE JARDÍN ABIERTA Y UNA COCHERA TECHADA PARA TRES VEHICULOS, CON TAPIA Y PORTÓN AL FRENTE. SE OBSERVA ADEMÁS ACERA, CORDON Y CAÑO. AL NORTE COLINDA TERRENO VACÍO Y 2 MTS MÁS BAJO QUE EL LOTE A VALORAR Y AL SUR CON CALLE A NIVEL. EN LA COLINDANCIA OESTE HAY UN TERRENO VACÍO Y AL ESTE UN LOTE CON CASA. EL RESIDENCIAL SE UBICA A 10 MINUTOS DEL CENTRO DE ALAJUELA Y A 10 MINUTOS DE SANTA BARBARA DE HEREDIA.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20110029805200-2019-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
CASA	108,00	330.000	35.640.000	50	10	I	0,8800	0,9191	28.825.956,00	40,4	266.907
COCHERA	58,00	170.000	9.860.000	50	10	R	0,8800	0,8190	7.106.276,00	36,0	122.522
APARTAMENTO	66,00	330.000	21.780.000	50	10	R	0,8800	0,8190	15.697.308,00	36,0	237.838
			-						-		
TOTAL	232,00		67.280.000						51.629.540,00		
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
REJA FRONTAL	17,00	80.000	1.360.000	30	10	R	0,7778	0,8190	866.337,00	19,1	50.961
			-						-		
			-						-		
TOTAL			1.360.000						866.337,00		
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			¢51.629.540,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢866.337,00								
VALOR TOTAL			¢52.495.877,00								
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										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-20110029805200-2019-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	CASA CON APARTAMENTO	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	NA		
Nombre del Desarrollador:	NA		
Número de Contrato CFIA:	NA	Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:	NA		
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	232,00 m2	Porcentaje de cobertura:	81%
		Año de construcción:	2009
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC 03		NÚMERO DE NIVELES: 2	
Estructura	SE PRESUME PLACA CORRIDA	Sistema eléctrico:	
Paredes	MAMPOSTERÍA Y CONCRETO ARMADO	Entubado Conduit	SI TOTAL
Entrepiso	CONCRETO	Porcentaje	100%
Techos	CERCHAS METAL	Caja breaker	SI
Cubierta	LAMINA RECTANGULAR ESMALTADA	Interruptor	Dijuntadores
Cielos	ESCAJOLA		Bueno
Pisos	CERAMICOS Y PORCELANATOS	Gas LP	Ubicación
Fachada	PORTÓN DE REJAS		
Aposentos	2 DORMITORIOS, SALA, COMEDOR, COCINA Y PILAS EN CADA PISO	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños	2 BAÑOS EN CASA Y 1 BAÑO EN APARTAMENTO	Paredes	Regular Cielos Bueno
Otros	COCHERA 3 VEHICULOS	Pisos	Regular Cubierta Regular
Red de agua caliente	SI		
Tanque captación de agua	NO		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno
		Cielos	Ninguno
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
7			
			Equivalente al: 0,0%
			del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES			
<p>El valor y descripción de las obras se base en la inspección de campo, así como el valor de la obra en el mercado y el valor /m2 depreciado para los comparables mediante método Ross Heidecke, además de la tipología Constructiva analizada. . Para el presente avalúo no se realizan pruebas al terreno (ya que no es parte del avalúo), sólo se realiza inspección visual donde de momento se observa una casa a nivel de calle y un semisotano soportado aparentemente por un muro de retención (no se puede verificar porque no hay acceso al lote colindante el cual está unos 2 mts más bajo) Se verificó la existencia del bien y el avance indicado, mediante la visita al sitio el día 09 marzo del 2019 por lo que el avalúo es para esta fecha. No se investigan gravámenes de dominio que puedan existir sobre dicho bien. La información consignada tanto en el plano de catastro como en el estudio de registro se asumen como ciertas, la verificación de esta información no es parte del alcance de este informe. Se recomienda realizar trabajos de reparación en paredes con humedad importante en sotano, trabajos de pintura, reparación de cielos y muebles y limpieza profunda. La propiedad no tiene medidor eléctrico conectado, sólo el de agua está en funcionamiento. Toda la información brindada en este avalúo corresponde a la investigación, medición en sitio, criterios técnicos, fotografía e información obtenida antes, durante y después de la visita al inmueble y las consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, por lo que podrían no ser compartidas por otras personas.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20110029805200-2019-U



Perito en sitio



Calle acceso



Cochera



Sala comedor



Portón



Cielos cochera



Caja breaker N1



Pilas



Baños



Semisotano



Paredes con humedad



Cocina semisotano

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1

\$33 000 000



2

\$35 000 000



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-20110029805200-2019-U

CATASTRO NACIONAL
163 127
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1995

2518240

277-A-1-10-12

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el número A-271666-95


Fecha: 18 AGO 1995

COSTA RICA
TIMBRE CATASTRO NACIONAL
10 COLONES
25 COLONES
100 COLONES

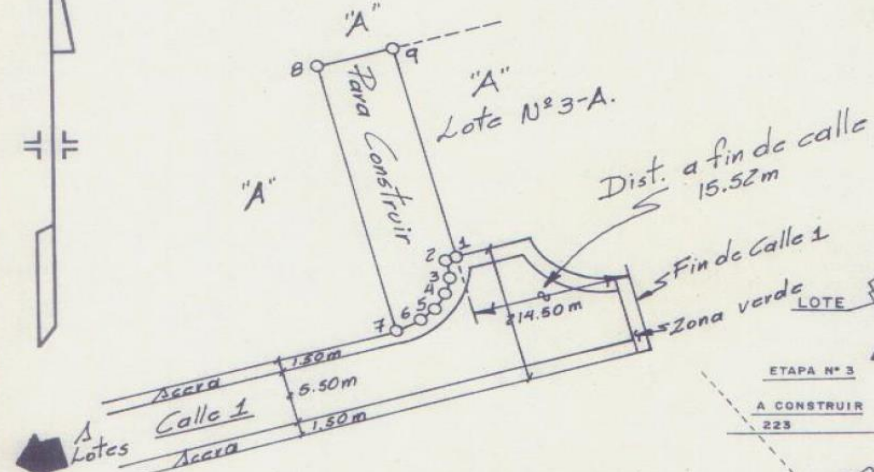
NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA Y RADIALES.
- PRECISION ANGULAR 00°01' LINEAL 1:4000
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES Y EXISTENTES.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° A-50784-92.
- DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.
- COLINDANTE "A" ES ALFER DE HEREDIA S.A.
- Distancia frente a calle: 11.00m

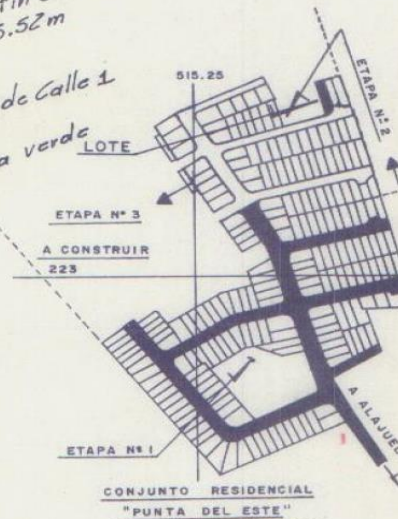
UBICACION GEOGRAFICA
HOJA "BARVA" ESCALA 1:50000



LINEA	RUMBO	DIST.(m)
1	2	S 66°53' W 1.00
2	3	S 19°15' E 2.03
3	4	S 09°44' W 1.76
4	5	S 20°55' W 1.82
5	6	S 37°29' W 1.89
6	7	S 61°07' W 2.50
7	8	N 23°07' W 29.00
8	9	N 66°53' E 7.50
9	1	S 23°07' E 23.00



CONJUNTO RESIDENCIAL "PUNTA DEL ESTE"
LOCALIZACION DEL LOTE
ESCALA 1:5000



PROPIEDAD DE:
ALFER DE HEREDIA SOCIEDAD ANONIMA.

CEDULA JURIDICA N°
3-101-103526-37

SITUADO EN: DESAMPARADOS. **ES PARTE DE:**

DISTRITO: 10 DESAMPARADOS. **FOLIO REAL**

CANTON: 01 ALAJUELA. **NUMERO**

PROVINCIA: 02 ALAJUELA. **2128270-000**

LOTE N° 3 **FECHA:**

BLOQUE: A **ABRIL 1995.**

AREA 203.90 m²
Area según Registro: 18398.59 m²

ESCALA: 1:500

PROYECTO: ROY NUÑEZ VASQUEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4508.

PROTOKOLO TOMO: 7774 **FOLIO:** 56

04 AGO. 1995

ANOTADO

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20110029805200-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 298052---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 298052 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 3 A TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 10-DESAMPARADOS CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:**

NORTE : ALFER DE HEREDIA SOCIEDAD ANONIMA

SUR : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 7,50 CENTIMETROS

ESTE : LOTE 2 A

OESTE : ALFER DE HEREDIA SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: DOSCIENTOS TRES METROS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**A-0271666-1995**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00128270	000	FOLIO REAL
2-00298052	001	FOLIO REAL
2-00298052	001	FOLIO REAL
2-00298052	002	FOLIO REAL
2-00298052	000	FOLIO REAL
2-00298052	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 85,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y SEIS MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTICINCO COLONES CON NOVENTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00049680-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11 DE JUNIO DE 2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

DEMANDA ORDINARIA

CITAS: 2014-51042-001

PRESENTADA A LAS 11:19 DEL DIA 25 DE FEBRERO DE 2014**OTORGADA A LAS 14:46 DEL DIA 24 DE FEBRERO DE 2004****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 301-07098-01-0901-001

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 7-Marzo-2019 a las 19.56.59 horas

Emitido el 07-03-2019 a las 22:20 horas

SERVICIOS PUBLICOS

214-20110029805200-2019-U

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. _____

Nombre del proveedor del servicio: ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Número telefónico del proveedor: 2242 5069

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 08-2629

Nombre del abonado: NO HAY DATOS DISPONIBLES

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. 216342

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: 8000 423532

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : NO HAY DATOS

Nombre del abonado : NO HAY DATOS

Observaciones: _____