

**AVALÚO DE FINCA URBANA****INFORME DE AVALÚO**

<b>OFICINA</b>	<b>214 DIRECCIÓN DE MATERIALES</b>	<b>214-21006035634300-2020-U</b>	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>			
<b>ADMINISTRACIÓN DE BIENES POR UN MONTO NO APLICA COLONES</b>			
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Cédula. Identidad <b>4-000-001021</b>			
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Cédula. Identidad <b>4-000-001021</b> 100,0%			
<b>NOMBRE EXDEUDOR (ES)</b>			
ALVARADO VARGAS IDALÍ Exdeudor <b>6744-1</b> 0,0%			
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	<b>2 - ALAJUELA</b>		
Cantón:	<b>10 - SAN CARLOS</b>		
Distrito:	<b>06 - PITAL</b>		
Localidad:	<b>VERACRUZ</b>		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
<b>575 METROS SUR DE LA PLAZA DE DEPORTES DEL SAÍNO DE PITAL</b>			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de	<b>LA FINCA</b>	Según <b>EL REGISTRO Y PLANO</b>	
Plano de catastro N°	<b>A-620824-2000</b>	2 449,17 m <sup>2</sup>	
Identificador Predial	<b>21006035634300</b>	2 449,17 m <sup>2</sup>	
Diferencia de medidas	Porcentaje: <b>0,00%</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b> Demasía <b>NO</b>	
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO	₡30 274 190,37		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡30 274 190,37</b>		
VALOR EN LETRAS:	<b>TREINTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS</b>		
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		<b>SÍ</b>	
OBSERVACIONES GENERALES	LAS EDIFICACIONES SE ENCUENTRAN COMPLETAMENTE DETERIORADAS SE CONSIDERAN LOS EDIFICIOS EN CONDICIÓN DE DEMOLICIÓN.		
Nombre del Perito	<u>Arq. Juan Carlos Arce Ramírez</u>		
Tipo de Profesional	Arquitecto		Firma del Perito
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								
<b>VALOR €/m<sup>2</sup></b>		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					
Nivel	-1,30	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					
Forma	0,40	1	0,7945	0,8	0,8883	1	0,7945	1	0,7945					
Pendiente	0%	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					
Servicios 1	1,00	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000					
Servicios 2	16,00	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000					
Tipo de Vía	4,00	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000					
Negociación	-	-	1,1000	-	1,0000	-	1,1500	-	1,0000					
Indexado IPC	oct 20	feb 19	1,0000	feb 19	1,0100	jun 20	1,0000	oct 20	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 m <sup>2</sup>	-										
-	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	-										
-	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	-										
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€12 361 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€12 361 / m <sup>2</sup>		Valor unitario Mejoras al Terreno									
Factor secciones	1,0000	Área	2 449,17 m <sup>2</sup>		€0 / m <sup>2</sup>									
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR TOTAL DEL TERRENO														
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														
PRECISIÓN 3,00 m														
VÉRTICE	ESTE	NORTE												
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/m <sup>2</sup> , 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/m <sup>2</sup> , 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/m <sup>2</sup> , 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/m <sup>2</sup> , 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/m <sup>2</sup> , 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 escrita, 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
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	TERCIARIA	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	ASFALTO	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	17,50 m	Cordón	NO	TANQUE SÉPTICO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		CALLE PÚBLICA		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SI ICE	Internet por Cable	SI ICE	DATOS SOCIOECONÓMICOS
Alumbrado	SI COOPELESCA	Jardines y Parques	NO -	Clase social MEDIA
Electricidad	SI COOPELESCA	Transporte Público	SI a 0 m	Clase social zonas cercanas MEDIA
Aqua Potable	SI ASADA	Edificios Comerciales	SI a 500 m	Densidad poblacional MEDIA
Señal celular	SI ICE	Recolección de basura	SI	Actividad del lugar
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SI a 500 m	COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Medidores instalados	MEDIDORES INSTALADOS			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
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			
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:	0			
Cuerpo de agua cerca	0	Distancia	-	
Topografía	PLANA	Pendiente	0	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 71,00%				
AFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
12-oct	0			
	-			
OBSERVACIONES				
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
<b>TOTAL</b>	<b>489,00</b>		<b>48 099 000</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
-	-	-	-	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
<b>TOTAL</b>			<b>-</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
-	-	-	-	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
<b>TOTAL</b>			<b>-</b>								

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

CONSTRUCCIONES	¢0,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢0,00</b>

**MÉTODO DE DEPRECIACIÓN****DEFINICIONES**

<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)	<b>ESTADO</b>	O	ÓPTIMO
		<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación		MB	MUY BUENO
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo	<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado		B	BUENO
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo	<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición		I	INTERMEDIO
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien	<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente		R	REGULAR
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)				D	DEFICIENTE
Método de depreciación utilizado:	Ross-Heidecke				M	MALO
					MM	MUY MALO
					DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			214-21006035634300-2020-U		
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
Tipo de construcción existente:	<b>EDIFICIO COMERCIAL</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.:	-				
Documentos de construcción adicionales:	-				
Propiedad utilizada por:	<b>NO HABILITADO</b>	Nombre	-		
Vigencia del contrato de arrendamiento:	<b>NO APPLICA</b>				
Área construcción principal:	<b>330,00 m<sup>2</sup></b>	Porcentaje de cobertura:	<b>13%</b>	Año de construcción:	<b>2004</b>
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	<b>NO TIPIFICADO</b>	NÚMERO DE NIVELES:	<b>1</b>		
Estructura	<b>CONCRETO ARMADO</b>				
Paredes	<b>MAMPOSTERÍA INTEGRAL, REPELLO QUEMADO</b>				
Entrepiso	<b>NO HAY</b>				
Techos	<b>MADERA REDONDA O SIN ASERRADO DESPLOMADO</b>				
Cubierta	<b>LÁMINA ONDULADA DE HIERO GALVANIZADO</b>				
Cielos	<b>DESTRUIDO</b>				
Pisos	<b>PISOS CON ACABADO LUJADO</b>				
Fachada	<b>FACHADA SENCILLA, VENTANAS MARCOS MADERA</b>				
Aposentos	SALON 01	COCINA 01	S.S 02		
	BAÑO 01	-	-		
	-	-	-		
Baños	<b>CUARTOS DE BAÑO - 01</b>				
Otros	-				
Red de agua caliente	<b>NO HAY</b>				
Tanque captación de agua	<b>NO HAY</b>				
<b>Sistema eléctrico:</b>					
Entubado Conduit	<b>NO HAY NO HAY</b>				
Porcentaje	<b>0%</b>				
Caja Breakers	<b>NO</b>				
Interruptor	<b>FUSIBLE</b>				
Estado General	<b>MALO</b>				
Gas LP	Ubicación _____				
<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>					
Paredes	<b>MALO</b>	Cielos	<b>MALO</b>		
Pisos	<b>MALO</b>	Cubierta	<b>MALO</b>		
<b>Fisuras</b>					
Repellos	<b>IMPORTANTE</b>	Paredes	<b>IMPORTANTI</b>	Pisos	<b>IMPORTANTE</b>
Pisos	<b>IMPORTANTE</b>	Cielos		Cielos	<b>IMPORTANTE</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>					
Estado de la edificación:	-				
Avance:	<b>0%</b>				
<b>DESCRIPCIÓN</b>					
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
<b>OBSERVACIONES</b>					
EDIFICIO SE ENCUENTRA EN RUINAS, MISMO NO ES VALORA DE GARANTÍA					

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21006035634300-2020-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	VIVIENDA	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 APPLICA		
Área construcción principal:	39,00 m <sup>2</sup>	Porcentaje de cobertura:	2%
			Año de construcción: 2004
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	NO TIPIFICADO	NÚMERO DE NIVELES:	1
Estructura	CONCRETO ARMADO	Sistema eléctrico:	
Paredes	MAMPOSTERÍA INTEGRAL, REPELLO QUEMADO	Entubado Conduit	NO HAY NO HAY
Entrepiso	NO HAY	Porcentaje	0%
Techos	NO HAY	Caja Breakers	NO
Cubierta	NO HAY	Interruptor	FUSIBLE
Cielos	DESTRUIDO	Estado General	MALO
Pisos	PISOS DE CERÁMICA		
Fachada	-	Gas LP	Ubicación -
Aposentos	- DORMITORIOS - 04 - - -		
Baños	CUARTOS DE BAÑO - 04	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros	-	Paredes	MALO Cielos MALO
Red de agua caliente	NO HAY	Pisos	MALO Cubierta MALO
Tanque captación de agua	NO HAY		
Fisuras			
Repellos	IMPORTANTE	Paredes	IMPORTANTE
Pisos	IMPORTANTE	Pisos	IMPORTANTE
		Cielos	IMPORTANTE
Apreciación visual de desplome			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	-	Avance:	0%
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
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			
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>
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	-	Presupuesto:	€ -
Nombre del Desarrollador:	-	Número permiso construcción:	-
Número de Contrato C.F.I.A.:	-	Año de construcción:	<b>2004</b>
Documentos de construcción adicionales:	-		
Propiedad utilizada por:	<b>NO HABILITADO</b>	Nombre	-
Vigencia del contrato de arrendamiento:	<b>NO APPLICA</b>		
Área construcción principal:	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>	Porcentaje de cobertura:	<b>5%</b>
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	<b>NO TIPIFICADO</b>	NÚMERO DE NIVELES:	<b>1</b>
Estructura	<b>CONCRETO ARMADO</b>		
Paredes	<b>MAMPOSTERÍA INTEGRAL, REPELLO QUEMADO</b>		
Entrepiso	<b>NO HAY</b>		
Techos	<b>NO HAY</b>		
Cubierta	<b>NO HAY</b>		
Cielos	<b>NO HAY</b>		
Pisos	<b>PISOS DE CERÁMICA Y CONCRETO EXPUESTO</b>		
Fachada	-		
Aposentos	SALA - 01	COMEDOR - 01	COCINA - 01
	DORMITORIOS - 03	CORREDOR - 01	-
	PILAS - 01	-	-
Baños	<b>CUARTOS DE BAÑO - 02</b>		
Otros	-		
Red de agua caliente	<b>NO HAY</b>		
Tanque captación de agua	<b>NO HAY</b>		
<b>Sistema eléctrico:</b>			
Entubado Conduit	<b>NO HAY</b>	<b>NO HAY</b>	-
Porcentaje	<b>0%</b>		
Caja Breakers	<b>NO</b>		
Interruptor	<b>FUSIBLE</b>		
Estado General	<b>MALO</b>		
Gas LP	-	Ubicación	-
<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>			
Paredes	<b>MALO</b>	Cielos	<b>MALO</b>
Pisos	<b>MALO</b>	Cubierta	<b>MALO</b>
Apreciación visual de desplome			
Repellos	<b>IMPORTANTE</b>	Paredes	<b>IMPORTANTE</b>
Pisos	<b>IMPORTANTE</b>	Pisos	<b>IMPORTANTE</b>
Cielos	-	Cielos	<b>IMPORTANTE</b>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	-	Avance:	<b>0%</b>
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
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



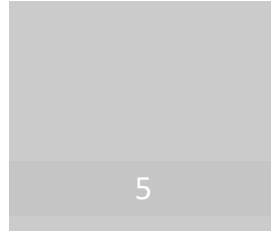
2



3



4



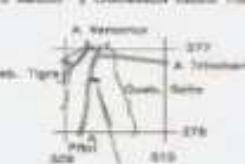
5

## **ANEXO PLANO CATASTRADO**

214-21006035634300-2020-U

**Plano(s) Catastrado(s)**

PLANO: 2-620824-2000

CATASTRO NACIONAL 68 313 BILCO - BRADY SEGUIN MEXICAN AÑO 2000		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 número: <i>A-60884-2000</i>		  100% COPIA DE 100% ORIGINAL	
<b>91 MAR 2000</b> <i>J.C.P.</i>					
<p>NOTAS: DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN. LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA. ERROR ANGULAR: 00.00' - ERROR LINEAL: 0.00 m. FRONTE A CALLE PUBLICA 31.31 m. ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO N. A-531779-1884</p>					
LINEA	ACIMUT	DIST. (m)			
1-2	357	26	31.90		
2-3	279	26	74.75		
3-4	190	59	31.21		
4-1	99	27	82.23		
 <p>Referencia de vértice "3" a suroeste: 336.30 m.</p> <p>Ubicación:</p> <p>SOCIA TIBES AREOSO y CHAPARRAL Sector 1-80-2000</p>  <p>28 MAR 2000</p> <p>PROPIEDAD DE ERNESTO RODRIGUEZ VEGA VENDE A DANILO ROJAS CORRALES</p> <p>CEDULA N. 2-150-115</p> <p>LIZANIAS LEITON CAMBRONERO Fotografía Asentada N. T.A. 4381</p> <p>CEDULA N. 2-422-323</p> <p>AREA 2449.17 m<sup>2</sup></p> <p>SITUADO EN VERACRUZ DISTRITO DE PITAL CANTÓN 10 SAN CARLOS PROVINCIA 02 ALAJUELA</p> <p>INFORMACION REGISTRO PUBLICO Parte de Folio Ref. N. 2-208849-000</p> <p>PROTOCOLO Termo 10819 Folio 18</p> <p>ESCALA 1:1000</p> <p>Area según Registro 45897.90 m<sup>2</sup></p> <p>FECHA MARZO 2000</p> <p>ARCHIVO</p>					

**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									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
Valor c/m <sup>2</sup>	€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
		α	0,3333								
		β	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								
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								
		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	oct-20	oct-20	oct-20	oct-20	oct-20
Tipo de Valor	210-06-U07	VENTA RAZONABLE									
Indexación	1,07	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	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	€24 610,00	€25 000,00	€24 000,00	€24 610,00	€25 000,00	€24 610,00
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	0,4339
		α	0,3333
		β	0,3333
Nivel Respecto Acceso	0,00	-1,30	0,9300
		K2	-0,0500
		K1	0,0000
Frente al Acceso	10,00	31,90	1,3000
		Y	0,2489
Regularidad	0,00	1,00	1,0000
	AREAMRC	1,00	0,2500
			0,5000
Pendiente Promedio	0%	0,00	1,0000
Situación	5,00	5,00	1,0000
Servicios 1	1,00	1,00	1,0000
Servicios 2	16,00	16,00	1,0000
Tipo de Vía	4,00	4,00	1,0000
	-	-	1,0000
Factor de Homologación		0,5199	

## 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%	

Factor Exceso de Fondo	
Exceso fondo ()=	
Exceso fondo ()=	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

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					DEFERENCIA
Valor conclusivo	€12 361 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€12 361 /m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	1,0000	Área	2 449,17 m <sup>2</sup>	€0 / m <sup>2</sup>	2,66%
VALOR UNITARIO FINAL					-337,6
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€30 274 190,37 /m <sup>2</sup>