

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	208 PRINCIPAL	208-21401026752300-2015-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	COBRO JUDICIAL		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		NOMBRE SOLICITANTE (S) Céd. Jurídica 4-000-001021	
MORALES CHAVARRIA BOLIVAR		NOMBRE PROPIETARIO (S) Céd. Identidad 1-605-180 50%	
INVERSIONES FABIO DE COSTA RICA S.A		Céd. Jurídica 3-101-469073 50%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	14 - LOS CHILES		
Distrito:	01 - LOS CHILES		
Localidad:	PARQUE		
DIRECCIÓN EXACTA			
COSTADO SUR DE LA IGLESIA DEL PARQUE DE LOS CHILES			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-0056639-1992	353.49 m2	
Identificador Predial	21401026752300	353.49 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	Demasía	NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢6,969,762.33	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢3,837,400.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢10,807,162.33	
VALOR EN LETRAS: DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL CIENTO SESENTA Y DOS COLONES 33/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	16 meses	Liquidez del bien	Media
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢3,837,400.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	La propiedad cuenta con las condiciones necesarias para ser objeto de garantía hipotecaria, por parte del Banco Nacional.		
Nombre del Perito	JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ	JHONATAN GERARDO DUARTE RODRIGUEZ (FIRMA)	Firmado digitalmente por JHONATAN GERARDO DUARTE RODRIGUEZ (FIRMA) Nombre de reconocimiento (DN): serialNumber=CPF-02-0509-0951, sn=DUARTE RODRIGUEZ, givenName=JHONATAN GERARDO, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=JHONATAN GERARDO DUARTE RODRIGUEZ (FIRMA) Fecha: 2015.04.22 22:41:10 -06'00'
Tipo de Profesional	Civil, Topografo, Agró.	Identificación N°	02-0509-0951
Número de registro	Ic, It-23704. Agro AF-462 Emp.		
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	22 abril 2015	Fecha informe:	22 abril 2015
Números telefónicos para contacto	8729-6979		
Correo electrónico / Dirección WEB	Jhonaduarte@hotmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						208-21401026752300-2015-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR €/m2		17,361.00		17,000.00		17,333.00		0.00		0.00		
Tamaño	353.49	288	0.9346	500	1.1212	500	1.1212	1.0000		1.0000		
Nivel	0	0	1	0	1	0	1	1.0000		1.0000		
Frente	12.98	12	1.0193	20	0.9001	22	0.8794	1.0000		1.0000		
Pendiente	5%	10%	1.0662	10%	1.0662	10%	1.0662	1.0000		1.0000		
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1	1.0000		1.0000		
Servicios	16	16	1	16	1	16	1	1.0000		1.0000		
Acceso	2	2	1	2	1	2	1	1.0000		1.0000		
Zona	3	3	1	3	1	3	1	1.0000		1.0000		
Distancia Centro D	0	0	1	0	1	0	1	1.0000		1.0000		
Vista	6	6	1	6	1	6	1	1.0000		1.0000		
Regularidad	0.8	0.9	1.0924	0.9	1.0924	0.9	1.0924	1.0000		1.0000		
								1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		1.1095		1.1754		1.1484		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		19,262.57		19,981.53		19,905.57						
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	€19,717 /m2			Valor ajustado			€19,717 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000			Área			353.49 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€19,717.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€6,969,762.33						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	IGLESIA CATOLICA					IGLESIA CATOLICA DEL PARQUE						
SUR	PARCELA 36					TERRENO CON CONSTRUCCIONES						
ESTE	PARCELA 37					TERRENO SIN CONSTRUCCIONES						
OESTE	CALLE PUBLICA					TERRENO SIN CONSTRUCCIONES Y CALLEPUBLICA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN 3.00 m												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	427,281					1,211,068					53	
2	427,282					1,211,062					53	
3	427,316					1,211,071					53	
4	427,313					1,211,078					53	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Terreno sin construcciones, vendedora Gladis Chavarria. Area 288m.				Transacción		8767-1087 y 24711467			23/03/2014		
					Coordenadas	Este	422,962	Norte	1,218,864			
2	Terreno sin construcciones, vendedora Gladis Chavarria. Area 750m.				Oferta		8767-1087 y 24711467			23/03/2014		
					Coordenadas	Este		Norte				
3	Terreno con construcciones. Area 750 vendedora Aida Isel Cruz Gaitan				Transacción		6211-5620			21/03/2014		
					Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				208-21401026752300-2015-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	43.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Frente	Clase social
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	a 300 m	Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	Frente	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	NO		Baja
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Frente	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	Frente	Baja
			Actividad del lugar		
			Terrenos dedicados a vivienda.		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	12.35 m	43.27	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	33.14 m		Pendiente %	5	
Relación:	2.68340081		Tipo de vía:	3	
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		Distancia	No aplica	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 63.80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
22/04/2015	Se encuentran reservas y restricciones (no es posible localizar más información sobre este punto a nivel de Registro Público de la Propiedad). Existe hipoteca en primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica. También existen dos practicados a la finca. No se localizan en campo otro tipo de afectaciones a la propiedad.				
OBSERVACIONES					
La propiedad es de fácil localización en campo, al costado sur de la Iglesia católica del Parque de los Chiles, existe una construcción del tipo Vivienda de concreto Vc01. Al momento de la inspección la casa se encontraba abandonada. No se encuentran condiciones que desmejoren el bien. La propiedad se encuentra en una zona agrícola. No existen mojones o elementos que delimiten la colindancia sur del inmueble valorado. Se encuentra que el plano indica una distancia a esquina de 186,92 metros, sin embargo en la realidad la distancia del amarre a esquina es de 262 metros.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									208-21401026752300-2015-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	70.00	120,000	8,400,000	40	18	D	0.6738	0.6780	3,837,400.00	18.3	54,820
							#¡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	70.00		8,400,000						3,837,400.00		
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
			-				#¡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 m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-				#¡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											
CONSTRUCCIONES									¢3,837,400.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢3,837,400.00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO		
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							
									O	ÓPTIMO	
									MB	MUY BUENO	
									B	BUENO	
									I	INTERMEDIO	
									R	REGULAR	
									D	DEFICIENTE	
									M	MALO	
									MM	MUY MALO	
									DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				208-21401026752300-2015-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda de concreto Vc01		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 0%		Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:					
Nombre del Desarrollador:					
Número de Contrato CFIA:			Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales: No aplica					
Propiedad utilizada por: Propietario		Nombre:		SIN USO	
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 70.00 m2		Porcentaje de cobertura: 20%		Año de construcción: 1997	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: Vc01		PISOS: 1			
Estructura: Zocalo		Sistema eléctrico:			
Paredes: Zocalo		Entubado Conduit: NO			
Entrepiso: Concreto		Porcentaje: 0%			
Techos: Estructuras de Madera.		Caja breaker: NO			
Cubierta: Láminas onduladas #28		Interruptor: Cuchilla			
Cielos: Fibrocemento		Estado General: Deficiente			
Pisos: Concreto		Gas LP: Ubicación:			
Fachada: Sencilla, ventanería en madera.		No aplica No aplica			
Aposentos: Dos cuartos, sala comedor.		Estado Físico y Mantenimiento:			
Baños: Un baño sencillo.		Paredes: Deficiente		Cielos: Deficiente	
Otros:		Pisos: Deficiente		Cubierta: Deficiente	
Red de agua caliente: No se encuentra					
Tanque captación de agua: No se encuentra					
Figuras					
Repellos: Importante		Paredes: Leve		Cielos: Importante	
Pisos: Leve					
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN		<i>No se encuentran obras complementarias.</i>			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:		
1					
2					
3					
4					
5					
6					
Total	0%				
OBSERVACIONES					
VIVIENDA TIPO VC01, VIVIENDA DE ZOCALO					

ANEXO FOTOGRÁFICO

208-21401026752300-2015-U



Propiedad y su entorno en la localidad.

Vista del frente de la propiedad y de la calle de ingreso.



Vista de uno de los cuartos, casa vc01



Vista parcial del frente de la construcción.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3
		



Vistas parciales del interior de la propiedad. Cocina de la obra.



Vistas parciales del interior, sala de la obra.



Vistas parciales del interior, sala de la obra.



Vistas parciales del interior. Baño de la obra.



Fotografía que demuestra la sistencia a la propiedad.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA DERECHOS
MATRICULA: 267523---004

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA LOTE 35
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
MIDE: TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS
LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 267523 Y ADEMAS PROVIENE DE 246798 000

DERECHOS:

3 BOLIVAR MORALES CHAVARRIA
CEDULA IDENTIDAD 1-0605-0180
CASADO UNA VEZ
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

4 INVERSIONES FABIO DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-469073

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 267523---003

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 267523 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 003
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA LOTE 35
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 34
SUR : LOTE 36
ESTE : LOTE 37
OESTE : CALLE PÚBLICA

MIDE: TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0056639-1992

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 267523 Y ADEMAS PROVIENE DE 246798 000

VALOR FISCAL: 503,017.00 COLONES

PROPIETARIO:
BOLIVAR MORALES CHAVARRIA
CEDULA IDENTIDAD 1-0605-0180
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 0573-00063207-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14 DE NOVIEMBRE DE 2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 398-08129-01-0940-001
AFECTA A FINCA: 2-00267523--
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 575-18672-01-0001-001

MONTO: UN MILLON QUINIENTOS MIL COLONES

INTERESES: TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA

INICIA: 13 DE MARZO DE 2008

VENCE: 13 DE MARZO DE 2016

FORMA DE PAGO: MEDIANTE 96 CUOTAS A PARTIR DEL 13 DE MARZO DEL 2008

RESPONDE POR: UN MILLON QUINIENTOS MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

ALBA LUZ GARCIA FLORES

CEDULA IDENTIDAD 2-0447-0964

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-22475-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 09-029267-1044-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00267523--

INICIA EL: 23 DE JUNIO DE 2010

FINALIZA EL: 23 DE JUNIO DE 2020

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 2009-67795-01-0001-001

JUZGADO ESPECIALIZADO DE COBRO, II CIRC JUD SAN JOSE, GOICOECHEA, EXP. 99-000374-0170-CA, A/ BANCO N

AFECTA A FINCA: 2-00267523--

INICIA EL: 17 DE MARZO DE 2009

FINALIZA EL: 17 DE MARZO DE 2019

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Abril-2015 a las 19.21.00 horas

Emitido el 21-04-2015 a las 21:31 horas

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

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 267523---004**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 267523 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 004

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA LOTE 35**SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:**

NORTE : LOTE 34

SUR : LOTE 36

ESTE : LOTE 37

OESTE : CALLE PÚBLICA

MIDE: TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**A-0056639-1992

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 267523 Y ADEMAS PROVIENE DE 246798 000

VALOR FISCAL: 503,017.00 COLONES**PROPIETARIO:**

INVERSIONES FABIO DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-469073

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MIL COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2015-00002108-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09 DE FEBRERO DE 2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 398-08129-01-0940-001

AFECTA A FINCA: 2-00267523--

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 575-18672-01-0001-001

MONTO: UN MILLON QUINIENTOS MIL COLONES

INTERESES: TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA

INICIA: 13 DE MARZO DE 2008

VENCE: 13 DE MARZO DE 2016

FORMA DE PAGO: MEDIANTE 96 CUOTAS A PARTIR DEL 13 DE MARZO DEL 2008

RESPONDE POR: UN MILLON QUINIENTOS MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

ALBA LUZ GARCIA FLORES

CEDULA IDENTIDAD 2-0447-0964

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Abril-2015 a las 19.21.00 horas

Emitido el 21-04-2015 a las 21:38 horas

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

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.