

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214- Dirección de Recursos Materiales		214-21103027981300-2020-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. Identidad 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
Rodríguez	Quirós	Arnoldo	Céd. Identidad 203070878		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	11 - ZARCERO				
Distrito:	03 - TAPESCO				
Localidad:	Barrio Las Brisas				
DIRECCIÓN EXACTA					
Barrio Las Brisas, Santa Rosa de Tapescó, diagonal a la esquina Sureste de la plaza de deportes.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0053968-1992		654.83 m2		
Identificador Predial	21103027981300		654.83 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			SÍ		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢13,667,611.76		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢58,287,971.59		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢71,955,583.35		
VALOR EN LETRAS:			SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES 35/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:		36 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢58,287,971.59			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES	<p>Terreno con dos casas de de habitación desocupadas; la primera frente a calle con grado de deterioro importante, instalación entubada, paredes internas de madera, piso de terrazo. La segunda construcción es una remodelación sin terminar, siendo en el primer nivel solamente la fachada (distribución interior de mayor edad) y la segunda planta presenta espacios nuevos, construidos en liviano de apariencia amplia, instalación entubada y caja de fusibles en ambas construcciones. Ninguna de las dos presentan servicios básicos funcionales. Acceso a vía pública es por medio del terreno 2-212478-000 (ambas propiedades conforman una sola) ancho de camino de acceso es de 5 metros lineales.</p>				
Nombre del Perito	Hugo Alejandro Chaves Vargas		HUGO ALEJANDRO CHAVES VARGAS (FIRMA) <small>Firmado digitalmente por HUGO ALEJANDRO CHAVES VARGAS (FIRMA) Nombre de reconocimiento (DN): serialNumber=CPF-04-0171-0929, sn=CHAVES VARGAS, givenName=HUGO ALEJANDRO, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=HUGO ALEJANDRO CHAVES VARGAS (FIRMA) Fecha: 2020.01.16 12:53:50 -06'00'</small>		
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo		Firma del Perito		
Número de registro	N° C.I.A. 5793	Emp. 293	Identificación N° 401710929		
Nombre de la empresa	Hugo Alejandro Chaves Vargas				
Nombre y firma representante legal de la empresa		Hugo Alejandro Chaves Vargas			
Fecha inspección:		11 enero 2020	Fecha informe:		13 enero 2020
Números telefónicos para contacto		8810-8745 / 2560-2540			
Correo electrónico / Dirección WEB		hchaves12@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21103027981300-2020-U							
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO													
Características		SUJETO	COMPARABLES										
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR €/m2		€	25 029,80		€	27 142,86		€	26 666,67		€	38 888,89	
Área	654,83	839,00	1,0852	350,00	0,8132	300,00	0,7729	360,00	0,8208	0,0000			
Frente	5	25,67	0,5797	12	0,7469	10	0,7937	10	0,7937	0,0000			
Nivel	1	0	0,9704	0	0,9704	0	0,9704	0	0,9704	0,0000			
Pendiente	3	5	1,0260	0	0,9623	0	0,9623	0	0,9623	0,0000			
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	0,0000			
Servicios 1	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	0,0000			
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	0,0000			
Ubicación	3	3	1,0000	8	1,7419	8	1,7419	3	1,0000	0,0000			
Negociación	1	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,0000			
Ubicación en Zona	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0,0000			
			1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0,0000			
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	0,0000			
Factor de Homologación		0,5637		0,8892		0,8981		0,5475					
Valores Homologados		14 109,48		24 135,29		23 948,90		21 292,32					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO													
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE										
0	1,0000		Área afectada			0,00 m2							
0	1,0000		Área afectada			0,00 m2							
0	1,0000		Área afectada			0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO													
Valor conclusivo	€20 872 /m2			Valor ajustado	€20 872 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000			Área	654,83 m2			€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€20 872,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€13 667 611,76							
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	Calle pública y Ulises Alvarado Paniagua					Acceso y Lote							
SUR	Armando Rodríguez Rodríguez					Lote							
ESTE	Armando Rodríguez Rodríguez					Lote							
OESTE	Armando Rodríguez Rodríguez					Lote							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
VÉRTICE	ESTE					NORTE					PRECISIÓN 2,00 m		
1	456 567					1 131 002					Altitud 1 855		
2	456 565					1 131 020					1 855		
6	456 609					1 131 012					1 855		
7	456 609					1 130 999					1 855		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Venta de terreno a 600 metros del inmueble,. Mismos servicios y características. Área de 839 m2. contacto Danny Hernández 8840-4877. Valor solicitado de €21,000 000,00				Oferta		8840-4877			11/1/2020			
					Coordenadas		Este	455 925	Norte	1 130 837			
2	Venta de terreno a 200 metros del inmueble. Mismos servicios y características. Área de 350 m2, en servidumbre, valor solicitado de €9 500 000,00. Contacto Jaime Rodríguez Rodríguez 8819-1628				Oferta		8819-1628			11/1/2020			
					Coordenadas		Este	456 584	Norte	1 130 805			
3	Venta de terreno a 200 metros del inmueble. Mismos servicios y características. Área de 300 m2, en servidumbre, valor solicitado de €8 000 000,00. Contacto Jaime Rodríguez Rodríguez 8819-1628				Oferta		8819-1628			11/1/2020			
					Coordenadas		Este	456 584	Norte	1 130 805			
4	Venta de terreno a 200 metros del inmueble. Mismos servicios y características. Área de 360 m2, sobre vía pública, valor solicitado de €14 000 000,00. Contacto Jaime Rodríguez Rodríguez 8819-1628				Oferta		8819-1628			11/1/2020			
					Coordenadas		Este	456 584	Norte	1 130 805			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21103027981300-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta <u>Camino vecinal</u> Material <u>Asfalto</u> Ancho de vía <u>7,00 m</u> Acera <u>NO</u>			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño <u>SÍ</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u> Cuneta <u>SÍ</u> Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u> Cordón <u>SÍ</u> ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono <u>SÍ</u> Varios <u>Internet por Cable</u> <u>SÍ</u> Varios Alumbrado <u>SÍ</u> CoopeAlfaro Ruíz <u>Jardines y Parques</u> <u>SÍ</u> a 500 m Electricidad <u>SÍ</u> CoopeAlfaro Ruíz <u>Transporte Público</u> <u>SÍ</u> a 200 m Agua Potable <u>SÍ</u> Asada Laguna <u>Edificios Comerciales</u> <u>SÍ</u> a 400 m Señal celular <u>SÍ</u> Varios <u>Recolección de basura</u> <u>SÍ</u> a 10 m TV por Cable <u>SÍ</u> <u>Edificios públicos / comunales</u> <u>SÍ</u> a 400 m Medidores instalados <u>Teléfono Agua y Electricidad</u>				DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social <u>Media Baja</u> Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u> Densidad poblacional <u>Media</u> Actividad del lugar <u>uso residencial, terrenos pequeños para ventas al detalle y terreno de mayor tamaño dedicados a agricultura.</u>	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: <u>5,00 m</u> Nivel sobre calle: <u>1,00 m</u> Fondo: <u>130,97 m</u> Pendiente % <u>3</u> Relación: <u>26,1932</u> Tipo de vía: <u>4</u> Servicios S1 <u>2</u> Ubicación: <u>Medianero</u> S2 <u>16</u>					
RIESGOS POTENCIALES Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <u>NO</u> Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Cuerpo de agua cerca <u>No</u> Distancia <u>Posibilidad de daños</u> <u>Ninguno</u> Topografía <u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u> Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>					
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>85,00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES 11/1/2020 Anotaciones sobre la Finca: NO HAY, Gravámenes o afectaciones sobre la finca: SI HAY					
OBSERVACIONES Terreno con dos casas de de habitación desocupadas; la primera frente a calle con grado de deterioro importante, instalación entubada, paredes internas de madera, piso de terrazo. La segunda construcción es una remodelación sin terminar, siendo en el primer nivel solamente la fachada (distribución interior de mayor edad) y la segunda planta presenta espacios nuevos, construidos en liviano de apariencia amplia, instalación entubada y caja de fusibles en ambas construcciones. Ninguna de las dos presentan servicios básicos funcionales. Acceso a vía pública es por medio del terreno 2-212478-000 (ambas propiedades conforman una sola) ancho de camino de acceso es de 5 metros lineales.					

[illegible]

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-21103027981300-2020-U																			
CONSTRUCCIONES																							
Tipo de construcción existente: Casa de Habitación		Uso predominante: Residencial																					
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ¢																			
Nombre del Profesional Responsable de la obra: N/A																							
Nombre del Desarrollador: N/A																							
Número de Contrato CFIA: N/A		Número permiso construcción:																					
Documentos de construcción adicionales: N/A																							
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre:		0																			
Vigencia del contrato de arrendamiento:		N/A																					
Área construcción principal: 412,24 m2		Porcentaje de cobertura: 63%		Año de construcción: 1990																			
DETALLE DE ELEMENTOS																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-02		NÚMERO DE NIVELES: 2																					
Estructura	Mampostería/ columnas y vigas de cemento y madera	Sistema eléctrico:																					
Paredes	Paredes de bloques de concreto, repello, madera y gypsum	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td>Cuchilla</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	SI		Interruptor	Cuchilla		Estado General	Regular		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	SI					TOTAL																	
Porcentaje	100%																						
Caja breaker	SI																						
Interruptor	Cuchilla																						
Estado General	Regular																						
Gas LP		Ubicación																					
Entrepiso	No se pudo observar																						
Techos	No se pudo observar																						
Cubierta	Cubierta, cumbrera, Botaguas, Bajantes y Canoas de HG																						
Cielos	Gypsum, madera, Tablilla pvc																						
Pisos	Terrazo y madera	Estado Físico y Mantenimiento:																					
Fachada	Repello fino, puertas de madera, marcos de madera, porton de metal	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Paredes</td> <td>Deficiente</td> <td>Cielos</td> <td>Deficiente</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Bueno</td> <td>Cubierta</td> <td>Bueno</td> </tr> </table>				Paredes	Deficiente	Cielos	Deficiente	Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno										
Paredes	Deficiente					Cielos	Deficiente																
Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno																				
Aposentos	6 Salas, 1 Comedor, 5 cuartos, 1 cocina, 1 servicio sanitario, 1 cochera, 1 terraza, 1 area pilas																						
Baños	1																						
Otros	-																						
Red de agua caliente	Termo ducha																						
Tanque captación de agua	no posee																						
Fisuras																							
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Ninguno																		
Pisos	Leve				Cielos Leve																		
OBRAS COMPLEMENTARIAS																							
Estado de la edificación:		Avance:																					
DESCRIPCIÓN																							
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:																				
1			<div style="text-align: right;">Equivalente al: 0,0%</div> <div style="text-align: center;">del monto del crédito destinado a construcción</div>																				
2																							
3																							
4																							
5																							
6																							
7																							
OBSERVACIONES																							
Terreno con dos casas de de habitación desocupadas; la primera frente a calle con grado de deterioro importante, instalación entubada, paredes internas de madera, piso de terrazo. La segunda construcción es una remodelación sin terminar, siendo en el primer nivel solamente la fachada (distribución interior de mayor edad) y la segunda planta presenta espacios nuevos, construidos en liviano de apariencia amplia, instalación entubada y caja de fusibles en ambas construcciones. Ninguna de las dos presentan servicios básicos funcionales. Acceso a vía pública es por medio del terreno 2-212478-000 (ambas propiedades conforman una sola) ancho de camino de acceso es de 5 metros lineales.																							

ANEXO FOTOGRÁFICO CASA 1 NIVEL

214-21103027981300-2020-U



Acceso



Vista Frontal de inmueble



Sala



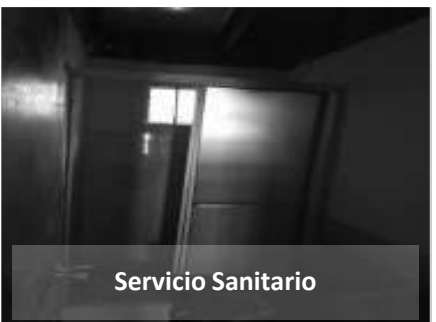
Cocina



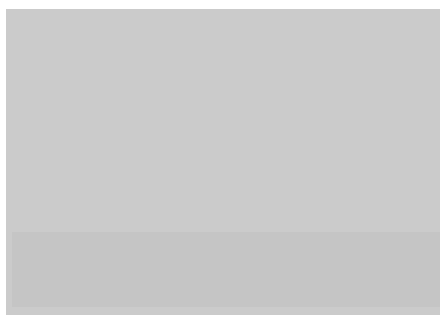
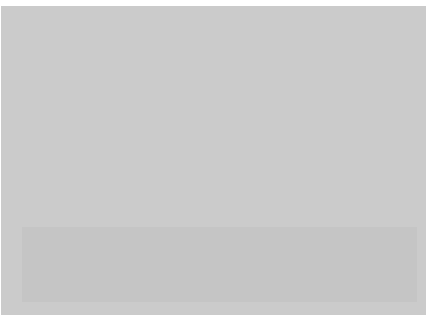
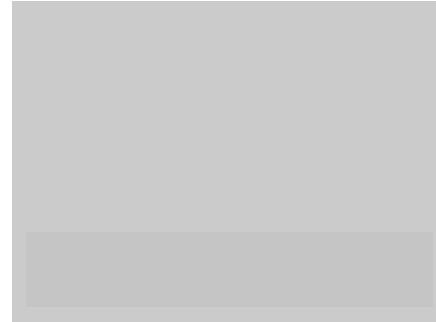
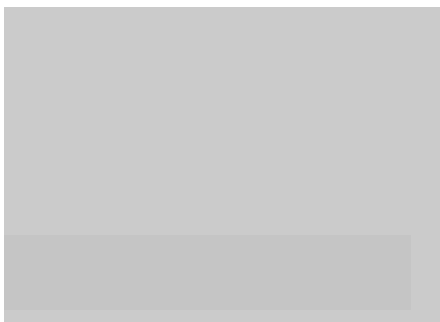
Disyuntores



Habitaciones



Servicio Sanitario



Visita al sitio

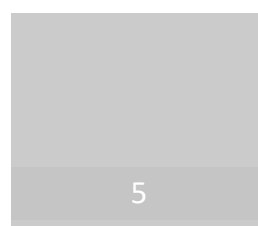
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



4



5



Fachada principal



Disyuntores y entubado



Parte Trasera de mayor edad



Corredor Planta Baja (fachada mas antigua)



Cocina



Servicio Sanitario



Detalle de Salas Planta Baja



Detalle de Gradas



Detalle de Habitaciones planta Alta



Pasillo del segundo piso



Sala central



Terraza


PLANO DE CATASTRO

214-21103027981300-2020-U

Plano Catastro aportado dentro de los documentos iniciales

CATASTRO NACIONAL
174 117
SOLO TRAZAM
SECCION MICROFILM AÑO 1992

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:
A-53968-92
23 JUN 1992
Fecha Firma Autorizada

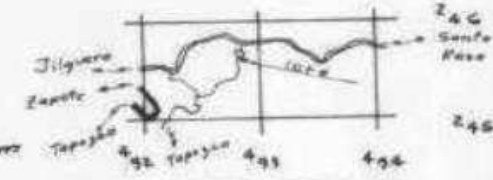


DERROTERO				
LINEA	RUMBO		DISTANCIA	
	°	'	M	CM
1-2	N	07 20 W	15	50
2-3	S	86 21 E	6	14
3-4	S	87 02 E	13	98
4-5	S	86 07 E	5	24
5-6	S	85 08 E	22	06
6-7	S	06 34 W	14	13
7-8	N	85 04 W	24	01
8-1	S	89 51 W	19	75

Nota: metase palar levantamiento hecho con cinta y tránsito Norte Magnética con 0°00' poligonal abierta error angular estimado 0°00' error lineal estimado 0,10m. Del Fe que los linderos son existentes.

Modifica el Plano N°A-513479-B3

Localización escala 1:50.000. Quesada Hoja 3346 IV



Colonia Federativa de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

19 JUN 1992

AUTOTADO

PLANO DEL TERRENO Propiedad de **Armando Rodríguez Rodríguez** cédula: 2-318-737

Vende a: **Francisco Rodríguez Rodríguez**

SITUADO EN La Brisa
DISTRITO 3 Tapezco
CANTON 11 Alfaro Ruiz
PROVINCIA 2 Alajuela

INFORMACIÓN REGISTRO PUBLICO:
TOMO es parte
FOLIO Folio Real 2218881-000
NUMERO
ASIENTO
AREA 2929.92m²

AREA

654.83m²

ESCALA

1:400

FECHA

Marzo 1992

PROTOCOLO

TOMO 6835
FOLIO 188

ARCHIVO

Egoz Huertas Aguiar
Aprobacion Licencia LA 1146

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21103027981300-2020-U

Estudio registral aportado dentro de los documentos originales

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 279813—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 279813 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-TAPEZCO CANTON 11-ZARCERO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA Y ULISES ALVARADO PANIAGUA

SUR : ARMANDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

ESTE : ARMANDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

OESTE : ARMANDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

MIDE: SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON OCHENTA Y TRES DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO: A-0053968-1992

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00218881 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 28,300,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00642478-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23 DE OCTUBRE DE 2018

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 357-19745-01-0905-001
FINCA REFERENCIA 2218881 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 7-Agosto-2019 a las 14:34.16 horas
 Emitido el 07-08-2019 a las 14:35 horas

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:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
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:	Asada Laguna
Número telefónico del proveedor:	2463-4451
Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio:	205620890
Nombre del abonado:	Thomas Rodriguez Marin
Observaciones:	Es el vecino colindante

Servicio eléctrico	
Posee servicio eléctrico activo:	Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
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:	Coope Alfaro Ruiz
Número telefónico del proveedor:	2463-9000
Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio:	medidor # F-194
Nombre del abonado:	Thomas Rodriguez Marin
Observaciones:	Vecino colindante

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214- Dirección de Recursos Materiales		214-21103021247800-2020-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. Identidad 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
Rodríguez	Quirós	Arnoldo	Céd. Identidad 203070878		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	11 - ALFARO RUIZ				
Distrito:	03 - TAPESCO				
Localidad:	Barrio Las Brisas				
DIRECCIÓN EXACTA					
Barrio Las Brisas, Santa Rosa de Tapasco, diagonal a la esquina Sureste de la plaza de deportes.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0513477-1983		354,33 m2		
Identificador Predial	21103021247800		354,33 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			SÍ		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢13 953 161,07		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢4 283 120,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢18 236 281,07		
VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO COLONES 07/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		36 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢4 283 120,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Terreno frente a calle; zona presenta los servicios de agua, luz, telefonía. No presenta acera peatonal, al momento de inspección, el inmueble presenta una bodega a base de cemento y lámina corrugada de HG, no se apreciaron servicios ni olosa sanitaria, solamente compuesta de 4 paredes y techo. No presenta servios activos de agua y luz.					
Nombre del Perito		Hugo Alejandro Chaves Vargas		Firmado digitalmente por HUGO ALEJANDRO CHAVES VARGAS (FIRMA)	
				Fecha: 2020.01.13 20:00:11 -06'00'	
Tipo de Profesional		Ing. Agrónomo		Firma del Perito	
Número de registro		N° C.I.A. 5793 Emp. 293		Identificación N° 401710929	
Nombre de la empresa		Hugo Alejandro Chaves Vargas			
Nombre y firma representante legal de la empresa		Hugo Alejandro Chaves Vargas			
Fecha inspección:		11 enero 2020		Fecha informe: 13 enero 2020	
Números telefónicos para contacto		8810-8745 / 2560-2540			
Correo electrónico / Dirección WEB		hchaves12@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21103021247800-2020-U						
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			€	25 029,80	€	27 142,86	€	26 666,67	€	38 888,89		
Área	354,33	839,00	1,3290	350,00	0,9960	300,00	0,9466	360,00	1,0053	0,0000		
Frente	18,28	25,67	0,8930	12	1,1506	10	1,2227	10	1,2227	0,0000		
Nivel	1	0	0,9704	0	0,9704	0	0,9704	0	0,9704	0,0000		
Pendiente	3	5	1,0260	0	0,9623	0	0,9623	0	0,9623	0,0000		
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	0,0000		
Servicios 1	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	0,0000		
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	0,0000		
Ubicación	3	3	1,0000	8	1,7419	8	1,7419	3	1,0000	0,0000		
Negociación	1	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,0000		
Ubicación en Zona	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0,0000		
			1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0,0000		
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	0,0000		
Factor de Homologación		1,0635		1,6777		1,6944		1,0330				
Valores Homologados		26 617,94		45 538,27		45 184,80		40 173,98				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
0		1,0000		Área afectada		0,00 m2						
0		1,0000		Área afectada		0,00 m2						
0		1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		€39 379 /m2		Valor ajustado		€39 379 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		1,0000		Área		354,33 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€39 379,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€13 953 161,07						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		Luis Fernando Rodríguez					Lote					
SUR		Armando Rodríguez Rodríguez					Lote					
ESTE		Jose Otilio Rodríguez					Lote					
OESTE		Camino público con frente 18,28					Calle pública					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE		ESTE				NORTE				PRECISIÓN 2,00 m		
1		456 559				1 131 019				Altitud 1 855		
2		456 566				1 131 034				1 855		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº		Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1		Venta de terreno a 600 metros del inmueble,. Mismos servicios y características. Área de 839 m2. contacto Danny Hernández 8840-4877. Valor solicitado de €21,000 000,00				Oferta		8840-4877			11/1/2020	
						Coordenadas		Este	455 925	Norte	1 130 837	
2		Venta de terreno a 200 metros del inmueble. Mismos servicios y características. Área de 350 m2, en servidumbre, valor solicitado de €9 500 000,00. Contacto Jaime Rodríguez Rodríguez 8819-1628				Oferta		8819-1628			11/1/2020	
						Coordenadas		Este	456 584	Norte	1 130 805	
3		Venta de terreno a 200 metros del inmueble. Mismos servicios y características. Área de 300 m2, en servidumbre, valor solicitado de €8 000 000,00. Contacto Jaime Rodríguez Rodríguez 8819-1628				Oferta		8819-1628			11/1/2020	
						Coordenadas		Este	456 584	Norte	1 130 805	
4		Venta de terreno a 200 metros del inmueble. Mismos servicios y características. Área de 360 m2, sobre vía pública, valor solicitado de €14 000 000,00. Contacto Jaime Rodríguez Rodríguez 8819-1628				Oferta		8819-1628			11/1/2020	
						Coordenadas		Este	456 584	Norte	1 130 805	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21103021247800-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	CoopeAlfaro Ruíz	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	CoopeAlfaro Ruíz	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada Laguna	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 400 m	Media
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad		SÍ	a 10 m	Actividad del lugar
				SÍ	a 400 m
uso residencial, terrenos pequeños para ventas al detalle y terreno de mayor tamaño dedicados a agricultura.					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	18,28 m		Nivel sobre calle:	1,00 m	
Fondo:	19,38 m		Pendiente %	3	
Relación:	1,060365384		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	2			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
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	No	Distancia	Posibilidad de daños		
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 85,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
11/1/2020		Anotaciones sobre la Finca: NO HAY, Gravámenes o afectaciones sobre la finca: SI HAY			
OBSERVACIONES					
Terreno frente a calle; zona presenta los servicios de agua, luz, telefonía. No presenta acera peatonal, al momento de inspección, el inmueble presenta una bodega a base de cemento y lámina corrugada de HG, no se apreciaron servicios ni olosa sanitaria, solamente compuesta de 4 paredes y techo. No presenta servios activos de agua y luz.					

Este informe se elaboró en el contexto de la Ley Nacional, que nos asigna responsabilidad por la gestión, diagnóstico y desarrollo de la actividad de las empresas. En consecuencia, el autor manifiesta de calado, alcance e impacto de la actividad de la empresa, pero no asume responsabilidad por el contenido de la obra (por ejemplo, datos estadísticos, análisis de mercado, problemas de seguridad, etc.). El autor se reserva el derecho de utilizar los datos estadísticos y los resultados de la investigación en sus trabajos futuros. El autor se reserva el derecho de utilizar los datos estadísticos y los resultados de la investigación en sus trabajos futuros. El autor se reserva el derecho de utilizar los datos estadísticos y los resultados de la investigación en sus trabajos futuros.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-21103021247800-2020-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Bodega		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: N/A					
Nombre del Desarrollador: N/A					
Número de Contrato CFIA: N/A		Número permiso construcción:			
Documentos de construcción adicionales: N/A					
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre:		0	
Vigencia del contrato de arrendamiento:		N/A			
Área construcción principal: 59,20 m2		Porcentaje de cobertura: 17%		Año de construcción: 2005	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: NA-01		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	Mampostería en cemento, zocalo de 1,20, resto de altura en HG.		Sistema eléctrico:		
Paredes	Mampostería en cemento, zocalo de 1,20, resto de altura en HG.		Entubado Conduit	NO	TOTAL
Entrepiso	No se pudo observar		Porcentaje	0%	
Techos	No se pudo observar		Caja breaker	NO	
Cubierta	Cubierta, cumbrera, Botaguas, Bajantes y Canoas de HG		Interruptor		
Cielos	Sin cielos		Estado General		
Pisos	chorrea				
Fachada	Sin repello, zocalo con HG				
Aposentos	Bodega única (cuatro paredes y techo)		Gas LP	Ubicación	
Baños	0		Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros	-		Paredes	Bueno	Cielos
Red de agua caliente	N/A		Pisos	Regular	Cubierta Regular
Tanque captación de agua	no posee				
Fisuras					
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Ninguno
Pisos	Leve				
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			Equivalente al: 0,0%		
2			del monto del crédito destinado a construcción		
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
Terreno frente a calle; zona presenta los servicios de agua, luz, telefonía. No presenta acera peatonal, al momento de inspección, el inmueble presenta una bodega a base de cemento y lámina corrugada de HG, no se apreciaron servicios ni olosa sanitaria, solamente compuesta de 4 paredes y techo. No presenta servios activos de agua y luz.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21103021247800-2020-U



Acceso



Vista Frontal de bodega



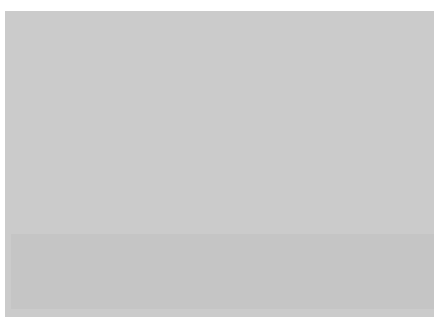
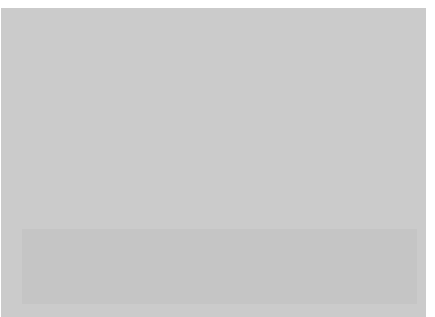
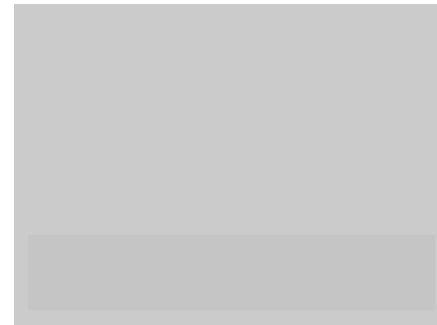
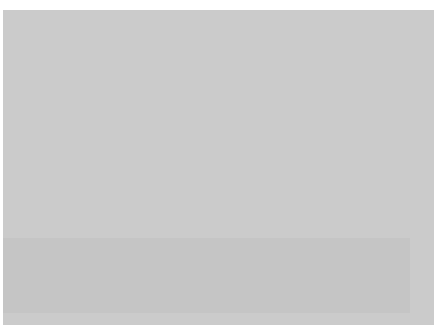
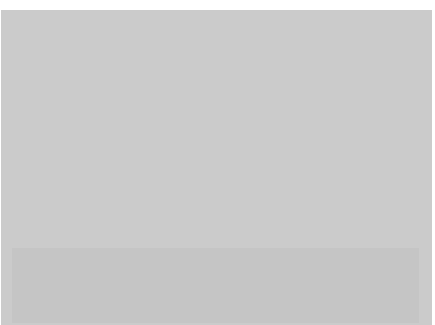
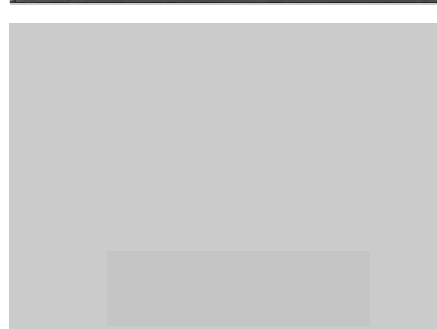
Vista trasera



Frente a calle, nótese como la entrada es la misma para ambas propiedades



Acceso a ambas propiedades por el mismo canal.



Visita al sitio

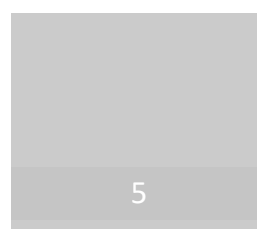
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



4



5

Plano Catastro aportado dentro de los documentos iniciales

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 sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21103021247800-2020-U

Estudio registral aportado dentro de los documentos originales

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 212478-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 212478 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HA'

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 3-TAPEZCO CANTON 11-ZARCERO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : LUIS FERNANDO RODRIGUEZ

SUR : ARMANDO RODRIGUEZ

ESTE : JOSE OTILIO RODRIGUEZ

OESTE : CAMINO PUBLICO CON FTE 18M 28CM

MIDE: TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA Y TRES DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:A-0513477-1983

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NÚMERO 212478 Y ADEMÁS PROVIENE DE 183520 000

VALOR FISCAL: 5,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00642478-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23 DE OCTUBRE DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 350-10449-01-0900-001

FINCA REFERENCIA: 00183520 000

AFECTA A FINCA: 2-00212478- - -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 7-Agosto-2019 a las
14:38:32 horas

Emitido el 07-08-2019 a las 14:39 horas

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.

Nombre del proveedor del servicio: Asada LagunaNúmero telefónico del proveedor: 2463-4451Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 205620890Nombre del abonado: Thomas Rodríguez MarínObservaciones: Es el vecino colindante

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: Coope Alfaro RuizNúmero telefónico del proveedor: 2463-9000Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: medidor # F-194Nombre del abonado: Thomas Rodríguez MarínObservaciones: Vecino colindante