

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)			Proporción de Derechos		
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021 100%		
NOMBRE DEUDOR (S)					
Guido	Morales	Flor María	Céd. Residencia 270142098077040		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMÓN				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	01 - GUÁPILES				
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°	<b>L-0842644-2003</b>	199,28 m <sup>2</sup>			
Identificador Predial	<b>70201010605600</b>	199,28 m <sup>2</sup>			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡7.942.105,12				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡7.241.228,00				
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡15.183.333,12</b>				
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	<a href="mailto:sermaglo@racsa.co.cr">sermaglo@racsa.co.cr</a>				

## 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 €/m <sup>2</sup>		42.500,00	42.000,00	40.000,00	0,00	0,00
Área	199,28	253,00	1,0819	200	1,0012	259
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Forma	Regular	Regular	1,0000	Regular	1,0000	Regular
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	3
Ubicación	5	3	0,9503	5	1,0000	5
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16
Tipo de Vía	4	3	0,9375	3	0,9175	3
			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
Valores Homologados		40.964,19		38.580,89		40.015,84

## FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
		Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	
	0,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	
	0,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	

## VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€39.854 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€39.854 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	199,28 m <sup>2</sup>	€0 / m <sup>2</sup>
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				

## 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 m <sup>2</sup> , Barrio Las Palmas.	Oferta	8956-4055			7/4/2017
		Coordenadas	Este	523.648	Norte	1.131.262
2	Corrdena georeferencia, €42.000, 200 m <sup>2</sup> , 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, 259m <sup>2</sup> , 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																																								
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Tipo de ruta</td> <td>Calle local</td> </tr> <tr> <td>Material</td> <td>Lastre fino</td> </tr> <tr> <td>Ancho de vía</td> <td>14,00 m</td> </tr> <tr> <td>Acera</td> <td>NO</td> </tr> </table>		Tipo de ruta	Calle local	Material	Lastre fino	Ancho de vía	14,00 m	Acera	NO	<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Caño</td> <td>NO</td> <td>Sistema Sanitario</td> <td>Tanque séptico</td> </tr> <tr> <td>Cuneta</td> <td>NO</td> <td>Alcantarillado pluvial</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Cordón</td> <td>NO</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> <b>ACCESO A LA FINCA</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Calle pública</td> </tr> </table>			Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	Cordón	NO					Calle pública															
Tipo de ruta	Calle local																																									
Material	Lastre fino																																									
Ancho de vía	14,00 m																																									
Acera	NO																																									
Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico																																							
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO																																							
Cordón	NO																																									
		Calle pública																																								
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Teléfono</td> <td>SÍ</td> <td>Internet por Cable</td> <td>SÍ</td> </tr> <tr> <td>Alumbrado</td> <td>SÍ</td> <td>Jardines y Parques</td> <td>SÍ a 300 m</td> </tr> <tr> <td>Electricidad</td> <td>SÍ</td> <td>Transporte Público</td> <td>SÍ a 500 m</td> </tr> <tr> <td>Agua Potable</td> <td>SÍ</td> <td>Edificios Comerciales</td> <td>SÍ a 300 m</td> </tr> <tr> <td>Señal celular</td> <td>SÍ</td> <td>Recolección de basura</td> <td>SÍ</td> </tr> <tr> <td>TV por Cable</td> <td>SÍ</td> <td>Edificios públicos / comunales</td> <td>SÍ a 500 m</td> </tr> <tr> <td>Medidores instalados</td> <td colspan="3">Teléfono Agua y Electricidad</td> </tr> </table>		Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 300 m	Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 500 m	Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m	Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Clase social</td> <td>Media</td> </tr> <tr> <td>Clase social zonas cercanas</td> <td>Media</td> </tr> <tr> <td>Densidad poblacional</td> <td>Media</td> </tr> <tr> <td>Actividad del lugar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Residencial</td> <td></td> </tr> </table>			Clase social	Media	Clase social zonas cercanas	Media	Densidad poblacional	Media	Actividad del lugar		Residencial	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ																																							
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 300 m																																							
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 500 m																																							
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m																																							
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ																																							
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m																																							
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad																																									
Clase social	Media																																									
Clase social zonas cercanas	Media																																									
Densidad poblacional	Media																																									
Actividad del lugar																																										
Residencial																																										
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Frente principal:</td> <td>7,50 m</td> <td>Nivel sobre calle:</td> <td>0,00 m</td> </tr> <tr> <td>Fondo:</td> <td>29,80 m</td> <td>Pendiente %</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Relación:</td> <td>3,97333333</td> <td>Tipo de vía:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Servicios</td> <td>S1 1</td> <td>Ubicación:</td> <td>Medianero</td> </tr> <tr> <td>S2</td> <td>16</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		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			<b>RIESGOS POTENCIALES</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuerpo de agua cerca</td> <td>Distancia 0,00 m</td> <td>Posibilidad de daños Ninguno</td> </tr> <tr> <td>Topografía</td> <td>Plana Pendiente</td> <td>Riesgo deslizamiento Ninguno</td> </tr> </table>			Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO	Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, 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								
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																																									
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO																																									
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, 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																																								
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b> <p>La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69,20%</p>																																										
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 20%;">FECHA ESTUDIO</th> <th style="width: 80%;">GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</th> </tr> <tr> <td>23/8/2018</td> <td>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.</td> </tr> </table>					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.																																		
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.																																									
<b>OBSERVACIONES</b> <p>Lota apto para construcción con vivienda unifamiliar en mal estado.</p>																																										

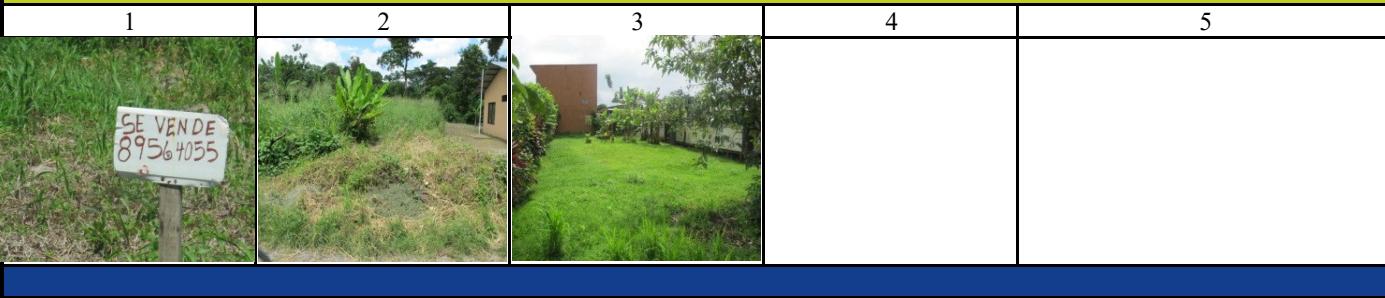
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								214-70201010605600-2018-U								
CONSTRUCCIONES																
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2					
Vivienda	62,00	280.000	17.360.000	50	10	M	0,8800	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!					
<b>TOTAL</b>	<b>62,00</b>		<b>17.360.000</b>						<b>7.241.228,00</b>							
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!					
<b>TOTAL</b>			<b>-</b>						<b>-</b>							
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!					
<b>TOTAL</b>			<b>-</b>						<b>-</b>							
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																
CONSTRUCCIONES									<b>¢7.241.228,00</b>							
OBRAS COMPLEMENTARIAS									<b>¢0,00</b>							
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢7.241.228,00</b>							
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																
DEFINICIONES																
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)											
				<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación											
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo			<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado											
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo			<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición											
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien			<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente											
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)															
Método de depreciación utilizado:					Ross-Heidecke											
ESTADO																
<b>O</b>	ÓPTIMO															
<b>MB</b>	MUY BUENO															
<b>B</b>	BUENO															
<b>I</b>	INTERMEDIO															
<b>R</b>	REGULAR															
<b>D</b>	DEFICIENTE															
<b>M</b>	MALO															
<b>MM</b>	MUY MALO															
<b>DM</b>	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 sísmico 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.



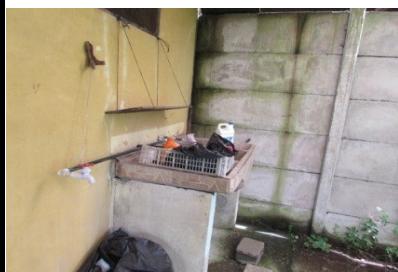
**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70201010605600-2018-U


**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70201010605600-2018-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
1	2	3	4	5

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70201010605600-2018-U

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70201010605600-2018-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 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 : SHELLY 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 INSCRIPCION: 24 DE FEBRERO DE 2016

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

SERVIDS RESERVAREF:00018278 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

AFFECTA 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

