

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-41002018593200-2021-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 4-000-001021 100%			
NOMBRE EX-DEUDOR					
GONZALEZ	SÁNCHEZ	MARIA ARELYS	Céd. Identidad 1-1194-0730		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	10 - SARAPIQUI				
Distrito:	02 - LA VIRGEN				
Localidad:	PALMITAS				
DIRECCIÓN EXACTA					
BARRIO PALMITAS DE LA ESCUELA 950 METROS AL OESTE Y 250 METROS AL SUR.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	H-0451687-1997		1 071,00 m2		
Identificador Predial	41002018593200		1 071,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			SÍ		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢18 212 355,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢28 741 905,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢46 954 260,00			
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢28 741 905,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES		<p>El terreno presenta una topografía plana / Propiedad cuenta con los servicios públicos disponibles / Según mapa de amenazas de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE), la propiedad NO se ubica en un área con potencial a inundación (basado en eventos hidrometeorológicos que han generado las inundaciones y afectaciones en la zona) /</p> <p>Propiedad ubicada en una zona rural clase "media-baja" de uso residencial. <b>Se recomienda lo siguiente:</b> La instalación eléctrica en las construcciones, debe satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegida, aislada y entubada en un 100%. De ahí que, el sistema eléctrico interno en general, debe ser revisado y ajustado a los requisitos exigidos por el Código Eléctrico vigente (Decreto Ejecutivo No. 36979- MEIC, norma NFPA-70 (Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, RTCR 458:2011)).</p>			
Nombre del Perito		Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.			
Tipo de Profesional		Ing. Construcción		Firma del Perito	
Número de registro		ICO-25033	Emp. 351 IMJ	Identificación N° 114320842	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		27 junio 2021	Fecha informe:		30 junio 2021
Números telefónicos para contacto		8329-6494			
Correo electrónico / Dirección WEB		<a href="mailto:imurillo@cfa.or.cr">imurillo@cfa.or.cr</a>			

AVALUO DEL TERRENO						214-41002018593200-2021-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características		SUJETO	COMPARABLES								
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor
VALOR €/m2			17 000,00		17 000,00		15 500,00				
Factor Área	1071		1 000,00	0,9776	243	0,6129	1300	1,0660			
Factor Frente	23,8		30	0,9438	10	1,2421	20	1,0444			
Factor Regularidad	1071		1 000,00	1,0000	243	1,0000	1300	1,0000			
Factor de Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000			
Factor Pendiente	0%		10%	1,1368	10%	1,1368	10%	1,1368			
Factor de Tipo de Vía	5		4	0,9357	5	1,0000	5	1,0000			
Factor de Servicios 1	1		1,00	1,0000	1	1,0000	1	1,0000			
Factor de Servicios 2	16		16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000			
Ubicación	5		5,00	1,0000	5	1,0000	5	1,0000			
Factor de Homologación			0,9814		0,8655		1,2657				
Valores Homologados			16 683,91		14 712,67		19 618,60				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
			Área afectada								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€17 005 /m2		Valor ajustado		€17 005 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		1 071,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL							€17 005,00 /m2				
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€18 212 355,00				
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	GRANJA ONCE					VIVIENDA					
SUR	GRANJA 13					VIVIENDA					
ESTE	CALLE PUBLICA Y IDA					CALLE PUBLICA					
OESTE	PARCELA 64					LOTE SIN CONSTRUCCIÓN					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											6 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	485 295					1 153 311					150
2	485 288					1 153 288					150
3	485 246					1 153 300					150
4	485 251					1 153 322					150
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote de 1000 m2, frente de 30 m, sin contrucción, camino de acceso en asfalto, pendiente 10%, regular. Dirección: Sarapiquí, La Virgen, Las Palmitas, contiguo a acceso de la plaza de fútbol. Uso Residencial.				Oferta		6477-0827 (Frank Mora)			30/6/2021	
					Coordenadas		Este	486 257	Norte	1 153 177	
2	Lote de 243 m2, frente de 10 m, sin contrucción, camino de acceso en lastre, pendiente 10%, regular. Dirección: Sarapiquí, La Virgen, Las Palmitas. Uso Residencial.				Transacción		BASE DE DATOS COLABORATIVA (Vadi)			30/6/2021	
					Coordenadas		Este	485 276	Norte	1 153 583	
3	Lote de 1300 m2, frente de 20 m, sin contrucción, camino de acceso en lastre, pendiente 10%, regular. Dirección: Sarapiquí, La Virgen, Las Palmitas. Uso Residencial.				Transacción		BASE DE DATOS COLABORATIVA (Vadi)			30/6/2021	
					Coordenadas		Este	486 084	Norte	1 153 050	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-41002018593200-2021-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	11,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Todas	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	Todas	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 500 m	Baja
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
Residencial					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frete principal:	23,80 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	45,00 m		Pendiente %	0%	
Relación:	1,8907563		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
<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):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	Posibilidad de daños		
Topografía	Plana	Pendiente	Ninguno		
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 66,00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
12/4/2021					
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY / GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY // RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS / CITAS: 501-12503-01-0004-001 / AFECTA A FINCA: 4-00185932 -000 / INICIA EL: 13 DE DICIEMBRE DE 2001 / CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY / ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY.					
<b>OBSERVACIONES</b>					
LA PROPIEDAD SE UBICA EN ZONA RURAL DE ENTORNO RESIDENCIAL, CLASE MEDIA-BAJA / CUENTA CON MEDIDORES DE SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS / NO SE EVIDENCIO NINGUN RIESGO DE DESLIZAMIENTO NI INUNDACION QUE PUEDA AFECTAR LA PROPIEDAD / EL VALOR ASIGNADO SE OBTUVO DE BASE DE DATOS, MAPAS DE HOMOLOGACIÓN PROYECTADOS A LA FECHA DEL AVALÚO E INVESTIGACIÓN DE VALORES EN LOS ALREDEDORES. EL GRAVAMÉN EXISTENTE NO CONSTITUYE NINGUNA AFECTACIÓN FÍSICA AL INMUEBLE.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES (LOCAL COMERCIAL)										214-41002018593200-2021-U																				
<b>CONSTRUCCIONES</b>																														
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																			
Vivienda (VC01)	120,00	¢230 000	27 600 000	50	20	R	0,7200	0,8190	16 275 120,00	29,5	135 626																			
Corredor trasero (VC01/3)	25,00	77 000	1 925 000	50	20	R	0,7200	0,8190	1 135 125,00	29,5	45 405																			
Corredor frontal (VC01/2)	20,00	115 000	2 300 000	50	20	R	0,7200	0,8190	1 356 260,00	29,5	67 813																			
Corredor lateral (VC01/3)	48,00	77 000	3 696 000	50	20	R	0,7200	0,8190	2 179 440,00	29,5	45 405																			
Galerón (GA01)	104,00	100 000	10 400 000	40	20	R	0,6250	0,8190	5 323 552,00	20,5	51 188																			
<b>TOTAL</b>	<b>317,00</b>		45 921 000						<b>26 269 497,00</b>																					
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>																														
Forma de explotación	Longitud ml	V. Unit. ¢ / ml	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																			
Tapia Prefabricada (h=2m)	138,00	35 000	4 830 000	30	15	R	0,6250	0,8190	2 472 408,00	15,4	17 916																			
<b>TOTAL</b>			4 830 000						<b>2 472 408,00</b>																					
<b>MEJORAS AL TERRENO</b>																														
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>			-						-																					
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>																														
CONSTRUCCIONES			¢26 269 497,00																											
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢2 472 408,00																											
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>¢28 741 905,00</b>																											
<b>MÉTODO DE DEPRECIACIÓN</b>																														
<b>DEFINICIONES</b>																														
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: <i>Ross-Heidecke</i>																														
<table border="1"> <tr> <td rowspan="7">ESTADO</td> <td>O</td> <td>ÓPTIMO</td> </tr> <tr> <td>MB</td> <td>MUY BUENO</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>BUENO</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>INTERMEDIO</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>REGULAR</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>DEFICIENTE</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>MALO</td> </tr> <tr> <td>MM</td> <td>MUY MALO</td> </tr> <tr> <td>DM</td> <td>DEMOLICIÓN</td> </tr> </table>												ESTADO	O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
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				214-41002018593200-2021-U																			
CONSTRUCCIONES																							
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial																					
Estado de la edificación: Existente		Avance: NA		Presupuesto: ₡ NA																			
Nombre del Profesional Responsable de la obra: NA																							
Nombre del Desarrollador: NA																							
Número de Contrato CFIA: NA		Número permiso construcción: NA																					
Documentos de construcción adicionales: NA																							
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre: NA																					
Vigencia del contrato de arrendamiento: NA																							
Área construcción principal: 317,00 m2		Porcentaje de cobertura: 30%		Año de construcción: 2000																			
DETALLE DE ELEMENTOS																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1																					
Estructura	Prefabricada	<b>Sistema eléctrico:</b>																					
Paredes	Baldosas prefabricadas	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">80%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	PARCIAL	Porcentaje	80%		Caja breaker	SI		Interruptor	Diyuntores		Estado General	Regular		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	SI					PARCIAL																	
Porcentaje	80%																						
Caja breaker	SI																						
Interruptor	Diyuntores																						
Estado General	Regular																						
Gas LP		Ubicación																					
Entrepiso	NA																						
Techos	Cerchas de madera																						
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado # 28																						
Cielos	Tablilla PVC																						
Pisos	Cerámico	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>																					
Fachada	Regular																						
Aposentos	Sala-Comedor, Cocina, Cuarto de Pilas, corredor frontal, lateral, trasero y 4 dormitorios.																						
Baños	2 servicios sanitarios. Poseen sus paredes recubiertas con material impermeable.																						
Otros	NA																						
Red de agua caliente	NA																						
Tanque captación de agua	NA	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Regular</td> <td>Cubierta</td> <td>Regular</td> </tr> </table>				Paredes	Regular	Cielos	Regular	Pisos	Regular	Cubierta	Regular										
Paredes	Regular					Cielos	Regular																
Pisos	Regular					Cubierta	Regular																
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>																					
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno																
Pisos	Ninguno																						
OBRAS COMPLEMENTARIAS																							
Estado de la edificación: Existente		Avance: 0%																					
DESCRIPCIÓN																							
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:																				
1	NA	NA	Equivalente al: NA del monto del crédito destinado a construcción																				
2	NA	NA																					
3	NA	NA																					
OBSERVACIONES																							
La propiedad se compone de una vivienda y un galerón, en regular estado de conservación. Se constató deficiencias en lo que respecta al sistema eléctrico, ya que se encontraron conexiones eléctricas expuestas.																							
Es importante recalcar que, se utilizo el MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA del año 2020, confeccionado por el Organo de Normalización Técnica (Hacienda), ya que es el que guarda una mayor relación de forma realista con los valores actuales de las construcciones. El valor mostrado contempla los costos directos (mano de obra, materiales, cargas sociales) y costos indirectos asociados a la construcción (planos, tramitología, utilidad y administración del constructor).																							



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-41002018593200-2021-U



Vista del frente de la propiedad sujeto del avalúo



Vista del costado izquierdo, desde la calle pública.



Vista del costado derecho, desde la calle pública.



Vista de la calle pública hacia la izquierda.



Vista de la calle pública hacia la derecha.



Vista frontal de la vivienda existente



Vista zona verde



Vista zona verde



Vista corredor frontal y zona verde



Vista zona verde



Vista galerón existente



Vista galeron

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**


1



2



3



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41002018593200-2021-U



Vista galeron



Vista zona verde



Vista corredor trasero



Vista corredor frontal



Vista corredor lateral



Vista corredor trasero



Vista lateral externa vivienda



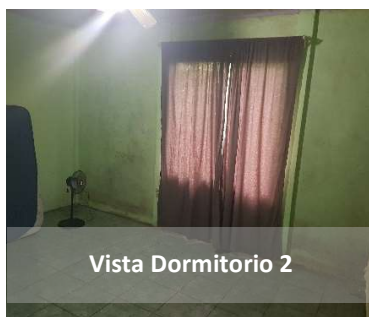
Vista sala-comedor



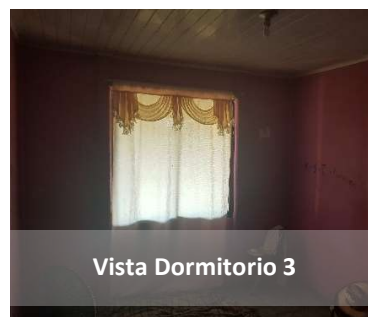
Vista cocina



Vista Dormitorio 1



Vista Dormitorio 2



Vista Dormitorio 3



Vista Dormitorio 4



Vista Servicio sanitario 1



Vista Servicio sanitario 1 (área de ducha)

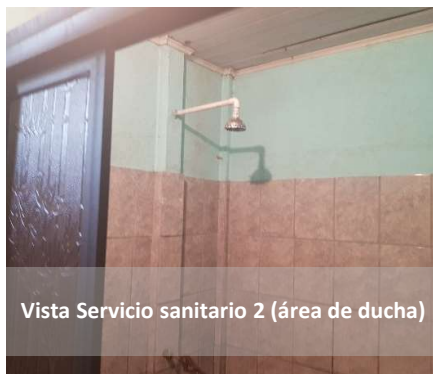


## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41002018593200-2021-U



Vista Servicio sanitario 2



Vista Servicio sanitario 2 (área de ducha)



Vista lavatorio común



Vista puertas externas en madera



Vista conexiones eléctricas expuestas



Vista interruptor termomagnético principal del sistema eléctrico



Vista conexiones eléctricas expuestas



Vista centro de carga eléctrico sin tapa



Vista conexiones eléctricas expuestas



Filtraciones de aguas pluviales desde la cubierta de techos en un servicio sanitario



Vista centro de carga eléctrico en galerón



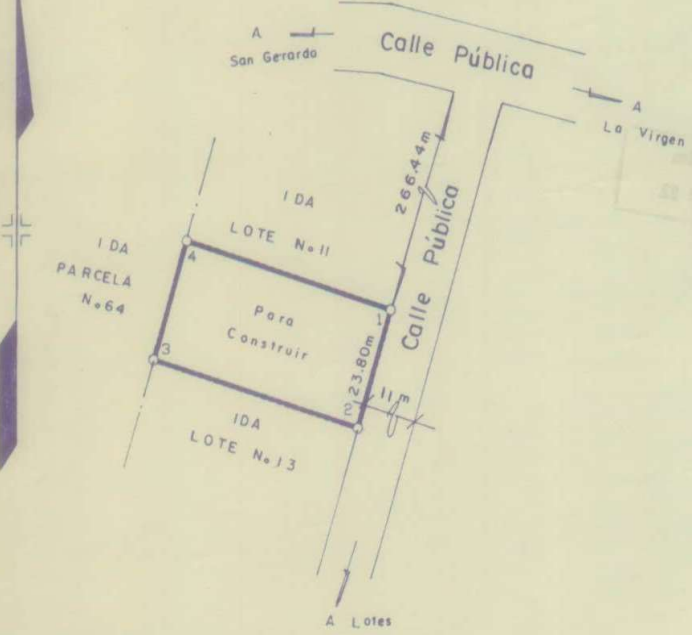


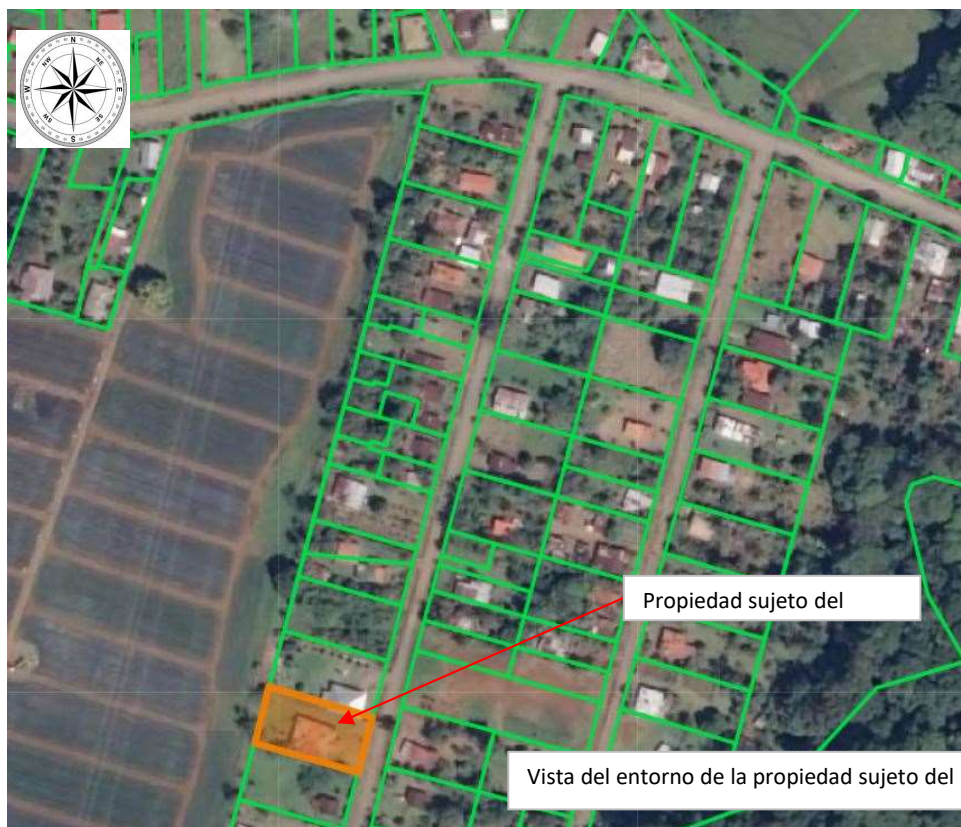
Perito Valuador frente a la propiedad sujeto del avalúo



## PLANO DE CATASTRO

214-41002018593200-2021-U

<b>CATASTRO NACIONAL</b> <b>228 266</b> ROLLO IMAGEN SECCION MICROFILM AÑO 1997		<b>REGISTRO NACIONAL</b> <b>CATASTRO NACIONAL</b> El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: <b>H-451687-97</b> Fecha <b>19 NOV 1997</b> Firma Autorizada																		
<b>NOTAS:</b> - DOY FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO CAMBIOS DE LINDEROS NI DE AMONJAMIENTOS, Y QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN REALIDAD. - LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA ERRORES: LINEAL = 0.05cm, ANGULAR = 0° 01' - EXENTO DEL PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES SEGUN LEY 6735 ARTICULO 7				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LINEA</th> <th>A C I M U T</th> <th>DISTANCIA (m.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2</td> <td>196°56'</td> <td>23.80</td> </tr> <tr> <td>2-3</td> <td>286°56'</td> <td>45.00</td> </tr> <tr> <td>3-4</td> <td>016°56'</td> <td>23.80</td> </tr> <tr> <td>4-1</td> <td>106°56'</td> <td>45.00</td> </tr> </tbody> </table>		LINEA	A C I M U T	DISTANCIA (m.)	1-2	196°56'	23.80	2-3	286°56'	45.00	3-4	016°56'	23.80	4-1	106°56'	45.00
LINEA	A C I M U T	DISTANCIA (m.)																		
1-2	196°56'	23.80																		
2-3	286°56'	45.00																		
3-4	016°56'	23.80																		
4-1	106°56'	45.00																		
<b>UBICACION</b> HOJA <b>RIO CUARTO</b> ESCALA 1:50000																				
DOY FE QUE LA QUEBRADA QUE SE INDICA EN LA UBICACION ES COMO APARECE EN EL PLANO Y NO COMO ESTA EN LA HOJA CARTOGRAFICA		<b>COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE C. R.</b> <b>13 NOV. 1997</b> German Castillo-González																		
<b>INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO</b> DEPARTAMENTO DE FORMACION DE ASENTAMIENTOS CAMPESINOS <b>IDA</b> SECCION DE TOPOGRAFIA		PROPIEDAD DE INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO CEDULA JURIDICA No. 4-000-042143-11																		
PROYECTO: G.F. GARRIDO LLOVERA (PARCELA 63)		SITA EN: LA VIRGEN DISTRITO: 2° LA VIRGEN CANTON: 10° SARAPIQUI PROVINCIA: 4° HEREDIA		ESCALA 1:1000 FECHA: SETIEMBRE 1997 AREA: <b>1071.00m²</b>																
PROTOCOLO: TOMO No. 7463 FOLIO No. 156 o 158		ES PARTE DE: FOLIO REAL 4119298-000 AREA SEGUN REGISTRO <b>93756,36 m²</b>		LEVANTO: GERARDO GUESADA MATAMOROS PERITO TOPOGRAFO PT-1211																





**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-41002018593200-2021-U

12/4/2021

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 185932-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 185932 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR ASENTAMIENTO GRANJAS FAMILIARES GARRIDO LLOVERA

SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA VIRGEN CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA  
LINDEROS:

NORTE : GRANJA ONCE

SUR : GRANJA 13

ESTE : CALLE PUBLICA Y IDA

OESTE : PARCELA 64

MIDE: MIL SETENTA Y UN METROS CUADRADOS  
PLANO-H-0451687-1997**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

4-00119298	000	FOLIO REAL
4-00185932	001	FOLIO REAL
4-00185932	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 17,500,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL  
QUINIENTOS OCHO COLONES CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS**DUEÑO DEL DOMINIO**

PRESENTACIÓN: 2019-00415912-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-JUL-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

**RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS**

CITAS: 501-12503-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 4-00185932 -000

INICIA EL: 13 DE DICIEMBRE DE 2001

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

1/2

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-41002018593200-2021-U

12/4/2021

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-04-2021 a las 14:58 horas

Imprimir

Regresar

Comprar



**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN**

214-70604003105900-2019-U

- a) El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.
- b) El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- c) El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- d) El informe de Avalúo, está basado en los documentos aportados por el cliente (Plano catastro, folio, entre otros) y en la visita de inspección realizada al inmueble. El resto de la información contenida en el documento y otros datos, fueron suministrados por el cliente, los cuales se asumen fidedignos y se verificaron en sitio en forma general.
- e) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada el indicado en la primera página del Informe de Avalúo.
- f) Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b).
- g) La información consignada en este informe se basa en el estudio de registro y plano de catastro. Los datos de este documento respecto a la situación legal del inmueble, deberán ser corroborados por un notario público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.
- h) La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia no se utilizaron equipos de alta precisión.
- i) No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.

## DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-70604003105900-2019-U

- j) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones. No se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras, instalaciones electromecánicas o al terreno, ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo, ya que este documento tiene el alcance de un avalúo para una garantía hipotecaria. Por lo tanto, no se asume ninguna responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas (daños o vicios) en los bienes valuados.
- k) No se realizaron pruebas o estudios geotécnicos, estructurales, hidráulicos, hidrológicos o cualquier otro de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la integridad estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos, ni sobre las capacidades de los sistemas de contención, drenaje, entre otros.
- l) Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construidas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.
- m) El método de valoración del terreno, fue el COMPARATIVO, que también se conoce como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de "valor de mercado" (oferta y demanda). Para las edificaciones se usó el método de COSTO, en que se establece el Valor Nuevo (VRN) de las construcciones y posteriormente se deprecia por el método de Ross- Heidecke, para establecer el Valor Neto de Reposición (VNR).
- n) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado de conservación. Este método considera los siguientes principios básicos:
- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
  - Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
  - Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.



## FORMULARIO BIENES TEMPORALES

214-41002018593200-2021-U

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: 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. El vecino más próximo, por motivos de seguridad no estaba dispuesto a proporcionar la información solicitada.

Nombre del proveedor del servicio: Asada.Número telefónico del proveedor: No se logró evidenciar en campo.Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: No se logró evidenciar en campo.Nombre del abonado: No se logró evidenciar en campo.

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. El vecino más próximo, por motivos de seguridad no estaba dispuesto a proporcionar la información solicitada.

Nombre del proveedor del servicio: ICE.Número telefónico del proveedor: No se logró evidenciar en campo.Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: No se logró evidenciar en campo.Nombre del abonado: No se logró evidenciar en campo.

Observaciones: \_\_\_\_\_