

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-2010501299750F-2021-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION 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			
Proporción de Derechos					
		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	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	2010500037590M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	20105020815900		
FINCA FILIAL N°	120	Factor de Copropiedad:	0,737000000000000		
Plano de catastro N°	A-1771909-2014	293,00 m2	Finca Madre: 49.104,00		
Identificador Predial	2010501299750F	293,00 m2	Finca Matriz: 55.010,90		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 39.787,39		
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasía: 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		Firma del Perito		
Número de registro	A-10104	Emp.	Identificación N°		105540302
Nombre de la empresa	Profesional Independiente				
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 €/m2		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 1,0111		251 1,0234		232 0,9971	
Nivel	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	8	8 1,0000		8 1,0000		8 1,0000		8 1,0000		8 1,0000	
Fondo	29,54	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0 1,0000		0 1,0000		0 1,0000		0 1,0000		0 1,0000	
Servicios 1	4	4 1,0000		4 1,0000		4 1,0000		4 1,0000		4 1,0000	
Servicios 2	16	16 1,0000		16 1,0000		16 1,0000		16 1,0000		16 1,0000	
Tipo de Vía	3	3 1,0000		3 1,0000		3 1,0000		3 1,0000		3 1,0000	
Ubicación	5	5 1,0000		5 1,0000		5 1,0000		5 1,0000		5 1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		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											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€155.440 /m2		Valor ajustado		€155.440 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		234,00 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL					€155.440,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€36.372.960,00						
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 adoquín						
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		
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	467.640				1.100.162				651		
2	467.636				1.100.169				651		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
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	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Material	Adoquín	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	6,00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
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	RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
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	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	200,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 75,20%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
6/7/2021	LAS AFECTACIONES indicadas en el Estudio de Registro no afectan al bien para ser tomado como garantía crediticia. No tiene ANOTACIONES ni GRAVAMENES				
<b>OBSERVACIONES</b>					
<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, area recreativa y acceso vehicular, las áreas comunes construídas 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 valorar, 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>B</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>B</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>B</b>	0,9644	0,9748	23.972.460,00	84,6	399.541
											0
<b>TOTAL</b>	<b>130,00</b>		49.980.000						<b>46.986.034,00</b>		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
OBRAS COMUNES 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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD									-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢46.986.034,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢46.986.034,00</b>		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
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:			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				214-2010501299750F-2021-C	
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
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		Porcentaje de cobertura: 30%		Año de construcción: 2015	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC04		NÚMERO DE NIVELES: 2			
Estructura	De concreto reforzado		<b>Sistema eléctrico:</b>		
Paredes	De concreto, tapicheles de concreto		Entubado Conduit	SI	TOTAL
Entrepiso	De concreto reforzado		Porcentaje	100%	
Techos	De concreto		Caja breaker	SI	
Cubierta	Asfáltico		Interruptor	Diyuntores	
Cielos	Gypsum		Estado General	Bueno	
Pisos	Cerámica de buena calidad		Gas LP	Ubicación	
Fachada	Sencilla, con corredor frontal, ventanas en PVC blanco				
Aposentos	NIVEL 1: Cochera, sala/comedor, cocina, 1/2 baño, pilas, escaleras. 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		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>		
Otros			Paredes	Bueno	Cielos Regular
Red de agua caliente	SI		Pisos	Bueno	Cubierta Bueno
Tanque captación de agua	NO				
<b>Fisuras</b>					
Repellos	Leve		Paredes	Ninguno	
Pisos			Pisos	Ninguno	
			Cielos	Ninguno	
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>					
Estado de la edificación:		Avance:			
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:		
1			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción		
2					
3					
4					
5					
6					
7					
<b>OBSERVACIONES</b>					
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**

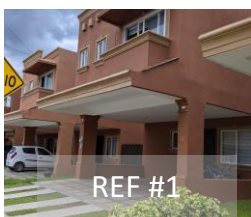
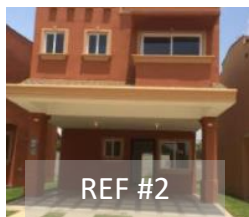
**SALA/COMEDOR**

**COCINA**

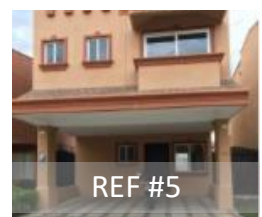
**COCINA Y ESCALERAS**

**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



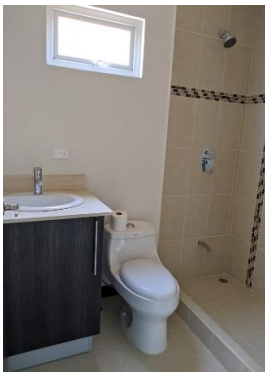
SERV. SANIT. PRINC.



DORMITORIO #2



DORMITORIO #3



SERV. SANIT. 2



CLOSETS



VISTA DE TAPICHELES



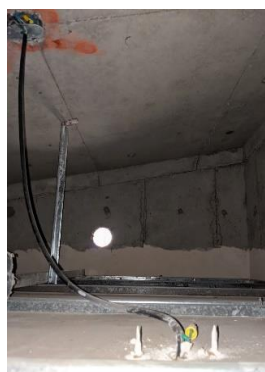
MEDIDOR



CAJA BREAKERS



VISTAS DEL SISTEMA ELECTRICO EN ENTRECIELO

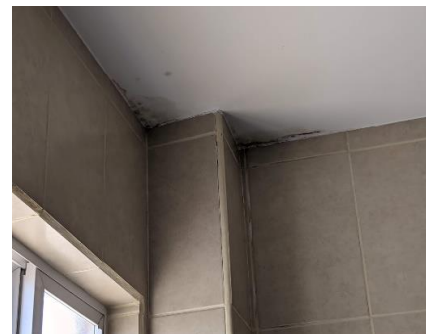
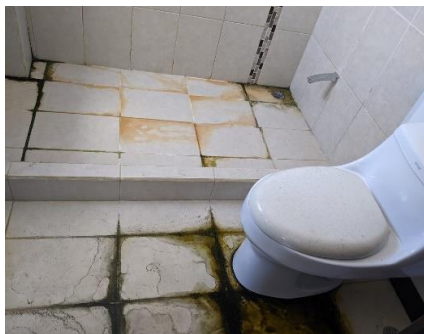


INSPECCION



**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**

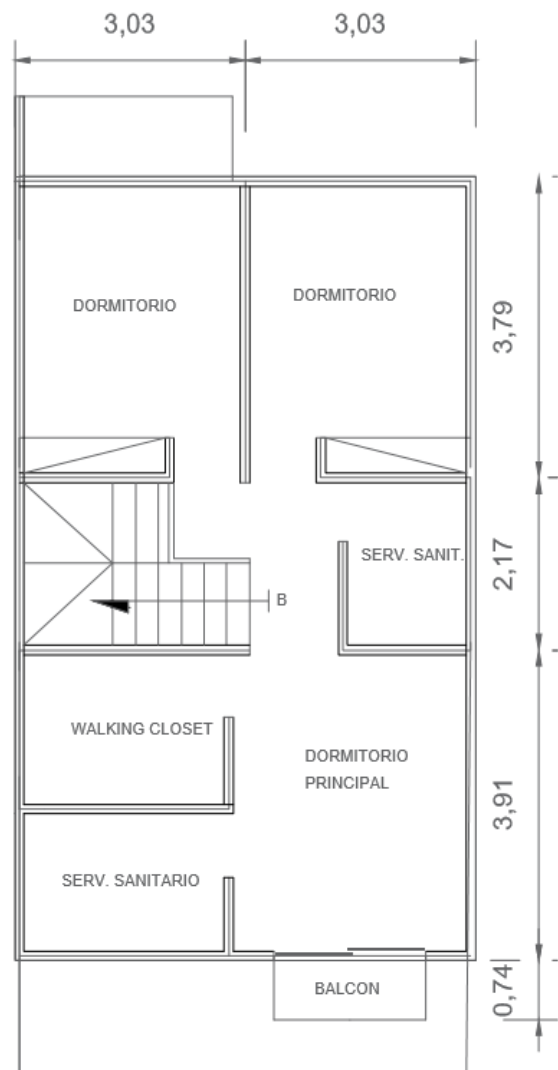



## CROQUIS CONSTRUCCIONES

214-2010501299750F-2021-C



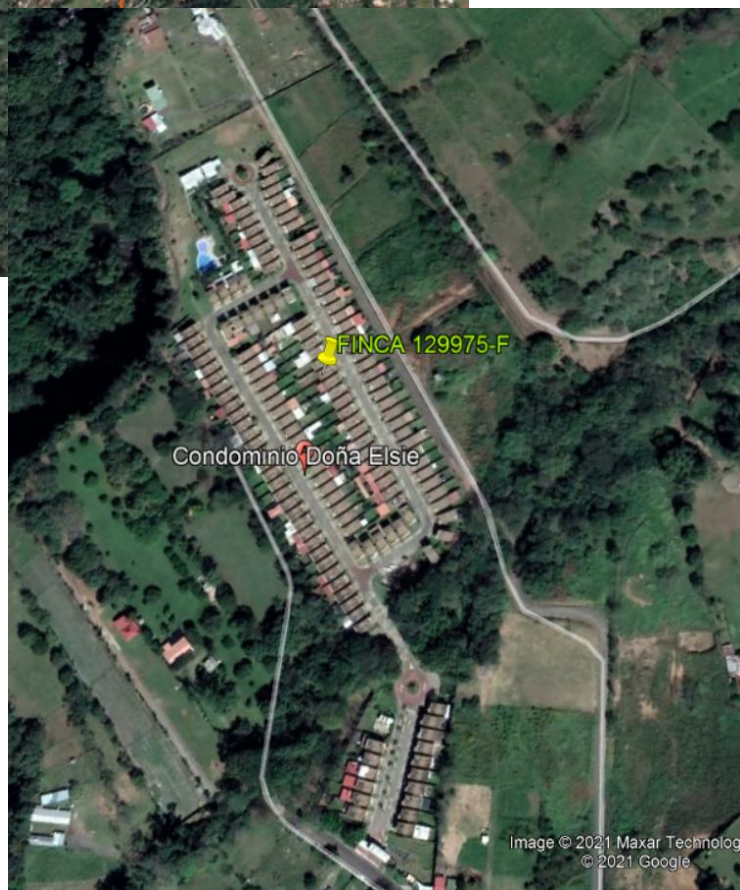
CROQUIS NIVEL 2  
Area: (39 + 31) total 70m<sup>2</sup>  
SIN ESCALA



CROQUIS NIVEL 2  
Area: 60m<sup>2</sup>  
SIN ESCALA

**UBICACIÓN GEOGRAFICA GOOGLE EARTH**

214-2010501299750F-2021-C



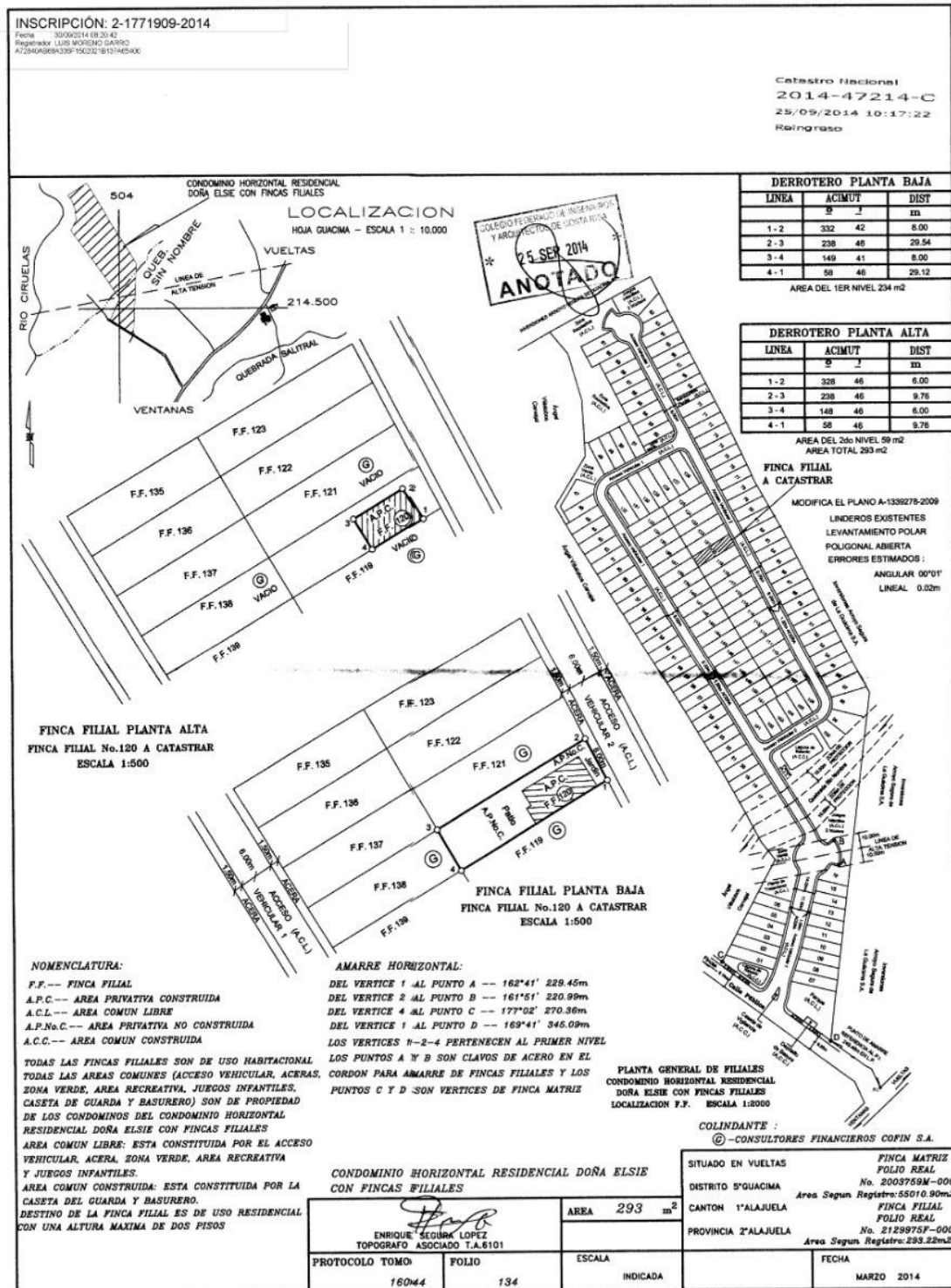
**COORDENADAS GEOGRAFICAS GOOGLE EARTH**

**9°56'57.61"N // 84°17'42.94"O**



**PLANO DE CATASTRO**

214-2010501299750F-2021-C





## ESTUDIO DE REGISTRO

214-2010501299750F-2021-C

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 129975--F-000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 129975 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** FINCA FILIAL NÚMERO 120 TERRENO CON UNA CASA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN QUE SE DESTINARÁ A USO RESIDENCIAL CON UNA ALTURA MÁXIMA DE DOS PISOS.  
**SITUADA EN EL DISTRITO 5-GUACIMA CANTÓN 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**  
NORTE : ÁREA COMUN LIBRE DESTINADA A CALLE PRIVADA DE ACCESO VEHICULAR, LÍNEA DE RETIRO FRONTAL DE CONSTRUCCIÓN 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  
ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2021-00103381-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 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  
AFECTA 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 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. 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: \_\_\_\_\_