

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	INFORME DE AVALÚO
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ADMINISTRACIÓN DE BIENES	214-41002018593200-2021-U
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	NOMBRE SOLICITANTE (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos
GONZALEZ SÁNCHEZ	MARIA ARELYS	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	H-0451687-1997	Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	41002018593200	1 071,00 m ²
Identificador Predial		1 071,00 m ²
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		SÍ Demasía NO

AVALUO

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
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡28 741 905,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

OBSERVACIONES GENERALES	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) / Propiedad ubicada en una zona rural clase "media-baja" de uso residencial. Se recomienda lo siguiente: 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)).
-------------------------	--

Nombre del Perito	Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.	
Tipo de Profesional	Ing. Construcción	Firma del Perito
Número de registro	ICO-25033	Identificación N°
Nombre de la empresa	Emp. 351 IMJ	114320842
Nombre y firma representante legal de la empresa		
Fecha inspección:	27 junio 2021	Fecha informe:
Números telefónicos para contacto	8329-6494	30 junio 2021
Correo electrónico / Dirección WEB	imurillo@cfia.or.cr	

AVALUO DEL TERRENO						214-41002018593200-2021-U		
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								
VALOR TOTAL DEL TERRENO								
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 construcción, 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
2	Lote de 243 m2, frente de 10 m, sin construcción, 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
3	Lote de 1300 m2, frente de 20 m, sin construcción, 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

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-41002018593200-2021-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	11,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ Todas	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 500 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 500 m
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m
Señal celular	SÍ Todas	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente 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
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Óptimo			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 66,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO			
12/4/2021	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY / GRAVAMENES o AFFECTACIONES: SI HAY // RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PÚBLICOS / CITAS: 501-12503-01-0004-001 / AFFECTA A FINCA: 4-00185932 -000 / INICIA EL: 13 DE DICIEMBRE DE 2001 / CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY / ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY.		
OBSERVACIONES			
LA PROPIEDAD SE UBICA EN ZONA RURAL DE ENTORNO RESIDENCIAL, CLASE MEDIA-BAJA / CUENTA CON MEDIDORES DE SERVICIOS PÚBLICOS INSTALADOS / NO SE EVIDENCIÓ NINGÚN RIESGO DE DESLIZAMIENTO NI INUNDACIÓN 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												
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										
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										
TOTAL	317,00		45 921 000						26 269 497,00												
OBRAS COMPLEMENTARIAS																					
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										
TOTAL			4 830 000						2 472 408,00												
MEJORAS AL TERRENO																					
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2										
			-						-												
TOTAL			-						-												
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																					
CONSTRUCCIONES											¢26 269 497,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS											¢2 472 408,00										
VALOR TOTAL											¢28 741 905,00										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																					
DEFINICIONES																					
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)																
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Depre.	Factor de Depreciación																
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				214-41002018593200-2021-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 m ²		Porcentaje de cobertura: 30%		Año de construcción: 2000																																																																																																																		
DETALLE DE ELEMENTOS																																																																																																																						
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC01	NÚMERO DE NIVELES:		1																																																																																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Estructura</td> <td colspan="5">Prefabricada</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Paredes</td> <td colspan="5">Baldosas prefabricadas</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Entrepiso</td> <td colspan="5">NA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Techos</td> <td colspan="5">Cerchas de madera</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Cubierta</td> <td colspan="5">Láminas onduladas de hierro galvanizado # 28</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Cielos</td> <td colspan="5">Tablilla PVC</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Pisos</td> <td colspan="5">Cerámico</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fachada</td> <td colspan="5">Regular</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Aposentos</td> <td colspan="5">Sala-Comedor, Cocina, Cuarto de Pilas, corredor frontal, lateral, trasero y 4 dormitorios.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Baños</td> <td colspan="5">2 servicios sanitarios. Poseen sus paredes recubiertas con material impermeable.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Otros</td> <td colspan="5">NA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Red de agua caliente</td> <td colspan="5">NA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tanque captación de agua</td> <td colspan="5">NA</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Fisuras</td> <td colspan="5" style="text-align: center;">Apreciación visual de desplome</td> </tr> <tr> <td>Repellos</td> <td>Ninguno</td> <td>Paredes</td> <td>Ninguno</td> <td>Pisos</td> <td>Ninguno</td> <td>Cielos</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Ninguno</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Ninguno</td> </tr> </table>							Estructura		Prefabricada					Paredes		Baldosas prefabricadas					Entrepiso		NA					Techos		Cerchas de madera					Cubierta		Láminas onduladas de hierro galvanizado # 28					Cielos		Tablilla PVC					Pisos		Cerámico					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					Fisuras		Apreciación visual de desplome					Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Pisos	Ninguno					Ninguno
Estructura		Prefabricada																																																																																																																				
Paredes		Baldosas prefabricadas																																																																																																																				
Entrepiso		NA																																																																																																																				
Techos		Cerchas de madera																																																																																																																				
Cubierta		Láminas onduladas de hierro galvanizado # 28																																																																																																																				
Cielos		Tablilla PVC																																																																																																																				
Pisos		Cerámico																																																																																																																				
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																																																																																																																				
Fisuras		Apreciación visual de desplome																																																																																																																				
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos																																																																																																																
Pisos	Ninguno					Ninguno																																																																																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">Sistema eléctrico:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Entubado Conduit</td> <td colspan="2">SI</td> <td colspan="3">PARCIAL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Porcentaje</td> <td colspan="2">80%</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Caja breaker</td> <td colspan="2">SI</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Interruptor</td> <td colspan="2">Diyuntores</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Estado General</td> <td colspan="2">Regular</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gas LP</td> <td colspan="2">Ubicación</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Pisos</td> <td>Regular</td> <td>Cubierta</td> <td>Regular</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>							Sistema eléctrico:							Entubado Conduit		SI		PARCIAL			Porcentaje		80%					Caja breaker		SI					Interruptor		Diyuntores					Estado General		Regular					Gas LP		Ubicación					Estado Físico y Mantenimiento:							Paredes		Regular	Cielos	Regular			Pisos		Regular	Cubierta	Regular																																												
Sistema eléctrico:																																																																																																																						
Entubado Conduit		SI		PARCIAL																																																																																																																		
Porcentaje		80%																																																																																																																				
Caja breaker		SI																																																																																																																				
Interruptor		Diyuntores																																																																																																																				
Estado General		Regular																																																																																																																				
Gas LP		Ubicación																																																																																																																				
Estado Físico y Mantenimiento:																																																																																																																						
Paredes		Regular	Cielos	Regular																																																																																																																		
Pisos		Regular	Cubierta	Regular																																																																																																																		
OBRAS COMPLEMENTARIAS																																																																																																																						
Estado de la edificación:		Existente	Avance:		0%																																																																																																																	
DESCRIPCIÓN																																																																																																																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td>Etapas</td> <td>% de avance</td> <td colspan="2">Detalle de avance esperado</td> <td colspan="3">Se recomienda un primer giro para construcción:</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>NA</td> <td colspan="2">NA</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>NA</td> <td colspan="2">NA</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>NA</td> <td colspan="2">NA</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="5">Equivalente al: NA del monto del crédito destinado a construcción</td> </tr> </table>							PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN							Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:			1	NA	NA					2	NA	NA					3	NA	NA							Equivalente al: NA del monto del crédito destinado a construcción																																																																										
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																																																																																																																						
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:																																																																																																																		
1	NA	NA																																																																																																																				
2	NA	NA																																																																																																																				
3	NA	NA																																																																																																																				
		Equivalente al: NA del monto del crédito destinado a construcción																																																																																																																				
OBSERVACIONES																																																																																																																						
<p>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.</p> <p>Es importante recalcar que, se utilizo el MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA del año 2020, confeccionado por el Organismo 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).</p>																																																																																																																						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41002018593200-2021-U



Vista del frente de la propiedad sujeta 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 zona verde



Vista zona verde



Vista corredor frontal y zona verde



Vista zona verde



Vista galerón existente



Vista galerón

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 sujeta del avalúo

PLANO DE CATASTRO

214-41002018593200-2021-U

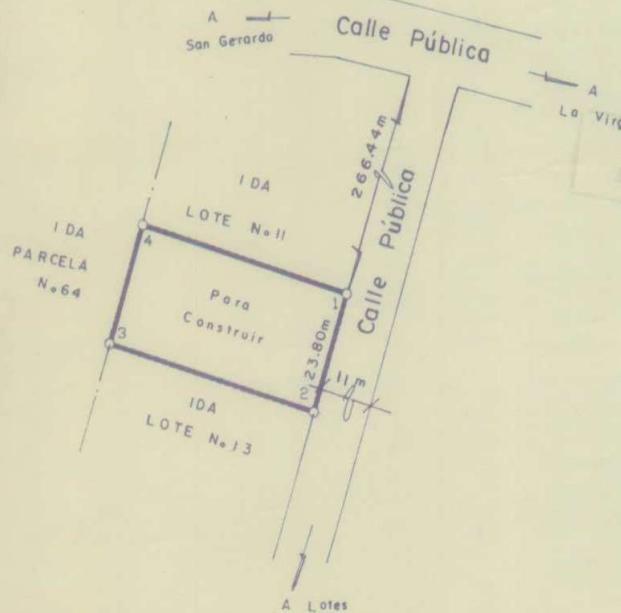
CATASTRO NACIONAL 228 266 ROLLO IMAGEN SECCION MICROFILM AÑO 1997		REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: H-451687-97 Fecha 19 NOV 1997 Firma Autorizada		 CATASTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL COSTA RICA TIMBRE 20 COLONES REPUBLICA DE COSTA RICA
NOTAS : -DOY FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO CAMBIOS DE LINDEROS NI DE AMOJONAMIENTOS, 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°				LÍNEA 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
 UBICACION HOJA RIO CUARTO ESCALA 1:50000				 DISEÑO DE SITIO ESCALA 1:10000
 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				COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE C. R. 13 NOV. 1997 German Castillo González
 INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO DEPARTAMENTO DE FORMACION DE ASENTAMIENTOS CAMPESINOS IDA SECCION DE TOPOGRAFIA		PROPIEDAD DE: INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO CEDULA JURIDICA No. 4-000-042143-11		
PROYECTO : G.F. GARRIDO LLOVERA (PARCELA 63) PROTOCOLO : TOMO No. 7463 FOLIO No. 156 o 158		ES PARTE DE: FOLIO REAL 4119298-000 AREA SEGUN REGISTRO 93756,36 m ²		
AREA SEGUN REGISTRO 93756,36 m ²		SITA EN : LA VIRGEN ESCALA : 1:1000 GF DISTRITO : 2° LA VIRGEN FECHA : SETIEMBRE 1997 CANTON : 10° SARAPIQUI AREA : PROVINCIA : 4° HEREDIA 1071.00m² LEVANTO : GERARDO GUESADA MATAMOROS PERITO TOPOGRAFO PT-1211		

IMAGEN SATELITAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD SUJETO
DEL AVALUO

214-41002018593200-2021-U



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 4-000-001021

ESTIMACIÓN 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

AFFECTA 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](#)

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

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:
