

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)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 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 m2		
Identificador Predial	60703019628600		5.014,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	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 <u>Local</u>		
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 Río 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			

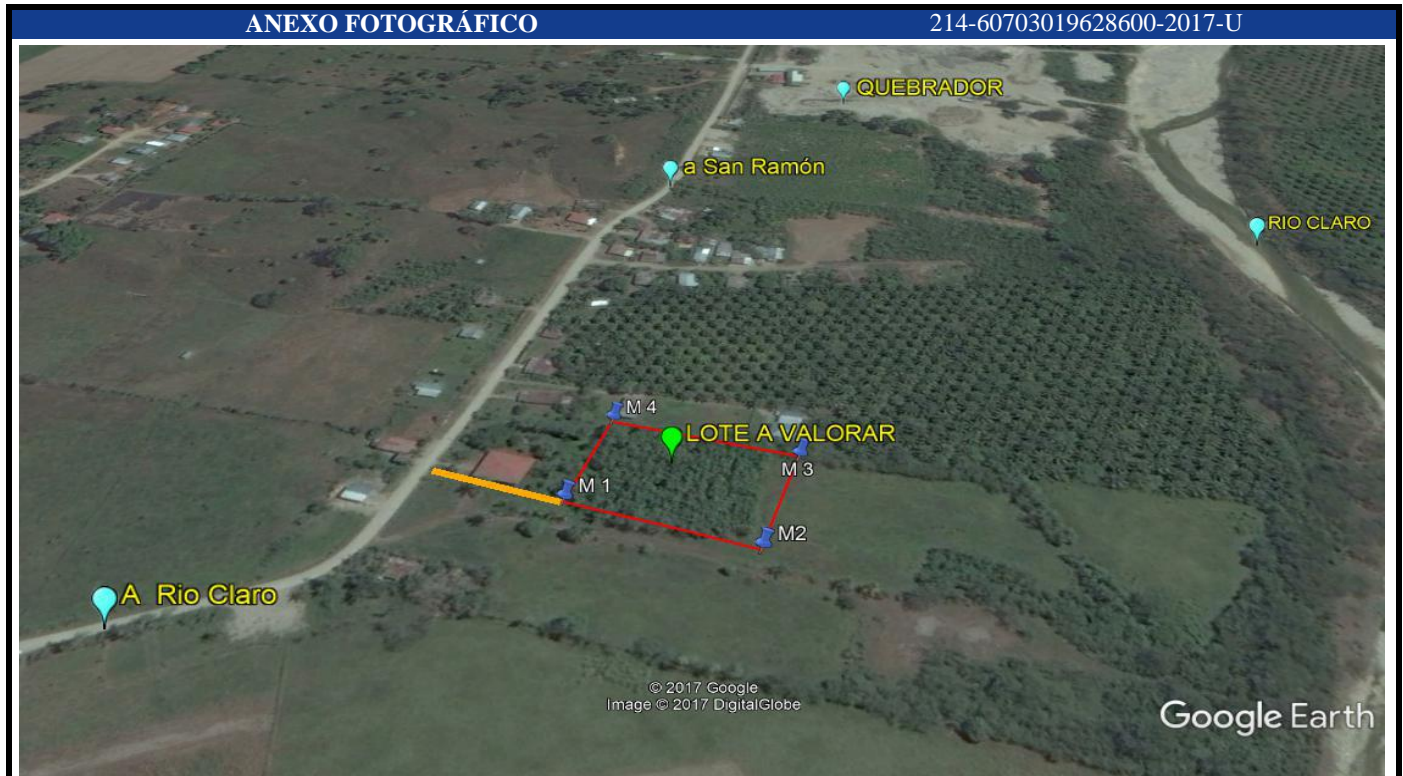
AVALÚO DEL TERRENO						214-60703019628600-2017-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		15.000,00		14.500,00		12.769,00				0,00	
Área	5014	300,00	0,3911	400	0,4305	1085	0,6004	0,0000		1,0000	
Frente	86,08	10	2,0494	13,23	1,8669	21,64	1,5845	1,0000		1,0000	
Fondo	63,01	30	0,7809	30,23	0,7828	50,13	0,9266				
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	16	0,6376	16	0,6376	16	0,6376	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	6	4	0,8788	4	0,8788	4	0,8788	1,0000		1,0000	
Ubicación	6	5	0,9748	5	0,9748	5	0,9748	1,0000		1,0000	
Fact. Comercializ		0,9000		0,9000		0,9000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,3077		0,3093		0,4333		0,0000		1,0000	
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						€3.902,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€19.564.628,00					
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											
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											
N°	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	
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		
			Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
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			Principalmente agropecuria		
Nota: El terreno no cuenta con ningún servicio previsto					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete 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	Ubicación:	Callejón latera	
	S2	1			
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):					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	230,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 66,00%					
AFECTACIONES 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 m2 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	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#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	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#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	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
			-				#DIV/0!	#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		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

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 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 LAS CONSTRUCCIONES		214-60703019628600-2017-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:	Uso predominante: Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción: Propiedad utilizada por: Nombre Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: Porcentaje de cobertura: Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: NÚMERO DE NIVELES:		
Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Sistema eléctrico: Entubado Conduit _____ Porcentaje _____ Caja breaker _____ Interruptor _____ Estado General _____ Gas LP _____ Ubicación _____ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> Estado Físico y Mantenimiento: Paredes _____ Cielos _____ Pisos _____ Cubierta _____ </div>	
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME		
Fisuras Repellos _____ Paredes _____ Pisos _____ Cielos _____ Pisos _____		
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		
No posee construcciones		



Ubicación del lote a valorar según puntos de GPS descargados en Google


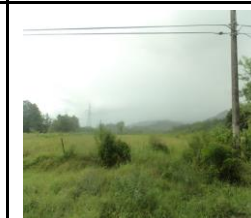



Entrada a lote por servidumbre



Punto 1 y servidumbre de acceso

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

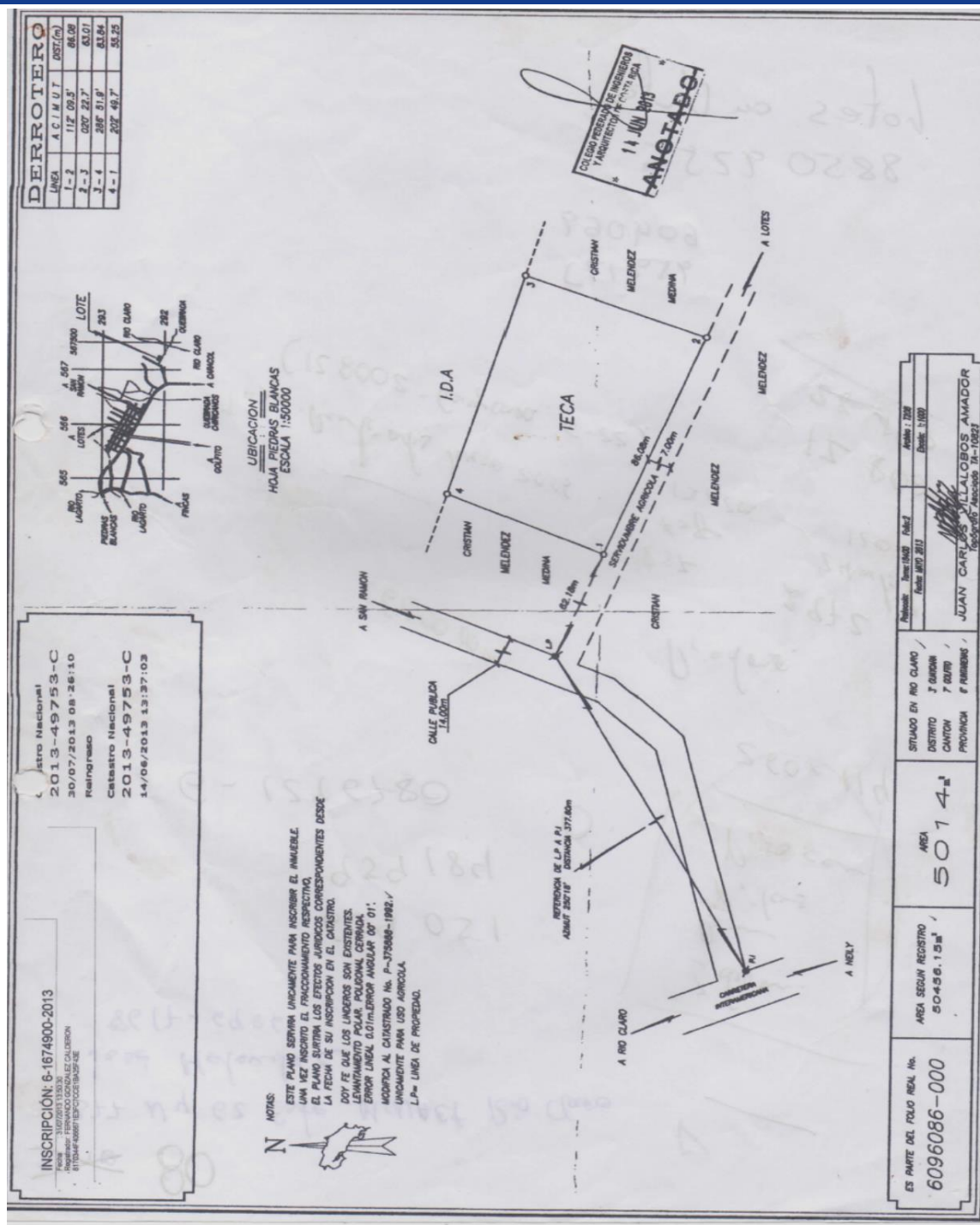
ANEXO FOTOGRÁFICO

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 noreste****lindero por el oeste**

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60703019628600-2017-U



Plano Catastrado de la Finca Folio Real 6-196286-000

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60703019628600-2017-U

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:



Cargando reproductor...

El resultado de la operación matemática es =-9

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	1674900
Año Inscripción:	31 Jul 2013	Área Plano:	5,014.00
Bloque:	INSCRITO	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-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	96086	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	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.

Imprimir

Estudio de Catastro del Plano 6-1674900-2013

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60703019628600-2017-U

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

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 196286 **DUPLICADO:** 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
Emitted 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

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

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