

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA PROPÓSITO DEL AVALÚO	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACION DE BIENES	214-2010501299750F-2021-C	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)			
LUIS DIEGO MENDEZ SANDOVAL		Céd. Identidad 1-1190-0854	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	01 - ALAJUELA		
Distrito:	05 - GUACIMA		
Localidad:	Vueltas		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
Alajuela, La Guácima Abajo, Vueltas, Condominio Doña Elsie, Filial #120			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según FINCA FILIAL N°	la Finca Filial el Registro y el Plano 120	Factor de Copropiedad: 0,7370000000000000	Id. Predial Finca Matriz: 2010500037590M Id. Predial Finca Madre: 20105020815900 Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	A-1771909-2014 293,00 m2		
Identificador Predial	2010501299750F 293,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 39.787,39
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demás: NO	Áreas Comunes: 15.223,51
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal Habitacional con Construcción		
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO ¢36.372.960,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢46.986.034,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN ¢83.358.994,00			
VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO COLONES CON 00 CENTIMOS			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢46.986.034,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	1.- La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia de los mismos. 2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo. 3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado. 4.- El sistema eléctrico fue inspeccionado a lo que permite la visual 5.- No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas.		
Nombre del Perito	LEILA ZUÑIGA LOPEZ		
Tipo de Profesional	ARQUITECTA		
Número de registro	A-10104	Emp.	Firma del Perito
Nombre de la empresa	Profesional Independiente		
Identificación N°	105540302		
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	7 julio 2021	Fecha informe:	8 julio 2021
Números telefónicos para contacto	8816-9442 / 2219-9334		
Correo electrónico / Dirección WEB	leilazuniga@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO

214-2010501299750F-2021-C

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ϕ/m^2		143.041,67	212.270,94	155.207,42	125.708,31	145.505,93
Área	234	249,00	1,0207	197	0,9447	242
Nivel	0		1,0000		1,0000	
Frente	8	8	1,0000	8	1,0000	8
Fondo	29,54		1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16
Tipo de Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5
			1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,0207	0,9447	1,0111	1,0234	0,9971
Valores Homologados		146.002,63	200.532,36	156.930,22	128.649,88	145.083,96

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO				
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	
	1,0000	Area afectada	0,00 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

VALOR DEL TERRENO				
Valor conclusivo	₡155.440 /m2	Valor ajustado	₡155.440 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	234,00 m2	₡0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL			₡155.440,00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			₡36.372.960,00	

LINDEROS ACTUALES

LINDEROS ACTUALES			
NORTE	Area común libre destinada a calle privada de acceso vehículos, línea de retiro frontal de construcción en medio		Vía de acceso en adoquin
SUR	Finca Filial #138		Finca con construcción
ESTE	Finca Filial #119		Finca con construcción
OESTE	Finca Filial #121		Finca con construcción

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3.00 m

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			PRECISION	3,00 m
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud	
1	467.640	1.100.162	651	
2	467.636	1.100.169	651	

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

DESCRIPCION DETALLADA DE LOS BIENES COMARCALES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Finca Filial #57 Valor de la propiedad: ₡85,560,000.00. Valor de la vivienda: ₡49,942,625.00. Valor del terreno: ₡35,617,375.00. Valor x m2: ₡143,041.67 Contacto: José Alvarado	Oferta	8349-1093			7/7/2021
		Coordenadas	Este	467.574	Norte	1.100.278
2	Finca Filial # Valor de la propiedad: ₡91,760,000.00. Valor de la vivienda: ₡49,942,625.00. Valor del terreno: ₡41,817,375.00. Valor x m2: ₡212,270.94 Contacto: Inmotico	Oferta	INMOTICO			7/7/2021
		Coordenadas	Este		Norte	
3	Finca Filial # Valor de la propiedad: ₡95,493,640.00. Valor de la vivienda: ₡57,933,445.00. Valor del terreno: ₡37,560,195.00. Valor x m2: ₡155,207.12. Contacto: Alexander Monroe	Oferta	8862-5652			7/7/2021
		Coordenadas	Este	INTERNET	Norte	
4	Finca Filial # Valor de la propiedad: ₡77,500,000.00. Valor de la vivienda: ₡45,947,215.00. Valor del terreno: ₡31,552,7855.00. Valor x m2: ₡125,708.31. Contacto: Ronald Alcocer Badilla	Oferta	6047-4649			7/7/2021
		Coordenadas	Este	INTERNET	Norte	
5	Finca Filial # Valor de la propiedad: ₡83,700,000.00. Valor de la vivienda: ₡49,942,625.00. Valor del terreno: ₡33,757,375.00.00. Valor x m2: ₡145,505.93.	Oferta	6009-9898			7/7/2021
		Coordenadas	Este	INTERNET	Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-2010501299750F-2021-C		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Adoquín	Cuneta	NO	Planta de tratamiento
Ancho de vía	6,00 m	Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social Media
Alumbrado	SÍ CNFL	Jardines y Parques	SÍ a 75 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 800 m	Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ 1,5kms	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	RESIDENCIAL
Medidores instalados	Electricidad y Agua			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	8,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	29,54 m	Pendiente %	0	
Relación:	3,6925	Tipo de vía:	3	
Servicios	S1 4 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):	No aplica			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	200,00 m	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: 75,20%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
FECHA ESTUDIO	LAS AFFECTACIONES indicadas en el Estudio de Registro no afectan al bien para ser tomado como garantía crediticia. No tiene ANOTACIONES ni GRAVAMENES			
6/7/2021				
OBSERVACIONES				
<p>La propiedad se localiza en La Guácima Abajo de Alajuela, pertenece al Condominio Horizontal Residencial Doña Elsie, está compuesto por 151 fincas filiales, de dos niveles cada una destinadas a uso habitacional. Las áreas comunes libres consisten en aceras, zonas verdes, estacionamientos para visitas, área recreativa y acceso vehicular, las áreas comunes construidas corresponden a: caseta de guarda, depósito de basura, piscina, ranchos, tapias, y planta de tratamiento. Para dar valor a la construcción se utilizan comparables en venta dentro del mismo condominio, por consiguiente, las obras comunes no se valoran, ya que están implícitas dentro del valor de los comparables. Cuenta con seguridad 24/7, con acceso a todos los servicios urbanos, transporte, servicios, recreación, facilidades comunales, comercio general, ect.</p>				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-2010501299750F-2021-C

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 VC05 - N1	39,00	425.000	16.575.000	90	6	B	0,9644	0,9748	15.582.099,00	84,6	399.541
Cochera 60% VC05	31,00	255.000	7.905.000	90	6	B	0,9644	0,9748	7.431.475,00	84,6	239.725
Vivienda VC05 - N2	60,00	425.000	25.500.000	90	6	B	0,9644	0,9748	23.972.460,00	84,6	399.541
											0
TOTAL	130,00		49.980.000						46.986.034,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA

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			-						-		

OBRAS COMUNES MEJORAS AL TERRENO

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES	€46.986.034,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	€0,00
VALOR TOTAL	€46.986.034,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

DEFINICIONES			
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)
	Medida en metros, m ² , o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente
Edad	Edad del bien (años de construido)		

Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecker*

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN

Este informe 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 el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descripta, 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, ni relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-2010501299750F-2021-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: VIVIENDA Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: €
Nombre del Profesional Responsable de la obra: No se obtiene
Nombre del Desarrollador: No se obtiene
Número de Contrato CFIA: No se obtiene Número permiso construcción: No se obtiene
Documentos de construcción adicionales:

Propiedad utilizada por: En desuso Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 70,00 m²

Área construcción principal: 70,00 m² Porcentaje de cobertura: 30% Año de construcción: 2015

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC04</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>2</u>	
Sistema eléctrico:			
Estructura	De concreto reforzado	Entubado Conduit	SI <u>TOTAL</u>
Paredes	De concreto, tapicheles de concreto	Porcentaje	<u>100%</u>
Entrepiso	De concreto reforzado	Caja breaker	SI
Techos	De concreto	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cubierta	Asfáltico	Estado General	<u>Bueno</u>
Cielos	Gypsum	Gas LP <u>Ubicación</u>	
Pisos	Cerámica de buena calidad		
Fachada	Sencilla, con corredor frontal, ventanas en PVC blanco		
	NIVEL 1: Cochera, sala/comedor, cocina, 1/2 baño, pilas, escaleras.		
Aposentos	NIVEL 2: Dormitorio principal, balcón, con servicio sanitario y walking closet, 2 dormitorios, 1 servicio sanitario		
Baños	Con muebles de melamina con sobres de granito, enchapes de azulejos, losa sanitaria y grifería de buena calidad	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros		Paredes	<u>Bueno</u>
Red de agua caliente	SI	Pisos	<u>Bueno</u>
Tanque captación de agua	NO	Cielos	<u>Regular</u>
		Cubierta	<u>Bueno</u>

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos Leve Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas % de avance Detalle de avance esperado Se recomienda un primer giro para

Etapa	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción

del monto del crédito destinado a construcción

Table 1. Summary of the main characteristics of the four groups of patients.

7 / 10

OBSERVACIONES

En el servicio sanitario principal hay una fuga de aguas, que en apariencia proviene del sistema mecánico del inodoro, además existen manchas de filtración de agua en el cielo de este aposento.

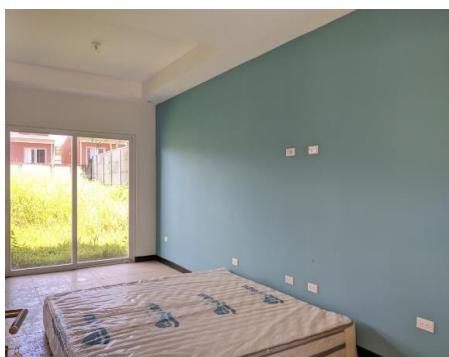
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010501299750F-2021-C



VISTA DEL ENTORNO INMEDIATO

ELEVACIÓN PRINCIPAL



SALA/COMEDOR

COCINA

COCINA Y ESCALERAS



1/2 BAÑO

PILAS

PATIO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


REF #1



REF #2



REF #3



REF #4



REF #5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010501299750F-2021-C



ESCALERAS



DORMITORIO PRINCIPAL



WALKING CLOSET



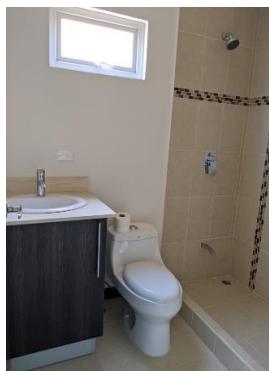
SERV. SANIT. PRINC.



DORMITORIO #2



DORMITORIO #3



SERV. SANIT. 2



CLOSETS



VISTA DE TAPICHELES



MEDIDOR



CAJA BREAKERS



VISTAS DEL SISTEMA ELECTRICO EN ENTRECIELO



INSPECCION

CROQUIS CONSTRUCCIONES

214-2010501299750F-2021-C



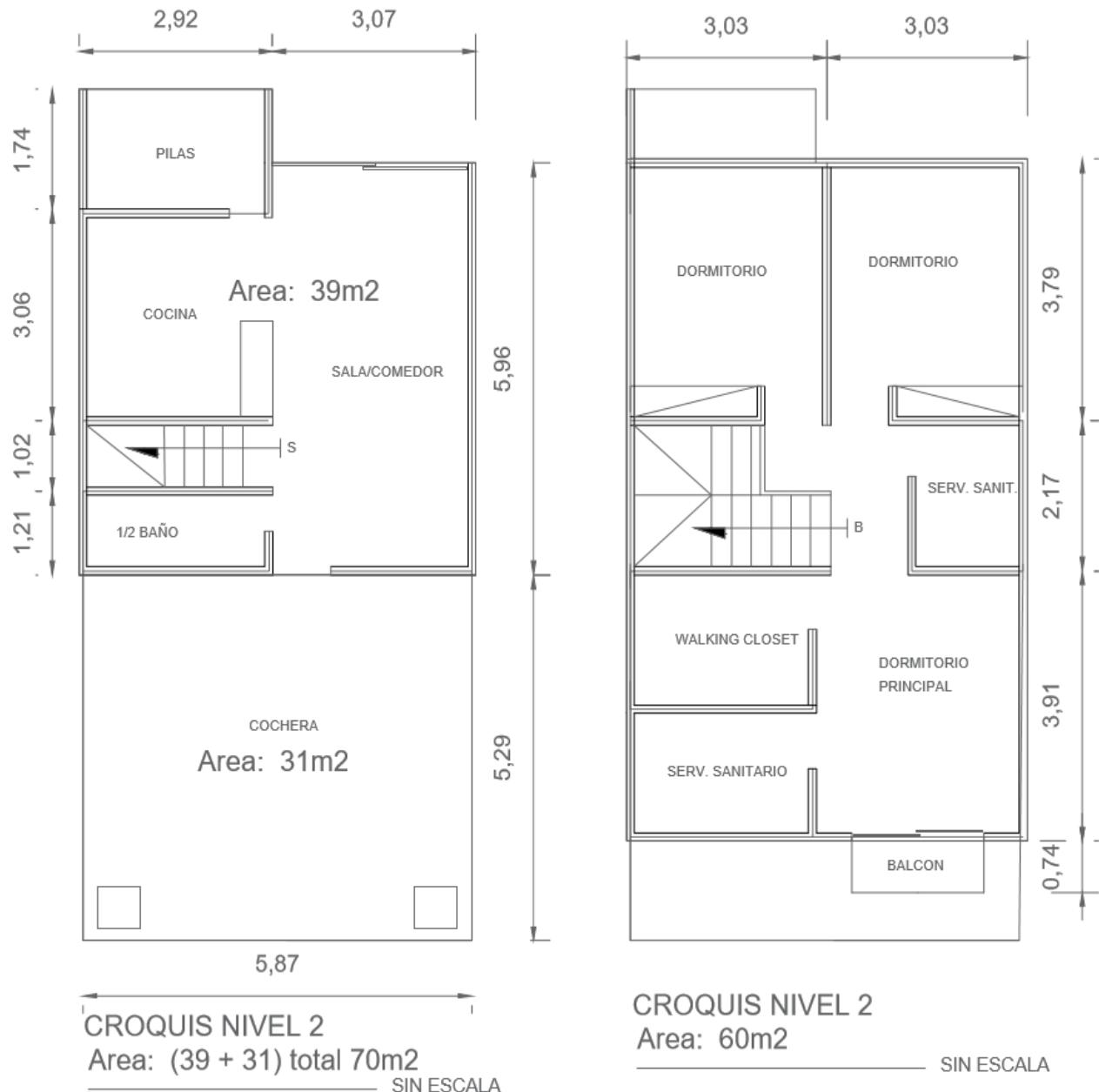
VISTAS DEL PROBLEMA DE AGUAS EXISTENTE EN EL SERVICIO SANITARIO PRINCIPAL Y DAÑO EN ÁREA DE CIELO EN EL MISMO APOSENTO

VISTAS DE AREAS COMUNES DEL CONDOMINIO DOÑA ELSIE



CROQUIS CONSTRUCCIONES

214-2010501299750F-2021-C



UBICACIÓN GEOGRAFICA GOOGLE EARTH

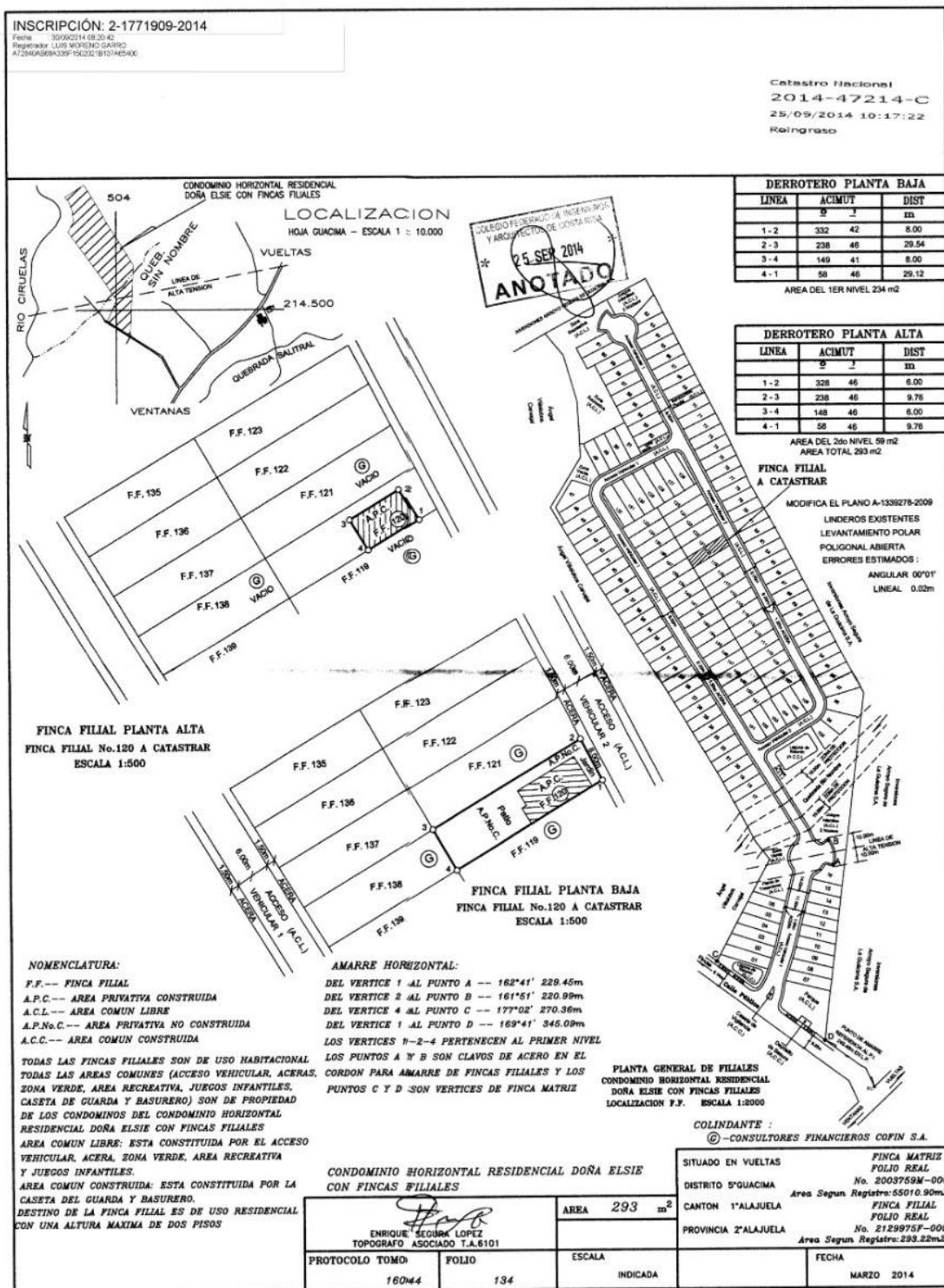
214-2010501299750F-2021-C

**COORDENADAS GEOGRAFICAS GOOGLE EARTH**

9°56'57.61"N // 84°17'42.94"O

PLANO DE CATASTRO

214-2010501299750F-2021-C



ESTUDIO DE REGISTRO

214-2010501299750F-2021-C

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 129975--F-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 129975 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 120 TERRENO CON UNA CASA EN PROCESO DE CONSTRUCCION****QUE SE DESTINARA A USO RESIDENCIAL CON UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS.****SITUADA EN EL DISTRITO 5-GUACIMA CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:****NORTE : AREA COMUN LIBRE DESTINADA A CALLE PRIVADA DE ACCESO VEHICULAR, LINEA DE RETIRO
FRONTAL DE CONSTRUCCION EN MEDIO****SUR : FINCA FILIAL 138****ESTE : FINCA FILIAL 119****OESTE : FINCA FILIAL 121****MIDE: DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS****VALOR PORCENTUAL: 0.6623****VALOR MEDIDA: 0.737****PLANO:A-1771909-2014****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN
200003759M 000 FOLIO REAL****VALOR FISCAL: 68,155,200.00 COLONES****PROPIETARIO:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****ESTIMACION O PRECIO: SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS
TREINTA Y SEIS COLONES CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACION: 2021-00103381-01****CAUSA ADQUISITIVA: REMATE****FECHA DE INSCRIPCION: 15-FEB-2021****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****SERVIDUMBRE TRASLADADA****CITAS: 341-09844-01-0914-001****FINCA REFERENCIA 200208159 000****AFFECTA A FINCA: 2-00129975 F-000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Emitido el 07-07-2021 a las 20:02 horas

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

SERVICIOS PUBLICOS

214-2010501299750F-2021-C

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico**FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR**

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potablePosee 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. NO SE OBTUVO

Nombre del proveedor del servicio: Acueductos y Alcantarillados

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: El servicio está en la propiedad valuada**Servicio eléctrico**Posee servicio eléctrico activo: Sí X 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.

Nombre del proveedor del servicio: CNFL

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : MEDIDOR 1 143 613

Nombre del abonado : _____

Observaciones: _____