

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	020 - SAN RAMON	020-21401024042400-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avaluo de Cobro Judicial		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE DEUDOR (S)</b>			
Montano	Ubao	Juana del Rosario	Céd. Identidad 2-379-616
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
Montano	Ubao	Juana del Rosario	Céd. Identidad 2-379-616
			<b>Proporción de Derechos</b>
			100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	14 - LOS CHILES		
Distrito:	01 - LOS CHILES		
Localidad:	Los Chiles Centro		
<b>DIRECCION EXACTA</b>			
75 E del ICE			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-0676828-1987	549,82 m2	
Identificador Predial	21401024042400	549,82 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢21 425 935,58
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢18 784 710,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢40 210 645,58</b>
VALOR EN LETRAS:	CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO COLONES		
Tiempo estimado para la venta del bien:	15 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢18 784 710,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	no se observa problemas sobre el bien		
Nombre del Perito	Ing. Orlando Alfaro R	ORLANDO JOSE ALFARO RAMIREZ (FIRMA)	Firmado digitalmente por ORLANDO JOSE ALFARO RAMIREZ (FIRMA) Fecha: 2021.01.24 22:11:51 -06'00'
Tipo de Profesional	Agronomo	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	6416	Emp. 12242	Identificación N° 2-624-661
Fecha inspección:	23 enero 2021	Fecha informe:	24 enero 2021
Números telefónicos para contacto	8892-9382		
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:orlandoa12@hotmail.com">orlandoa12@hotmail.com</a>		

AVALÚO DEL TERRENO						020-21401024042400-2021-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		36 000,00		75 000,00		40 000,00				0,00	
Clase social	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		#####		1,0000
Tamaño	549,82	893	1,1736	480	0,9562	744	1,1050		#####		1,0000
tipo via	3	3	1,0000	2	0,9374	3	1,0000		0,8238		1,0000
Servicios	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,6161		1,0000
Pendiente	5%	5%	1,0000	5%	1,0000	5%	1,0000				
Distancia Centro D	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1		1,0000
Grado de Desarrol	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		0,8586		1,0000
Vista	6	6	1,0000	6	1,0000	6	1,0000		#####		1,0000
nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		#####		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	2	0,9264		1,284		1,0000
Zona	2	2	1,0000	1	0,5278	2	1,0000		0,9503	1	0,4830
Factor de Homologación		1,1736		0,4496		1,0236		# <sub>i</sub> DIV/0!		0,4830	
Valores Homologados		42 248,44		33 716,62		40 943,29					
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	€38 969 /m2	Valor ajustado	€38 969 / m2							€0 / m2	
Factor secciones	1,0000	Área	549,82 m2							€0 / m2	
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>€38 969,00 /m2</b>					
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>€21 425 935,58</b>					
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	calle					ACCESO ASFALTO					
<b>SUR</b>	calor Rosales					CONSTRUIDO					
<b>ESTE</b>	Juan Rodriguez					Vacante					
<b>OESTE</b>	Miguel Hernandez					CONSTRUIDO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	421 921					1 219 841					39
2	421 910					1 219 835					39
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	terreno cercano a la propiedad contiguo a CCSS 893 m en 32 millones mismo acceso mismos servicios misma zona	Base de Datos	8865-4960			20/2/2020					
		Coordenadas	Este	421 682	Norte	1 220 054					
2	terreno vendido en el centro de los chiles sobre la ruta mas comercial central, tiene acceso a todos los servicios, excelente acceso esquinero	Base de Datos	Keneth Varela 88821883			20/2/2020					
		Coordenadas	Este	421 700	Norte	1 219 946					
3	terreno en venta con acceso, servicios y zona similar al valuado, lo que le da homogeneidad, tiene 3 frentes, plano	Base de Datos	88325474			20/2/2020					
		Coordenadas	Este	421 546	Norte	1 219 856					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		020-21401024042400-2021-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	13,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
		Cordón	NO
		<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 75 m
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad		
		Clase social	Media
		Clase social zonas cercanas	Media
		Densidad poblacional	Alta
		Actividad del lugar	
		Zona de viviendas en medio de instituciones de gobierno y de comercio	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frete principal:	14,08 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	38,00 m	Pendiente %	5
Relación:	2,69886364	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero
	S2 16		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Bueno
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	400,00 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: 85,00%			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
FECHA ESTUDIO	se adjunta estudio registral completo para su analisis en la via legal, no se observa problemas en ese apartado		
24/1/2021			
<b>OBSERVACIONES</b>			
tenemos un inmueble medianero con acceso de asfalto en buen estado en una zona de alto transito y comercial - Residencial ya que aunque el bien esta en el centro de los chiles el desarrollo es bajo en esas zonas y se mantienen muchas viviendas en el centro del cantón.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES											020-21401024042400-2021-U																			
<b>CONSTRUCCIONES</b>																														
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	102,00	245 000	24 990 000	50	30	B	0,5200	0,9748	12 667 380,00	25,3	124 190																			
Apartamento	30,00	225 000	6 750 000	40	5	B	0,9297	0,9748	6 117 330,00	36,3	203 911																			
<b>TOTAL</b>	<b>132,00</b>		<b>31 740 000</b>						<b>18 784 710,00</b>																					
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>																														
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>																														
<b>MEJORAS AL TERRENO</b>																														
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>																														
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>																														
											¢18 784 710,00																			
											¢0,00																			
											<b>¢18 784 710,00</b>																			
<b>MÉTODO DE DEPRECIACIÓN</b>																														
<b>DEFINICIONES</b>																														
Área	Dimensión de la construcción																													
V. Unit.	Medida en metros, m2, o unidades																													
VRN	Valor Unitario Nuevo																													
VUT	Valor de Reposición Nuevo																													
Edad	Edad del bien (años de construido)																													
Método de depreciación utilizado:	Ross-Heidecke																													
											ESTADO																			
											O	MB	B	I	R	D	M	MM	DM											
											OPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO 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		020-21401024042400-2021-U
<b>CONSTRUCCIONES</b>		
Tipo de construcción existente: Vivienda	Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: B Existente	Avance: -	Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		
Nombre del Desarrollador:		
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:
Documentos de construcción adicionales:		
Propiedad utilizada por:		Nombre
Vigencia del contrato de arrendamiento:		
Área construcción principal: 0,00 m2	Porcentaje de cobertura: 28%	Año de construcción: 1989
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>		
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> <u>VC01</u>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>1</u>
Estructura Concreto	<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes Bloques de concreto	Entubado Conduit <u>SI</u> <u>TOTAL</u>	
Entrepiso NO aplica	Porcentaje <u>100%</u>	
Techos madera	Caja breaker <u>SI</u>	
Cubierta zinc HG	Interruptor <u>Cuchilla</u>	
Cielos Madera	Estado General <u>Bueno</u>	
Pisos <b>Ceramica</b>	Gas LP <u>          </u> Ubicación <u>          </u>	
Fachada vivienda sencilla con arreglos en el transcurso del tiempo	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Aposentos 3 cuartos, sala, comedor, cocina, cuarto de pilas, apartamento	Paredes <u>Bueno</u>	Cielos <u>Bueno</u>
Baños 2	Pisos <u>Bueno</u>	Cubierta <u>Bueno</u>
Otros NO aplica		
Red de agua caliente no		
Tanque captación de agua no		
<b>APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME</b>		
<b>Fisuras</b>		
Repellos <u>Ninguno</u>	Paredes <u>Ninguno</u>	Pisos <u>Ninguno</u>
Pisos <u>Ninguno</u>	Cielos <u>Ninguno</u>	
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>		
Estado de la edificación:		Avance:
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>		
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
Se recomienda un primer giro para construcción: <u>          </u>		
Equivalente al: <u>0,0%</u>		
del monto del crédito destinado a construcción		
<b>OBSERVACIONES</b>		
se valora construccion desocupada en la parte de la vivienda principal.		

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

020-21401024042400-2021-U



frente



acceso



Medidores



Acceso y amarre



frente



costado

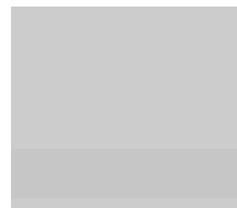
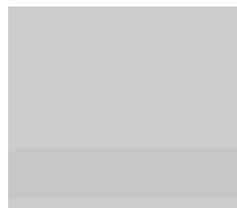


salas



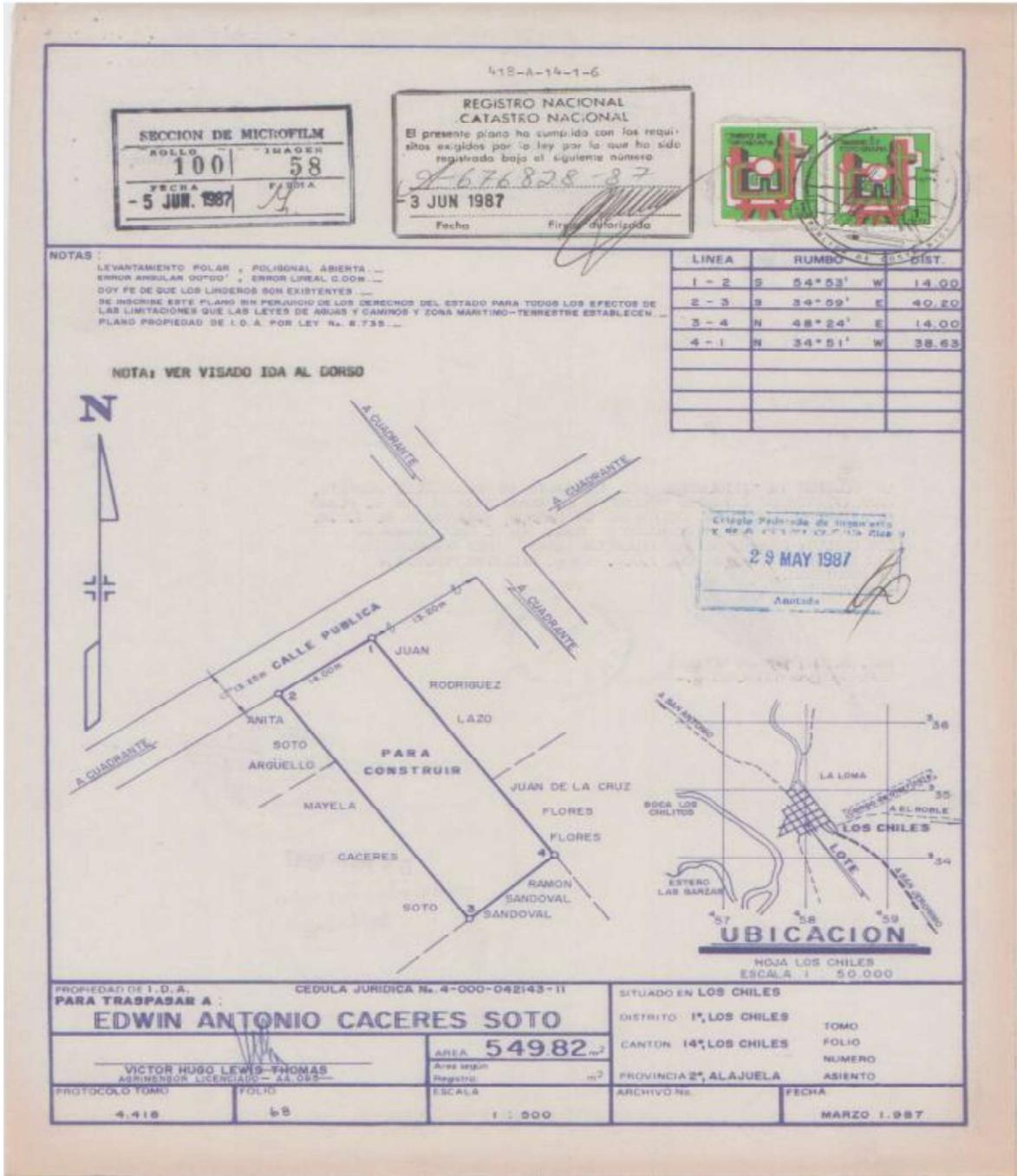
Ing Orlando Alfaro

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



PLANO DE CATASTRO

020-21401024042400-2021-U



**ESTUDIO DE REGISTRO**

020-21401024042400-2021-U

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 240424 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR EN UNA PARTE Y CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CALLE

SUR : CARLOS ROSALES

ESTE : JUAN RODRIGUEZ

OESTE : MIGUEL HERNANDEZ

MIDE: QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON OCHENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0676828-1987

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 240424 Y ADEMAS PROVIENE DE 237598-000

VALOR FISCAL: 50,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

JUANA MONTANO UBAO

CEDULA IDENTIDAD 2-0379-0616

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00549443-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-OCT-2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-630546-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-009495-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00240424 -000

INICIA EL: 07 DE AGOSTO DE 2020

FINALIZA EL: 07 DE AGOSTO DE 2030

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-633700-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-010360-1202-CJ  
AFECTA A FINCA: 2-00240424 -000  
INICIA EL: 25 DE AGOSTO DE 2020  
FINALIZA EL: 25 DE AGOSTO DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

#### HIPOTECA

CITAS: 2016-549443-01-0002-001  
AFECTA A FINCA: 2-00240424 -000  
MONTO: CUARENTA MILLONES DE COLONES  
INTERESES: LOS QUE RIJAN AL MOMENTO DE FORMALIZAR CADA UNO DE LOS DESEMBOLSOS O SUBPRESTAMOS QUE SE GARANTIZAN CON ESTA HIPOTECA  
INICIA: 12 DE AGOSTO DE 2016  
VENCE: 12 DE AGOSTO DE 2046  
FORMA DE PAGO: LA ACORDADA PARA EL REINTEGRO DE CADA DESEMBOLSO O SUBPRESTAMO  
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO  
RESPONDE POR: CUARENTA MILLONES DE COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
JUANA MONTANO UBAO  
CEDULA IDENTIDAD 2-0379-0616  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-01-2021 a las 20:32 horas