

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		021 - ATENAS		021-20504057758400-2022-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Normalizacion de credito		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
OVIEDO	SANCHEZ	ANA MARCELA	Céd. Identidad 2-0519-0505	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
Oviedo	Sanchez	Ana Marcela	Céd. Identidad 2-0519-0505	100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	02 - ALAJUELA			
Cantón:	05 - ATENAS			
Distrito:	04 - SAN ISIDRO			
Localidad:	Alajuela, San Isidro de Atenas Bajo Cacao			
DIRECCIÓN EXACTA				
Alajuela, San Isidro de Atenas Bajo Cacao, del Beneficio el Diamante 95 mt oeste, 65 Norte y 425mt Este, calle Camacho.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de	la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	A-2084827-2018	667,00 m2		
Identificador Predial	20504057758400	667,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢25.894.941,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢52.354.257,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢78.249.198,00
VALOR EN LETRAS:	SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		residencial
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢52.354.257,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES				
Nombre del Perito	<u>Edgardo Alfonso Espinoza Quesada</u>			
Tipo de Profesional	<u>Arquitecto</u>	Carnet	<u>A-4618</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>638</u>	Emp.	<u>257</u>	Identificación N° <u>20369-0119</u>
Nombre de la empresa	<u>No aplica</u>			Cód. Empresa <u>00000257</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>No aplica</u>			
Fecha inspección:	<u>18 marzo 2022</u>	Fecha informe:	<u>21 marzo 2022</u>	
Números telefónicos para contacto	<u>2494-2410 / 8868-1534</u>			
Correo electrónico:	<u>espinozaedgardo@yahoo.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO				021-20504057758400-2022-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		75.000,00		65.000,00						0,00	
Area	667	372,00	0,880	248	0,840					1,000	
Nivel	de calle	de calle	1,000	de calle	1,000	1,000		1,000		1,000	
Frente	18,9	9,22	1,000	12	1,000	1,000		1,000		1,000	
Fondo	24,5	40,35	1,000	20,67	1,000	1,000		1,000		1,000	
Forma	iregular	regular	0,950	regular	0,950	1,000		1,000		1,000	
Pendiente	Ondulado	plana	0,900	plana	0,950	1,000		1,000		1,000	
Ubicación	medianero	medianero	1,000	medianero	1,000	1,000		1,000		1,000	
Servicios 1	2	2	1,000	2	1,000	0	1,000	1,000		1,000	
Servicios 2	12	12	1,000	12	1,000	0	1,000	1,000		1,000	
Tipo de via	4	3	0,950	3	0,950	0	1,000	1,000		1,000	
Factor de Homologación		0,715		0,720		1,000		1,000		1,000	
Valores Homologados		53.608,50		46.812,68							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Servidumbre de paso	0,2000	Área afectada	189,12 m2	Area servidumbre de paso							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€50.211 /m2	Valor ajustado	€38.823 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0,7732	Área	667,00 m2	€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€38.823,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€25.894.941,00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Camino público con un frente de 18,90mt			Calle publica							
SUR	Luis Alberto Oviedo Arce, Jorge Luis Aguilar Sanchez, Asdrubal Ioviedo Arce, Reyes Danilo Oviedo Arce, Marvin Oviedo Arce, Lucrecia Oviedo Arce y Gabriela Sanchez			Sin construccion							
ESTE	Luis Alberto Oviedo Arce, Jorge Luis Aguilar Sanchez, Asdrubal Ioviedo Arce, Reyes Danilo Oviedo Arce, Marvin Oviedo Arce, Lucrecia Oviedo Arce y Gabriela Sanchez			Servidumbre de paso							
OESTE	Luis Alberto Oviedo Arce, Jorge Luis Aguilar Sanchez, Asdrubal Ioviedo Arce, Reyes Danilo Oviedo Arce, Marvin Oviedo Arce, Lucrecia Oviedo Arce y Gabriela Sanchez			Vivienda							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN							
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	454.950			1.104.980			737				
2	454.960			1.104.978			737				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	San Isidro de Atenas, Bajo Cacao	Transacción	8364-4243			18/03/2022					
		Coordenadas	Este	454.748	Norte	1.104.954					
2	San Isidro de Atenas	Transacción	8638-1477			18/03/2022					
		Coordenadas	Este	454.681	Norte	1.104.952					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA		021-20504057758400-2022-U	
Y DE SU ENTORNO			
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Terciaria</u>	Caño	<u>SÍ</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Concreto</u>	Cuneta	<u>SÍ</u> Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>7,00 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>
Acera	<u>SÍ</u>	ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 3500 m
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>NO</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 3500 m
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 3500 m
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>		<u>Residencial</u>
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>18,90 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>24,50 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>1,30</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>
Servicios	S1 <u>2</u> S2 <u>12</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>SÍ</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u>Bueno</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u> Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u> Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>5,00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
14/03/2022	Servidumbre de paso citas: 2019-205175-01-0027-001 longitud 47,27m con frente de 4mt, area total 189,12m2 la misma se le asigna un 20% del valor de mercado según cuadro de valoracion del terreno en pagina No.2		
OBSERVACIONES			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										021-20504057758400-2022-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	
Area interna de casa	115,00	300.000	34.500.000	60	4	B	0,9644	0,9748	32.433.335,00	56,4	282.029	
Area de pilas techado	29,00	150.000	4.350.000	60	4	B	0,9644	0,9748	4.089.435,00	56,4	141.015	
Apartamento	42,00	265.000	11.130.000	60	1	B	0,9915	0,9748	10.757.292,00	58,0	256.126	
corredor (galeron)	35,00	150.000	5.250.000	60	1	B	0,9915	0,9748	5.074.195,00	58,0	144.977	
TOTAL	221,00		55.230.000						52.354.257,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
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									¢52.354.257,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢52.354.257,00			
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	

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 descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	021-20504057758400-2022-U
CONSTRUCCIONES	
Tipo de construcción existente: Vivienda	Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente	Avance: 0% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	
Nombre del Desarrollador: N/A	Número permiso construcción: N/A
Número de Contrato CFIA: N/A	Documentos de construcción adicionales: N/A
Propiedad utilizada por: Propietario	Nombre: N/A
Vigencia del contrato de arrendamiento:	N/A
Área construcción principal: 144,00 m2	Porcentaje de cobertura: 22% Año de construcción: 2018
DETALLE DE ELEMENTOS	
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC-02</u> NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura Mamposteria concreto reforzado	Sistema eléctrico:
Paredes Bloques dee concreto, repello y pintura	Entubado Conduit <u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso No hay	Porcentaje <u>100%</u>
Techos Estructura metalica tubo estructural	Caja breaker <u>SI</u>
Cubierta HG No.26	Interruptor <u>Diyuntores</u>
Cielos Tablilla PVC	Estado General <u>Bueno</u>
Pisos Ceramica	Gas LP <u>N/A</u> Ubicación <u>N/A</u>
Fachada Repello y pintura	Estado Físico y Mantenimiento:
Aposentos Sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 baños, galeron anexo	Paredes <u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>
Baños 1 baño enchape en pileta ducha a 1,70mt de altura	Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Otros No hay	
Red de agua caliente No hay	
Tanque captación de agua No hay	
Fiuras	
Repellos <u>Ninguno</u>	Apreciación visual de desplome
Paredes <u>Ninguno</u>	Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>
Pisos <u>Ninguno</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS	
Estado de la edificación:	Avance:
DESCRIPCIÓN	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN	
Etapas	% de avance
1	Detalle de avance esperado
2	Se recomienda un primer giro para construcción:
3	Equivalente al: <u>0,0%</u>
4	del monto del crédito destinado a construcción
5	
6	
7	
OBSERVACIONES	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		021-20504057758400-2022-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Vivienda	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	0% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador: N/A			
Número de Contrato CFIA:	N/A	Número permiso construcción:	N/A
Documentos de construcción adicionales: N/A			
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre:	N/A
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	42,00 m2	Porcentaje de cobertura:	6% Año de construcción: 2021
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC-03	NÚMERO DE NIVELES: 1
Estructura	Sistema Prefa PC	Sistema eléctrico:	
Paredes	Baldosas prefabricadas PC	Entubado Conduit	SI TOTAL
Entrepiso	No hay	Porcentaje	100%
Techos	Estructura metalica tubo estructural	Caja breaker	SI
Cubierta	HG No.26	Interruptor	Diyuntores
Cielos	Tablilla PVC	Estado General	Bueno
Pisos	Ceramica	Gas LP	N/A Ubicación N/A
Fachada	Repello y pintura	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Sala, cocina, 2 dormitorios, 1 baño	Paredes	Bueno Cielos Bueno
Baños	1 baño enchape en pileta ducha a 1,70mt de altura	Pisos	Bueno Cubierta Bueno
Otros	No hay		
Red de agua caliente	No hay		
Tanque captación de agua	No hay		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno
Pisos	Ninguno		
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
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			
OBSERVACIONES			

ANEXO FOTOGRÁFICO

021-20504057758400-2022-U



Vistas entorno urbano inmediato

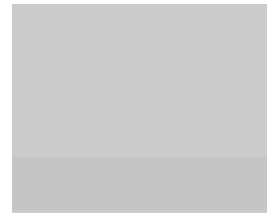
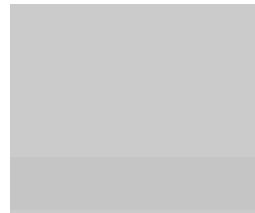
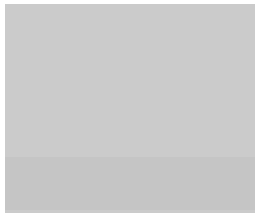


Detalles fachada casa



Vistas internas casa, área de cochera, cocina , sala de estar, dormitorio y baño

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

021-20504057758400-2022-U



Vista casa desde servidumbre de paso que atraviesa el lote, detalle cochera del aptartamento y fachada.



istazs internas del mapartamento, área de estar y cocina



Vistas dormitorios y baño. Abajo detalle de topografía natural del lote



PLANO DE CATASTRO

021-20504057758400-2022-U

COMPROBANTE DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL

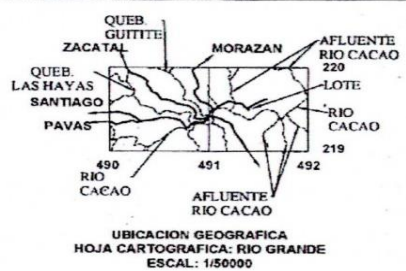
REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCIÓN No: 2-2084827-2018
 Fecha: 23/10/2018 11:55:33
 Registrador: JUAN PABLO VILLEGAS CHACON
 4783E8DD172B43F05FCDA89A14EEA6C9

Catastro Nacional
2018-73886-C
 22/10/2018 09:46:02
 Reingreso



Contrato 801534
Fecha 19/10/2018
Sellado CFIA

ENTERO BANCARIO
281446156



LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	065° 42.2'	13.29
2 - 3	066° 28.5'	5.61
3 - 4	168° 45.0'	7.63
4 - 5	170° 36.2'	19.22
5 - 6	214° 01.1'	5.57
6 - 7	215° 11.0'	4.96
7 - 8	279° 23.7'	21.88
8 - 1	013° 23.7'	24.50

18.9



- NOTAS:**
- POLIGONAL ABIERTA CON RADIALES Y A LOS VERTICES
 - ERRORES ESTIMADOS. LINEAL 0.01m
 - ANGULAR 00'0.1"
 - LINDEROS EXISTENTES
 - TODAS LAS COTAS ESTAN EN METROS
 - Doy fe de que los linderos son actuales
 - DISTANCIA FRENTE A CAMINO PUBLICO DEL PUNTO 1 AL 3: 19.50m
 - MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-1695511-2018
 - ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.
 - LA DISTANCIA DEL PUNTO 1 AL P.1 ES DE 536.84m.
 - P.1: PUNTO DE INTERSECCIÓN ENTRE LAS LINEAS DE PROPIEDAD
 - L.P.: LINEA DE PROPIEDAD.
 - FUNDO DOMINANTE 2 123963-001-003-004-005-006-007-016

- COLINDANTES:**
- (A) -LUIS ALBERTO, JORGE LUIS, ASDRUBAL, REYES DANILO, MARVIN Y LUCRECIA TODOS OVIEDO ARCE.
 - ANA GABRIELA SANCHEZ GONZALEZ.

INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO		AREA SEGUN REGISTRO:	SITUADO EN:	BAJO CACAO.
ES PARTE DE FINCA INSCRITA EN FOLIO REAL N° 2 123963-001-003-004-005-006-007-016		9168 m²	DISTRITO:	04° SAN ISIDRO
Fabrizio Chaves Soto Ingeniero Topógrafo I.T. - 25211	Protocolo:	Area:	CANTON:	05° ATENAS
	Tomo: 20912		667 m²	PROVINCIA:
		Folio: 026	ESCALA:	1 : 1000
			FECHA:	SETIEMBRE 2018

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 descrita, 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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	021-20504057758400-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	OVIEDO SANCHEZ ANA MARCELA	Número de cédula: 2-0519-0505
3	Nombre del Perito que valoró:	Edgardo Alfonso Espinoza Quesada	Empresa: No aplica
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	78.249.198,00	Monto solicitado: 20.200.000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Edgardo Espinoza Quesada	Emp. N° 638
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)