

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - Dirección de Recursos Materiales		214-70205004494500-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración 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 EX-DEUDOR NO. 6021-1					
GUZMAN	CASTRO	ERIC ALFREDO		Céd. Identidad 2-0334-0256	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	05 - CARIARI				
Localidad:	SEMILLERO				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL CEMENTERIO, 700 METROS AL NORTE Y 50 METROS AL SUR.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	L-0927753-1990	670,67 m2			
Identificador Predial	70205004494500	670,67 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		SÍ			
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢12 648 165,53			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢19 438 430,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢32 086 595,53			
VALOR EN LETRAS:		TREINTA Y DOS MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES 53/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢19 438 430,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		El terreno presenta una topografía plana, con un sobre nivel desde vía pública de 3 metros en su parte más alta, hasta llegar a nivel de vía pública en su parte inferior. / La propiedad no cuenta con todos los servicios públicos instalados / No presenta evidencia de problemas de inundación ni deslizamientos/ Propiedad ubicada en una zona urbana, clase "media-baja" de uso residencial. SE INDICA LO SIGUIENTE: 1. - La instalación eléctrica en la construcción existente, debe satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegidas y aisladas, colocando las respectivas, uniones de tubería, cajas ortogonales con sus tapas y entubado en un 100%. De ahí que, el sistema eléctrico interno de la edificación en general debe ser revisado y ajustado a los requisitos exigidos por el Código Eléctrico vigente (Decreto Ejecutivo No. 36979- MEIC, norma NFPA-70 (Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, RTCR 458:2011)).			
Nombre del Perito		Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.			
Tipo de Profesional		Ing. Construcción			
Número de registro		ICO-25033	Emp.	351 IMJ	Firma del Perito
Nombre de la empresa		Identificación N° 114320842			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		17 noviembre 2019	Fecha informe:		18 noviembre 2019
Números telefónicos para contacto		8329-6494			
Correo electrónico / Dirección WEB		imurillo@cfia.or.cr			

AVALÚO DEL TERRENO						214-70205004494500-2019-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			25 000,00		19 000,00		17 000,00					
Factor Área	670,67		700,00	1,0142	440	0,8701	441	0,8708				
Factor Frente	14,09		15	0,9845	20	0,9162	20	0,9162				
Factor Regularidad	670,67		700,00	1,0000	440	1,0000	441	1,0000				
Factor de Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000				
Factor Pendiente	5%		0,05	1,0000	5%	1,0000	5%	1,0000				
Factor de Tipo de Vía	4		4	1,0000	5	1,0687	5	1,0687				
Factor de Servicios 1	1		1,00	1,0000	1	1,0000	1	1,0000				
Factor de Servicios 2	16		16	1,0000	15	1,0305	15	1,0305				
Ubicación	5		5,00	1,0000	5	1,0000	5	1,0000				
Factor de Homologación			0,9985		0,8779		0,8786					
Valores Homologados			24 962,00		16 680,43		14 935,78					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
				Área afectada								
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		€18 859 /m2		Valor ajustado		€18 859 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		1,0000		Área		670,67 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€18 859,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€12 648 165,53						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		CALLE PUBLICA				CALLE PUBLICA						
SUR		LOTE 11				VIVIENDA						
ESTE		LOTE 14 Y OTRO				VIVIENDA						
OESTE		LOTE 12-A				VIVIENDA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		6 m
VÉRTICE		ESTE				NORTE				Altitud		
1		530 791				1 148 133				70		
2		530 797				1 148 131				70		
3		530 803				1 148 127				70		
4		530 794				1 148 104				70		
5		530 785				1 148 084				70		
6		530 772				1 148 089				70		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº		Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1		Terreno de 700 m2, sin construcción (se va a segregar terreno sin construcción), medianero, con un frente sobre vía principal de 15 m, topografía plana, a nivel de vía de acceso. Ubicado en Campo Cinco, El Semillero. Valor por metro cuadrado del terreno: €25 000.				Oferta		8916-1494			18/11/2019	
						Coordenadas		Este	530 876	Norte	1 148 627	
2		Terreno de 440 m2, sin construcción, de forma rectangular, topografía plana, medianero, frente de 20 m. Ubicado en Campo Cinco, Calle Hojancha 290 metros norte. Valor por metro cuadrado del terreno: €19 000.				Oferta		2550-8454 (MUCAP Venta de Propiedades)			18/11/2019	
						Coordenadas		Este	530 064	Norte	1 150 333	
3		Terreno de 441 m2, con una estructura (sin valor comercial), de forma regular, topografía plana, medianero, frente 20,08 m. Ubicado en Cariari, Campo 5, El Encanto, costado Oeste de la Plaza de Deportes. Valor por metro cuadrado del terreno: €17000.				Oferta		2550-8454 (MUCAP Venta de Propiedades)			18/11/2019	
						Coordenadas		Este	530 385	Norte	1 149 014	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70205004494500-2019-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,50 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	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	Todas	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 200 m	Media
Medidores instalados	Sólo Electricidad				Actividad del lugar
				Residencial	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frete principal:	14,09 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	47,98 m		Pendiente %	5%	
Relación:	3,40525195		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	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):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	No Aplica	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 71,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO	16/11/2019				
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY / GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY / CITAS: 389-09515-01-0822-004 / CONDICIONES AFECTA A FINCA: 7-00044945- - 000 / CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY / ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY.					
<b>OBSERVACIONES</b>					
LA PROPIEDAD SE UBICA EN UNA ZONA URBANA DE ENTORNO RESIDENCIAL, CLASE MEDIA-BAJA / NO CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS / NO SE EVIDENCIÓ NINGÚN RIESGO QUE AFECTE LA PROPIEDAD / EL VALOR ASIGNADO SE OBTUVO DE BASE DE DATOS, MAPAS DE HOMOLOGACIÓN PROYECTADOS A LA FECHA DEL AVALÚO E INVESTIGACIÓN DE VALORES EN LOS ALREDEDORES.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								214-70205004494500-2019-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	
Vivienda (VC01)	92,00	210 000	19 320 000	40	20	R	0,6250	0,8190	9 889 448,00	20,5	107 494	
Corredor frontal (VC01 / 2)	11,00	105 000	1 155 000	40	20	R	0,6250	0,8190	591 217,00	20,5	53 747	
Segundo nivel sin terminar (VS01 / 3)	50,00	120 000	6 000 000	40	1	R	0,9872	0,8190	4 851 100,00	32,3	97 022	
Galeron (GA01 / 2)	25,00	110 000	2 750 000	40	5	R	0,9297	0,8190	2 093 925,00	30,5	83 757	
TOTAL	178,00		29 225 000					17 425 690,00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área ml	V. Unit. ¢ / ml	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
Cerca perimetral: 3 hiladas de block y malla ciclón a 1,5 m altura.	109,00	15 000	1 635 000	40	10	B	0,8438	0,9748	1 344 842,00	32,9	12 338	
Estructura de concreto con verjas, zinc teja y portón vehicular de acceso	14,00	58 000	812 000	40	10	B	0,8438	0,9748	667 898,00	32,9	47 707	
TOTAL			2 447 000					2 012 740,00				
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								¢17 425 690,00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS								¢2 012 740,00				
VALOR TOTAL								¢19 438 430,00				
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										VALOR	O MB B I R	ÓPTIMO
DEFINICIONES												MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)						BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.		Factor de Depreciación						INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado		Factor de Estado						REGULAR

VALOR

O	ÓPTIMO
MB	MUY BUENO
B	BUENO
I	INTERMEDIO
R	REGULAR

<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo	<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición	<b>ES</b>	<b>D</b>	DEFICIENTE
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien	<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente		<b>M</b>	MALO
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)				<b>MM</b>	MUY MALO
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>					<b>DM</b>	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-70205004494500-2019-U																			
<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE</b>																							
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial																					
Estado de la edificación: Existente		Avance: NA		Presupuesto: ¢																			
Nombre del Profesional Responsable de la obra:																							
Nombre del Desarrollador: NA																							
Número de Contrato CFIA: NA		Número permiso construcción: NA																					
Documentos de construcción adicionales: NA																							
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre: NA																					
Vigencia del contrato de arrendamiento: NA																							
Área construcción principal: 178,00 m2		Porcentaje de cobertura: 27%		Año de construcción: 1999																			
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>																							
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> 1																					
Estructura: Mampostería		<b>Sistema eléctrico:</b>																					
Paredes: Externas de bloques de concreto e internas en madera y fibrocemento.		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td>70%</td> <td>(Donde fue posible su visualización), ya que no se tuvo acceso a la totalidad del sistema.</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Fusible</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gas LP</td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	PARCIAL	Porcentaje	70%	(Donde fue posible su visualización), ya que no se tuvo acceso a la totalidad del sistema.	Caja breaker	SI		Interruptor	Fusible		Estado General	Regular		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	SI					PARCIAL																	
Porcentaje	70%					(Donde fue posible su visualización), ya que no se tuvo acceso a la totalidad del sistema.																	
Caja breaker	SI																						
Interruptor	Fusible																						
Estado General	Regular																						
Gas LP		Ubicación																					
Entrepiso: Perfiles de carga de acero y láminas de fibrocemento.																							
Techos: Cerchas de perfiles metálicos y madera.																							
Cubierta: Láminas onduladas de hierro galvanizado calibre 28 y zinc simulación teja.																							
Cielos: Láminas de fibrocemento o similar.																							
Pisos: Cerámico		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>																					
Fachada: Regular en planta																							
Aposentos: 1 cocina, 1 sala-comedor, 1 cuarto de pilas, 3 dormitorios.																							
Baños: 1 servicio sanitario, posee sus paredes recubiertas con superficie impermeabilizante.																							
Otros:																							
Red de agua caliente: NA		Paredes: Regular Cielos: Deficiente																					
Tanque captación de agua: NA		Pisos: Regular Cubierta: Deficiente																					
<b>APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME</b>																							
<b>Fisuras</b>																							
Repellos: Ninguno	Paredes: Leve	Pisos: Leve	Cielos: Ninguno																				
Pisos: Leve																							
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>																							
Estado de la edificación:		Avance:																					
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>																							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:																				
1																							
2			Equivalente al:																				
3			del monto del crédito destinado a construcción																				
<b>OBSERVACIONES</b>																							
<p>LA PROPIEDAD SE COMPONE DE UNA VIVIENDA, UN GALERON EN SU PARTE TRASERA Y UNA ESTRUCTURA SIN TERMINAR EN LIVIANO EN EL SEGUNDO NIVEL, SE CONSTATARON DEFICIENCIAS EN LO QUE RESPECTA AL SISTEMA ELÉCTRICO DEL INMUEBLE, YA QUE SE ENCONTRARON CONEXIONES ELÉCTRICAS EXPUESTAS. EDIFICACIONES CON ACABADOS Y DESCRIPCIÓN SIMILAR A LA TIPOLOGÍA VC01, VS01 Y GA01, POR LO QUE SE TOMÓ COMO REFERENCIA LOS VALORES PUBLICADOS EN EL MANUAL DE VALORES Y TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE LA O.N.T DEL AÑO 2015 (YA QUE ES LA QUE GUARDA UNA RELACIÓN MÁS REAL, CON LOS VALORES DEL MERCADO EN LA ACTUALIDAD). // EL VALOR MOSTRADO CONTEMPLA LOS COSTOS DIRECTOS (MANO DE OBRA, MATERIALES, CARGAS SOCIALES) Y COSTOS INDIRECTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (PLANOS, TRAMITOLIGÍA, UTILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONSTRUCTOR).</p>																							

**ANEXO FOTOGRÁFICO VIVIENDA (1 NIVEL)**

214-70205004494500-2019-U



Frente de la propiedad valorada



Vista del entorno Este



Vista del entorno Oeste



Vista del entorno Norte sobre la ruta Nacional 247



Vista del entorno Sur sobre la ruta Nacional 247



Vista del inicio camino cantonal, después de la desviación sobre la ruta Nacional



Vista externa de la vivienda existente



Vista externa de la vivienda existente



Vista externa de la vivienda existente



Vista externa de la vivienda existente



Vista externa de la vivienda existente



Vista de galerón existente

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**


1



2



3

## ANEXO FOTOGRÁFICO VIVIENDA (1 NIVEL)

214-70205004494500-2019-U



Vista de galerón existente



Vista interna de la propiedad



Vista interna de la propiedad



Corredor frontal



Sala-Comedor



Cocina



Cuarto de Pilas



Cuarto de Pilas



Servicio sanitario



Servicio sanitario



Dormitorio 1



Dormitorio 2



Dormitorio 3


Construcción en liviano sin  
terminar en el segundo nivel

Construcción en liviano sin  
terminar en el segundo nivel

## ANEXO FOTOGRÁFICO VIVIENDA (1 NIVEL)

214-70205004494500-2019-U



Construcción en liviano sin terminar en el segundo nivel



Avanzado estado de deterioro en cubierta de techos



Avanzado estado de deterioro en estructura de techos y tapichel



Conexiones eléctricas expuestas



Avanzado estado de deterioro en cieloraso



Avanzado estado de deterioro en estructura y cubierta de techos



Centro de carga eléctrico con espacios vacíos



Vista de la zona verde de la propiedad



Conexiones eléctricas expuestas



Conexiones eléctricas expuestas



Avanzado estado de deterioro en marcos de madera



Avanzado estado de deterioro en marcos de madera



Divisiones internas de dormitorios en liviano



Divisiones internas de dormitorios en liviano



Perito Valuador frente a la propiedad sujeto del avalúo

## PLANO DE CATASTRO

214-70205004494500-2019-U

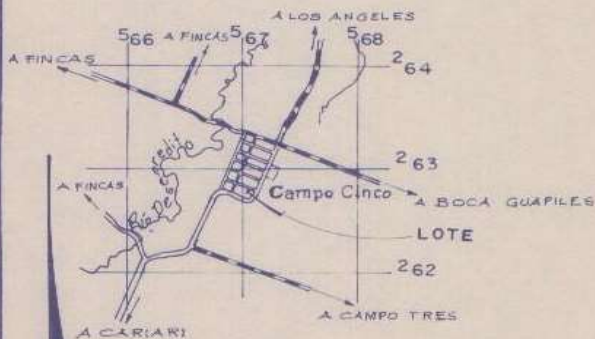
24-L-2-5-9

CATASTRO NACIONAL	
SECCION DE MICROFILM	
ROLLO	IMAGEN
200	182
FECHA	FIRMA
26 OCT 1990	[Firma]

REGISTRO NACIONAL	
CATASTRO NACIONAL	
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:	
L-927753-90	
Fecha	Firma Autorizada
23 OCT 1990	[Firma]

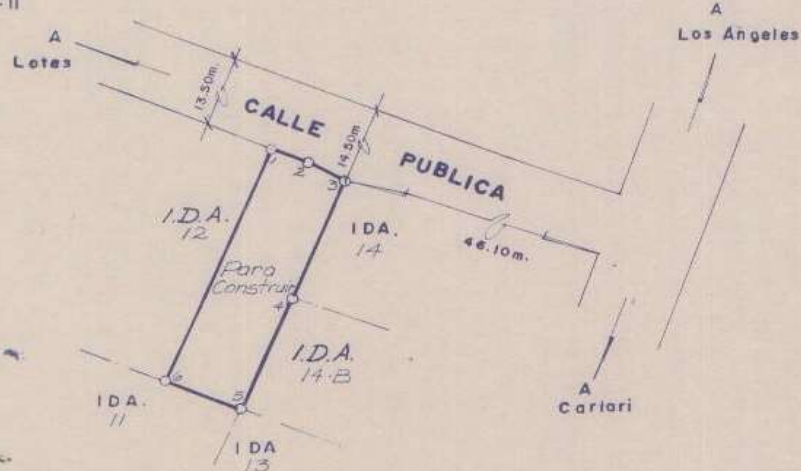


LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA PERTENECIENTE A FINCA MADRE.- ERROR LINEAL: 1:5614 — ERROR ANGULAR: 00°01' Frente a calle pública del punto 1 al 3= 14.09m.



UBICACION  
HOJA: AGUA FRIA 3447-II  
ESCALA: 1:50 000

DERROTERO			
LINEA	RUMBO	DISTANCIA	
1-2	S 67°48' E	6	79
2-3	S 58°03' E	7	30
3-4	S 21°59' W	23	93
4-5	S 23°11' W	22	83
5-6	N 67°44' W	13	92
6-1	N 22°29' E	47	98



Colegio Federico de...  
y de Arquitectos de Costa Rica

22 OCT 1990

Anotado

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO  
DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA RURAL  
I.D.A. SECCION DE TOPOGRAFIA

PROPIEDAD DE: I.D.A.  
CEDULA JURIDICA: 4-000-042143-II

SITA EN: CAMPO CINCO  
DISTRITO: 5° CARIARI  
CANTON: 2° POCOCI  
PROVINCIA: 7° LIMON

ESCALA: 1:1000  
FECHA: ABRIL 1987

AREA: 670.67 m<sup>2</sup>

PROYECTO: CAMPO CINCO  
PROTOCOLO TOMO: 4642

LOTE N° 12  
FOLIO: 54 a/182 y 112 a/144

Es parte FOLIO REAL 7015243-000

AREA SEGUN REGISTRO: 20 ha. 2437.98 m<sup>2</sup>

ALVARO ELIZONDO JIMENEZ PERITO TOPOGRAFO-PT.1454

IMAGEN VECTORIAL Y SATELITAL DEL ENTORNO

214-70205004494500-2019-U



Fuente: Adaptado de Open Street Maps (2019)

Propiedad sujeto del avalúo (No. de finca: **44945---000** /  
Plano Catastro: L-0927753-1990)



Fuente: Adaptado de Google Satellite (2019)



Vista ampliada

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-70205004494500-2019-U

16/11/2019

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 44945---000**

PROVINCIA: LIMON FINCA: 44945 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA LOTE DOCE  
SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARIARI CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON  
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : LOTE 11

ESTE : LOTE 14 Y OTRO

OESTE : LOTE 12-A

MIDE: SEISCIENTOS SETENTA METROS CON SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:L-0927753-1990

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE  
LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 44945 Y ADEMAS PROVIENE DE 015243 000

VALOR FISCAL: 27,988,661.27 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL  
SEISCIENTOS SESENTA Y UN COLONES CON VEINTISIETE CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2017-00071627-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-FEB-2017

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

CITAS: 389-09515-01-0822-004  
CONDICIONES  
AFECTA A FINCA: 7-00044945- - -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 15-Noviembre-2019 a  
las 21.18.23 horas  
Emitido el 16-11-2019 a las 14:17 horas

## SERVICIOS PÚBLICOS

214-70205004494500-2019-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS  
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO 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 El vecino más próximo, por motivos de seguridad no estaba dispuesto a proporcionar la información solicitada.

Nombre del proveedor del servicio: No se logró evidenciar en campo.Número telefónico del proveedor: No se logró evidenciar en campo.Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: No se logró evidenciar en campo.Nombre del abonado: No se logró evidenciar en campo.

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.

Nombre del proveedor del servicio: ICE.Número telefónico del proveedor: No se logró evidenciar en campo.Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: Medidor: 772900.Nombre del abonado: No se logró evidenciar en campo.

Observaciones: \_\_\_\_\_

Datos del Lote a Valorar												
	Area (m²)	Frente	Amrc (m²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación		
	670,67 m²	14,09 m	670,67 m²	Residencial	0,00 m	5%	4	1	16	5		
Comparables												
	Area (m²)	Frente (m)	Amrc (m²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario	Contacto / Fuente
Referencia N°1	700,00 m²	15,00 m	700,00 m²	Residencial	0,00 m	5%	4	1	16	5	¢ 25 000,00 /m²	8916-1494
Referencia N°2	440,00 m²	20,00 m	440,00 m²	Residencial	0,00 m	5%	5	1	15	5	¢ 19 000,00 /m²	2550-8454 (MUCAP Venta de Propiedades)
Referencia N°3	441,00 m²	20,00 m	441,00 m²	Residencial	0,00 m	5%	5	1	15	5	¢ 17 000,00 /m²	2550-8454 (MUCAP Venta de Propiedades)
	Factor Área	Factor Frente	Factor Regularidad	Factor de Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Índice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado	
Referencia N°1	1,014	0,984	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,9985	¢ 24 962,00 /m²	16 741 264,54
Referencia N°2	0,870	0,916	1,000	1,000	1,000	1,069	1,000	1,030	1,000	0,8779	¢ 16 680,45 /m²	11 187 077,40
Referencia N°3	0,871	0,916	1,000	1,000	1,000	1,069	1,000	1,030	1,000	0,8786	¢ 14 935,80 /m²	10 016 992,99
Observaciones adicionales del valor determinado									Promedio		¢ 18 859,40 /m²	¢ 18 859,40 /m²
									Desviación Estandart		¢ 5 356,50 /m²	¢ 13 502,90 /m²
									Índice de variación		28%	¢ 24 215,90 /m²

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN**

214-70604003105900-2019-U

- a)** El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.
- b)** El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- c)** El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- d)** El informe de Avalúo, está basado en los documentos aportados por el cliente (Plano catastro, folio, entre otros) y en la visita de inspección realizada al inmueble. El resto de la información contenida en el documento y otros datos, fueron suministrados por el cliente, los cuales se asumen fidedignos y se verificaron en sitio en forma general.
- e)** Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada el indicado en la primera página del Informe de Avalúo.
- f)** Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b).
- g)** La información consignada en este informe se basa en el estudio de registro y plano de catastro. Los datos de este documento respecto a la situación legal del inmueble, deberán ser corroborados por un notario público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.
- h)** La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia no se utilizaron equipos de alta precisión.
- i)** No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.

## DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-70604003105900-2019-U

- j) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones. No se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras, instalaciones electromecánicas o al terreno, ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo, ya que este documento tiene el alcance de un avalúo para una garantía hipotecaria. Por lo tanto, no se asume ninguna responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas (daños o vicios) en los bienes valuados.
- k) No se realizaron pruebas o estudios geotécnicos, estructurales, hidráulicos, hidrológicos o cualquier otro de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la integridad estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos, ni sobre las capacidades de los sistemas de contención, drenaje, entre otros.
- l) Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construidas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.
- m) El método de valoración del terreno, fue el COMPARATIVO, que también se conoce como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de "valor de mercado" (oferta y demanda). Para las edificaciones se usó el método de COSTO, en que se establece el Valor Nuevo (VRN) de las construcciones y posteriormente se deprecia por el método de Ross- Heidecke, para establecer el Valor Neto de Reposición (VNR).
- n) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado de conservación. Este método considera los siguientes principios básicos:
- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
  - Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
  - Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.