

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	208	OFICINA PRINCIPAL	208-10906023348600-2017-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	COBRO JUDICIAL		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE SOLICITANTE (S)		Proporción de Derechos	
BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica 3-101-079006	En calidad de Fiduciario
NOMBRE DEUDOR (S)		Céd. Jurídica 3-101-320803-00	
INVERSIONES E INMOBILIARIA DEL GRUPO JCB SA // JCB CONSTRUCTORA Y			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	09 - SANTA ANA		
Distrito:	06 - BRASIL		
Localidad:	Brasil		
DIRECCIÓN EXACTA			
San José, Santa Ana, Brazil, de la Terminal de Buses de Santa Ana, 655 metros al oeste y 550 m al norte, lote a mano derecha.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según		
Plano de catastro N°	SJ-1762479-2014	5.845,00 m2	
Identificador Predial	10906023348600	5.845,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢343.703.535,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN EN COLONES	¢343.703.535,00		
VALOR EN LETRAS:	TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO COLONES CON 00 CENTIMOS		
VALOR TOTAL DEL BIEN EN DOLARES	\$590.555,90		
VALOR EN LETRAS:	QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO DOLARES CON 90 CENTAVOS		
TIPO DE CAMBIO DE VENTA: BNCR	\$1,00=¢582		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Zonal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	1.- La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia de los mismos. 2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este 3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado. 4.- El sistema eléctrico fue inspeccionado de acuerdo a lo que permite la visual.		
Nombre del Perito	LEILA ZUÑIGA LOPEZ		
Tipo de Profesional	ARQUITECTA		
Número de registro	A-10104	Emp.	Identificación N° 105540302
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	20 septiembre 2017	Fecha informe:	20 septiembre 2017
Números telefónicos para contacto	8816-9442 // 2219-9334		
Correo electrónico / Dirección WEB	leilazuniga@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						208-10906023348600-2017-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1		2		3		4		5	
VALOR €/m2		86.836,50		49.207,35		0,00		0,00		0,00	
Área	5845	2000	0,7019	5000	0,9497	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	122,08	40	1,3217	60	1,1943	1,0000		1,0000		1,0000	
Fondo	115	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Forma	0,678	0,85	0,8931	0,75	0,9507	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	35	15	0,7738	35	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	15	16	0,9704	16	0,9704	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5	4	0,9374	4	0,9374	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	4	5	1,1173	5	1,1173	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,6516		1,0959		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		56.582,85		53.928,57							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Pendiente	1,4690		Área afectada	800,00 m2		terrazza con pendiente 5% vis lote tipo 55% pendiente					
	0,0000		Área afectada	0,00 m2							
	0,0000		Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€55.256 /m2		Valor ajustado	€58.803 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0642		Área	5.845,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€58.803,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€343.703.535,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	El Estado				Zona verde						
SUR	Calle Pública y Quinta Lomas de Vista Hermosa S.A.				Calle en tierra con restos de lastre y propiedad en verde						
ESTE	Calle pública y el Estado				Calle en asfalto y zona verde						
OESTE	Calle Pública y Quinta Lomas de Vista Hermosa S.A.				Calle en tierra con restos de lastre y propiedad en verde						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	475.079				1.099.222				850		
2	475.077				1.099.228				845		
5	475.043				1.099.235				845		
Entre 10 y 11	475.149				1.099.244				818		
Frente a portón	475.062				1.099.229				845		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote de 2000m2. Valor de la propiedad: €173,673,000.00. Valor x m2: €86,836.50. Dirección del bien: Brasil de Santa Ana, 100m al norte de la propiedad valuada, sobre marginal de la Ruta 27, lote a mano derecha. Contacto: Sr. Manrique Meneses				Oferta	8996-0441			20/9/2017		
					Coordenadas	Este	475.124	Norte	1.099.373		
2	Lote de 5000m2. Valor de la propiedad: €246,036,750.00. Valor x m2: €49,207.35. Dirección del bien: Brazil de Mora, sobre Calle Vieja. Contacto: Sr. Alvaro Cubillo				Oferta	8372-2955			20/9/2017		
					Coordenadas	Este	473.835	Norte	1.097.649		
3					Oferta						
					Coordenadas	Este		Norte			
4					Oferta						
					Coordenadas	Este		Norte			
5											
					Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				208-10906023348600-2017-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Tierra		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	15,67 m		Cordón	NO		
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ		
Medidores instalados					RESIDENCIAL - COMERCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	122,08 m		Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	115,00 m		Pendiente %	35		
Relación:	0,94200524		Tipo de vía:	5		
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero dos frentes		
	S2	15				
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: _____						
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres: _____						
Cuerpo de agua cerca	NO	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Quebrada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 50,00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
FECHA ESTUDIO	Las anotaciones indicadas en el Estudio de Registro no afectan al bien para ser tomado como garantía credicia					
19/9/2017						
OBSERVACIONES						
La propiedad se localiza en una zona de potreros. El acceso a la propiedad es por medio de una calle pública de asfalto y la entrada principal a la propiedad es por medio de una vía de lastre con tierra, en estado deficiente, únicamente puede ingresar vehículos de doble tracción. Esta vía tiene un ancho de 15,67, sin embargo, la vía está abierta con un senda de 6 metros, el resto está en taludes. Sobre la colindancia oeste se localiza un portón en hierro negro para el ingreso a la propiedad, sobre esta colindancia el nivel es de 0 y hay una terraza con una pendiente es de un 5%, esta sección está conformada por un área +- de 800m2, el resto de la propiedad tiene una pendiente de un 35%. Sobre la colindancia este el nivel está sobre la vía pública de aprox +- 6 metros. El posteo del sistema electrico llega al inicio del ingreso de la vía pública en lastre, sobre la colindancia norte. Toda la propiedad está delimitada por medio de postes de concreto con hilos de alambre de púas. Tiene acceso o disponibilidad a servicios urbanos.						

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										208-10906023348600-2017-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
							#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
TOTAL	-		-						-		
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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢0,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢0,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
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								
ESTADO											
O	ÓPTIMO										
MB	MUY BUENO										
B	BUENO										
I	INTERMEDIO										
R	REGULAR										
D	DEFICIENTE										
M	MALO										
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		208-10906023348600-2017-U
CONSTRUCCIONES		
Tipo de construcción existente: Estado de la edificación: Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales: Propiedad utilizada por: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal (HUELLA)	Uso predominante: Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción: Nombre: Porcentaje de cobertura: Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Escalera Red de agua caliente Tanque captación de agua	NÚMERO DE NIVELES: _____ Sistema eléctrico: Entubado Conduit _____ Porcentaje _____ Caja breaker _____ Interruptor _____ Estado General _____ Gas LP _____ Ubicación _____ Estado Físico y Mantenimiento: Paredes _____ Cielos _____ Pisos _____ Cubierta _____	
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación: Avance:		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance	Detalle de avance esperado
		Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES		

ANEXO FOTOGRÁFICO

208-10906023348600-2017-U


VISTAS GENERALES DE LA PROPIEDAD

VISTAS DE LA VÍA PÚBLICA DE ACCESO A LA PROPIEDAD SOBRE LA COLINDANCIA OESTE

COLINDANCIA OESTE

COLINDANCIA NORTE
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

ANEXO FOTOGRÁFICO

208-10906023348600-2017-U

VISTAS INTERNAS DE LA PROPIEDAD

PORTON DE ACCESO
COLINDANCIA SUR



VIA PÚBLICA SOBRE
COLINDANCIA ESTE



COLINDANCIA SUR
DEL PUNTO 1 AL 11



VISTA INTERNA



TERRAZA CON PENDIENTE 5%



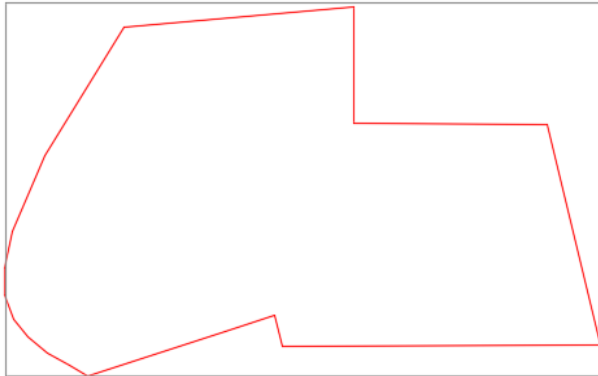
VISTA PANORAMICA



VISTA GENERAL DE LA PROPIEDAD COLINDANTE CON LA ZONA VERDE DEL ESTADO

UBICACIÓN GEOGRAFICA GOOGLE EARTH

208-10906023348600-2017-U

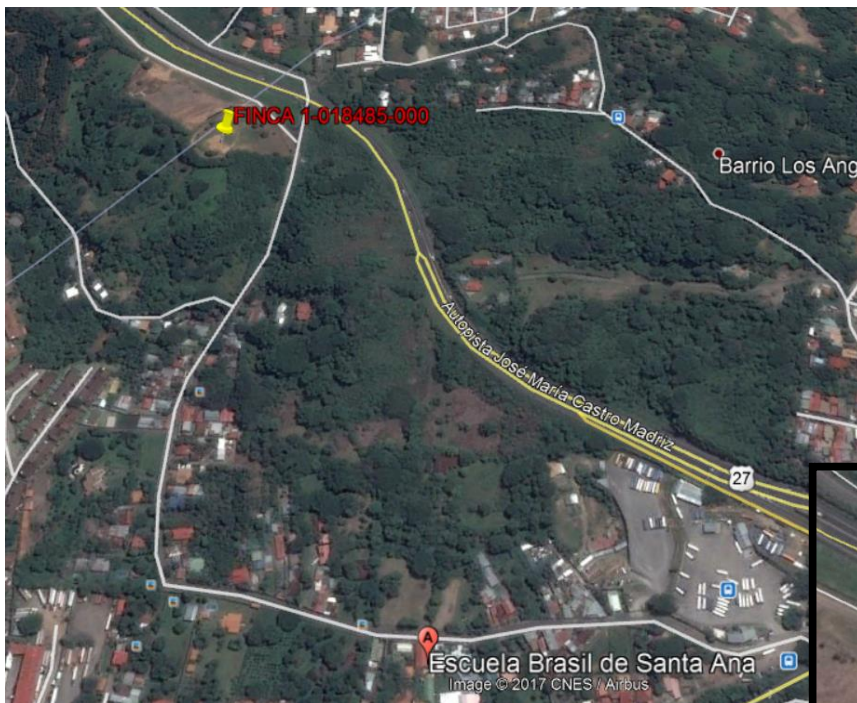


REGULARIDAD

SIN ESCALA



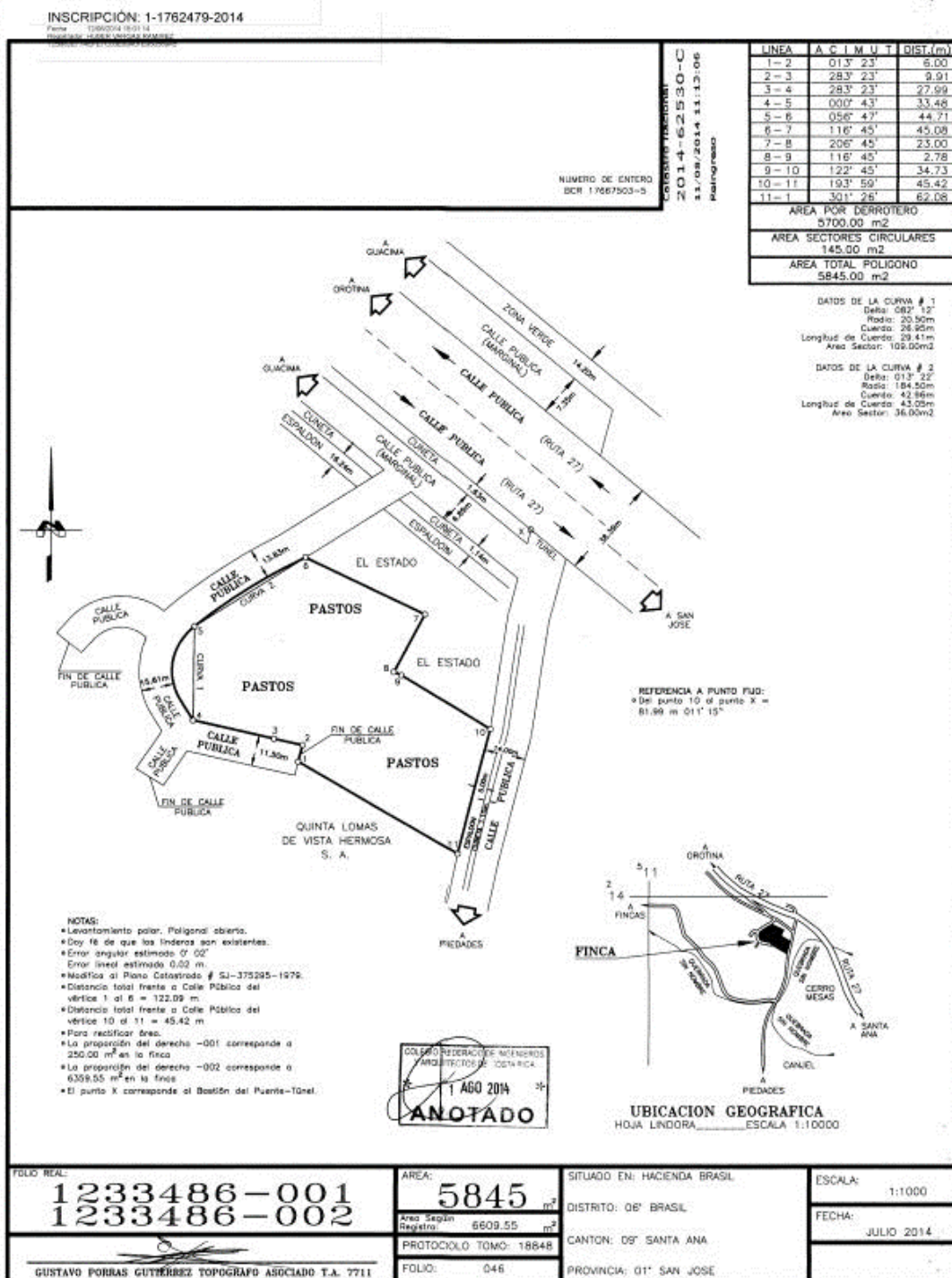
INSPECCION


UBICACIÓN GEOGRAFICA - GOOGLE EARTH

9°56'28.26"N // 84°13'39.08"O

PLANO DE CATASTRO

208-10906023348600-2017-U



ESTUDIO DE CATASTRO

208-10906023348600-2017-U



Registro Nacional
República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

17

Cargando reproducción...

El resultado de la operación matemática es = 20

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSE	Número Inscripción:	1762479
Año Inscripción:	12 Aug 2014	Área Plano:	5,845.00
Bloque:	INSCRITO	Lote:	213850.0
Coordenada Este:	511350.0	Coordenada Norte:	1099243.0
CRTM Este:	475015.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSE	SANTA ANA	BRASIL

Tenientes(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101548735	TRACTORES COSTA LINDA SOCIEDAD ANONIMA		
3101548735	TRACTORES COSTA LINDA SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSE	233486	001			
1 - SAN JOSE	233486	002			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	233486	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSE	375295	1979

Anotaciones

Código Provincia	Número	Año	Observaciones	Estado
1 - SAN JOSE	1762479	2014	PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACIÓN: 2017-65232	Activa

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Todos los derechos reservados - 2013 - Registro Nacional - San José, Curridabat - Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rredigital_webmaster@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

ESTUDIO DE REGISTRO

208-10906023348600-2017-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 233486---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 233486 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: PASTOS
SITUADA EN EL DISTRITO 6-BRASIL CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA Y EL ESTADO
SUR : CALLE PUBLICA Y QUINTA LOMAS DE VISITA HERMOSA S.A.
ESTE : CALLE PUBLICA Y EL ESTADO
OESTE : CALLE PUBLICA Y QUINTA LOMAS DE VISTA HERMOSA S.A.

MIDE: CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1762479-2014

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00233486 000	FOLIO REAL	
1-00233486 000	FOLIO REAL	
1-00233486 001	FOLIO REAL	
1-00233486 002	FOLIO REAL	
1-00233486 000	TOMO: 2306 FOLIO: 136 ASIENTO: 001	

VALOR FISCAL: 5,022,600.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-079006 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00143792-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11 DE JUNIO DE 2015

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 302-03819-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 1-00233486- -
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 19-Septiembre-2017 a las 19:55,56 horas
Emitido el 19-09-2017 a las 22:54 horas

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

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital_webmaster@rnp.go.cr

Segregaciones

NÚMERO	DOCUMENTO	PLANO
1-233486 -	2014-00146542-01	SJ-1762479-2014
1-233486 -	2014-00146542-01	SJ-1762479-2014
1-233486 -	2014-00146542-01	SJ-1762479-2014
1-584281 -	0571-00062186-01	SJ-0091027-1993
1-233486 -	2014-00146542-01	SJ-1762479-2014
1-233486 -	2014-00146542-01	SJ-1762479-2014

«« « »»»

La finca 1-584281 corresponde al área de zona verde que fue traspasada al Estado.