

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 DIRECCIÓN DE MATERIALES	214-21006035634300-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES POR UN MONTO NO APLICA COLONES	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		NOMBRE SOLICITANTE (S) Cédula. Identidad 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		NOMBRE PROPIETARIO (S) Cédula. Identidad 4-000-001021	Proporción de Derechos 100,0%
ALVARADO VARGAS IDALI		NOMBRE EXDEUDOR (ES) Exdeudor 6744-1	Proporción de Derechos 0,0%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	2 - ALAJUELA		
Cantón:	10 - SAN CARLOS		
Distrito:	06 - PITAL		
Localidad:	VERACRUZ		
DIRECCIÓN EXACTA			
575 METROS SUR DE LA PLAZA DE DEPORTES DEL SAÍNO DE PITAL			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	LA FINCA	Según EL REGISTRO Y PLANO	
Plano de catastro N°	A-620824-2000	2 449,17 m2	
Identificador Predial	21006035634300	2 449,17 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢30 274 190,37		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢30 274 190,37		
VALOR EN LETRAS:	TREINTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	LAS EDIFICACIONES SE ENCUENTRAN COMPLETAMENTE DETERIORAS SE CONSIDERAN LOS EDIFICIOS EN CONDICION DE DEMOLICIÓN.		
Nombre del Perito	Arq. Juan Carlos Arce Ramírez		
Tipo de Profesional	Arquitecto		
Número de registro	A- 10129	Emp. -	Identificación N° 205090259
Fecha inspección:	13 octubre 2020	Fecha informe:	14 octubre 2020
Números telefónicos para contacto	2461-1085 / 2461-1086 / 8344-0000		
Correo electrónico / Dirección WEB	jcarce.cr@gmail.com / oficina@jcarce.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-21006035634300-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		25 000,00		21 875,00		16 474,46		24 000,00		24 610,00	
Área	2449,17	400,00	0,5499	640,00	0,6422	607,00	0,6311	250,00	0,4709	0,00	0,0000
Nivel	-1,30	0,00	0,9371	0,00	0,9371	0,00	0,9371	0,00	0,9371	0,00	0,9371
Frente	31,90	20	1,1232	12	1,2755	13	1,2504	10	1,3347	0	#####
Forma	0,40	1	0,7945	0,8	0,8883	1	0,7945	1	0,7945	0	#####
Pendiente	0%	0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000	0%	1,0000
Ubicación	5,00	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	0	0,5741
Servicios 1	1,00	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0	1,0305
Servicios 2	16,00	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	0	1,6161
Tipo de Vía	4,00	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	0	0,7723
Negociación	-	-	1,1000	-	1,0000	-	1,1500	-	1,0000	-	1,0000
Indexado IPC	oct 20	feb 19	1,0000	feb 19	1,0100	jun 20	1,0000	oct 20	1,0000	nov 20	1,0000
-	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000
Factor de Homologación		0,4807		0,6887		0,6757		0,4679			
Valores Homologados		12 017,50		15 065,31		11 131,79		11 229,60			
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	€12 361 /m2			Valor ajustado	€12 361 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	2 449,17 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€12 361,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€30 274 190,37					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ALVARO MURILLO MURILLOS (SEGÚN REGISTRO PÚBLICO) / LOTE BALDÍO										
SUR	ERNESTO RODRIGUEZ VEGA Y DANILO ROJAS CORRALES (SEGÚN REGISTRO PÚBLICO) / EDIFICIO RESIDENCIAL										
ESTE	ERNESTO RODRIGUEZ VEGA Y DANILO ROJAS CORRALES (SEGÚN REGISTRO PÚBLICO) / EDIFICIO RESIDENCIAL										
OESTE	CON UN FRENTE DE 31,90 METROS / CALLE PÚBLICA										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	472 936					1 161 970					111
2	472 940					1 162 000					111
3											
4											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	OFERTA CON VALOR DE: €25000 c/m2, UBICADO 350 METROS NORTE DE LA ESCUELA DE VERACRUZ. VENDEDOR: FELIPE MURILLO ZAMORA				OFERTA		83252840			18/02/2019	
					Coordenadas	Este	473175	Norte	1162916		
2	OFERTA CON VALOR DE: €21875 c/m2, UBICADO COSTADO NORTE DE LA IGLESIA DE VERACRUZ. VENDEDOR: MARIO VIQUEZ				OFERTA		2404-1431 8921-0456			18/02/2019	
					Coordenadas	Este	-84,245196	Norte	10,514737		
3	OFERTA CON VALOR DE: €16474,46 c/m2, UBICADO COSTADO NORTE DE LA IGLESIA CATÓLICA VERACRUZ. VENDEDOR: MARIO VIQUEZ				OFERTA		87902299			23/06/2020	
					Coordenadas	Este	473166	Norte	1162680		
4	OFERTA CON VALOR DE: €24000 c/m2, UBICADO UN KILOMETRO SUR DEL REDONDEL. VENDEDOR: ISAIAS				OFERTA		87643589			14/10/2020	
					Coordenadas	Este	472874	Norte	1161593		
5	Base de Datos CON VALOR DE: €24610 c/m2, UBICADO VERACRUZ DE PITAL. VENDEDOR: -				Base de Datos		INDEXADO POR I.P.C.			02/11/2020	
					Coordenadas	Este	-	Norte	-		

Este informe de avalúo 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 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21006035634300-2020-U			
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>				
Tipo de ruta	TERCIARIA		Caño	NO	Sistema Sanitario	TANQUE SÉPTICO	
Material	ASFALTO		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	17,50 m		Cordón	NO			
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			CALLE PÚBLICA	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>			
Teléfono	SI	ICE	Internet por Cable	SI	ICE	Clase social	MEDIA
Alumbrado	SI	COOPELESCA	Jardines y Parques	NO	-	Clase social zonas cercanas	MEDIA
Electricidad	SI	COOPELESCA	Transporte Público	SI	a 0 m	Densidad poblacional	MEDIA
Agua Potable	SI	ASADA	Edificios Comerciales	SI	a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SI	ICE	Recolección de basura	SI		COMERCIAL Y RESIDENCIAL	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SI	a 500 m		
Medidores instalados	ELECTRICIDAD Y AGUA						
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>							
Frente principal:	31,90 m		Nivel sobre calle:	-1,30 m			
Fondo:	78,49 m		Pendiente %	0%			
Relación:	2,46050157		Tipo de vía:	4			
Servicios	S1	1	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:						0	
Cuerpo de agua cerca	0	Distancia	-	Posibilidad de daños		NINGUNO	
Topografía	PLANA	Pendiente	0	Riesgo deslizamiento		NINGUNO	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 71,00%							
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>							
<b>FECHA ESTUDIO</b>		<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
12-oct		0					
		-					
<b>OBSERVACIONES</b>							
PROPIEDAD UBICADA EN EL CENTRO DE VERACRUZ DE PITAL, CON LOS SERVICIOS BÁSICOS DESCRITOS, APTA PARA CONSTRUCCIONES. SOPORTA VARIOS EDIFICIOS, LOS CUALES SE ENCUENTRAN DESMANTELADOS O AFECTADOS POR VANDALISMO.							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21006035634300-2020-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
SALÓN BAR	330,00	85 000	28 050 000	50	16	DM	0,7888	0,0000	-	-	0
DORMITORIOS	39,00	125 000	4 875 000	50	11	DM	0,8658	0,0000	-	-	0
VIVIENDA	96,00	140 500	13 488 000	50	13	DM	0,8362	0,0000	-	-	0
CORREDOR	24,00	70 250	1 686 000	50	13	DM	0,8362	0,0000	-	-	0
-	-	-	-	1	0	O	1,0000	1,0000	-	#¡DIV/0!	0
TOTAL		489,00		48 099 000					-		
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
-	-	-	-	1	0	O	1,0000	1,0000	-	#¡DIV/0!	0
-	-	-	-	1	0	O	1,0000	1,0000	-	#¡DIV/0!	0
-	-	-	-	1	0	O	1,0000	1,0000	-	#¡DIV/0!	0
TOTAL			-						-		
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
-	-	-	-	1	0	O	1,0000	1,0000	-	#¡DIV/0!	0
-	-	-	-	1	0	O	1,0000	1,0000	-	#¡DIV/0!	0
-	-	-	-	1	0	O	1,0000	1,0000	-	#¡DIV/0!	0
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢0,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢0,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)										MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DEMOLICIÓN

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-21006035634300-2020-U

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: **EDIFICIO COMERCIAL** Uso predominante: **COMERCIAL**  
Estado de la edificación: **EXISTENTE** Avance: **100%** Presupuesto: **¢** -  
Nombre del Profesional Responsable de la obra: -  
Nombre del Desarrollador: -  
Número de Contrato C.F.I.A.: - Número permiso construcción: -  
Documentos de construcción adicionales: -  
Propiedad utilizada por: **NO HABILITADO** Nombre: -  
Vigencia del contrato de arrendamiento: **NO APLICA**  
Área construcción principal: **330,00 m2** Porcentaje de cobertura: **13%** Año de construcción: **2004**

**DETALLE DE ELEMENTOS**
**TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:** **NO TIPIFICADO** **NÚMERO DE NIVELES:** .....1.....

Estructura **CONCRETO ARMADO**  
Paredes **MAMPOSTERÍA INTEGRAL, REPELLO QUEMADO**  
Entrepiso **NO HAY**  
Techos **MADERA REDONDA O SIN ASERRADO DESPLOMADO**  
Cubierta **LÁMINA ONDULADA DE HIERO GALVANIZADO**  
Cielos **DESTRUIDO**  
Pisos **PISOS CON ACABADO LUJADO**  
Fachada **FACHADA SENCILLA, VENTANAS MARCOS MADERA**  
Aposentos **SALON 01 COCINA 01 S.S 02**  
**BAÑO 01 - -**  
Baños **CUARTOS DE BAÑO - 01**  
Otros **-**  
Red de agua caliente **NO HAY**  
Tanque captación de agua **NO HAY**

**Sistema eléctrico:**

Entubado Conduit **NO HAY NO HAY**  
Porcentaje **0%**  
Caja Breakers **NO**  
Interruptor **FUSIBLE**  
Estado General **MALO**

Gas LP **-** Ubicación **-**

**Estado Físico y Mantenimiento:**

Paredes **MALO** Cielos **MALO**  
Pisos **MALO** Cubierta **MALO**

**Fisuras**

Repellos **IMPORTANTE** Paredes **IMPORTANTI** Pisos **IMPORTANTE** Cielos **IMPORTANTE**  
Pisos **IMPORTANTE**

**Apreciación visual de desplome**
**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación: - Avance: 0%

**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**

EDIFICIO SE ENCUENTRA EN RUINAS, MISMO NO ES VALORA DE GARANTÍA

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-21006035634300-2020-U																
CONSTRUCCIONES																				
Tipo de construcción existente:		<b>VIVIENDA</b>		Uso predominante: <b>COMERCIAL</b>																
Estado de la edificación:		<b>EXISTENTE</b>		Avance: <b>100%</b> Presupuesto: <b>¢</b> -																
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		-																		
Nombre del Desarrollador:		-																		
Número de Contrato C.F.I.A.:		-		Número permiso construcción: -																
Documentos de construcción adicionales:																				
-																				
Propiedad utilizada por:		<b>NO HABILITADO</b>		Nombre: -																
Vigencia del contrato de arrendamiento:		<b>NO APLICA</b>																		
Área construcción principal:		<b>39,00 m2</b>		Porcentaje de cobertura: <b>2%</b> Año de construcción: <b>2004</b>																
DETALLE DE ELEMENTOS																				
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		<b>NO TIPIFICADO</b>		NÚMERO DE NIVELES: .....1.....																
Estructura	CONCRETO ARMADO		<b>Sistema eléctrico:</b>																	
Paredes	MAMPOSTERÍA INTEGRAL, REPELLO QUEMADO		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td colspan="2"><u>NO HAY NO HAY</u></td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2"><u>0%</u></td> </tr> <tr> <td>Caja Breakers</td> <td colspan="2"><u>NO</u></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2"><u>FUSIBLE</u></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2"><u>MALO</u></td> </tr> </table>			Entubado Conduit	<u>NO HAY NO HAY</u>		Porcentaje	<u>0%</u>		Caja Breakers	<u>NO</u>		Interruptor	<u>FUSIBLE</u>		Estado General	<u>MALO</u>	
Entubado Conduit	<u>NO HAY NO HAY</u>																			
Porcentaje	<u>0%</u>																			
Caja Breakers	<u>NO</u>																			
Interruptor	<u>FUSIBLE</u>																			
Estado General	<u>MALO</u>																			
Entrepiso	NO HAY																			
Techos	NO HAY																			
Cubierta	NO HAY																			
Cielos	DESTRUIDO																			
Pisos	PISOS DE CERÁMICA		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Gas LP</td> <td>-</td> <td>Ubicación</td> <td>-</td> </tr> </table>			Gas LP	-	Ubicación	-											
Gas LP	-	Ubicación				-														
Fachada	-																			
Aposentos	-	-				-														
	DORMITORIOS - 04	-				-														
	-	-	-																	
Baños	CUARTOS DE BAÑO - 04		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td><u>MALO</u></td> <td>Cielos</td> <td><u>MALO</u></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td><u>MALO</u></td> <td>Cubierta</td> <td><u>MALO</u></td> </tr> </table>			Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	<u>MALO</u>	Cielos	<u>MALO</u>	Pisos	<u>MALO</u>	Cubierta	<u>MALO</u>			
Estado Físico y Mantenimiento:																				
Paredes	<u>MALO</u>	Cielos				<u>MALO</u>														
Pisos	<u>MALO</u>	Cubierta				<u>MALO</u>														
Otros	-																			
Red de agua caliente	NO HAY																			
Tanque captación de agua	NO HAY																			
OBRAS COMPLEMENTARIAS																				
Estado de la edificación:		-		Avance: 0%																
DESCRIPCIÓN																				
-																				
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																				
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:																
1				<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Equivalente al: 0,0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">del monto del crédito destinado a construcción</td> </tr> </table>		Equivalente al: 0,0%		del monto del crédito destinado a construcción												
Equivalente al: 0,0%																				
del monto del crédito destinado a construcción																				
2																				
3																				
4																				
5																				
6																				
7																				
OBSERVACIONES																				
EDIFICIO SE ENCUENTRA EN RUINAS, MISMO NO ES VALORA DE GARANTÍA																				



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-21006035634300-2020-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:		<b>VIVIENDA</b>		Uso predominante: <b>COMERCIAL</b>	
Estado de la edificación:		<b>EXISTENTE</b>		Avance: <b>100%</b> Presupuesto: <b>¢</b> -	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: -					
Nombre del Desarrollador: -					
Número de Contrato C.F.I.A.: -				Número permiso construcción: -	
Documentos de construcción adicionales: -					
Propiedad utilizada por:		<b>NO HABILITADO</b>		Nombre: -	
Vigencia del contrato de arrendamiento:				<b>NO APLICA</b>	
Área construcción principal:		<b>120,00 m2</b>		Porcentaje de cobertura: <b>5%</b> Año de construcción: <b>2004</b>	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		<b>NO TIPIFICADO</b>		NÚMERO DE NIVELES: .....1.....	
Estructura	CONCRETO ARMADO				
Paredes	MAMPOSTERÍA INTEGRAL, REPELLO QUEMADO				
Entrepiso	NO HAY				
Techos	NO HAY				
Cubierta	NO HAY				
Cielos	NO HAY				
Pisos	PISOS DE CERÁMICA Y CONCRETO EXPUESTO				
Fachada	-				
Aposentos	SALA - 01      COMEDOR - 01      COCINA - 01 DORMITORIOS - 03    CORREDOR - 01    - PILAS - 01      -      -				
Baños	CUARTOS DE BAÑO - 02				
Otros	-				
Red de agua caliente	NO HAY				
Tanque captación de agua	NO HAY				
Sistema eléctrico:					
Entubado Conduit		<u>NO HAY NO HAY</u>			
Porcentaje		<u>0%</u>			
Caja Breakers		<u>NO</u>			
Interruptor		<u>FUSIBLE</u>			
Estado General		<u>MALO</u>			
Gas LP		-		Ubicación	
		-			
Estado Físico y Mantenimiento:					
Paredes		<u>MALO</u>		Cielos <u>MALO</u>	
Pisos		<u>MALO</u>		Cubierta <u>MALO</u>	
Fisuras      Apreciación visual de desplome					
Repellos	<u>IMPORTANTE</u>	Paredes	<u>IMPORTANTE</u>	Pisos	<u>IMPORTANTE</u>
Pisos	<u>IMPORTANTE</u>			Cielos	<u>IMPORTANTE</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		-		Avance: 0%	
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					
EDIFICIO SE ENCUENTRA EN RUINAS, MISMO NO ES VALORA DE GARANTÍA					

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21006035634300-2020-U


**FRENTE DEL LOTE**

**EQUIPAMIENTO URBANO**

**EQUIPAMIENTO URBANO**

**LOTE**

**LOTE**

**LOTE**

**LOTE**

**LOTE**

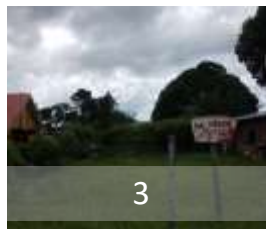
**LOTE**

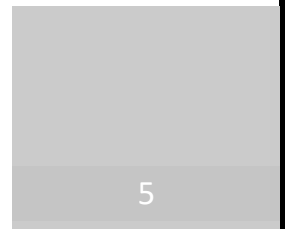
**LOTE**

**LOTE**

**VALUADOR**
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

**1**

**2**

**3**

**4**

**5**



214-21006035634300-2020-U

## PLANO: 2-620824-2000

Este informe de avalúo 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 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.

**ANEXO PLANO CATASTRADO**

214-21006035634300-2020-U

12/10/2020

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 356343—000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 356343 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN LOCAL COMERCIAL, CABINAS Y UNA CASA DE HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : ALVARO MURILLO MURILLOS

SUR : ERNESTO RODRIGUEZ VEGA Y DANILO ROJAS CORRALES

ESTE : ERNESTO RODRIGUEZ VEGA Y DANILO ROJAS CORRALES

OESTE : CALLE PUBLICA PAVIMENTADA CON FRENTE DE TREINTA Y UNO PUNTO NOVENTA  
METROS LINEALES

MIDE: DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON DIECISIETE DECIMETROS  
CUADRADOS  
PLANO:A-0620824-2000

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
2-00209649 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 88,832,066.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y SEIS MILLONES ONCE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y  
TRES COLONES CON VEINTE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00291589-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-MAY-2019

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

Emitido el 12-10-2020 a las 08:36 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

# MEMORIA DE CALCULO

## TABLA HOMOLOGACIÓN COMPARABLES CON LOTE TIPO

Características	LOTE TIPOLOGÍA			COMPARABLES							
	210-06-U07	1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
Valor €/m2	€23 000,00	€25 000,00		€21 875,00		€16 474,46		€24 000,00		€24 610,00	
Área del Lote:	200,00	400,00	1,2599	640,00	1,4736	607,00	1,4478	250,00	1,0772	200,00	1,0000
		$\alpha$	0,3333	$\alpha$	0,3333	$\alpha$	0,3333	$\alpha$	0,3333	$\alpha$	0,3333
		$\beta$	0,3333	$\beta$	0,3333	$\beta$	0,3333	$\beta$	0,3333	$\beta$	0,3333
Frente al Acceso:	10,00	20,00	0,7937	12,00	0,9410	13,00	0,9163	10,00	1,0000	10,00	1,0000
		Y	0,3333	Y	0,3333	Y	0,3333	Y	0,3333	Y	0,3333
Regularidad:	-	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000
Tipo de Vía:	4,00	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000
Pendiente Promedio:	0%	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000
Servicios 1:	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000
Servicios 2:	16,00	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000
Nivel Respecto Acceso:	0,00	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000
		K2	0,0000	K2	0,0000	K2	0,0000	K2	0,0000	K2	0,0000
		K1	0,0000	K1	0,0000	K1	0,0000	K1	0,0000	K1	0,0000
Situación / Ubicación:	5,00	3,00	0,9418	5,00	1,0000	5,00	1,0000	5,00	1,0000	5,00	1,0000
Negociación:	-	-	1,1000	-	1,0000	-	1,1500	-	1,0000	-	1,0000
FACTOR DE HOMOLOGACIÓN		1,0360		1,3867		1,5256		1,0772		1,0000	
Fecha de obtención:	oct.-20	oct.-20		oct.-20		oct.-20		oct.-20		oct.-20	
Tipo de Valor:	210-06-U07	VENTA RAZONABLE		VENTA RAZONABLE		VENTA RAZONABLE		VENTA RAZONABLE		VENTA RAZONABLE	
Indexación:	1,07	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Valor Indexado:	€24 610,00	€25 000,00		€21 875,00		€16 474,46		€24 000,00			
VALORES HOMOLOGADOS:		€25 900,00		€30 334,06		€25 133,44		€25 852,80			
Valor Promedio Homologado	€26 805,08										
Desviación Estándar	€2 380,00	8,88%									
Valor Conclusivo	€24 425,08										

### TABLA HOMOLOGACIÓN LOTE TIPO CONTRA SUJETO

Características	LOTE TIPO	LOTE A VALORAR		
			Factor ajustado	Factor
Área de Terreno:	200,00	2449,17	0,4300	0,4339
		$\alpha$	0,3333	0,3333
		$\beta$	0,3333	0,3333
Nivel Respecto Acceso:	0,00	-1,30	0,9300	0,9371
		K2	-0,0500	-0,0500
		K1	0,0000	0,0000
Frente al Acceso:	10,00	31,90	1,3000	1,3347
		Y	0,2489	0,2489
Regularidad:	0,00	1,00	1,0000	#DIV/0!
	AREAMRC	1,00	0,2500	0,2500
			0,5000	0,5000
Pendiente Promedio:	0%	0,00	1,0000	1,0000
Situación:	5,00	5,00	1,0000	1,0000
Servicios 1:	1,00	1,00	1,0000	1,0000
Servicios 2:	16,00	16,00	1,0000	1,0000
Tipo de Vía:	4,00	4,00	1,0000	1,0000
	-	-	1,0000	1,0000
Factor de Homologación:		0,5199		

Factor Exceso de Fondo	
Exceso fondo (I)=	0,63
Fondo Lote Tipo	20
Fondo lote a Valorar	78,49
Raíz cubica	1/3
área lote tipo	200
área lote a valorar	2449 1/6
área de exceso lote v	2249 1/6

FONDO LOTE TIPO

20,0

### FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

SECCIÓN AFECTADA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
0,00 m <sup>2</sup>	1,0000	-
0,00 m <sup>2</sup>	1,0000	-
0,00 m <sup>2</sup>	1,0000	-
FACTOR SECCIONES	1,0000	
ÁREA APROVECHABLE	100,00%	

Solo se aplica el castigo al exceso de fondo

### DETALLE DEL VALOR DEL TERRENO

ÁREA A VALORAR	VALORES CONCLUSIVOS	FACTOR DE AJUSTE	VALOR HOMOLOGADO
2449,17	€24 425,08	0,5199	€12 698,60
VALOR DEL TERRENO	€31 101 030,16		

### VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€12 361 /m2	Valor ajustado	€12 361 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	REFERENCIA
Factor secciones	1,0000	Área	2 449,17 m2	€0 / m2	
VALOR UNITARIO FINAL				€12 361,00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€30 274 190,37 /m2	

2,66%

-337,6