

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-60103010278000-2017-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes			
		NOMBRE SOLICITANTE			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021			
		NOMBRE PROPIETARIO		Proporción de Derechos	
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021		100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	03 - CHOMES				
Localidad:	Asentamiento Orocu				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la plaza de futbol de Lagarto Sur, 830 metros Suroeste y 480 metros Sureste, a mano derecha.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según	el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	P-0334945-1996	1.411,72 m2			
Identificador Predial	60103010278000	1.411,72 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía	NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢14.814.589,68			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢14.814.589,68			
VALOR EN LETRAS:		CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE COLONES 68/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Liquidez del bien	Media Baja		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		El bien sujeto presenta condiciones para cumplir fines residenciales.			
Nombre del Perito		Randy Antonio Umaña Picado			
Tipo de Profesional	Ingeniero forestal	Firma del Perito			
Número de registro	C. 7086	Emp.	no aplica	Identificación N°	113340390
Nombre de la empresa	no aplica				
Nombre y firma representante legal de la empresa		no aplica			
Fecha inspección:	6 abril 2017	Fecha informe:	7 abril 2017		
Números telefónicos para contacto		83359110			
Correo electrónico / Dirección WEB		sacoglottis@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-60103010278000-2017-U																
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO																						
Características		SUJETO	COMPARABLES																			
			1		Factor		2		Factor		3		Factor		4		Factor		5		Factor	
VALOR €/m2			11.000,00				13.761,47				13.333,33				0,00				0,00			
Área	1411,72	2000	1,1218		327		0,6171		1125		0,9278		1,0000				1,0000					
Frente	29,32	40	0,9263		8		1,3836		12		1,2502		1,0000				1,0000					
Tipo de vía	5	5	1,0000		6		1,0667		4		0,9374		1,0000				1,0000					
Servicios 1	1	1	1,0000		1		1,0000		1		1,0000		1,0000				1,0000					
Servicios 2	16	11	1,1618		11		1,1618		16		1,0000		1,0000				1,0000					
Pendiente	10	5	0,9379		1		0,8910		5		0,9379		1,0000				1,0000					
Nivel	0	0	1,0000		0		1,0000		0		1,0000		1,0000				1,0000					
Ubicación	5	6	1,0258		5		1,0000		5		1,0000		1,0000				1,0000					
Negociación	-	20%	0,8000		20%		0,8000		20%		0,8000		1,0000				1,0000					
Factor de Homologación		0,9293				0,7544				0,8159				1,0000				1,0000				
Valores Homologados		10.221,93				10.381,15				10.879,10												
NO HAY FACTORES APLICADOS A NINGUNA SECCIÓN DEL TERRENO																						
VALOR DEL TERRENO																						
Valor conclusivo	€10.494 /m2				Valor ajustado	€10.494 / m2				Valor unitario Mejoras al Terreno												
Factor secciones	1,0000				Área	1.411,72 m2				€0 / m2												
VALOR UNITARIO FINAL						€10.494,00 /m2																
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€14.814.589,68																
LINDEROS ACTUALES																						
NORTE	lote 2						Residencial															
SUR	lote 26						En verde															
ESTE	calle pública						Vía habilitada para todo tipo de vehículo															
OESTE	lote 4						Residencial															
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												PRECISIÓN		3,00 m								
VÉRTICE	ESTE						NORTE						Altitud									
1	398.433						1.113.623						16									
2	398.380						1.113.625						22									
3	398.380						1.113.650						21									
4	398.430						1.113.651						17									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																						
N°	Descripción					Tipo información		Números de Contactos				Fecha Consulta										
1	Abangaritos, en frente del cementerio, oferta de lotes desde 200 m² y quintas, €11.000/m² para un lote de 2.000 m².					Oferta		Ólger 88123222				07/04/2017										
2	Morales, 1,85 Km Oeste y 200 m Noreste de la plaza de futbol, a mano derecha. En verde. €4.500.000.					Oferta		intermediaria 86404647				20/06/2016										
						Coordenadas		Este	394.043	Norte	1.116.303											
3	Morales, 1 Km Noreste, 1,5 Km Norte y 2,5 Km Oeste del bien sujeto. En verde. €15.000.000.					Oferta		Rafael González 87389273				07/04/2017										

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60103010278000-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados			Ninguno		Actividad del lugar
Residencial, agropecuaria y forestal					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	29,32 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	49,00 m		Pendiente %	10	
Relación:	1,7		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	150,00 m	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: 58,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
05/04/2017	Hay un gravamen por reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos. No se encontró afectación a la funcionalidad física del bien sujeto.				
OBSERVACIONES					
El bien consiste en un lote en verde, con una estructura de tanque séptico y dos cuadros separados de piso de concreto muy deteriorados que quedan como vestigios de los que pudieron haber sido dos casas.					

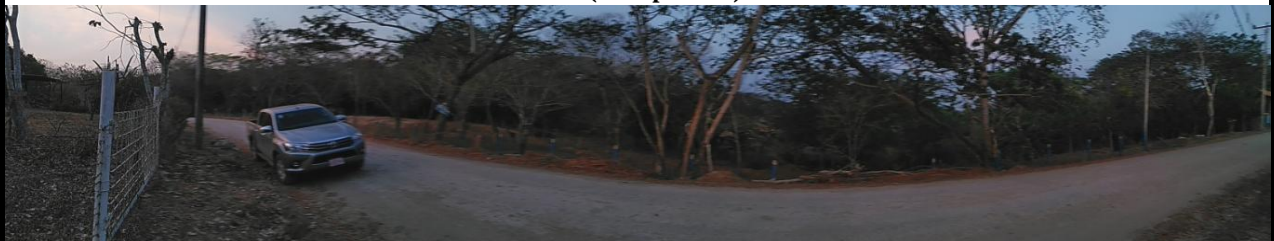
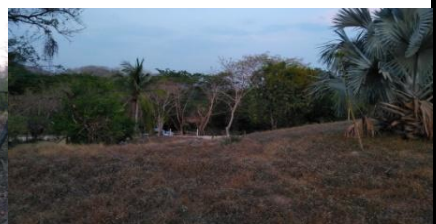
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60103010278000-2017-U

Frente del bien y entorno

Colindantes
Norte

Sur

Este (calle pública)

Interior del bien

Vestigio de construcción

Vista satelital

Valuador

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES
1

2

3


PLANO CATASTRADO

214-60103010278000-2017-U

465-P-1-3-3

CATASTRO NACIONAL
121 222
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1996

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:
P. 334945-96
Fecha *2-1 JUN 1996*



NOTAS:

-DOY FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO CAMBIOS DE LINDEROS NI DE AMONJONAMIENTOS, Y QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN REALIDAD.

-LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS
LINEAL = 0.01m ANGULAR = 0° 01'

-EXENTO DEL PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES SEGUN LEY 6735 ARTICULO 7

-FRENTE A CALLE = 29.32 m



UBICACION
HOJA
CHAPERNA 3246-III
ESCALA 1:50000

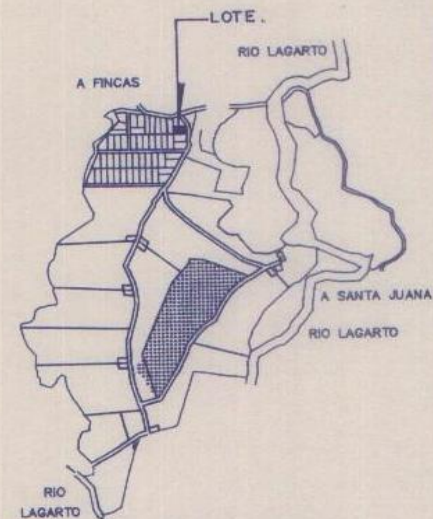
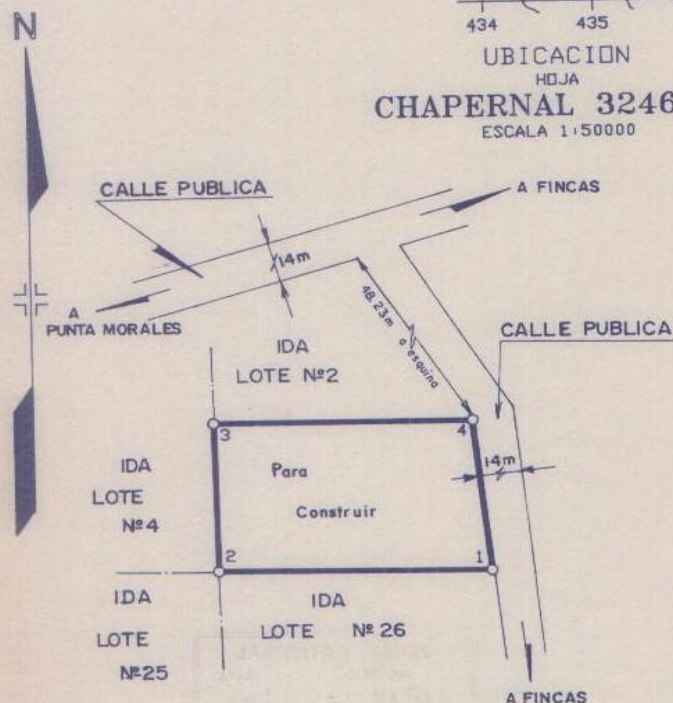
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA (m.)
1-2	270°33'	50.06
2-3	359°03'	28.79
3-4	090°07'	47.44
4-1	179°56'	29.32

DOY FE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA EL PATRIMONIO NACIONAL DE LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE

Colenio Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica

12 JUN. 1996

ANOTADO



DISEÑO DE SITIO
ESCALA 1:20000

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° P-51088-59



INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
DEPARTAMENTO DE
FORMACION DE ASENTAMIENTOS CAMPESINOS
SECCION DE TOPOGRAFIA

PROYECTO: GRANJAS FAMILIARES - OROCU

PROTOCOLO:
TOMO No. 8285
FOLIO No. 110-152

ES PARTE DE:
FOLIO REAL MATRICULA No.
6005647-000
AREA SEGUN REGISTRO:
45 ha. 0725.72m²

PROPIEDAD DE: INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
CEDULA JURIDICA No. 4-000-042143-11

SITA EN:	CHOMES	ESCALA	1:1000	LOTE No.	3
DISTRITO:	3° CHOMES	FECHA:	MAYO 1996		
CANTON:	1° PUNTARENAS	AREA:	1411.72m ²		
PROVINCIA:	6° PUNTARENAS				
LEVANTO:					

VICTOR HUGO MONTEVALLEJOS - TOPOGRAFO ASOCIADO - TA4175

ESTUDIO REGISTRAL

214-60103010278000-2017-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 102780---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 102780 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 3, TERRENO PARA GRANJAS FAMILIARES, ASENTAMIENTO OROCU
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CHOMES CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : LOTE 2
SUR : LOTE 26
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : LOTE 4

MIDE: MIL CUATROCIENTOS ONCE METROS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0334945-1996

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
6-00100226 000	FOLIO REAL
6-00102780 001	FOLIO REAL
6-00102780 002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 11,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO COLONES CON DIECIOCHO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00160710-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15 DE MARZO DE 2017

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 446-10700-01-0048-001
AFECTA A FINCA: 6-00102780- -
INICIA EL: 18 DE JULIO DE 1997
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 5-Abril-2017 a las 19.52.05 horas
Emitido el 06-04-2017 a las 00:16 horas