

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dir. Recursos Materiales	214-60703019628600-2017-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes	
		NOMBRE SOLICITANTE (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
		NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	07 - GOLFITO		
Distrito:	03 - GUAYCARA		
Localidad:	LAS PARCELAS		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la entrada a Las Parcelas taller de Muflas Ruiz 400 mts al este y 65 mts sureste, entrada por servidumbre.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	6-1674900-2013	5.014,00 m ²	
Identificador Predial	60703019628600	5.014,00 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²	Demasiá NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡19.564.628,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡19.564.628,00		
VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Terreno actualmente con cultivo de Teca, por el sector este hay una franja de 15 metros de ancho por 63 metros de largo que no posee Teca, es terreno plano con acceso por servidumbre en muy mal estado, requiere mejoras para el acceso, no cuenta con servicios básicos disponibles, sin embargo la zona cuenta con servicios. Se ubica aproximadamente a 1,5 km del centro de Rio Claro como principal centro de comercio y servicios.		
Nombre del Perito	Rodolfo Zúñiga Medrano		
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Firma del Perito	
Número de registro	N° 2844	Emp.	Identificación N° 1-0665-0758
Nombre de la empresa	Nombre de Fantasía: Asesoría y Avalúos Zúñiga		
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	20 octubre 2017	Fecha informe:	23 octubre 2017
Números telefónicos para contacto	Oficina 2789-7812 / celular 8316-5697		
Correo electrónico / Dirección WEB	rodolfozm42@hotmail.es		

AVALÚO DEL TERRENO					214-60703019628600-2017-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR €/m2		15.000,00	14.500,00	12.769,00		0,00			
Área	5014	300,00	0,3911	400	0,4305	1085			
Frente	86,08	10	2,0494	13,23	1,8669	21,64			
Fondo	63,01	30	0,7809	30,23	0,7828	50,13			
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1			
Servicios 2	1	16	0,6376	16	0,6376	16			
Tipo de Vía	6	4	0,8788	4	0,8788	4			
Ubicación	6	5	0,9748	5	0,9748	5			
Fact. Comercializ			0,9000		0,9000				
Factor de Homologación		0,3077		0,3093		0,4333			
Valores Homologados		4.615,65		4.484,78		5.533,18			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE							
Acceso	0,8000	Área afectada	5.014,00 m2	Demérito por acceso en servidumbre en mal estado					
	0,0000	Área afectada	0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€4.878 /m2	Valor ajustado	€3.902 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0,8000	Área	5.014,00 m2	€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL									
VALOR TOTAL DEL TERRENO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	INSITUTO DE DESARROLLO RURAL antes IDA	Parcelas con vivienda							
SUR	Servidumbre agrícola con 86,08 mts de frente	Servidumbre en mal estado, en tierra con 7 mts de ancho							
ESTE	Cristian Melendez Medina	Terreno en repasto							
OESTE	José Melendez Medina	Terreno con casa de habitación							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN ±2				
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud				
1	604.059	959.190			49				
2	602.979	946.931			17				
3	604.161	959.214			49				
4	604.136	959.156			49				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Venta de lotes de 300 m2 con frente de 10 mts, valor estimado €15 000,00 / m2. Informa Alvaro Ruiz	Oferta	8824-1620			23/10/2017			
		Coordenadas	Este	603.837	Norte	959.100			
2	Lote Vendido en Octubre 2016, área de 400 m2 con 13,23 m de frente, topografía plana, se ubica a 500 mts al este del lote a valorar, camino a San Ramón. Valor de Venta €580000,00, equivalente a €14 500,00 / m2 Información de vendedor	Transacción				23/10/2017			
		Coordenadas	Este	604.233	Norte	959.760			
3	Avalúo realizado a 300 mts al este del Quebrador, terreno de 1085 m2 con 21,64 mts de frente, cuenta con construcciones. Valor estimado del terreno €12 759,00 / m2	Base de Datos				23/10/2017			
		Coordenadas	Este	604.260	Norte	959.822			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60703019628600-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 100 m
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m
Medidores instalados			
Nota: El terreno no cuenta con ningún servicio previsto			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	86,08 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	63,01 m	Pendiente %	1
Relación:	0,73199349	Tipo de vía:	6
Servicios	S1 1 S2 1	Ubicación:	Callejón latera
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <u>SÍ</u>			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	230,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>66,00%</u>			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
18/10/2017	El inmueble cuenta con gravámenes tales como Servidumbre sirviente, al frente del inmueble pasa la servidumbre agrícola, además cuenta con servidumbre de paso debidamente inscrita ante el registro de la propiedad, también presenta reservas de Ley de Aguas y Caminos públicos. Dichos gravámenes no afectan la funcionalidad del bien.		
OBSERVACIONES			
Es un lote que por su extensión es tipo quinta, sin embargo su uso actual es reforestación con Teca, solamente cuenta con una superficie de aproximadamente 1040 m ² sin árboles, es terreno limpio. No posee cercas pero cuenta con posts de concreto que identifican sus vértices. El acceso es a través de servidumbre que actualmente se encuentra en mal estado, con mucho barro, no hay paso en vehículo; se recomienda mejorar el acceso.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-60703019628600-2017-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			
No se valora	-	-	-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!			
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!			
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!			
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/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			
No posee			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!			
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!			
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/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			
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!			
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!			
			-			#DIV/0!	#N/A	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/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 Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)									
				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										
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 sísmico 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.														

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

214-60703019628600-2017-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente:

Uso predominante:

Estado de la edificación:

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:

Porcentaje de cobertura:

Año de construcción:

DETALLE DE ELEMENTOS**NÚMERO DE NIVELES:** _____**TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:** _____**Sistema eléctrico:**

Estructura

Entubado Conduit _____

Paredes

Porcentaje _____

Entrepiso

Caja breaker _____

Techos

Interruptor _____

Cubierta

Estado General _____

Cielos

Pisos

Fachada

Aposentos

Gas LP _____

Ubicación _____

Baños

Otros

Red de agua caliente

Tanque captación de agua

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes _____

Cielos _____

Pisos _____

Cubierta _____

Fisuras**Apreciación visual de desplome**

Repellos _____

Paredes _____

Pisos _____

Cielos _____

Pisos _____

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Avance:

Estado de la edificación:

DESCRIPCIÓN**PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

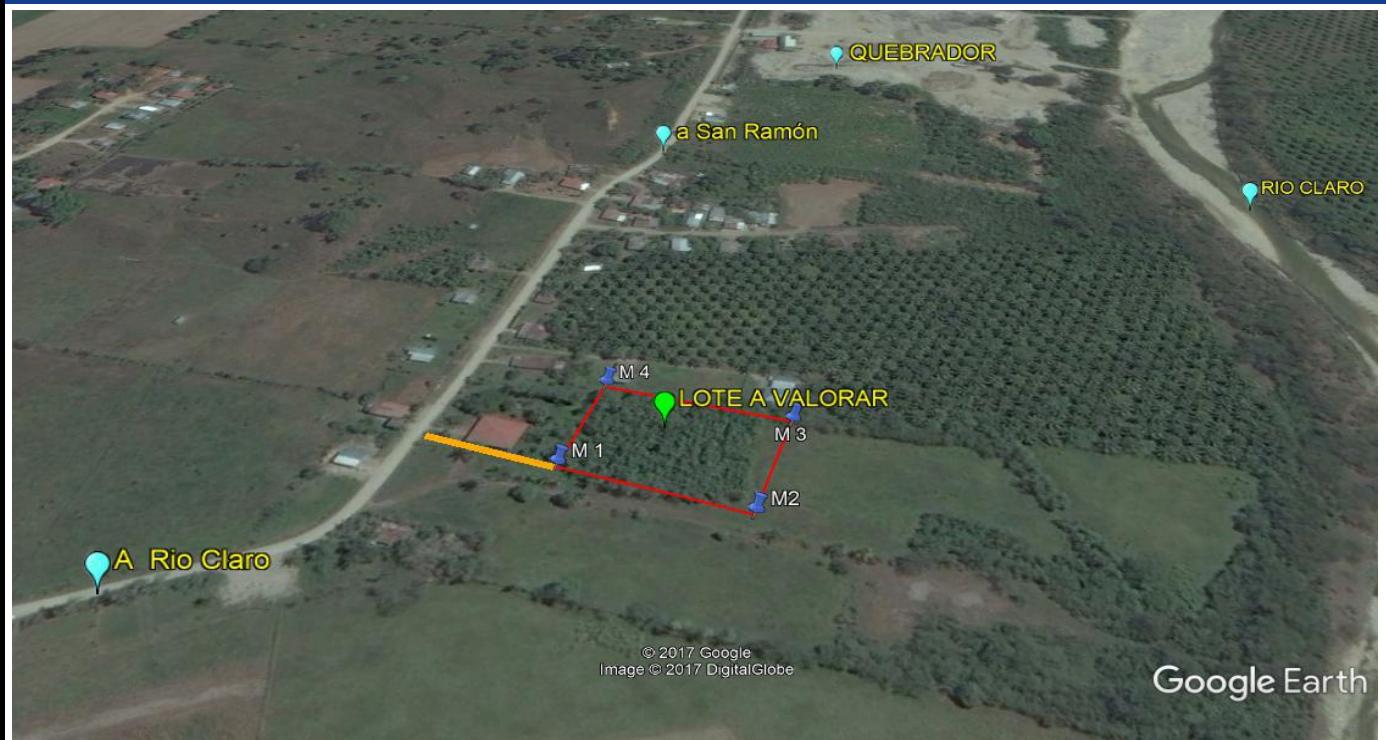
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

No posee construcciones

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60703019628600-2017-U

**Ubicación del lote a valorar según puntos de GPS descargados en Google****Entrada a lote por servidumbre****Punto 1 y servidumbre de acceso****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60703019628600-2017-U


Vertice 1 y lindero al oeste de lote de 1 a 4

Punto 2 y servidumbre frente a lote

Punto 2 y vista general del lote

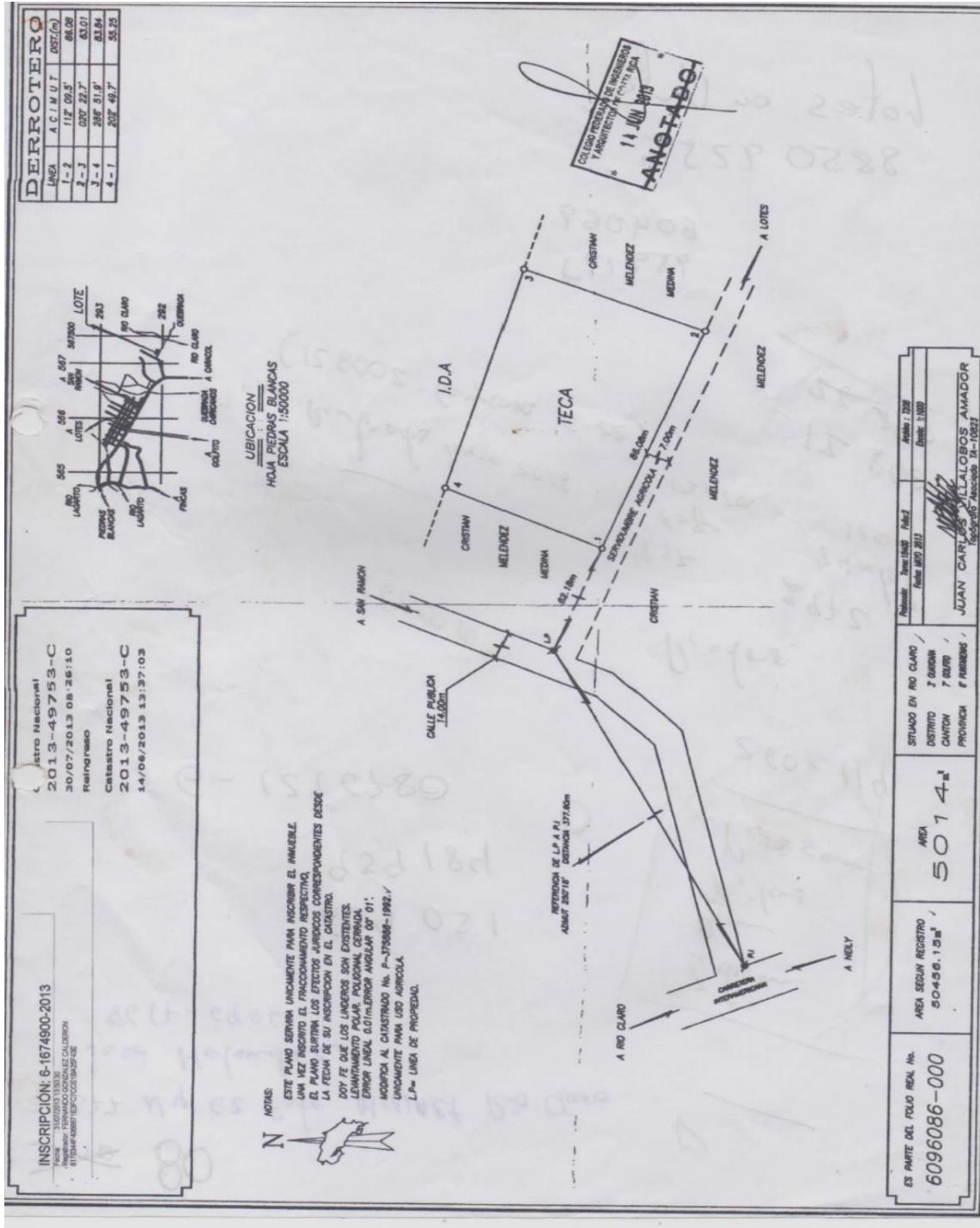
Vértice 3 al noreste de lote

Punto 4 de lote al noreseté

lindero por el oeste

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60703019628600-2017-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60703019628600-2017-U

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:	Número de Plano
Provincia Inscripción:	6 - PUNTARENAS
Número Inscripción:	1674900
Año Inscripción:	2013



Cargando reproductor...

El resultado de la operación matemática es = 9

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	1674900
Año Inscripción:	31 Jul 2013	Área Plano:	5,014.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	292075.0
Coordenada Este:	567200.0	CRTM Norte:	959168.0
CRTM Este:	604095.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	7 - GOLFITO	3 - GUAYCARA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
0112570068	CRISTIAN MELENDEZ	MEDINA	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	96086	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	196286	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
6 - PUNTARENAS	375888	1992

Anotaciones: Inexistente(s)

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

Estudio de Catastro del Plano 6-1674900-2013

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60703019628600-2017-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRICULA: 196286---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 196286 **DUPPLICADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE TECA
**SITUADA EN EL DISTRITO 3-GUAYCARA CANTON 7-GOLFITO DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS**

LINDEROS:

NORTE : IDA
SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA
ESTE : CRISTIAN MELENDEZ MEDINA
OESTE : CRISTIAN MELENDEZ MEDINA

MIDE: CINCO MIL CATORCE METROS CUADRADOS
PLANO:P-1674900-2013

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00096086 000 **FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 16,858,063.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SESENTA Y DOS
COLONES CON NOVENTA Y DOS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00819770-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18 DE ENERO DE 2017

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

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 338-10894-01-0001-001
FINCA REFERENCIA 6024392 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 424-17036-01-0382-001
FINCA REFERENCIA 600096086 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2014-31849-01-0004-001
SERVIDUMBRE AGRICOLA PARA SALIDA A CALLE PUBLICA, A PIE Y PARA TODO TIPO DE VEHICULO.
AFECTA A FINCA: 6-00196286- -
INICIA EL: 03 DE FEBRERO DE 2014
LONGITUD: 148.26 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
6 196286-000 6 96086-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 18-Octubre-2017 a las 20.30.07 horas
Emitido el 18-10-2017 a las 21:44 horas

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

Estudio de Registro de la Finca Folio Real 6-196286-000

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60703019628600-2017-U

MEMORIA DE CALCULO

Para estimar el valor del terreno se utiliza el enfoque de mercado.

Se realiza proceso de homologación de bienes comparables con el terreno a valorar, en este caso se consideran una oferta, una venta real y un avalúo realizado en las cercanías al sitio donde se ubica el inmueble, se utilizan factores de extensión, frente, servicios con que cuentan, tipo de vía.

Del análisis realizado se obtiene el valor base de este avalúo.

Para determinar los factores de ajuste se utilizan las siguientes fórmulas:

Factor de Extensión

Este factor de extensión está dado por la siguiente fórmula:

$$F_e = (A_{lt})^\beta / (A_{lv})^\alpha$$

Factor de Frente

$$F_f = (F_{lv} / F_{lt})^y$$

Factor tipo de Vía

$$F_v = e^{((v_{ft} - v_{fv}) * 0.06646)}$$

Factor de Servicios 1

$$F_{s1} = e^{((S_{1lv} - S_{1lt}) * 0.03)}$$

Donde:

F_{s1} = factor comparativo de servicios 1.

S_{1lv} = clasificación de servicios 1 de lote a valorar.

S_{1lt} = clasificación de servicios 1 del lote tipo.

0.03 = constante

Factor de Servicios 2

$$F_{s2} = e^{((S_{2lv} - S_{2lt}) * 0.03)}$$

Donde:

F_{s2} = factor comparativo de servicios 2.

S_{2lv} = clasificación de servicios 2 del lote a valorar.

S_{2lt} = clasificación de servicios 2 del lote tipo.

0.03 = constante