

alajuela
Est. B

31571

MATRIZ DE AVALÚOS			
GENERALIDADES			
1	Solicitud/Crédito Número	FR-271964	
2	Nombre del Perito	MAX ZUÑIGA GUZMAN	Empresa RICO RICO MAX
3	Informe de avalúo N°	012-271964-2013-U	
4	Fecha solicitud del avalúo	20/07/2013	Fecha entrega del avalúo 20/07/2013
5	Total de días hábiles	0	NO
6	Justificación de ampliación	N/A	
7	En el informe se recomienda tomar el bien valorado como garantía de la correspondiente operación crediticia:	NO	
INFORME DE AVALÚO			
8	Se utiliza el formato estandarizado para el tipo de bien a valorar	Fecha entrega	Fecha correcciones
9	Se utiliza la metodología autorizada para el tipo de bien a valorar	SÍ	
10	Se incluyen coordenadas geográficas de la ubicación del bien	SÍ	
VALOR DEL TERRENO			
11	Se cumple con la presentación de referencias similares	Fecha entrega	Fecha correcciones
12	El valor utilizado es razonable, según las referencias presentadas	SÍ	
13	Se basa en los siguientes tipos de referencias	REFERENCIAS EN SITIO	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			
14	El valor unitario utilizado se considera razonable, según la descripción de cada construcción, tipología constructiva, o cualquier otra referencia indicada en el informe	Fecha entrega	Fecha correcciones
15	La descripción de las construcciones es suficiente para su análisis	SÍ	
VALOR DEL BIEN MUEBLE			
16	El valor asignado se considera razonable, según su descripción y/o cualquier otra referencia indicada en el informe	Fecha entrega	Fecha correcciones
17	La descripción del bien es suficiente para su análisis	SÍ	
DOCUMENTACIÓN			
18	Existe diferencia entre las áreas catastral (plano), registral o real	NO	
19	Comentarios		
NO SE RECOMIENDA COMO GARANTIA			
RECEPCIÓN DEL AVALÚO			
20	Se solicitaron modificaciones, aclaraciones o ampliaciones al informe de avalúo	NO	
21	Seleccione el tipo de modificación solicitada	Utilización del formato estandarizado	
22	Otras		
23	Detalle de la solicitud	 Sharlin Zuñiga Céspedes EMPL. 14873	
24	Fecha solicitud de correcciones	Fecha entrega de correcciones	
25	Nombre y firma del aplicante de la matriz	Sharlin Zuñiga Céspedes	
26	Puesto que desempeña	Asistente legal	Nombre Oficina CIPAC
27	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	20/07/2013	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA URBANA

OFICINA N° 12	INFORME DE AVALÚO 012-271964-2013-U
NOMBRE Sucursal Ciudad Quesada	

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	50%
Mora Retana Orlando	Céd. Identidad 9-0058-0325	50%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 02 Alajuela
 Cantón: 10 San Carlos
 Distrito: 01 Quesada
 Barrio: La Cruz

DIRECCIÓN EXACTA

Frente al Cementerio Municipal, o bien al costado Sur de Asotan, Barrio La Cruz de Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	A-48262-1992 290.29 m2
Folio Real N°	2.271.964-001,002. 290.29 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00% 0.00 m2 Demasía NO

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y DE SERVICIOS

Frente: 16.60 m	Nivel sobre calle: 0.00 m	Servicios: S1: 4
Fondo: 24.30 m	Pendiente %: 1%	S2: 16
Relación: 1 / 1.46	Tipo de vía: 2	Ubicación: Medianero

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢14,514,500.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢20,940,594.00
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢35,455,094.00

VALOR EN LETRAS: Treinta y cinco millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil noventa y cuatro colones netos.

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢20,940,594.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA No

Debe resolverse problema de área y localización verdadera de colindancias. Además debe resolverse situación legal pues pertenece a dos propietarios, un derecho al señor Orlando Mora Retana y al Banco Nacional de Costa Rica.

FECHA DEL AVALÚO	PROFESIONAL RESPONSABLE
FECHA DE INSPECCIÓN 20/07/2013	Ingeniero Agrónomo
FECHA DEL INFORME 20/07/2013	Max Zúñiga Guzmán

Este informe de avalúo es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		INFORME DE AVALÚO 012-271964-2013-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Secundaria</u>	Caño	<u>SÍ</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>14.00 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>
Acera	<u>SÍ</u>		
			Tanque séptico <u>SÍ</u>
			Planta tratamiento <u>NO</u>
			Acueducto sanitario <u>NO</u>
			Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u>
SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 800 mts
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> al frente
Agua Potable	<u>SÍ</u> Municipal	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 25 mts
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u> al frente
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 600 mts
			Clase social <u>Media</u>
			Clase social zonas cercanas <u>Media</u>
			Densidad poblacional <u>Alta</u>
			Actividad del lugar <u>variada</u>
ACCESO A LA FINCA		REQUERIMIENTOS PREVIOS A LA EXPLOTACIÓN PREVISTA	
Calle Pública	<u>SÍ</u>	Relleno	<u>NO</u>
Calle Privada	<u>NO</u>	Tapia	<u>NO</u>
Servidumbre	<u>NO</u>	Cerca	<u>NO</u>
Alameda	<u>NO</u>		
			Construcción para acceso <u>NO</u>
			Limpieza de vegetación <u>Normal</u>
			Muro de contención <u>NO</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Deslizamiento	<u>NO</u>	Influencia volcánica	<u>Normal</u>
Hundimiento	<u>NO</u>	Falla geológica cerca	<u>NO</u>
Inundación	<u>NO</u>	Influencia de salinidad	<u>Nula</u>
Otro	<u> </u>	Otro	<u> </u>
			Cercanía plantas agroindustriales <u>NO</u>
			Cercanía botadero de desechos <u>NO</u>
			Cercanía torres de alta tensión <u>NO</u>
			Afectación por servidumbre <u>NO</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>95.00%</u>			
OTROS DATOS			
Relieve	<u>0 a 3%</u>	plano o casi plano	
Uso actual de la finca	<u> </u>	habitacional	
Tipo y calidad de las construcciones cercanas	<u> </u>	casas de habitación y locales comerciales de buena calidad	
Escurrimiento de aguas naturales (finca y alrededores)	<u> </u>	no	
OBSERVACIONES			
Esta propiedad se ubica en el perímetro urbano del distrito de Ciudad Quesada, cuenta con todos los servicios públicos básicos, topografía aprovechable en su totalidad y no presenta riesgos de inundaciones o deslizamientos que lo puedan afectar. Tiene buena infraestructura vial-habitacional, lo que le da una buena deseabilidad. En la colindancia Sur, entre los puntos 1 y 4 que indica el plano, en la realidad no es una línea recta, pues existe un desvío hacia la mitad de ambos puntos, por lo que es conveniente se realice una localización verdedara de colindancias por parte de un topógrafo, básico para definir si existe diferencias de areas entre el plano y el Registro.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

INFORME DE AVALÚO

012-271964-2013-U

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Vivienda	94.00	250,000	23,500,000	40	37	B	0.1097	0.9748	2,512,996.00	4.3	26,734
Apartamentos	42.00	280,000	11,760,000	40	7	B	0.8972	0.9748	10,285,170.00	35.0	244,885
Área de garaje	98.00	95,000	9,310,000	40	7	B	0.8972	0.9748	8,142,428.00	35.0	83,086
			-				#.DIV/0!	#N/A	-	#.DIV/0!	#.DIV/0!
TOTAL	234.00		44,570,000						20,940,594.00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-				#.DIV/0!	#N/A	-	#.DIV/0!	#.DIV/0!
			-				#.DIV/0!	#N/A	-	#.DIV/0!	#.DIV/0!
			-				#.DIV/0!	#N/A	-	#.DIV/0!	#.DIV/0!
TOTAL			-						-		

MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-				#.DIV/0!	#N/A	-	#.DIV/0!	#.DIV/0!
			-				#.DIV/0!	#N/A	-	#.DIV/0!	#.DIV/0!
			-				#.DIV/0!	#N/A	-	#.DIV/0!	#.DIV/0!
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

¢20,940,594.00

¢0.00

CONSTRUCCIONES
OBRAS COMPLEMENTARIAS
VALOR TOTAL

¢20,940,594.00

MÉTODO DE DEPRECIACION

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m ² , o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO			
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Depre.	Factor de Depreciación	MB	MUY BUENO		
VRN	Valor de Reposición Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado	BI	BUENO		
VUR	Valor de Reposición del bien	VNR	Valor Neto de Reposición	RI	INTERMEDIO		
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente	RD	REGULAR		
Edad	Edad del bien (años de construido)			M	DEFICIENTE		
				MM	MALO		
				DM	MUY MALO		
				DM	DEMOLICIÓN		

Método de depreciación utilizado:

Ross-Heldecke

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		INFORME DE AVALÚO 012-271964-2013-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente vivienda		Usada como: casa de habitación	
Avance de la obra _____		Avance _____ Terminado <u>X</u>	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: _____			
Nombre del Desarrollador: _____			
Número de Contrato CFIA: _____		Número permiso construcción: _____	
Documentos de construcción adicionales: _____			
Propiedad utilizada por: Propietario		Nombre Orlando Mora Retana y Familia	
Vigencia del contrato de arrendamiento: _____			
Área construcción principal: 234.00 m2		Porcentaje de cobertura: 80% Año de construcción: 1975	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: _____		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura	mampostería integral ,sócalo de cemento y madera de cuadro		
Cimientos	placa corrida		
Entrepiso	no		
Paredes	externas de bloques de concreto, con repello fino, otras de sócalo de cemento y láminas de fibrolit		
Techos	internas de bloques de concreto, con repello fino, otras divisiones de fibrolit		
Cubierta	estructura de madera, en parte, otro sector de perling galvanizado.		
Cielos	hierro galvanizado acanalado		
Pisos	de tablilla de madera, otro sector de tablilla plástica de PVC.		
Fachada	cerámica de buena calidad .		
Aposentos	de bloques de concreto, con repello fino con orientación este.		
Puertas	5 dormitorios, 3 salas, comedor, 3 cocinas, cuarto de pilas, 3 baños completos.		
Baños	de madera, las externas y las internas. Únicamente la principal es de vidrio sobre marco metálico.		
Sistema sanitario	Tres completos.		
Red de agua caliente	de cloaca, con drenajes artificiales.		
Tanque captación de agua	no. Acueducto municipal.		
Bomba de agua	no		
Sistema alarma contra robo	no		
Sistema contra incendio	Extintores <u>NO</u> Señalización <u>NO</u>		
	Sistema fijo <u>NO</u>		Fuente de agua <u>Red Pública</u>
	Cantidad hidrantes _____		Cantidad de tomas _____
Bomba conectada a planta de emergencia	<u>NO</u>		Rociadores <u>NO</u>
	Alarma <u>NO</u>		Señal _____
	Bomberos <u>SÍ</u> Menos 15 min.		
Sistema Eléctrico	Entubado <u>SÍ</u> Total _____		Planta de emergencia <u>NO</u>
	Voltaje <u>110/220</u>	Breakers <u>Total</u>	Interruptores de cuchilla <u>Fusible</u>
Otros _____			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Avance de la obra	No iniciado _____		Avance _____ Terminado <u>X</u>
DESCRIPCIÓN <i>Apartamentos y garaje</i>			
Paredes bloques de concreto con repello fino y láminas de fibrolit, techo de hierro galvanizado acanalado, sobre estructura de perling con pisos de cerámica, cielos de tablilla plástica.			
OBSERVACIONES			
Este avalúo se realiza basado en el anterior aportado por el Banco, pues no se permitió el ingreso al inmueble. Se ha tratado de actualizarlo bajo estas circunstancias.			

INFORME DE AVALÚO		012-271964-2013-U	
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA DEL ESTUDIO REGISTRAL 01/07/2013 GRAVÁMENES Hipoteca Citas 550 13145 01 0001 001. \$5.000.000,00. Ver estudio registral adjunto			
ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES No hay. Ver estudio registral adjunto.			
OBSERVACIONES GENERALES			
inmueble ubicado en el área urbana del distrito de Ciudad Quesada, con todos los servicios públicos básicos, buena infraestructura habitacional, facilidades de acceso en cualquier tipo de vehículo, topografía aprovechable en su totalidad, lo que le da una buena deseabilidad.			
AVALÚO			
Valor del Terreno	\$14,514,500.00	FECHA DE INSPECCIÓN	20/07/2013
Valor de las Construcciones	\$20,940,594.00	FECHA DEL INFORME	20/07/2013
VALOR TOTAL	\$35,455,094.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA 8/ NO No se realizaron pruebas físicas de Ingeniería al suelo ni al edificio. No se asume responsabilidad respecto a la firmeza del bien y/o su emplazamiento.			
LIQUIDEZ DEL INMUEBLE			
Tiempo estimado para la venta del bien: <u>6</u> meses		Liquidez del bien <u>media</u>	
Se recomienda póliza de seguro para las construcciones, con cobertura para daños ocasionados por:			
Incendio, Impacto de rayo		Sí requiere	
Temblor o terremoto		Sí requiere	
Inundación		No requiere	
Deslizamiento		No requiere	
Vientos		Sí requiere	
Conmoción Civil		Sí requiere	
Colisión de vehículos terrestres o aéreos		Sí requiere	
Otra Cobertura	<u>NO</u>		
Monto de la póliza no inferior a:		\$20,940,594.00	
Nombre del Perito	Max Zúñiga Guzmán		
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrónomo		
Número de registro	IA 5513	Emp.	Identificación N°
			
Nombre de la empresa <u>Rico Rico Max S.A.</u>			
Números telefónicos para contacto 8-815-61-58		Nombre y Firma representante legal de la empresa	
Nombre de la empresa <u>bnConsultores@hotmail.com</u>			

3157-1

3157-1

CATASTRO NACIONAL SECCION DE MICROFILM	
ROLLO 143	IMAGEN 91
FECHA 26 MAY 1992	FIRMA <i>[Signature]</i>

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: A-48262-92	
21 MAY 1992	<i>[Signature]</i>
Fecha	Firma Autorizada



LOCALIZACION

HOJA QUESADA

I G N C R

ESCALA 1:50.000

000001

DERROTERO						
LINEA		RUMBO				DIS
1	2	N	13	00	E	1
2	3	N	62	58	W	2
3	4	S	24	23	W	8
4	1	S	46	15	E	2

JOSE JOAQUIN

QUESADA

BALTAZAR QUESADA

BUSTAMANTE

SANBRANC

ESPINOZA

ABUNDANCIA

Colaboro Federal de Inge
21 MAY 1992
ANOTADO
LEVANTAMIENTO POLAR CON PL
ERROR LINEAL ESTIMADO EN 20
ERRADA ANGULAR ESTIMADO 105

DO- FE DUEÑOS LIND

SON EXISTENTES

000001

PLANO DEL TERRENO PROPIEDAD DE
JOSE JOAQUIN QUESADA BUSTAMANTE
CEDULA 2-179-357
VENDE A
LUIS ALBERTO ROJAS CAMPOS

SITUADO EN BOLA CRUZ
DISTRITO 1 QUESADA
CANTON 10 SAN CARLOS
PROVINCIA ZALAJUELA

INFORMACION REG 574
ES PARTI 101
MATE 21
NUMER 210225
AREA 22872,014

AREA 290,29 m ²	ESCALA 1:250	FECHA ENERO 92	PROTOCOLO TOMO 6223 FOLIO 102	JORGE CORRALES TOPOGRAFICO ASOCIADO
-------------------------------	-----------------	-------------------	-------------------------------------	--