

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección Recursos Materiales	214-21502046807400-2017-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:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	15 - GUATUSO				
Distrito:	02 - BUENA VISTA				
Localidad:	Colonia Naranjeña				
DIRECCIÓN EXACTA					
100 metros Noreste, 100 metros Noroeste y 11,40 metros Suroeste de la plaza de deportes de la Colonia Naranjeña, Buena Vista, Guatuso, Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	A-1211004-2008		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-1211004-2008		173,87 m2		
Identificador Predial	21502046807400		173,87 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢1.332.539,68			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢1.332.539,68			
VALOR EN LETRAS:		UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE COLONES 68/100			
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					
Nombre del Perito <u>Ing. Omar Arroyo Rodríguez, MBA</u>					
Tipo de Profesional <u>Ingeniero Agrónomo</u>		Sección de Ingeniería		Firma del Perito	
Número de registro <u>4318</u>		Emp. <u></u>		Identificación N° <u>2-308-191</u>	
Nombre de la empresa <u></u>					
Nombre y firma representante legal de la empresa <u></u>					
Fecha inspección:		19 julio 2017	Fecha informe:		19 julio 2017
Números telefónicos para contacto		88173586 - 24515528			
Correo electrónico / Dirección WEB		cielo1@costarricense.cr - omarrayorodriguez@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21502046807400-2017-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		5.000,00		5.000,00		0,00		6.000,00		0,00	
Factor por área	173,87	800	1,9100	800	1,9100	800	1,9100	790	1,8900		1,0000
Factor por frente	10,43	20	0,7100	20	0,7100	20	0,7100	18	0,7500		1,0000
Factor por fondo	16,67	40	0,9700	40	0,9700	40	0,9700	43	1,4000		1,0000
Factor por pendiente	0%	0%	1,0000	0%	1,0000	10%	1,1400	0%	1,0000		1,0000
Factor por Servicios	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000
Factor por Servicios 2	11	14	0,9100	14	0,9100	16	0,8600	16	1,1600		1,0000
Factor por negociaci	0%	10%	0,9000	0%	1,0000	10%	0,9000	0%	1,0000		1,0000
Factor por tipo via	6	4	0,8800	4	0,8800	4	0,8800	5	0,9400		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,9480		1,0534		1,0214		2,1639		1,0000	
Valores Homologados		4.740,24		5.266,93				12.983,39			
NOTA : EL COMPARABLE 3 NO SE CONSIDERÓ EN LA HOMOLOGACIÓN POR SER UN VALOR MUY ALTO											
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	0,0000		Área afectada			0,00 m2					
	0,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€7.664 /m2			Valor ajustado	€7.664 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	173,87 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€7.664,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€1.332.539,68					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	IDA						Finca de pasto				
SUR	Calle pública con un frente de 10,43 metros						Calle de tierra				
ESTE	María del Carmen Aragón González						Lote sin construcción				
OESTE	Hipólito Aragón González						Lote sin construcción				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	397.771					1.184.325					263
2	397.764					1.184.316					263
3	397.752					1.184.328					263
4	397.765					1.184.338					263
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Venta de lote de 800 m² a €5,000 /m², lote plano, medianero, regular, a nivel de la calle, tiene calle de lastre al frente y tiene luz, agua y alumbrado (20 x40) ubicado en Río Celeste				Oferta		60607620			19/07/2017	
					Coordenadas	Este	396.884	Norte	1.184.933		
2	Lote vendido de 800 m² a €5,000 /m², lote plano, medianero, regular, a nivel de la calle, tiene calle de lastre al frente y tiene luz, agua y alumbrado (20 x40) ubicado en Río Celeste				Transacción		60607620			19/07/2017	
					Coordenadas	Este	396.884	Norte	1.184.953		
3	Venta de lote de 800 m² a €11,250 /m², lote inclinado, medianero, regular, a nivel de la calle, tiene calle de lastre al frente y tiene luz, agua, teléfono y alumbrado (20 x40) ubicado en Río Celeste				Oferta		60607620			19/07/2017	
					Coordenadas	Este	396.807	Norte	1.184.295		
4	Mapa de valores de la Municipalidad de Guatuso, un lote de 790 m², vale a €6,000 / m², 0% pendiente, 18 mts fte, Ser 1(1), Ser (2) 16, tipo vía 5				Base de Datos		Municipalidad Guatuso			19/07/2017	
					Coordenadas	Este	397.764	Norte	1.184.316		

R²
1,0000
1,0000
1,0000
0,0000
0,0000
1,0000
0,2500
1,0000
0,0000
0,9939

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21502046807400-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		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	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 3000 m	
Electricidad	SÍ ICE		Transporte Público	NO a 1000 m	
Agua Potable	SÍ A y A		Edificios Comerciales	NO a 3000 m	
Señal celular	SÍ ICE		Recolección de basura	NO a 1000 m	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO a 1000 m	
Medidores instalados:				Clase social	
				Media Baja	
				Clase social zonas cercanas	
				Media Baja	
				Densidad poblacional	
				Baja	
				Actividad del lugar	
				Zona dedicada a la agricultura y ganadería	
No hay medidores instalados					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,43 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	16,67 m		Pendiente %	0	
Relación:	1,59827421		Tipo de vía:	6	
Servicios	S1	1			
	S2	11	Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerc	Naciente	Distancia	10,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:				-1,00%	
				Menos del 1%	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
		De gravámenes existe una condición resolutoria			
OBSERVACIONES					
Este lote no tiene los servicios de luz y agua potable al frente, los mismos se encuentran a 11 metros de distancia, además tiene calle de tierra en mal estado al frente					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21502046807400-2017-U

Calle al frente del lote



Frente del lote a calle



Parte interna del lote



Parte interna del lote



Parte interna del lote



Parte interna del lote



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1



2



3



4



Profesional en el sitio



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 468074-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 468074 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR

SITUADA EN EL DISTRITO 2-BUENA VISTA CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : IDA

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 10,43 CM

ESTE : MARIA DEL CARMEN ARAGON GONZALEZ

OESTE : HIPOLITO ARAGON GONZALEZ

MIDE: CIENTO SETENTA Y TRES METROS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO: A-1211004-2008

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

2-00256324 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,013,521.60 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON TRECE MIL QUINIENTOS VEINTIUN COLONES CON SESENTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00290791-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29 DE OCTUBRE DE 2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDICION RESOLUTORIA

CITAS: 389-07331-01-0874-001

FINCA REFERENCIA 200256324 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 17-Julio-2017
a las 13.28.43 horas

Emitido el 17-07-2017 a las 13:29 horas

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

INSCRIPCION: 2-1211004-2008
Fecha: 11/02/2008 14:29:52
Registrador: JORGE BERROCAL ESPINOZA
45A7E896F1926E797FF18022FA38A9C

Catastro Nacional
1-2288351
02/02/2008 14:10:07

COLOMBIA
TIMBRE
300 COLONES
2 Grupos

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	232° 11'	10.43
2-3	322° 14'	16.87
3-4	052° 11'	10.43
4-1	142° 14'	16.87

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA GUATUZO
ESCALA 1: 50.000

NOTAS:
- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS:
LINEAL = 0.01m; ANGULAR = 00° 01'
- LINDEROS EXISTENTES
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N°:
A-950578-1991

PROPIEDAD DE: MANUEL ANGEL ZAMORA SANCHEZ
CEDULA N°: 2-231-787

DOÑA A: MODESTA ANA ARAGON GONZALEZ
CEDULA N°: 2-848-543

AREA: 173.87m²

ARLEY LOPEZ RODRIGUEZ AGRIMENSOR ASOCIADO A.A-007
PROTOCOLO TOMO: 15008
FOLIO: 108
ESCALA: 1: 400

SITUADO EN: COLONIA NARANJERA
DISTRITO: 2° BUENAVISTA
CANTON: 15° GUATUZO
PROVINCIA: 2° ALAJUELA

ARCHIVO: MANUEL Z.
FECHA: ENERO 2008

ES PARTE FOLIO REAL 2256324-000
AREA SEGUN REGISTRO: 833.50m²
APARTADO 1235

Anotaciones: Inexistente(s)

No tiene movimientos en Bienes Inmuebles

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

La fecha de Inscripción del plano se visualiza a todos los planos que fueron inscritos a partir del 28 de Junio del 2003, antes no se disponía de esa información.

DE ACUERDO AL ARTICULO 71 DEL REGLAMENTO A LA LEY DEL CATASTRO NACIONAL, ESTA CERTIFICACION NO INDICA SI EL PLANO ESTA CADUCO.