

| AVALÚO DEL TERRENO | | | | 214-21006028985300-2020-U | | | | | | | |
|---|---|------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | | | | | | |
| | | 1 | Factor | 2 | Factor | 3 | Factor | 4 | Factor | 5 | Factor |
| VALOR €/m2 | | 7.200,00 | | 8.000,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | |
| AREA | 464,93 | 2.500,00 | 1,7421 | 2200 | 1,6702 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 |
| FORMA | Regular | Regular | 1,0000 | Regular | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 |
| PENDIENTE % | 3 | 3 | 1,0000 | 3 | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 |
| UBICACIÓN | 5 | 5 | 1,0000 | 5 | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 |
| SERVICIOS1 | 1 | 1 | 1,0000 | 1 | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 |
| SERVICIOS 2 | 16 | 16 | 1,0000 | 16 | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 |
| TIPO VIA | 4 | 4 | 1,0000 | 4 | 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 | | 1,0000 | | 1,0000 |
| | | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 |
| Factor de Homologación | | 1,7421 | | 1,6702 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Valores Homologados | | 12.543,12 | | 13.361,60 | | | | | | | |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | FACTOR | DETALLE | | | | | | | | | |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2 | | | | | | | | |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2 | | | | | | | | |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2 | | | | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Valor conclusivo | €12.952 / m2 | Valor ajustado | €12.952 / m2 | Valor unitario Mejoras al Terreno | | | | | | | |
| Factor secciones | 1,0000 | Área | 464,93 m2 | €0 / m2 | | | | | | | |
| VALOR UNITARIO FINAL | | | | €12.952,00 / m2 | | | | | | | |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | | €6.021.773,36 | | | | | | | |
| LINDEROS ACTUALES | | | | | | | | | | | |
| NOROESTE | CALLE PUBLICA | | | CALLE LASTRE | | | | | | | |
| SURESTE | HENRY SOLIS FLORES | | | LOTE | | | | | | | |
| ESTE | JOSE LUIS SANTANA GARCIA | | | LOTE CONSTRUIDO | | | | | | | |
| OESTE | SALVADOR LOPEZ RIVERA | | | LOTE CONSTRUIDO | | | | | | | |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | | | | | PRECISIÓN | | | | |
| VÉRTICE | ESTE | NORTE | | | | | Altitud | | | | |
| 1 | 474.567 | 1.180.444 | | | | | 44 | | | | |
| 2 | 474.556 | 1.180.432 | | | | | 44 | | | | |
| 3 | 474.583 | 1.180.422 | | | | | 43 | | | | |
| 4 | 474.570 | 1.180.413 | | | | | 43 | | | | |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES | | | | | | | | | | | |
| Nº | Descripción | Tipo información | Números de Contactos | | Fecha Consulta | | | | | | |
| 1 | LOTE CERCANO 2500m2. Jorge Gomez | | 83897360 | | 16/04/2020 | | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | Norte | | | | | | | |
| 2 | https://www.facebook.com/703695846726185/posts/se-vende-loteboca-tapada2200- | Oferta | | | 16/04/2020 | | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | Norte | | | | | | | |
| 3 | | Coordenadas | Este | Norte | | | | | | | |
| 4 | | Coordenadas | Este | Norte | | | | | | | |
| 5 | | Coordenadas | Este | Norte | | | | | | | |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | 214-21006028985300-2020-U | |
|---|---|---|---|
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | |
| Tipo de ruta | <u>Camino vecinal</u> | Caño | <u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u> |
| Material | <u>Lastre fino</u> | Cuneta | <u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u> |
| Ancho de vía | <u>14,00 m</u> | Cordón | <u>NO</u> |
| Acera | <u>NO</u> | ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u> | |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | DATOS SOCIOECONÓMICOS | |
| Teléfono | <u>SÍ</u> | Internet por Cable | <u>SÍ</u> |
| Alumbrado | <u>SÍ</u> COOPELESCA | Jardines y Parques | <u>SÍ</u> a 0 m |
| Electricidad | <u>SÍ</u> COOPELESCA | Transporte Público | <u>NO</u> a 0 m |
| Agua Potable | <u>SÍ</u> MUNIC. S.C. | Edificios Comerciales | <u>SÍ</u> a 15 m |
| Señal celular | <u>SÍ</u> | Recolección de basura | <u>NO</u> |
| TV por Cable | <u>SÍ</u> | Edificios públicos / comunales | <u>SÍ</u> a 0 m |
| Medidores instalados | <u>Electricidad y Agua</u> | RESIDENCIAL Y AGROPECUARIO | |
| CLASE SOCIAL <u>Media</u> | | | |
| Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u> | | | |
| Densidad poblacional <u>Baja</u> | | | |
| Actividad del lugar <u>RESIDENCIAL Y AGROPECUARIO</u> | | | |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS | | | |
| Frente principal: | <u>19,00 m</u> | Nivel sobre calle: | <u>0,25 m</u> |
| Fondo: | <u>24,35 m</u> | Pendiente % | <u>3</u> |
| Relación: | <u>1,28157895</u> | Tipo de vía: | <u>4</u> |
| Servicios | S1 <u>1</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>Río</u> | Distancia | <u>200,00 m</u> |
| | | | Posibilidad de daños <u>Ninguno</u> |
| Topografía | <u>Plana</u> | Pendiente | <u>Descendente</u> |
| | | | Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u> |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>62,00%</u> | | | |
| AFECCIONES DEL BIEN | | | |
| FECHA ESTUDIO | GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | |
| 15/04/2020 | NO HAY. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>LOTE DE FORMA REGULAR Y TOPOGRAFIA PLANA UBICADO FRENTE A CALLE PUBLICA, CUENTA CON UNA CASA DE HABITACION. SE UBICA MUY CERCA A LA IGLESIA CATOLICA DE BOCA TAPADA, IGUALMENTE AL CENTRO EDUCATIVO Y LUGARES RECREATIVOS. SE REALIZO RECORRIDO POR LA ZONA SIN EMBARGO ES UN POCO DIFICIL ENCONTRAR REFERENCIAS DE VALOR, SOLAMENTE SE LOGRO UBICAR 1 ROTULO DE VENTA EN LAS CERCANIAS, LAS OTRAS REFERENCIAS DE VALOR SE TOMAN EN LINEA.</p> | | | |

| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | 214-21006028985300-2020-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 |
| CASA HABITACION | 97,00 | 260.000 | 25.220.000 | 50 | 23 | I | 0,6642 | 0,9191 | 15.395.937,00 | 30,5 | 158.721 |
| ANEXO | 12,00 | 260.000 | 3.120.000 | 50 | 23 | I | 0,6642 | 0,9191 | 1.010.040,00 | 16,2 | 158.721 |
| TERRAZA | 34,00 | 130.000 | 4.420.000 | 50 | 23 | B | 0,6642 | 0,9748 | 2.490.704,00 | 28,2 | 84.170 |
| GARAJE | 34,00 | 120.000 | 4.080.000 | 50 | 23 | I | 0,6642 | 0,9191 | 2.490.704,00 | 30,5 | 73.256 |
| CORREDOR | 24,00 | 130.000 | 3.120.000 | 50 | 23 | I | 0,6642 | 0,9191 | 1.904.664,00 | 30,5 | 79.361 |
| TOTAL | 201,00 | | 39.960.000 | | | | | | 23.292.049,00 | | |
| 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 |
| MALLA (ml) | 43,50 | 15.000 | 652.500 | 30 | 23 | B | 0,3228 | 0,9748 | 205.320,00 | 9,4 | 4.720 |
| ACERA | 7,00 | 15.000 | 105.000 | 50 | 23 | B | 0,6642 | 0,9748 | 67.984,00 | 32,4 | 9.712 |
| | | | - | | | | | | - | | |
| TOTAL | | | 757.500 | | | | | | 273.304,00 | | |
| MEJORAS AL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Forma de explotación | Área m2 | V. Unit. ¢ / m2 | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢ | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m2 |
| | | | - | | | | | | - | | |
| | | | - | | | | | | - | | |
| TOTAL | | | - | | | | | | - | | |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | | |
| CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | ¢23.292.049,00 | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | ¢273.304,00 | | |
| VALOR TOTAL | | | | | | | | | ¢23.565.353,00 | | |
| 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) | | | | | | | | | | |
| <p>Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i></p> <p><small>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 valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.</small></p> | | | | | | | | | | | |
| ESTADO | | | | | | | | | | O | ÓPTIMO |
| MB | | | | | | | | | | MB | MUY BUENO |
| B | | | | | | | | | | B | BUENO |
| I | | | | | | | | | | I | INTERMEDIO |
| R | | | | | | | | | | R | REGULAR |
| D | | | | | | | | | | D | DEFICIENTE |
| M | | | | | | | | | | M | MALO |
| MM | | | | | | | | | | MM | MUY MALO |
| DM | | | | | | | | | | DM | DEMOLICIÓN |

| DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES | | 214-21006028985300-2020-U | |
|--|---|---|---|
| CONSTRUCCIONES | | | |
| Tipo de construcción existente: CASA HABITACION | | Uso predominante: Residencial | |
| Estado de la edificación: Existente | | Avance: <input type="checkbox"/> 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: En desuso | | Nombre | |
| Vigencia del contrato de arrendamiento: | | | |
| Área construcción principal: 201,00 m2 | | Porcentaje de cobertura: 44% | |
| | | Año de construcción: 1997 | |
| DETALLE DE ELEMENTOS | | | |
| TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-02 | | NÚMERO DE NIVELES: 1 | |
| Estructura | CONCRETO | Sistema eléctrico: | |
| Paredes | BLOCK Y MADERA | Entubado Conduit | SI <u>PARCIAL</u> |
| Entrepiso | | Porcentaje | <u>90%</u> |
| Techos | MADERA | Caja breaker | SI |
| Cubierta | ZINC | Interruptor | <u>Cuchilla</u> |
| Cielos | TABLILLA MADERA | Estado General | <u>Regular</u> |
| Pisos | TERRAZO | Gas LP | <u>Ubicación</u> |
| Fachada | BLOCK Y VENTANERIA | Estado Físico y Mantenimiento: | |
| Aposentos | SALA, COMEDOR, COCINA, DORMITORIOS, SERVICIOS SANITARIOS, TERRAZA, GARAJE Y CORREDOR. | Paredes | <u>Bueno</u> |
| Baños | 1 | Cielos | <u>Regular</u> |
| Otros | | Pisos | <u>Bueno</u> |
| Red de agua caliente | | Cubierta | <u>Deficiente</u> |
| Tanque captación de agua | | | |
| Figuras | | | |
| Repellos | | Apreciación visual de desplome | |
| Leve | | Paredes | Ninguno |
| Pisos | Leve | Pisos | Ninguno |
| | | Cielos | Ninguno |
| 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: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| LA PROPIEDAD CUENTA CON UNA CASA DE HABITACION LA CUAL SE ENCUENTRA EN DESUSO AL MOMENTO DE LA VISITA, REQUIERE DE MANTENIMIENTO GENERAL. LA INSTALACION ELECTRICA NO SE ENCUENTRA ENTUBADA EN SU TOTALIDAD. | | | |

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21006028985300-2020-U



CALLE FRENTE



CALLE FRENTE



CASA HABITACION



LATERAL CASA



TERRAZA

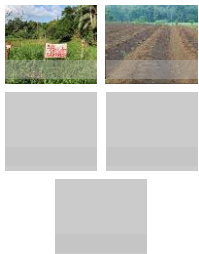


INTERIOR



VALUADOR EN SITIO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 2-15503-1991

292-A-10-6-7

SECCION DE MICROFILM
 FOLIO 230 | FOLIO 164
 FECHA 20 NOV 1991

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-15503-91
 15 NOV 1991
 Firma Autorizada



UBICACION

HOJA 2/3
 ESCALA 1:50 000

| LÍNEA | ALIBO | DIST. |
|-------|-------------|-------|
| 1 - 2 | N 48° 05' E | 19,00 |
| 2 - 3 | S 36° 45' E | 24,51 |
| 3 - 4 | S 49° 05' W | 19,34 |
| 4 - 1 | N 35° 51' W | 24,42 |
| | | |
| | | |

NOTAS:
 NO HUBO RECTIFICACION DE LINDEROS
 ERROR LINEAL ESTIMA DO: 0.01m
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA POR ESTE METODO
 SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO, PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO-TERRESTRE ESTABLECEN



PROSEEDOR: DSRMN ERATO SOLÓRZANO CÉDULA DE RESIDENCIA: 220-5228-090

VENDE A:

CÉDULA No. 2-283-1248

JOSE ANGEL PEREZ CAMPOS

SITUADO EN BOCA TRINIDAD

DISTRITO DE PITAL

PARA

CANTON SAN CARLOS

INFORMACION

PROVINCIA DE ZAMBUJA

POSESORIA

PROSEEDOR TIENE

ROLLO

ESCALA

INCHOS DE

FECHA

6009

40

1:7500

310 6 1991

OCTUBRE, 1991

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 289853---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 289853 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION

SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

ESTE : JOSE LUIS SANTANA GARCIA

OESTE : SALVADOR LOPEZ RIVERA

NOROESTE : CALLE PUBLICA CON 19,90 METROS DE FRENTE

SURESTE : HENRY SOLIS FLORES

MIDE: CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0015503-1991

VALOR FISCAL: 55,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS
DIECISIETE COLONES CON DIECINUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00536619-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-SEP-2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 15-04-2020 a las 15:18 horas

Imprimir

Regresar

Comprar