

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES	214-61101014902800-2017-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	11 - GARABITO		
Distrito:	01 - JACO		
Localidad:	CAÑA BLANCAL		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la esquina este de la plaza de Herradura 2.6km al norte.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	P-1902023-2016	8.452,00 m2	
Identificador Predial	61101014902800	13.350,94 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 36,69%	4.898,94 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢44.939.284,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢92.637.156,60
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢137.576.440,60
VALOR EN LETRAS:	CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA COLONES 60/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Liquidez del bien	Media Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢92.637.156,60		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno ondulado, tipo quinta posee una vivienda con buen estado de conservación. Se presenta plano a ser inscrito, por tal motivo existen diferencias de medidas.		
Nombre del Perito	Freddy Alvarenga Tinoco		
Tipo de Profesional	Ing. Topografo	Firma del Perito	
Número de registro	IT- 17232 Emp.	Identificación N°	800880028
Nombre de la empresa	SST CONSULTORES		
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	16 mayo 2017	Fecha informe:	18 mayo 2017
Números telefónicos para contacto	8867-3100 // 2642-1561 // 8320-2104		
Correo electrónico / Dirección WEB	info@sstconsultores.net // lalvarado@sstconsultores.net		



AVALÚO DEL TERRENO

214-61101014902800-2017-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		5.529,00		4.200,00				0,00		0,00	
Extensión (m²)	8452	10000	1,0571	11000	1,0908		1,0000		1,0000		1,0000
Frente (m.)	66,53	40	1,1356	50	1,0740		1,0000		1,0000		1,0000
Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Irregularidad	0,9	0,9	1,0000	0,9	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Sobre Nivel (m)	0	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Bajo Nivel (m)	0	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente (%)	40	30	0,8797	45	1,0662		1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de vía	6	6	1,0000	6	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Servicios (1)	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Servicios (2)	5	11	0,8353	5	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,8820		1,2491			1,0000		1,0000		1,0000
Valores Homologados		4.876,83		5.246,43							

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	€5.062 /m2	Valor ajustado	€5.062 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	8.452,00 m2	€255 / m2
VALOR UNITARIO FINAL		€5.317,00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO		€44.939.284,00		

LINDEROS ACTUALES

NORTE	SUR	ESTE	OESTE
CARLOS FERNANDEZ RIVA Y JANNETH RESTREPO TIRADO	CARLOS FERNANDEZ RIVA Y JANNETH RESTREPO TIRADO	HERMANOS NARANJO SERRANO, HERMANOS CRUZ NARANJO, CARLOS FERNANDEZ RIVA Y JANNETH RESTREPO TIRADO TODOS EN PARTE	SERVIDUMBRE AGRICOLA, CARLOS FERNANDEZ RIVA, JANNETH RESTREPO TIRADO TODOS EN PARTE
SIN CONSTRUCCION MALEZA	SIN CONSTRUCCION MALEZA	SIN CONSTRUCCION MALEZA	CALLE DE TIERRA SIN CONSTRUIR

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
13	431.818	1.071.152	115
7	431.812	1.071.087	118

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Propiedad a la venta \$9,50 x m2 a 4km del sujeto, posee servicio de agua mas no electrico. Michael Martin	Oferta	87070296		17/05/2017
		Coordenadas	Este	430.311	Norte
2	Zonas Homogeneas ONT 611-01-R55	Base de Datos			17/05/2017
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-61101014902800-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO
Material	Tierra	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	NO	Transporte Público	NO a 0 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO a 0 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m
Medidores instalados			
		Clase social	
		Media	
		Clase social zonas cercanas	
		Media	
		Densidad poblacional	
		Baja	
		Actividad del lugar	
		RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	66,53 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	220,00 m	Pendiente %	40
Relación:	3,3067789	Tipo de vía:	6
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero
	S2 5		
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	0,00 m
		Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Ascendente
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 19,00%			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
04/05/2017	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECCIONES: SI HAY COND DESER PROHREF:2695571001 CITAS: 31907992010901094 CONDICION RESOLUTORIA CITAS: 35412281010901001 CITAS: 35412281010902001 - CITAS: 35412281010903001- CITAS: 35412281010904001 CITAS: 35412281010905001 - CITAS: 35412281010906001 - CITAS: 35412281010907001 CITAS: 35412281010909001 - CITAS: 35412281010910001 - CITAS: 35412281010911001 CITAS: 35412281010912001 - CITAS: 35412281010913001 - CITAS: 35412281010914001 CITAS: 35412281010915001 - CITAS: 35412281010916001 - CITAS: 35412281010917001 SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 50906666010005001 - CITAS: 201267735010001001		
OBSERVACIONES			
<p>El terreno es bordeado por 2 quebradas en ambos márgenes, el agua de la casa es de una naciente que es llevada por gravedad a un tanque de captación de agua y luego a la casa, se desconoce si existe algún tipo de consecion o derecho sobre el agua de la propiedad, posee una pendiente de sur a norte y su topografía es quebrada a sus costados, se identificaron pines en la calle pero no hay certeza a que vertices corresponden, existe un porton de metal a 250m de la casa que impide el acceso a la misma pero no se encuentra dentro de los linderos de la propiedad, es la unica casa construida en el proyecto en abandono al que pertenece.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61101014902800-2017-U



1. Primer Porton.



2. Segundo porton.



3. Frente de la casa.



4. Deck de madera (no se valora)



5. Via de acceso.



6. Perito en la Propiedad.



7. Entrada de adoquin.



8. Fondo Infinito.



9. Piscina.



10. Terraza.



11. Bodega.



12. Aleros.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61101014902800-2017-U



1. Habitación.



2. Baño.



3. Habitación.



4. Jacuzzi.



5. Baño.



6. Perito en la Propiedad.



7. Cieloraso.



8. Cocina.



9. Sala de television.



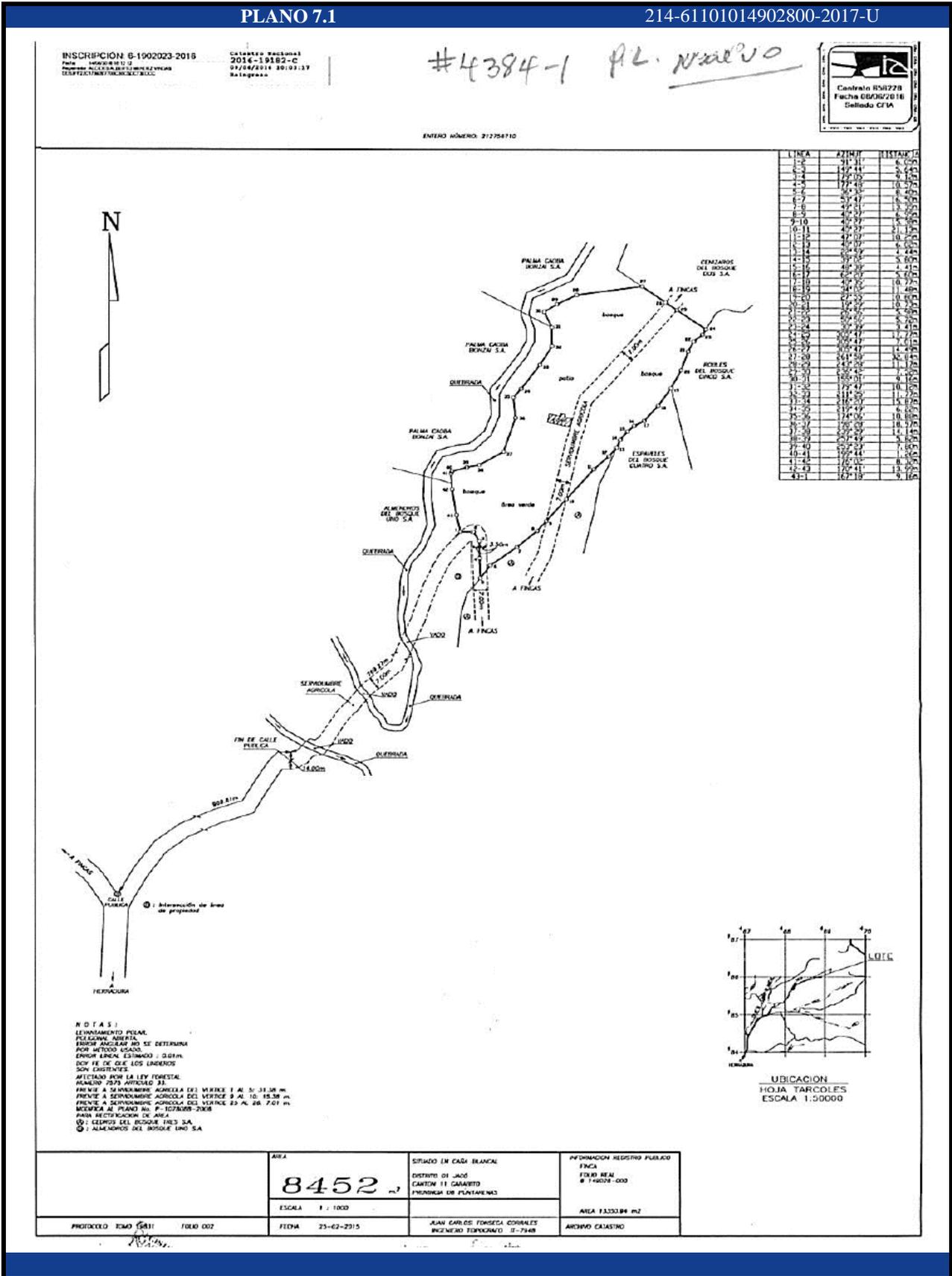
10. Sala.



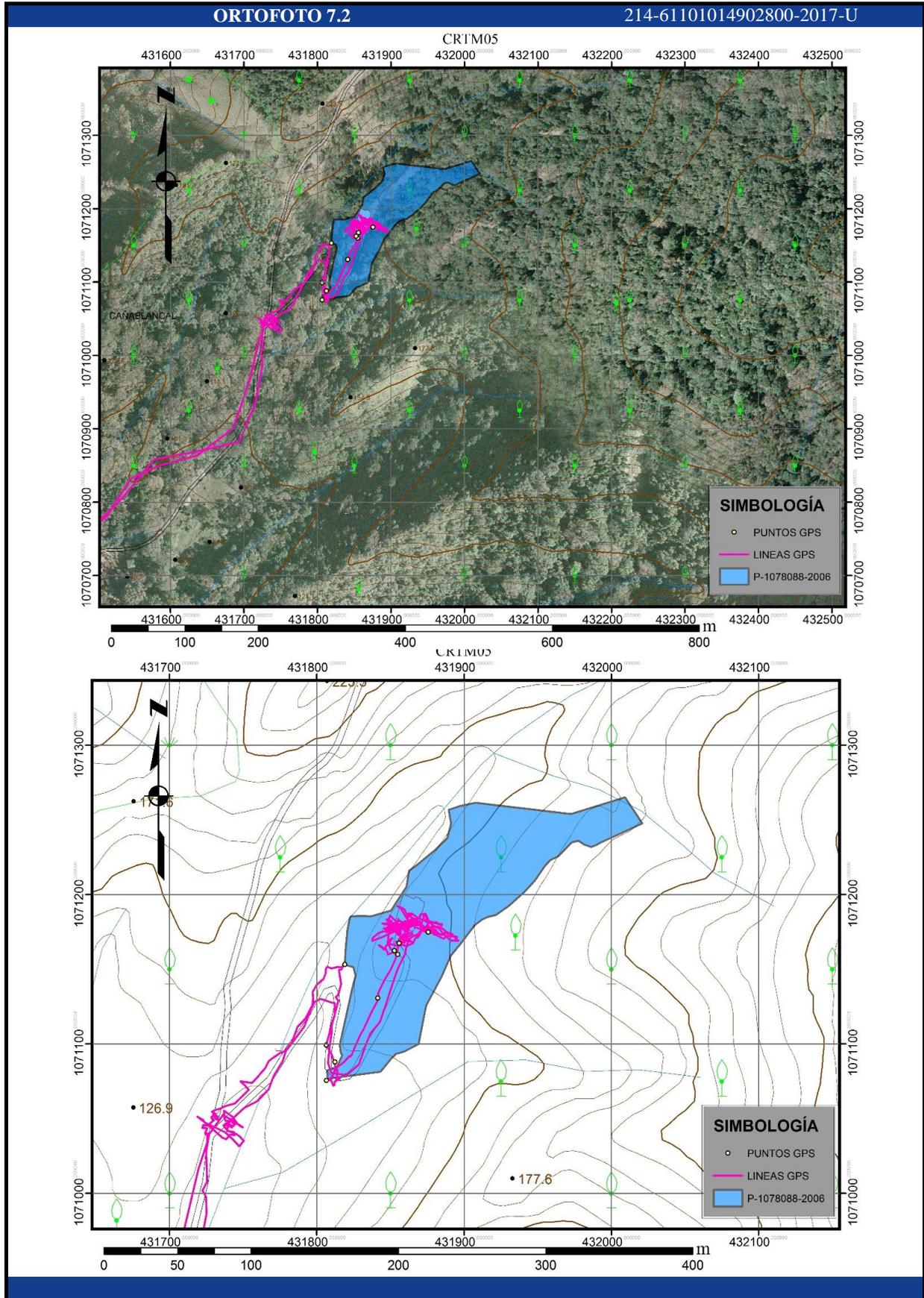
11. Canoas y bajantes.



12. Foto del terreno.



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.



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.

ESTUDIO DE REGISTRO 7.3

214-61101014902800-2017-U

2017-5-4

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 149028-000

PROVINCIA: PUNTIARENAS FINCA: 149028 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO CON UNA CASA Y GARAJE
SITUADA EN EL DISTRITO 1-JACO CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTIARENAS

LINDEROS:

NORESTE : CARLOS FERNANDEZ RIVA Y JANNETH RESTREPO TIRADO

NOROESTE : CARLOS FERNANDEZ RIVA Y JANNETH RESTREPO TIRADO

SURESTE : HERMANOS NARANJO SERRANO, HERMANOS CRUZ NARANJO, CARLOS
FERNANDEZ RIVA Y JANNETH RESTREPO TIRADO TODOS EN PARTE

SUROESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA, CARLOS FERNANDEZ RIVA, JANNETH RESTREPO
TIRADO TODOS EN PARTE

MIDE: TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CON NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO: P-1078088-2006

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00127260	000	FOLIO REAL
6-00149028	001	FOLIO REAL
6-00149028	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 324,186,059.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS NOVENTA DOLARES CON
TREINTA Y CINCO CENTAVOS

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2013-00244752-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

COND DESER PROHREF: 2695-571-001

CITAS: 319-07992-01-0901-094

FINCA REFERENCIA 6032336 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

1/5

ESTUDIO DE REGISTRO 7.4

214-61101014902800-2017-U

2017-5-4

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CITAS: 354-12281-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 00032336 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CITAS: 354-12281-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 00032336 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CITAS: 354-12281-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 00032336 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CITAS: 354-12281-01-0904-001

FINCA REFERENCIA 00032336 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CITAS: 354-12281-01-0905-001

FINCA REFERENCIA 00032336 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CITAS: 354-12281-01-0906-001

FINCA REFERENCIA 00032336 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CITAS: 354-12281-01-0907-001

FINCA REFERENCIA 00032336 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CITAS: 354-12281-01-0908-001

2/5

ESTUDIO DE REGISTRO 7.5

214-61101014902800-2017-U

2017-5-4

FINCA REFERENCIA 00032336 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA
CTIAS: 354-12281-01-0909-001
FINCA REFERENCIA 00032336 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA
CTIAS: 354-12281-01-0910-001
FINCA REFERENCIA 00032336 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA
CTIAS: 354-12281-01-0911-001
FINCA REFERENCIA 00032336 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA
CTIAS: 354-12281-01-0912-001
FINCA REFERENCIA 00032336 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDICION RESOLUTORIA
CTIAS: 354-12281-01-0913-001
FINCA REFERENCIA 00032336 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

COND PROH RESERREF:00032336 000
CTIAS: 354-12281-01-0914-001
FINCA REFERENCIA 00032336 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONDIC PROH RESREF:00032336 000
CTIAS: 354-12281-01-0915-001
FINCA REFERENCIA 00032336 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

3/5

