

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de recursos materiales		214-70201010605600-2018-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 DEUDOR (S)					
Guido	Morales	Flor María	Céd. Residencia 270142098077040		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	01 - GUAPILES				
Localidad:	Guápiles				
DIRECCIÓN EXACTA					
Guápiles, del Polideportivo 500 mts oeste y 200 mts sur.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	L-0842644-2003	199,28 m2			
Identificador Predial	70201010605600	199,28 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢7.942.105,12			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢7.241.228,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢15.183.333,12			
VALOR EN LETRAS:		QUINCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES COLONES 12/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		16 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Zonal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢7.241.228,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Lote apto para construcción con edificación en mal estado. La vivienda posee electricidad y el agua se encuentra cortada. Coordenadas en ubicación geográfica del plano catastrado varían ligeramente de las coordenadas en sitio.				
Nombre del Perito	Olman Barboza Orias				
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Firma del Perito			
Número de registro	IC-3226	Emp.	Identificación N°		7-0065-0217
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	24 agosto 2018	Fecha informe:	27 agosto 2018		
Números telefónicos para contacto	2798-1415 / 8344-8793				
Correo electrónico / Dirección WEB	sermaglo@racsa.co.cr				

AVALÚO DEL TERRENO

214-70201010605600-2018-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		42.500,00		42.000,00		40.000,00		0,00		0,00	
Área	199,28	253,00	1,0819	200	1,0012	259	1,0903		1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Forma	Regular	Regular	1,0000	Regular	1,0000	Regular	1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	5	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	4	3	0,9375	3	0,9175	3	0,9175		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,9639		0,9186		1,0004		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		40.964,19		38.580,89		40.015,84					

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	€39.854 /m2	Valor ajustado	€39.854 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	199,28 m2	€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL			€39.854,00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€7.942.105,12	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Shelly Claxton Doman	Casa
SUR	Alexis Aguilar Jiménez	Casa
ESTE	Bernardo Barrantes Rojas	Casa
OESTE	Calle pública	Calle pública

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	523.692	1.131.166	222

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Amancio, se vende, €42,500, 253 m², Barrio Las Palmas.	Oferta	8956-4055			7/4/2017
		Coordenadas	Este	523.648	Norte	1.131.262
2	Corrdenada georeferencia, €42.000, 200 m², Lote cerca del lote a homologar, Las Palmas.	Base de Datos	Coordenada georeferenciada			10/5/2017
		Coordenadas	Este	523.597	Norte	1.131.490
3	Hugo Morales, €40.000, 259m², Barrio Las Palmas.	Base de Datos	2710-1919			20/7/2017
		Coordenadas	Este	523.684	Norte	1.130.335
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70201010605600-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 300 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m		
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7,50 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	29,80 m	Pendiente %	3		
Relación:	3,97333333	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 1	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		Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69,20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
23/8/2018	Gravámenes: Servids reservaref:00028278 000, citas: 377-16853-01-0907-001./ Etapa de ejecución, citas: 800-48616-01-000 1-001. Gravámenes según estudio de registro.				
OBSERVACIONES					
Lota apto para construcción con vivienda unifamiliar en mal estado.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-70201010605600-2018-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	62,00	280.000	17.360.000	50	10	M	0,8800	0,4740	7.241.228,00	20,9	116.794
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
TOTAL	62,00		17.360.000						7.241.228,00		
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
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/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
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢7.241.228,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢7.241.228,00								
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		214-70201010605600-2018-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda		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: Propietario		Nombre: Banco Nacional de Costa Rica	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 62,00 m2		Porcentaje de cobertura: 31% Año de construcción: 2008	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura Mampostería		Sistema eléctrico:	
Paredes Mampostería		Entubado Conduit <u>SI</u> <u>TOTAL</u>	
Entrepiso No hay		Porcentaje <u>100%</u>	
Techos Cerchas: madera, tapichel: no hay		Caja breaker <u>SI</u>	
Cubierta HG		Interruptor <u>Diyuntores</u>	
Cielos Fibrolit		Estado General <u>Regular</u>	
Pisos Cerámica		Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>	
Fachada Ventanas con marcos de aluminio, algunos vidrios quebrados, puerta exterior madera		Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos Tres dormitorios, sala, cocina y pilas		Paredes <u>Deficiente</u> Cielos <u>Deficiente</u>	
Baños Uno, lavatorio quebrado, servicio en mal estado.		Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Deficiente</u>	
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua			
Fisuras			
Repellos <u> </u>		Apreciación visual de desplome	
Paredes <u> </u>		Pisos <u> </u> Cielos <u> </u>	
Pisos <u> </u>			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Lote apto para construcción, con vivienda en mal estado.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201010605600-2018-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201010605600-2018-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

ANEXO FOTOGRÁFICO

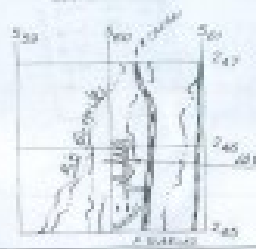
214-70201010605600-2018-U

CATASTRO NACIONAL
36 201
VALUO - IMAGEN
MODIFICACION 000

179-2-1-38
REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente es el resultado de la medición y levantamiento topográfico realizado en la finca urbana L-842-494-3003
20 FEB 2003
Fecha: 20 FEB 2003
Firma: [Firma]

ELC
E.L.C. S.A.
100 COLONES
100 COLONES

UBICACION GEOGRAFICA
HOLLA - GUAYULES
ESCALA 1:50000



LINEA	A C I M U T	DIST(m)
1-2	001° 27.7'	07.50
2-3	080° 10.3'	29.80
3-4	210° 11.3'	09.36
4-1	265° 41.6'	24.20

NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLIGONO
- POLIGONO ABIERTO
- ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0° 01' LINEAL 0.02 m
- SE ESTABLECERON LOS VERTICES
- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS
- MODIFICA EL PLANO L-010004-1991 EN RELACION A PUNTO FUD
- SEY FE QUE NO TRASLAPA OTRAS FINCAS
- SE RECTIFICA LA MEDIDA DE LA LINEA DEL VERTICULO AL 42
- SEY FE QUE NO TRASLAPA OTRAS FINCAS
- COORDINATE -A- JOSE ANTONIO HERNANDEZ BARRIENTOS PARA DELEGAR

REFERENCIA A PROYECCION
DE L-1-1-000m

CALLE PUBLICA

A LOTES

A FINCAS

A GUAYULES

JORGE LUIS LÓPEZ SANCHEZ
RAFAEL ANGEL CORONADO GARCIA
PARRA CONDESA
ALBERTO JIMENEZ SANCHEZ
BERNARDO BARRIENTOS ROJAS

COLEGIO PROFESOR DE INGENIERIA Y DE ARQUITECTURA DE COPIA RGA
18 FEB 2003
ANOTADO

SITUADO EN: GUAYULES
DISTRITO: 01 GUAYULES
CANTON: 02 FOLIO
PROVINCIA: 07 UNION

AREA:
199.28m²

PROPIEDAD DE:
ALBERTO JIMENEZ SANCHEZ

ES PARTE FOLIO REAL:
2076401-000
AREA: 500m² REGISTRO:
5.59 (00m²)

ARCHIVO L-1
L31-2003-4-500
ESCALA 1:500
FECHA:
ENERO / 2003
PROTOCOLADO (TOM):
11273
FOLIO:
066

REGISTRO NACIONAL
Oficina Registral de Linares
03 FEB 2015

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201010605600-2018-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 106056-000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 106056 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUAPILES CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : SHELLEY CLAXTON DOMAN
SUR : ALEXIS AGUILAR JIMENEZ
ESTE : BERNARDO BARRANTES ROJAS
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CIENTO NOVENTA Y NUEVE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: L-0842644-2003

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00076401	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS
SETENTA Y NUEVE COLONES CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00135734-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24 DE FEBRERO DE 2016

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

SERVIDS RESERVAREF: 00028278 000
CITAS: 377-16853-01-0907-001
FINCA REFERENCIA 00028278 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ETAPA DE EJECUCION
CITAS: 800-48616-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 09-000115-1041-LA

AFECTA A FINCA: 7-00106056- -
INICIA EL: 19 DE MAYO DE 2011
FINALIZA EL: 19 DE MAYO DE 2021
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 23-Agosto-2018 a las
15:27:42 horas
Emitido el 23-08-2018 a las 15:28 horas

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201010605600-2018-U

