

AVALÚO DE FINCA URBANA VÍA MERCADO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-41001015928800-2020-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. Jurídica 4-000-001-021		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
Shirley Natalia		Rojas		Montero Número de exdeudor 6833-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		04 - HEREDIA			
Cantón:		10 - SARAPIQUI			
Distrito:		01 - PUERTO VIEJO			
Localidad:		Puerto Viejo, Yacaré			
DIRECCIÓN EXACTA					
Puerto Viejo (ruta a La Virgen), barrio Yacaré, de la parada de buses, 183 metros al sur.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		H-0432558-1997		196.99 m2	
Identificador Predial		41001015928800		196.99 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0.00%		0.00 m2 Demasía NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢5,914,427.76			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢9,514,741.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢15,429,168.76			
VALOR EN LETRAS:		QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO COLONES 76/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses		Ámbito máximo de mercado potencial General	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢9,514,741.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo).			
Nombre del Perito		Gilberto Vásquez Hernández			
Tipo de Profesional		Ing. Agr.		Sección de Ingeniería	
Número de registro		5887		Emp. Identificación N° 1-0922-0590	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		17 abril 2020		Fecha informe: 19 abril 2020	
Números telefónicos para contacto		88920354			
Correo electrónico / Dirección WEB		gvasquez34@hotmail.es			

HOMOLOGACIÓN						214-41001015928800-2020-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1		2		3		4		5	
			Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR €/m2			28,000.00		25,000.00		22,000.00		0.00		0.00	
Área (m2)	196.99	300	1.1490	153	0.9200	450	1.3130	1.0000		1.0000		
Frente (m)	10.02	14	0.9200	8	1.0580	14	0.9200	1.0000		1.0000		
Regularidad	1.00	0.90	1.1110	1	1.0000	1.00	1.0000	1.0000		1.0000		
% Pendiente	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Nivel (m)	0	0	1.0000	0.3	1.0090	0	1.0000	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 1	4	2	1.0620	2	1.0620	1	1.0940	1.0000		1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		
Ubicación en manzana	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		1.2472		1.0430		1.3215		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		34,922.43		26,075.29		29,073.18						
VALOR DEL BIEN												
Valor conclusivo						€30,024 /m2						
Área						196.99 m2						
VALOR TOTAL						€5,914,427.76						
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO												
LINDEROS ACTUALES												
NORTE Lote quince						Casa de habitación tipología similar a VC03 Casa de habitación tipología similar a VC02 En material de asfalto Casa de habitación tipología similar a VC02						
SUR lote diecisiete												
ESTE Calle pública con 10.02 metros												
OESTE Maria Teresa Rivera												
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	496,286					1,155,553					70	
2	496,286					1,155,547					69	
5	496,267					1,155,551					71	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Didier Córdoba vende inmueble ubicado en Barrio Yacaré, del super "La Abispa", 200 metros sur, similares características del predio sujeto.				Oferta		83025213			17/04/2020		
					Coordenadas		Este	496,267	Norte	1,154,892		
2	Luis Sánchez vendió inmueble ubicado en Barrio Yacaré, de la entrada principal, 300 metros sur, similares características del predio sujeto.				Transacción		89780743			17/04/2020		
					Coordenadas		Este	496,301	Norte	1,155,302		
3	Isaias Alvarado vende inmueble ubicado en Chilamate, de la escuela, 200 metros este, similares características del predio sujeto.				Oferta		88526697			03/05/2019		
					Coordenadas		Este	493,220	Norte	1,155,715		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-41001015928800-2020-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	NO	Media Baja
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno			a 2000 m	Actividad del lugar
Residencial					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	SÍ	10.02 m	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	SÍ	20.00 m	Pendiente %	5	
Relación:	SÍ	1.99600798	Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Río	Distancia	1,000.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 77.80%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
19/04/2020	Según el estudio de registro consultado el 19 de abril del año 2020 el inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes si hay, en reservas y restricciones que no afectan para la venta del bien (ver citas en el estudio de registro adjunto al informe de avalúo).				
<b>OBSERVACIONES</b>					
El inmueble es un lote con casa de habitación unifamiliar en evidente estado de abandono.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-41001015928800-2020-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 de habitación	61.00	210,000	12,810,000	40	13	R	0.7847	0.8190	8,232,621.00	25.7	134,961
Corredor, cuarto de pilas	19.00	105,000	1,995,000	40	13	R	0.7847	0.8190	1,282,120.00	25.7	67,480
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>80.00</b>		14,805,000						<b>9,514,741.00</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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢9,514,741.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00								
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>¢9,514,741.00</b>								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								
ESTADO											
O	ÓPTIMO										
MB	MUY BUENO										
B	BUENO										
I	INTERMEDIO										
R	REGULAR										
D	DEFICIENTE										
M	MALO										
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-41001015928800-2020-U
CONSTRUCCIONES		
Tipo de construcción existente: Casa de habitación unifamiliar Estado de la edificación: Existente Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales:	Uso predominante: Residencial Avance: 100% Presupuesto: ¢ Número permiso construcción:  Propiedad utilizada por: En desuso Nombre: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: 80.00 m2 Porcentaje de cobertura: 40% Año de construcción: 2007	
DETALLE DE ELEMENTOS		
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> <u>VC02</u> <b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>1</u>		
Estructura Cimientos en material de concreto chorreado en sitio Paredes Bloques de concreto prefabricado Entrepiso No hay Techos Cerchas con perfiles metálicos Cubierta Láminas de zinc #28 en estado deficiente Cielos Tablilla plástica Pisos Cerámica económica Fachada Láminas en fibrolit Aposentos Sala - comedor, cocina, 3 dormitorios, cuarto de pilas, corredor. Baños Dos baños con servicio sanitario Otros Red de agua caliente No hay Tanque captación de agua No hay	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <b>Sistema eléctrico:</b>  Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>  Porcentaje <u>60%</u>  Caja breaker <u>SI</u>  Interruptor <u>Cuchilla</u>  Estado General <u>Regular</u>    Gas LP <u>                    </u> Ubicación <u>                    </u> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>  Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>  Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Deficiente</u> </div>	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <b>Fisuras</b>  Repellos <u>Ninguno</u>  Pisos <u>Ninguno</u> </div> <div> <b>Apreciación visual de desplome</b>  Paredes <u>Ninguno</u>  Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Leve</u> </div> </div>		
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación: <b>DESCRIPCIÓN</b> Avance:		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado Se recomienda un primer giro para construcción: <div style="display: flex; justify-content: flex-end; align-items: center; margin-top: 10px;"> Equivalente al: <u>0.0%</u>  del monto del crédito destinado a construcción </div>
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
OBSERVACIONES		
Casa de habitación en evidente estado de abandono en general.		



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41001015928800-2020-U



Vía de acceso



Frente



Colindancia este



Colindancia norte



Colindancia sur en parte

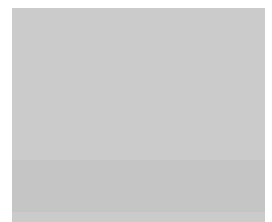
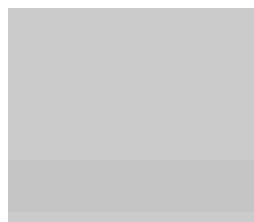
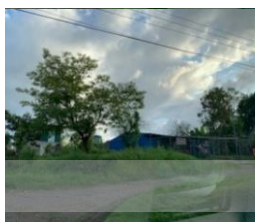


Colindancia oeste



Perito en sitio

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41001015928800-2020-U



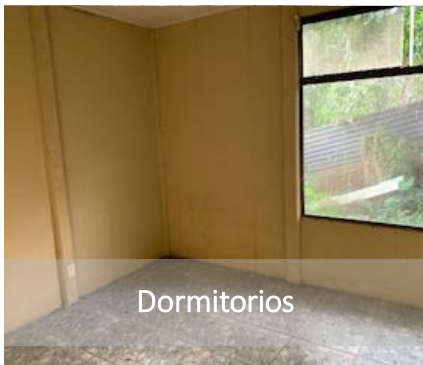
Casa de habitación unifamiliar



Área de sala - comedor



Dormitorios



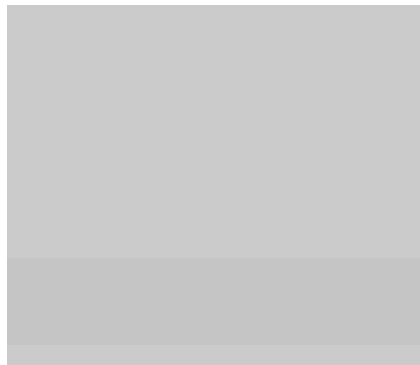
Dormitorios



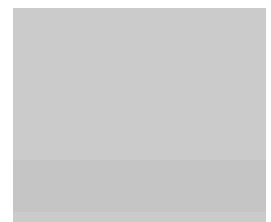
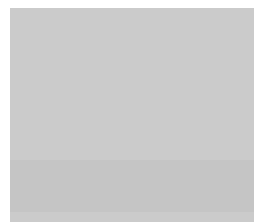
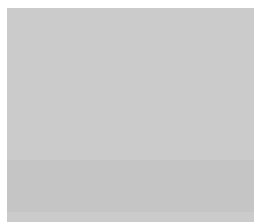
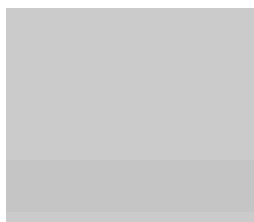
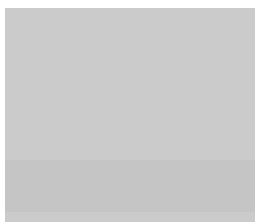
Cuarto de pilas



Baño con servicio sanitario



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES






**PLANO DE CATASTRO**

214-41001015928800-2020-U

**CATASTRO NACIONAL**  
176 316  
RILEY DEANES  
SECCION AGROPECUARIA 240 1997

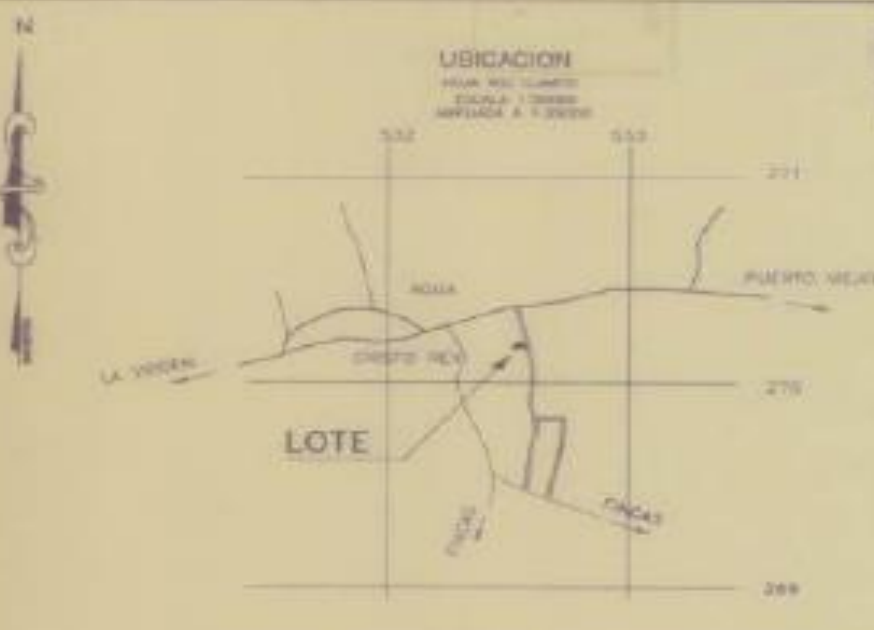
**REGISTRO NACIONAL**  
**CATASTRO NACIONAL**  
El presente plano de catastro con los datos que se indican, por la ley de catastro, se le otorga el registro nacional.  
*H-432558-97*  
*Sanchez Valverde*  
Fecha: 4 SEP 1997  
Punto: Antioquia



**UBICACION**  
PARA EL CANTON  
CANTON: EL CANTON  
MUNICIPIO: A. 1997

**DERROTERO**

LINEA	ACUMULADO	DETALLE
1	100.00	100.00
2	100.00	100.00
3	100.00	100.00
4	100.00	100.00
5	100.00	100.00
6	100.00	100.00
7	100.00	100.00
8	100.00	100.00
9	100.00	100.00
10	100.00	100.00
11	100.00	100.00
12	100.00	100.00
13	100.00	100.00
14	100.00	100.00
15	100.00	100.00
16	100.00	100.00
17	100.00	100.00
18	100.00	100.00
19	100.00	100.00
20	100.00	100.00
21	100.00	100.00
22	100.00	100.00
23	100.00	100.00
24	100.00	100.00
25	100.00	100.00
26	100.00	100.00
27	100.00	100.00
28	100.00	100.00
29	100.00	100.00
30	100.00	100.00
31	100.00	100.00
32	100.00	100.00
33	100.00	100.00
34	100.00	100.00
35	100.00	100.00
36	100.00	100.00
37	100.00	100.00
38	100.00	100.00
39	100.00	100.00
40	100.00	100.00
41	100.00	100.00
42	100.00	100.00
43	100.00	100.00
44	100.00	100.00
45	100.00	100.00
46	100.00	100.00
47	100.00	100.00
48	100.00	100.00
49	100.00	100.00
50	100.00	100.00
51	100.00	100.00
52	100.00	100.00
53	100.00	100.00
54	100.00	100.00
55	100.00	100.00
56	100.00	100.00
57	100.00	100.00
58	100.00	100.00
59	100.00	100.00
60	100.00	100.00
61	100.00	100.00
62	100.00	100.00
63	100.00	100.00
64	100.00	100.00
65	100.00	100.00
66	100.00	100.00
67	100.00	100.00
68	100.00	100.00
69	100.00	100.00
70	100.00	100.00
71	100.00	100.00
72	100.00	100.00
73	100.00	100.00
74	100.00	100.00
75	100.00	100.00
76	100.00	100.00
77	100.00	100.00
78	100.00	100.00
79	100.00	100.00
80	100.00	100.00
81	100.00	100.00
82	100.00	100.00
83	100.00	100.00
84	100.00	100.00
85	100.00	100.00
86	100.00	100.00
87	100.00	100.00
88	100.00	100.00
89	100.00	100.00
90	100.00	100.00
91	100.00	100.00
92	100.00	100.00
93	100.00	100.00
94	100.00	100.00
95	100.00	100.00
96	100.00	100.00
97	100.00	100.00
98	100.00	100.00
99	100.00	100.00
100	100.00	100.00



**NOTAS**

LEVANTAMIENTO: PLANO - POLIGONAL: 480074  
SECCION: 1701  
LINDEROS EXISTENTES  
FRONTE A CALLE PUBLICA: 1000 m.  
MODIFICA PLANO: H-432558-97  
SE - SEGURIDAD RAGO S.A.  
OBT. FE. QUE LA CALLE QUE PASA  
COMO RIESGO EXISTE EN LA REALIDAD.

**PROPIEDAD DE:**  
**SEGURIDAD RAGO S.A.**  
CITUAL JURIDICA: 3-151-192427

SITUADO EN: PUERTO VIEJO  
DISTRITO: EL PUERTO VIEJO  
CANTON: EL CANTON  
PROVINCIA: DE HEREDIA

**INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO**  
ES: PLANO  
FOLIO: 4001 - 4117025-1001  
AREA: 136777.00 m<sup>2</sup>

**AREA:**  
136.77 m<sup>2</sup>

**ESCALA:**  
1:1000

**FECHA:**  
SEPTIEMBRE 1997

**PROFESIONAL: RAGO S.A.**  
FOLIO: 258



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-41001015928800-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 159288---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 159288 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA, LOTE - 16

SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUERTO VIEJO CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS:

NORTE : LOTE QUINCE

SUR : LOTE DIECISIETE

ESTE : CALLE PUBLICA CON 10.02 METROS

OESTE : MARIA TERESA RIVERA

MIDE: CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS  
CUADRADOS

PLANO:H-0432558-1997

## ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00117028	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 17,450,000.00 COLONES

## PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL  
SETECIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES CON CUARENTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00361634-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-JUN-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

## RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 360-10220-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 4117028 000

AFECTA A FINCA: 4-00159288 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-04-2020 a las 12:02 horas

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-41001015928800-2020-U

FORMULARIO 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. Abonado: 2746

Nombre del proveedor del servicio: Asada Integral de Sarapiquí

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio:

Nombre del abonado: Hazel Sosa Monge

Observaciones:

## 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. NISE: 249620

Nombre del proveedor del servicio: Coopelasca

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio :

Nombre del abonado : Hazel Sosa Monge

Observaciones: