

AVALUO FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-61102017075500-2016-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
		NOMBRE SOLICITANTE (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
		NOMBRE PROPIETARIO (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	11 - GARABITO		
Distrito:	02 - TARCOLES		
Localidad:	Altos del Capulín		
DIRECCIÓN EXACTA			
100 metros sur de la entrada al antiguo restaurante Mirador del Cacique			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	P-1384706-2009	16.730,00 m2	
Identificador Predial	61102017075500	16.730,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demásia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡105.399.000,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡105.399.000,00		
VALOR EN LETRAS: CIENTO CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Liquidez del bien	Media
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves		
Identificación N°	5-0250-0681		
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola		
Número de registro	IA-7622		
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa		Edgar Campos Chaves	
Fecha inspección:	17/03/2016	Fecha informe:	21/03/2016
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO					214-61102017075500-2016-U										
Características		SUJETO	COMPARABLES												
			1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR ¢/m2			4.000,00	5.400,00	9.000,00	10.000,00									
Área	16730	10.000,00	0,8438	40000	1,6070	20000	1,0607	12000	0,8961						
Nivel	5	0	0,8607		1,0000	0	0,8607	0	0,8607						
Frente	53,46	50	1,0164		1,0000	24	1,2143		1,0000						
Forma (Regularidad)	0,8146	0,9	0,9754	1	0,9500	1	0,9500	1	0,9500						
Pendiente			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000						
Servicios 1	1			1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000						
Servicios 2	16	11	1,1618	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000						
Tipo de Vía	3	5	1,1379		1,0000	3	1,0000	3	1,0000						
Actualización IPC		Si	1,2000		1,0000		1,0000		1,0000						
Negociación			1,0000	Si	0,9000	Si	0,9000	Si	0,9000						
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						
Factor de Homologación			1,1422		1,3740		0,9479	0,6595	1,0000						
Valores Homologados			4.568,97		7.419,73		8.530,89	6.594,91							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE													
Pendiente	0,7000	Área afectada	3.943,21 m2	Loma frente a calle, con pendiente del 25%											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2												
	1,0000	Área afectada	0,00 m2												
VALOR DEL TERRENO															
Valor conclusivo	₡6.779 /m2	Valor ajustado	₡6.300 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	0,9293	Área	16.730,00 m2	₡0 / m2											
VALOR UNITARIO FINAL															
VALOR TOTAL DEL TERRENO															
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Casa de habitación											
SUR	GILBERTO DELGADO PERAZA E INVERSIONES HAYSARA S.A.			Casa de habitación											
ESTE	CALLE PUBLICA CON 53,46 METROS DE FRENTE			Asfalto											
OESTE	EMEI UNO S.A.			Finca											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN										
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud						
1	435207				1087513				171 m						
2	435196				1087463				171 m						
5	434989				1087456				170 m						
6	435015				1087555				176 m						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta								
1	Mapa de valores zonales. Zona homogenea 611-02-R25	Base de Datos	www.hacienda.go.cr				21/03/2016								
		Coordenadas	Este	435207	Norte	1087513									
2	Finca colindante al costado sur	Oferta	8825-7626				17/03/2016								
		Coordenadas	Este	434.989	Norte	1.087.456									
3	Lote ubicado 375 m norte del antiguo restaurante Mirador del Cacique	Oferta	8959-2474				18/03/2016								
		Coordenadas	Este	435.415	Norte	1.087.913									
4	Lote ubicado 475 m norte del antiguo restaurante Mirador del Cacique	Oferta	8659-1506				18/03/2016								
		Coordenadas	Este	435.432	Norte	1.088.012									
5		Oferta													
		Coordenadas	Este		Norte										

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 descripta, 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 sismo 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 LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-61102017075500-2016-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	50,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
				Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m	Clase social zonas cercanas Media Alta
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 300 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 150 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ	Residencial - Agricola
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2400 m	
Medidores instalados				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	53,46 m	Nivel sobre calle:	5,00 m	
Fondo:	198,09 m	Pendiente %	4	
Relación:	3,70538721	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:				
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños Ninguno		
Topografía	Ondulada	Pendiente Ascendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69,80%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
21/03/16	Posee Reservas Ley de Aguas, Reservas Ley de Caminos y Calle Ref, de las cuales no se observa afectación física al inmueble en el momento de la inspección.			
OBSERVACIONES				
Terreno ubicado frente a Ruta 34, de topografía ondulada, ascendente desde la calle, con una pendiente del 25%, y luego desciende hasta una planicie, actualmente con pasto natural y mejorado en un solo aparto, con algunos árboles de mango, posee linderos con cerca y alambre de puas, excepto el lindero norte y oeste, cuenta con disponibilidad de servicios públicos al frente, el terreno es ideal para una quinta. Se considera que su mejor y mayor uso es el urbano, dada las características del lote y de las propiedades del entorno.				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61102017075500-2016-U

				
Frente	Calle pública	Vértice 1		
				
Vértice 2	Vértice 3	Lindero sur		
				
Vértice 6	Areas internas	Arboles de mango		
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
1	2	3	4	5
ONT				



**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 170755---000**

214-61102017075500-2016-U

**PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 170755 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: LOTE TRES TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 2-TARCOLES CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**

LINDEROS:

NORTE : LOTE DOS

SUR : GILBERTO DELGADO PERAZA E INVERSIONES HAYSARA S.A.

ESTE : CALLE PUBLICA CON CINCUENTA Y TRES METROS Y CUARENTA

Y SEIS CENTIMETROS

OESTE : EMEI UNO S.A.

MIDE: DIECISEIS MIL SETECIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS

PLANO:P-1384706-2009

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00169926		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 161,026,250.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

**ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE
COLONES CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00113425-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12 DE MAYO DE 2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFEKTACIONES: SI HAY

CALLE REF:00120096 000

CITAS: 311-16547-01-0818-001

FINCA REFERENCIA 2272594 000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 407-06703-01-0245-001

FINCA REFERENCIA 600084605 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 407-06703-01-0374-001

FINCA REFERENCIA 600084605 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 408-10525-01-0475-001

FINCA REFERENCIA 600085786 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 408-10525-01-0579-001

FINCA REFERENCIA 600085786 000

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-Marzo-2016 a las 09:17:50 horas

Emitido el 21-03-2016 a las 11:22 horas

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 mismo 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.

ANEXO PLANO CATASTRADO

214-61102017075500-2016-U

INSCRIPCION: 6-1384706-2009
 Fecha: 11/11/2009 14:09:56
 Registrador: ANDREA RODRIGUEZ MENDEZ
 141564CF9C18489CA4EBFB93F6DC3DB3

Catastro Nacional
1-2476958
 11/11/2009 14:09:56
 Renglón
 Catastro Nacional
1-2476958
 23/10/2009 14:37:02

