

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214- Dirección de Recursos Materiales		214-21103027981300-2020-U		
PROPOSITO 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 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 Tapesco, 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 m ²				
Identificador Predial	21103027981300 654.83 m ²				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m ²	Demásia	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	Terreno con dos casas 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 ladrillo 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 acceso es de 5 metros lineales.				
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=CAUTULADO, 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					
Características		SUJETO	COMPARABLES							
			1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR €/m ²		€	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	
Frente	5	25,67	0,5797	12	0,7469	10	0,7937	10	0,7937	
Nivel	1	0	0,9704	0	0,9704	0	0,9704	0	0,9704	
Pendiente	3	5	1,0260	0	0,9623	0	0,9623	0	0,9623	
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	
Servicios 1	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	
Ubicación	3	3	1,0000	8	1,7419	8	1,7419	3	1,0000	
Negociación	1	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,9	0,9000	
Ubicación en Zona	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	
			1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	
			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 m ²							
0	1,0000	Área afectada	0,00 m ²							
0	1,0000	Área afectada	0,00 m ²							
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo	€20 872 /m ²	Valor ajustado	€20 872 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000	Área	654,83 m ²		€0 / m ²					
VALOR UNITARIO FINAL										
VALOR TOTAL DEL TERRENO										
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	PRECISIÓN 2,00 m								
1	456 567	NORTE								
2	456 565	Altitud								
6	456 609	1 131 002								
7	456 609	1 131 020								
		1 131 012								
		1 130 999								
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 m ² , 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 m ² , 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 m ² , 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 m ² , 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		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	SÍ	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
Calle pública				
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ Varios	Internet por Cable	SÍ Varios	DATOS SOCIOECONÓMICOS
Alumbrado	SÍ CoopeAlfaro Ruíz	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social Media Baja
Electricidad	SÍ CoopeAlfaro Ruíz	Transporte Público	SÍ a 200 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Agua Potable	SÍ Asada Laguna	Edificios Comerciales	SÍ a 400 m	Densidad poblacional Media
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ a 10 m	Actividad del lugar uso residencial, terrenos pequeños para ventas al detalle y terreno de mayor tamaño dedicados a agricultura.
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 400 m	
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	5,00 m	Nivel sobre calle:	1,00 m	
Fondo:	130,97 m	Pendiente %	3	
Relación:	26,1932	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	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>85,00%</u>				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	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 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 ladrillo 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.				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21103027981300-2020-U

CONSTRUCCION FRENTE A CALLE

CONSTRUCCION FRENTE A CALLE											
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
Sala	20,50	290 000,00	5 945 000,00	40	30	R	0,3438	0,8190	1 673 948,00	11,3	81 656,00
Cocina	14,25	290 000,00	4 132 500,00	40	30	R	0,3438	0,8190	1 163 598,00	11,3	81 656,00
Habitaciones (3)	28,00	290 000,00	8 120 000,00	40	30	R	0,3438	0,8190	2 286 368,00	11,3	81 656,00
Pasillo	4,68	290 000,00	1 357 200,00	40	30	R	0,3438	0,8190	382 150,08	11,3	81 656,00
Servicios Sanitarios (2)	6,48	290 000,00	1 879 200,00	40	30	D	0,3438	0,6780	438 035,04	9,3	67 598,00
Area Pilas	14,00	145 000,00	2 030 000,00	40	30	MM	0,3438	0,2780	194 026,00	3,8	13 859,00
Corredor	6,27	145 000,00	909 150,00	40	30	B	0,3438	0,9748	304 690,65	13,4	48 595,00
TOTAL	94,18		24 373 050						6 442 815,77		

CONSTRUCCION-REMODELACION CASA TRASERA DE DOS NIVELES

CONSTRUCCION REMODELACION CASA TRASERA DE DOS NIVELES											
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
Corredor	46,00	290 000,00	13 340 000,00	40	30	MM	0,3438	0,2780	1 274 982,00	3,8	27 717,00
Cocina	25,00	290 000,00	7 250 000,00	40	30	D	0,3438	0,6780	1 689 950,00	9,3	67 598,00
Salas planta baja (3)	26,86	290 000,00	7 789 400,00	40	30	D	0,3438	0,6780	1 815 682,28	9,3	67 598,00
Servicio Sanitario	3,50	290 000,00	1 015 000,00	40	30	D	0,3438	0,6780	236 593,00	9,3	67 598,00
Patio Pilas	22,80	290 000,00	6 612 000,00	40	30	R	0,3438	0,8190	1 861 756,80	11,3	81 656,00
Habitaciones planta alta (5)	75,10	330 000,00	24 783 000,00	50	5	R	0,9450	0,8190	19 180 915,50	38,7	255 405,00
Sala en gradas planta alta	9,70	330 000,00	3 201 000,00	50	5	R	0,9450	0,8190	2 477 428,50	38,7	255 405,00
Sala Principal	26,78	330 000,00	8 837 400,00	50	5	R	0,9450	0,8190	6 839 745,90	38,7	255 405,00
Balcón	49,40	330 000,00	16 302 000,00	50	5	R	0,9450	0,8190	12 617 007,00	38,7	255 405,00
Gradas	6,12	80 000,00	489 600,00	50	5	MB	0,9450	0,9997	462 531,24	47,2	75 577,00
Bodega	14,80	165 000,00	2 442 000,00	50	5	D	0,9450	0,6780	1 564 611,60	32,0	105 717,00
Pasillo	12,00	165 000,00	1 980 000,00	50	5	B	0,9450	0,9748	1 823 952,00	46,1	151 996,00
TOTAL	318,06		94 041 400						51 845 155,82		

MEJORAS AL TERRENO

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

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES	€6 442 815,77
OBRAS COMPLEMENTARIAS	€51 845 155,82
VALOR TOTAL	€58 287 971,59

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

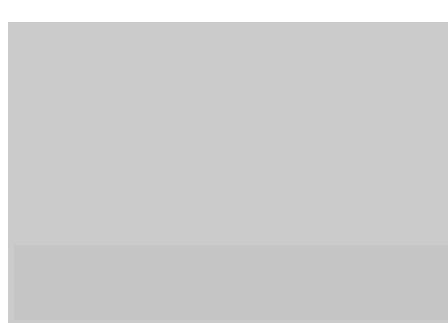
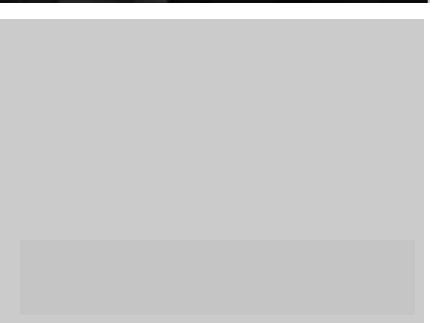
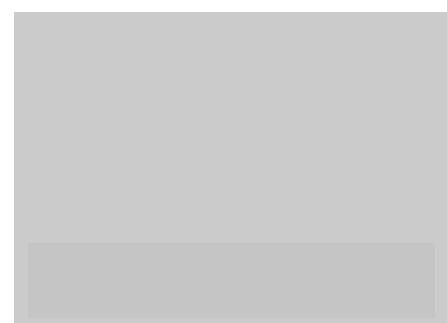
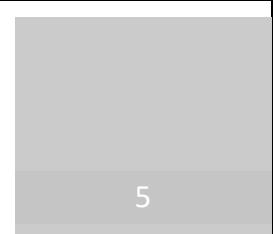
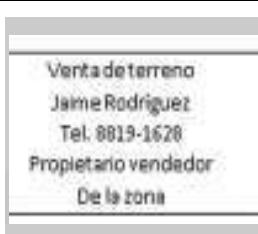
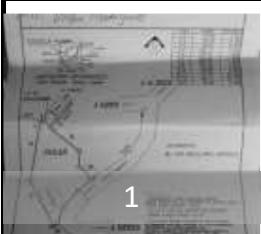
DEFINICIONES			
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m ² , o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)
		Factor Depre.	Factor de Depreciación
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente
Edad	Edad del bien (años de construido)		
MU	MUY BUENO		
B	BUENO		
I	INTERMEDIO		
R	REGULAR		
D	DEFICIENTE		
M	MALO		
MM	MUY MALO		

Ente Infraestructura y Comunicaciones del Estado, extenderá su servicio al Banco Nacional, no así como responderá por su propia identificación o datos relativos a finanzas ni autorizaciones, tales que el cliente de la entidad financiera no se verá obligado a presentar en la entidad financiera sus datos personales para la obtención de servicios de calidad, ni resultará de la legítima actividad del ente financiero, la obtención de datos personales de los clientes de las entidades financieras mencionadas, considerando que dichos datos serán obtenidos directamente del resto.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CONSTRUCCIONES		214-21103027981300-2020-U	
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				
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 m ²	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	Entubado Conduit	SI	TOTAL	
Entrepiso	No se pudo observar	Porcentaje	100%		
Techos	No se pudo observar	Caja breaker	SI		
Cubierta	Cubierta, cumbreña, Botaguas, Bajantes y Canoas de HG	Interruptor		Cuchilla	
Cielos	Gypsum, madera, Tablilla pvc	Estado General		Regular	
Pisos	Terrazo y madera				
Fachada	Repello fino, puertas de madera, marcos de madera, portón de metal				
Aposentos	6 Salas, 1 Comedor, 5 cuartos, 1 cocina, 1 servicio sanitario, 1 cochera, 1 terraza, 1 área pilas	Gas LP		Ubicación	
Baños	1				
Otros	-				
Red de agua caliente	Termo ducha			Estado Físico y Mantenimiento:	
Tanque captación de agua	no posee			Paredes	Deficiente
				Cielos	Deficiente
				Pisos	Bueno
				Cubierta	Bueno
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			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción		
2					
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
Terreno con dos casas 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 ladrillo 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.					

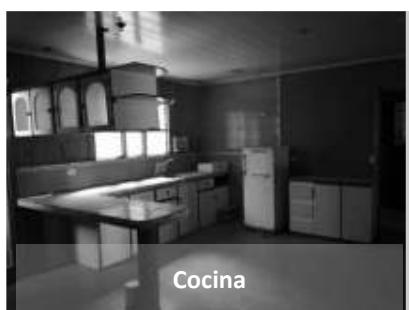
ANEXO FOTOGRÁFICO CASA 1 NIVEL

214-21103027981300-2020-U

**FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES**

ANEXO FOTOGRÁFICO CASA 2 NIVELES REMODELACION

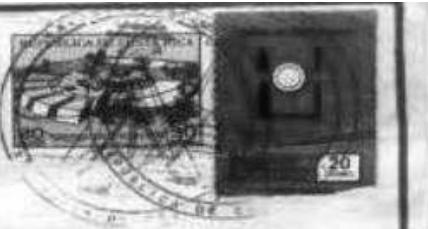
214-21103027981300-2020-U



PLANO DE CATASTRO

214-21103027981300-2020-U

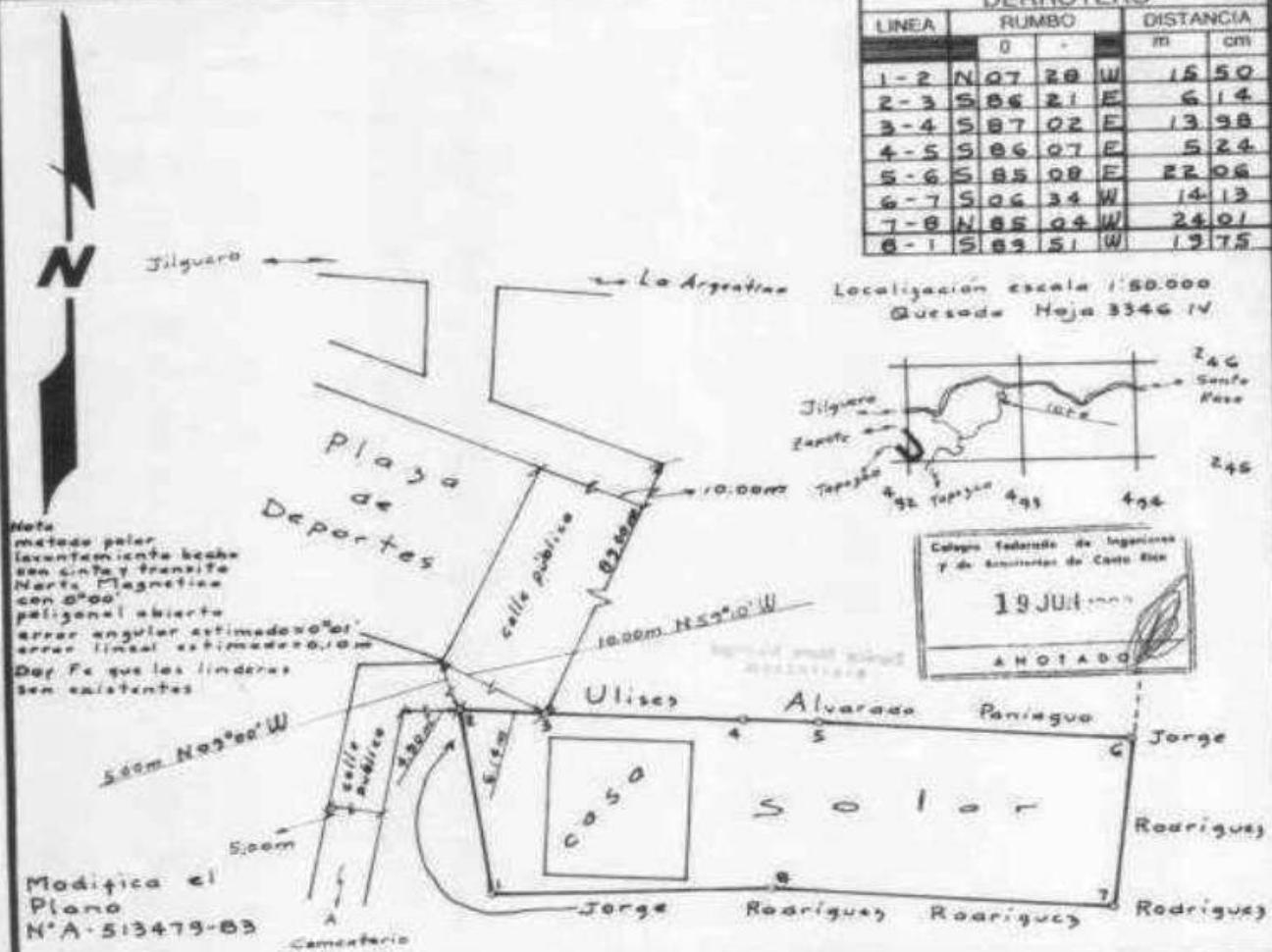
Plano Catastro aportado dentro de los documentos iniciales



CATASTRO NACIONAL
174 117
SECCION MILICIALES AÑO 1992

REGISTRO NACIONAL	
CATASTRO NACIONAL	
El presente plano ha cumplido con los requisitos establecidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente numero:	
A-533968 - 92	
23 JUN 1992	
Fecha	Firma Autorizada

DERROTERO				
LINEA	RUMBO	DISTANCIA		
	0	MI	CM	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 83 51	W	19	75



EL AÑO DEL TERREMOTO. *Presentación de*

Armando Rodríguez Rodríguez
cedula: 2-318-737

四庫全書

Francisco Estévez Rodríguez

SITUADO EN La Brise

DISTRITO 3 Tapete

GRANITE CITY

INFORMACIÓN
REGISTRO PÚBLICO

TOMO Folio-Real
FOLIO 22881-000
NUMERO
ASIENTO 2

AREA 292.22M

J. R. B.
Eugenio Huertas Aguirre

九月二十六日

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 descripta, 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 valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO		214-21103027981300-2020-U
Estudio registral aportado dentro de los documentos originales		
REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 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 ULYSES 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 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: Asardo LagunaNúmero telefónico del proveedor: 2463-4451Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 205620870Nombre del abonado: Thomas Rodriguez MarinObservaciones: Es el vecino colindante

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Si 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 Alfonso RuizNúmero telefónico del proveedor: 2463-9000Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: medidor # F 194Nombre del abonado: Thomas Rodriguez MarinObservaciones: 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)			Proporción de Derechos		
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Identidad 4-000-001021	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 Tapesco, 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 m ²				
Identificador Predial	21103021247800 354,33 m ²				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demasiado	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 petonal, 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 servicios 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	Nº 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				
Características		SUJETO	COMPARABLES						
			1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR €/m ²		€	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
Frente	18,28	25,67	0,8930	12	1,1506	10	1,2227	10	1,2227
Nivel	1	0	0,9704	0	0,9704	0	0,9704	0	0,9704
Pendiente	3	5	1,0260	0	0,9623	0	0,9623	0	0,9623
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000
Servicios 1	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
Ubicación	3	3	1,0000	8	1,7419	8	1,7419	3	1,0000
Negociación	1	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,9	0,9000
Ubicación en Zona	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
			1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
			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 m ²						
0	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
0	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€39 379 /m ²	Valor ajustado	€39 379 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	354,33 m ²		€0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL									
VALOR TOTAL DEL TERRENO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	Luis Fernando Rodriguez				Lote				
SUR	Armando Rodriguez Rodriguez				Lote				
ESTE	Jose Otilio Rodriguez				Lote				
OESTE	Camino público con frente 18,28				Calle pública				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 2,00 m							
1	456 559	NORTE							
2	456 566	Altitud							
		1 131 019							
		1 131 034							
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 m ² , 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 m ² , 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 m ² , 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 m ² , 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	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	SÍ	Tanque séptico
Acera	NO	Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ Varios	Internet por Cable	SÍ Varios	Datos Socioeconómicos
Alumbrado	SÍ CoopeAlfaro Ruiz	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social Media Baja
Electricidad	SÍ CoopeAlfaro Ruiz	Transporte Público	SÍ a 200 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Agua Potable	SÍ Asada Laguna	Edificios Comerciales	SÍ a 400 m	Densidad poblacional Media
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ a 10 m	Actividad del lugar
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 400 m	uso residencial, terrenos pequeños para ventas al detalle y terreno de mayor tamaño dedicados a agricultura.
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad			
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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 85,00%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
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 servicios activos de agua y luz.				

AVALÍO DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCION FRENTE A CALLE							VUR años	Valor Unitario Final € / m ²
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. € / m ²	VRN €	VUT años	Edad años	Factor Estado Depre.	Factor Estado	VNR €
Bodega	59,20	100 000,00	5 920 000,00	40	15	B	0,7422	0,9748
TOTAL	59,20		5 920 000					4 283 120,00

THE JOURNAL OF CLIMATE

卷之三

1

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES	\$4 283 120,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$0,00
VALOR TOTAL	\$4 283 120,00

卷之三

ESTADO		O	OPTIMO
DEFINICIONES		MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m ² , o unidades	Estate	MUY BUENO
V. Unit	Valor Unitario Nuevo	Factor Depre.	BUENO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	Factor Estado	INTERMEDIO
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	Factor de Depreciación	REGULAR
Edad	Edad del bien (años de construido)	Valor Neto de Reposición	DEFICIENTE
	Método de depreciación utilizado:	VdA Útil Remanente	MALO
	Ross-Heidecke		MUY MALO
		MM	DEMOLICIÓN

Então fui para o consultório de um médico extrahospitalar do Bairro Maracanã, no entanto, houve dificuldade em obter atendimento. Fomos, então, encaminhados para a UPA da Vila da Penha, que não tinha uma vaga disponível naquele momento. Por isso, fomos para a UPA da Tijuca, que também não tinha vagas disponíveis. Na saída da UPA, fomos orientados a ir para a UPA da Tijuca, que também não tinha vagas disponíveis. Na saída da UPA, fomos orientados a ir para a UPA da Tijuca, que também não tinha vagas disponíveis.

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 m ²	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.			
Entrepiso	No se pudo observar		Entubado Conduit	NO TOTAL
Techos	No se pudo observar		Porcentaje	0%
Cubierta	Cubierta, cumbreña, Botaguas, Bajantes y Canoas de HG		Caja breaker	NO
Cielos	Sin cielos		Interruptor	
Pisos	chorrea		Estado General	
Fachada	Sin repollo, zocalo con HG			
Aposentos	Bodega única (cuatro paredes y techo)		Gas LP	Ubicación
Baños	0			
Otros	-			
Red de agua caliente	N/A			
Tanque captación de agua	no posee			
Fisuras				
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos Ninguno Cielos Leve
Pisos	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: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
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 aprecian servicios ni olosa sanitaria, solamente compuesta de 4 paredes y techo. No presenta servicios activos de agua y luz.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21103021247800-2020-U



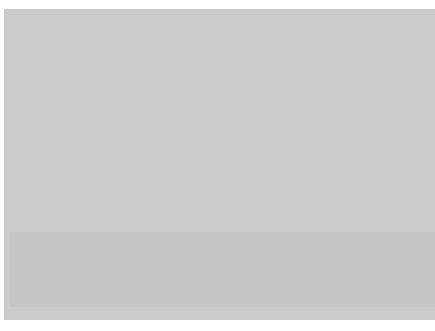
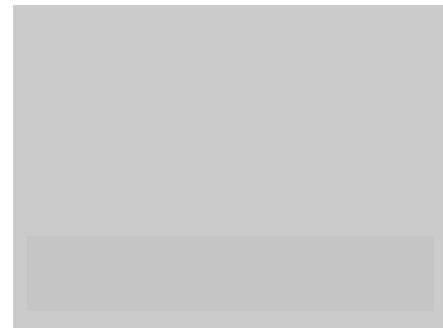
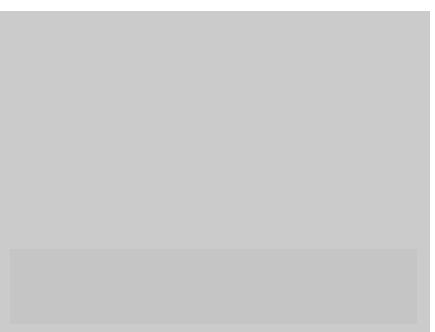
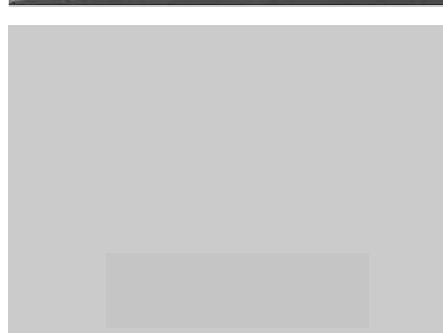
Acceso



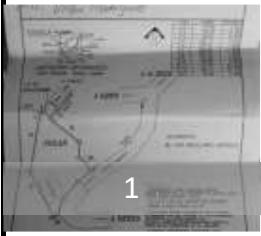
Vista Frontal de bodega



Vista trasera

Frente a calle, nótese como la
entrada es la misma para ambas
propiedadesAcceso a ambas propiedades por
el mismo canal.

Visita al sitio

FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES

1



5

PLANO DE CATASTRO

214-21103021247800-2020-U

Plano Catastro aportado dentro de los documentos iniciales

SECCION DE MICROFILM	
ROLLO	IMAGEN
156	99
FECHA	TIPO
30 AGO. 1983	Manuscrito

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente FOLIO Y TIMBRE es el comprobante emitido por la Dirección de que los datos registrados bajo el número mencionado

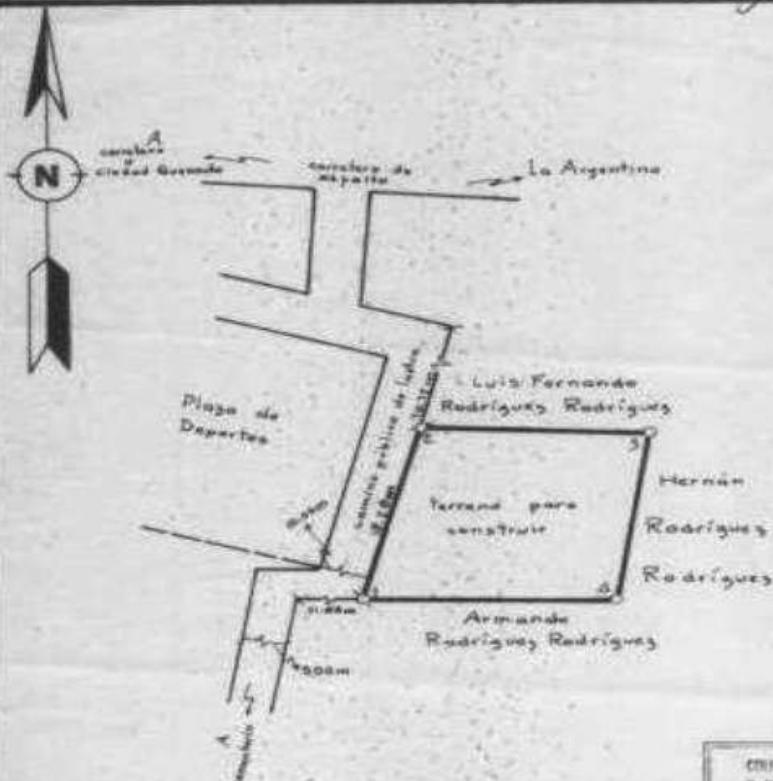
A513477 83

11 AGO. 1983

Fecha



LINEA	RUMBO	DISTANCIA	
		E	m cm
1-2	N 15 31 E	18	28
2-3	S 58 17 E	19	38
3-4	S 09 09 W	17	17
4-1	S 09 47 W	21	53


 Localización escala 1:50.000
 Quesada Hoja 3346 IV


**CRÉDITO PÚBLICO DE CREDITOS
Y DE AHORROS DE COSTA RICA**

11 AGO 1983

Anastasio

PLANO DEL TERRENO Propietario de: José Otilio Rodríguez Bustos		cedula 2-080-8156
Lidia Rodríguez Rodríguez		<i>J. Bustos</i>
Edgar Huertas Arguedas Agrimenor. Licencia Nro. L-A-1145		
AREA:	ESCALA:	FECHA:
354.33 m ²	1:500	22-6-83

 SITUADO EN: La Brisa
 DISTRITO: 3 Torre 300
 CANTÓN: II Alvaro Ruiz
 PROVINCIA: 2 Alajuela

 INFORMACION: REGISTRO PUBLICO
 En parte de la finca
 TOMO: 2763
 FOLIO: 459
 NUMERO: 183.520
 ASIENTO: 1
 AREA: 5241.72 m²

ARCHIVO:

ESTUDIO DE REGISTRO		214-21103021247800-2020-U
Estudio regstral aportado dentro de los documentos originales		
REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 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: TRESIENTOS 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 NUMERO 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 TRESIENTOS 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: Si 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: Asardo LagunaNúmero telefónico del proveedor: 2463-4451Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 205620870Nombre del abonado: Thomas Rodriguez MarinObservaciones: Es el vecino colindante

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Si 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 Alfonso RuizNúmero telefónico del proveedor: 2463-9000Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: medidor # F 194Nombre del abonado: Thomas Rodriguez MarinObservaciones: Vecino colindante