

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales		214-21005033255900-2018-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>					
		<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
		Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001-021	
		<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>		<b>Proporción de Derechos</b>	
		Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001-021	
		<b>NOMBRE EXDEUDOR (S)</b>		<b>No. Exdeudor</b>	
Chacón	Zamora	Edelman		4683-2	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	05 - VENECIA				
Localidad:	Marsella				
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>					
De la Escuela de Marsella, 193 metros rumbo suroeste.					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de	la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°		<b>A-0339866-1996</b>		399.28 m2	
Identificador Predial		<b>21005033255900</b>		399.28 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%		0.00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>					
VALOR DEL TERRENO				¢7,669,370.24	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢29,668,338.00	
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>				<b>¢37,337,708.24</b>	
VALOR EN LETRAS:		TREINTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHO COLONES 24/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢29,668,338.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjunto al informe de avalúo).				
Nombre del Perito	<u>Gilberto Vásquez Hdez</u>				
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Sección de Ingeniería		Firma del Perito	
Número de registro	<u>5887</u>	Emp. <u></u>		Identificación N° <u>1-0922-0590</u>	
Nombre de la empresa	<u></u>				
Nombre y firma representante legal de la empresa		<u></u>			
Fecha inspección: 31/08/2018		Fecha informe:		3 septiembre 2018	
Números telefónicos para contacto		88920354			
Correo electrónico / Dirección WEB		<u>gvasquez34@hotmail.es</u>			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21005033255900-2018-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			20,000.00		15,000.00		10,000.00		0.00		0.00	
Área (m2)	399.28	518	1.0900	580	1.1310	381	0.9850	1.0000		1.0000		
Frente (m)	17	12	1.0910	13	1.0690	7	1.2480	1.0000		1.0000		
Regularidad	0.80	0.90	0.8890	0.80	1.0000	0.80	1.0000	1.0000		1.0000		
% de Pendiente	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Nivel (m)	0.5	0	0.9850	0	0.9850	0	0.9850	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	3	3	1.0000	4	1.0690	7	1.3050	1.0000		1.0000		
Servicios 1	2	1	1.0300	1	1.0300	1	1.0300	1.0000		1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		
Ubicación en manzana	5	3	0.9500	5	1.0000	8	1.0800	1.0000		1.0000		
Factor de Ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de Negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		1.0189		1.3113		1.7578		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		20,378.87		19,669.02		17,577.56						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	0.0000		Área afectada			0.00 m2						
	0.0000		Área afectada			0.00 m2						
	1.0000		Área afectada			0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€19,208 /m2			Valor ajustado	€19,208 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000			Área	399.28 m2			€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€19,208.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€7,669,370.24						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Servidumbre de paso					En material de asfalto						
SUR	Reiner Vargas Arce					Terreno con casa de habitación						
ESTE	María Ester Vargas Miranda					Terreno con casa de habitación						
OESTE	Calle pública con 17 metros frente					En material de asfalto						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	472,229					1,143,063					521	
2	472,237					1,143,078					520	
4	472,248					1,143,056					520	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Jorge Villalobos vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en Río Cuarto, del Colegio, 200 m rumbo noreste.					Oferta		83847167			28/02/2018	
						Coordenadas	Este	476,851	Norte	1,144,304		
2	Ariel Quesada vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en Río Cuarto, frente a la plaza de deportes.					Oferta		88815262 / 83189098			31/08/2018	
						Coordenadas	Este	471,813	Norte	1,142,415		
3	Alexander Soto, Ejecutivo del BNCR vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en Venecia, de la entrada de Marsella, 500 m norte, 100 m oeste y 275 m norte.					Oferta		83445700			03/09/2018	
						Coordenadas	Este	Internet	Norte	Internet		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21005033255900-2018-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	9.00 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	Varios	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopesca	Jardines y Parques	NO	Media Baja
Electricidad	SÍ	Coopesca	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	NO	Media
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	Municipalidad	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua		SÍ	a 200 m	Actividad del lugar
Residencial					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	17.00 m		Nivel sobre calle:	0.50 m	
Fondo:	25.00 m		Pendiente %	5	
Relación:	1.47058824		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	2	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):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Distancia	No se observa		Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 75.00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
03/09/2018	El bien inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes si hay, servidumbre de paja, servidumbre trasladada, practicado. Inmueble propiedad del BNCR.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
El inmueble es un terreno con casa de habitación en regular estado en general. Cuenta con disponibilidad de servicios básicos.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21005033255900-2018-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
Casa de habitación	138.00	300,000	41,400,000	40	12	r	0.8050	0.8190	27,294,882.00	26.4	197,789
Corredor	24.00	150,000	3,600,000	40	12	r	0.8050	0.8190	2,373,456.00	26.4	98,894
TOTAL	162.00		45,000,000						29,668,338.00		
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			¢29,668,338.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00								
VALOR TOTAL			¢29,668,338.00								
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		214-21005033255900-2018-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente: Casa de habitación	Estado de la edificación:	Avance:	Uso predominante: Residencial Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		Número permiso construcción:	
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:			
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por: En desuso	Nombre		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 162.00 m2	Porcentaje de cobertura: 41%	Año de construcción: 2006	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> VC02		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> 1	
Estructura	Cimientos en material de concreto	<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes	Bloques en concreto con repello	Entubado Conduit	SI TOTAL
Entrepiso	No hay	Porcentaje	100%
Techos	Cerchas en madera	Caja breaker	SI
Cubierta	Laminas de zinc número 28	Interruptor	Cuchilla
Cielos	Tablilla plástica	Estado General	Regular
Pisos	Cerámica económica	Gas LP	Ubicación
Fachada	Láminas en fibrolit		
Aposentos	Sala - comedor, cocina, pasillo, 3 dormitorios, corredor y cuarto pilas	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Baños	Uno con servicio sanitario	Paredes	Regular Cielos Regular
Otros		Pisos	Bueno Cubierta Regular
Red de agua caliente	No hay		
Tanque captación de agua	No hay		
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>	
Repellos	Ninguno Paredes Ninguno	Pisos	Ninguno Cielos Ninguno
Pisos	Ninguno		
<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			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
<b>OBSERVACIONES</b>			
Estructura en general, regular estado.			



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21005033255900-2018-U



Figura 1. Perito en sitio



Fig. 2. Vía acceso suroeste - noreste



Figura 3. Acceso noreste - suroeste



Figuras 4 y 5. Vista frente principal y vista diagonal del inmueble

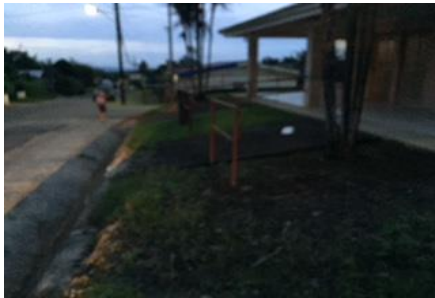


Figura 6. Colindancia oeste



Figura 7. Colindancia norte





Figura 8. Colindancia sur



Figura 9. Colindancia este

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
		Internet		

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21005033255900-2018-U



Figura 10. Vista general de estructura



Figura 11. Área de corredor



Figura 12. Sala - comedor



Figura 13. Pasillo hacia dormitorios

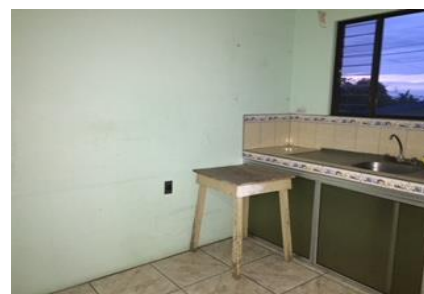


Figura 14. Cocina



Figuras 15 y 16. Vista área de dormitorios



Figura 17. Vista área cuerto pilas

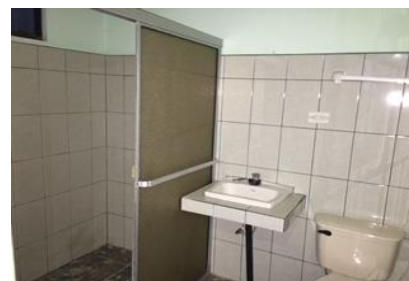


Figura 18. Baño y servicio sanitario

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

## ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO FINCA FR 2-332559-000

214-21005033255900-2018-U

3/9/2018

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 332559---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 332559 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENEZIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO

SUR : REINER VARGAS ARCE

ESTE : MARIA ESTER VARGAS MIRANDA

OESTE : CALLE PUBLICA

HADE: TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:A-0339866-1996

## ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00178147 000		FOLIO REAL
2-00332556 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 33,510,000.00 COLONES

## PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2015-00087518-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04 DE MAYO DE 2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY  
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERV DE PAJA REF:1119-357-001  
CITAS: 317-08937-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 2095323 000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 333-01588-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 2178147 000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## PRACTICADO

CITAS: 800-266132-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 12-103203-0317-CI  
AFECTA A FINCA: 2-00332559- -  
INICIA EL: 01 DE JUNIO DE 2015  
FINALIZA EL: 01 DE JUNIO DE 2025  
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 13.25.48 horas  
Emitido el 03-09-2018 a las 13:26 horas

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.aspx>

1/1



ANEXO PLANO CATASTRO A-339866-1996

214-21005033255900-2018-U

