

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dir.Log.Rec.Materiales	214-40505019168000-2018-R		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes (bien adjudicado)			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Identidad	4-000-0021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Identidad	4-000-0021	100%
Exdeudor	2964-1	Ernesto Guerrero Martin			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	05 - SAN RAFAEL				
Distrito:	05 - CONCEPCION				
Localidad:	Calle Cienega, De la caseta de vigilancia, 800 metros al noreste, contiguo a la quinta del Dr. Arguedas Chaverri				
DIRECCIÓN EXACTA					
Calle Cienega, De la caseta de vigilancia, 800 metros al noreste, contiguo a la quinta del Dr. Arguedas Chaverri					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según		el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	H-895259-2003	8.774,42 m2			
Identificador Predial	40505019168000	8.774,42 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		€160.287.500,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		€156.313.729,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		€316.601.229,00			
VALOR EN LETRAS:	TRESCIENTOS DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE COLONES 00/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	9	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		€156.313.729,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	Finca de forma rectangular, de topografía plana, dedicada a quinta de recreo y descanso. Tiene los servicios de agua potable y electricidad, tiene señal de teléfono celular y cable de TV. Se llega a la misma por medio de calle pública de asfalto en buen estado de conservación y mantenimiento .Se ubica en una zona de alta plusvalía y deseabilidad por la gran belleza escénica hacia el Valle Central. En el costado este y sur está afectado por la Ley 7575, artículo 33, area de protección de rios.				
Nombre del Perito	Ing	Oscar Bonilla			
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrónomo		Firma del Perito		
Número de registro	IA 865	Emp.	Identificación N°	4-01070180	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	2 abril 2018		Fecha informe:	4 abril 2018	
Números telefónicos para contacto		8867-4344 Oficina 2261-4885			
Correo electrónico / Dirección WEB		email: oscar.bonilla13@gmail.com			





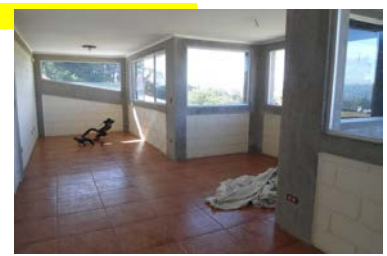


AVALÚO DEL TERRENO					214-40505019168000-2018-R		
ÁREA CULTIVADA							
Descripción	Área		Estado	Valor Unit. ¢/ m2	Valor Total		
	ha	m2			¢/ m2		
Finca de agrícola		5.820,77	BUENO	25.000,00	145.519.250,00		
					0,00		
					0,00		
					0,00		
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA							
Artículo 33, Ley 7575		2.953,65	BUENO	5.000,00	14.768.250,00		
(area de protección acequia)					0,00		
					0,00		
					0,00		
TOTAL		8.774,42				160.287.500,00	
RECARGO POR SITUACIÓN							
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo			Valor del recargo ¢	
						0,00	
						0,00	
TOTAL	0,00					0,00	
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frente:	67,28 m	Área: 8.774,42
Mejoras al terreno:						0,00	
VALOR DEL TERRENO							
VALOR TOTAL	€160.287.500,00						
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	Rafael Zamora				Fincas		
SUR	Calle pública				Calle pública		
ESTE	Carlos Arguedas				Fincas		
OESTE	Clara y Maria Chavarria				Fincas		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud
2	492.255			1.109.534			1.540
5	492.584			1.109.555			1.546
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Finca al frente de la valorada, plana, frente a calle pública de asfalto, oferta a ¢ 25,000,000/m2	Oferta	88291850			10/03/2018	
		Coordenadas	Este	492.563	Norte	1.109.537	
2	Finca a 500 metros de la valorada, plana, frente a calle pública de asfalto, oferta a ¢ 30,000,000/m2	Base de Datos	88832954			10/03/2018	
		Coordenadas	Este	492.613	Norte	1.110.012	
3							
		Coordenadas	Este		Norte		
4							
		Coordenadas	Este		Norte		
5							
		Coordenadas	Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-40505019168000-2018-R			
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Secundaria			Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	7,00 m			Cordón	NO		
Acera	NO			ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ			Internet por Cable	SÍ	Clase social Media	
Alumbrado	SÍ			Jardines y Parques	SÍ	a 1000 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ			Transporte Público	SÍ	a 8000 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ			Edificios Comerciales	SÍ	a 8000 m	Facilidades Mano de Obra Buena
Señal celular	SÍ			Recolección de basura	NO	Actividad del lugar	
TV por Cable	SÍ			Edificios públicos / comunales		a 800 m	Agricultura de café, quintas de descanso y recreo
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad						
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS							
Cercanía a Zonas Protegidas	0,010 km		Precipitación promedio anual	2.000 mm		Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	5,00 km		Temperatura promedio	24 °C		Bosque muy Húmedo Tropical transición a Premontano	
		Meses secos	3				
Aprovechamiento del área de la finca	100%		Brillo solar	8,00 horas			
Cercas	Si tiene	Regular	Relieve	0-3 %		Plano	
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:							
Cuerpo de agua cerca	ro (específico	Distancia	Acequia en colindancia		Posibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente		Riesgo deslizamiento	Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:						54,20%	
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO							
Clasificación por color:	Café oscuro			Tipo de Suelo	Andisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase						
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES	Interno:	Natural	Regularmente Drenado	
				Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO				GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
01/03/2018				No tiene. Según el plano catastrado se encuentran afectado por la Ley 7575, artículo 33, protección de nacientes y ríos, en este caso particular un caño. Se aprecia en el terreno una servidumbre eléctrica de baja tensión que no se encuentra registrada en el estudio de registro ni en el plano catastrado (CRTM 05:E492562-N1109559)			
OBSERVACIONES							
Finca de topografía plana, con una vivienda unifamiliar, localizada en zona de alta plusvalía y deseabilidad por la belleza escénica . Cuenta con cercas de 3 hilos de alambres de púas sobre poste muerto de madera y vivos en todo el inmueble. Al frente tiene porton de metal montado sobre estructura de piedra. En la zona se nota un gran desarrollo de propiedades tipo quintas de recreo y descanso, lo que ha elevado el costo por m2 de los terrenos.							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-40505019168000-2018-R				
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		
Vivienda	473,00	420.000	198.660.000	60	14	I	0,8561	0,9191	156.313.729,00	47,2	330.473		
desocupada			-				#¡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	473,00		198.660.000						156.313.729,00				
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		
			-				#¡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			¢156.313.729,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00										
VALOR TOTAL			¢156.313.729,00										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO	
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)							B	BUENO	
			Factor Depre.	Factor de Depreciación							I	INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							R	REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición							D	DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente							M	MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)										MM	MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								DM	DEMOLICIÓN	

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				214-40505019168000-2018-R			
CONSTRUCCIONES: VIVIENDA							
Tipo de construcción existente:	Vivienda			Uso predominante:	Residencial		
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100%	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:	En desuso	Nombre					
Vigencia del contrato de arrendamiento:							
Área construcción principal:	473,00 m2	Porcentaje de cobertura:	0,05%	Año de construcción:	2004		
DETALLE DE ELEMENTOS							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC05	NÚMERO DE NIVELES:	2			
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado			Sistema eléctrico:			
Paredes	Bloques de concreto zizados						
Entrepiso	No aplica			Entubado Conduit	SI	TOTAL	
Cerchas	Madera			Porcentaje	100%		
Cubierta	HG de lámina estructural acanalada			Caja breaker	SI		
Cielos	Fibrolit			Interruptor	Fusible		
Pisos	Cerámica			Estado General	Regular		
Fachada	Moderna						
Aposentos	Recibidor, cocina, pilas 3 comedores, alacena, bar, desayunador , 4 dormitorios, tendero de ropa, walking close, dos oficinas			Gas LP _____ Ubicación _____			
Baños	4 c completos (uno con yacuzzi sin terminar) y un medio baño			Estado Físico y Mantenimiento:			
Otros				Paredes	Bueno	Cielos	Regular
Red de agua caliente	PVC			Pisos	Regular	Cubierta	Bueno
Tanque captación de agua	Si tiene						
Fisuras		Apreciación visual de desplome					
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Leve	Cielos	Leve
Pisos	Leve						
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
Estado de la edificación:				Avance:			
DESCRIPCIÓN							
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:			
1				Equivalente al: 0,0%			
2				del monto del crédito destinado a construcción			
3							
4							
5							
6							
7							
OBSERVACIONES							
Algunas partes de la casa no tienen rodapie, se notan problemas de humedad en los cielos de algunos de los aposentos, faltan algunas piezas de cerámica en el piso, el baño y el yacuzzi del dormitorio principal no están concluidos. No se le ha brindado un buen mantenimiento.							

ANEXO FOTOGRÁFICO			055-30504007281300-2017-R
			
Imagen 1: Camino de acceso	Imagen 2: Perito frente a vivienda	Imagen 3: Vista de la vivienda	
			
Imagen 4: Vista de la vivienda	Imagen 5: Vista de la vivienda	Imagen 6: Vista de la vivienda	
			
Imagen 7: Segundo piso	Imagen 8: Bar-comedor	Imagen 9: Cocina	
			
Imagen 10: Servidumbre eléctrica	Imagen 11: Medidor electricidad	Imagen 12: Medidor de agua	
			
Imagen 13: Yacuzzi dormitorio principal	Imagen 14: Dorimitorio principal	Imagen 15: Dormitorio secundario	

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1	Comparable 2	
--------------	--------------	--



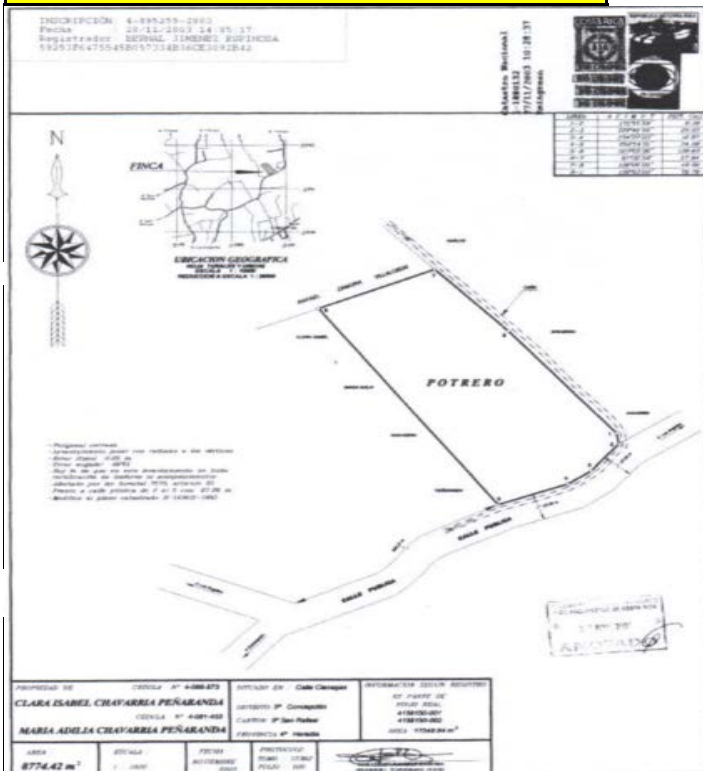
comparable 4

Comparable 4

Comparable 5



PLANO DE FINCA



Bienes Municipales
Búsqueda Gráfica Marcos
Cambio de Compras
Consultas Gratuitas
Certificación Indígenas
Detalle de Servicios
Historial de Compras
Historial de Uros
Impuestos Personales Jurídicos
Índice Personas Físicas
Índice de Personas Jurídicas
Transacción Ley 9428
Mi Cuenta
Mi Inventario
Reserva de Matricula
Solididad de Planes
Salidas del País

Atenciones importantes

Estimado usuario, recuerde que no debe realizar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que al tener problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, puede acudir al centro de asistencia al usuario, Teléfono: 2202-0888.



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
NÚMERO: 191488-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 191583 DUPLICADO: HORIZONTAL DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CULTIVAR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 5-CONCEPCION CANTON 5-SAN RAFAEL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE: RAFAEL ZAMORA VILLALOBOS
SUR: CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE DE 67.26 METROS
ESTE: CARLOS ANGELES CHAVARRIA
OESTE: CLARA ISABEL Y MARIA ADILIA CHAVARRIA PEÑARANDA

MIDE: OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON CUARENTA Y DOS DÉCIMOS CUADRADOS
PLANO: 5525-2764755-458017-23-80-14CE-20-9-28-42
IDENTIFICADOR PREDIAL: 405050191680

ANTECEDENTES DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN:
4-00158150 000 FOLIO REAL
4-00191680 001 FOLIO REAL
4-00191680 002 FOLIO REAL
4-00191680 000 FOLIO REAL
4-00191680 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 270,379,972.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-009-001021
ESTIMACION O PRECIO: DOS-CIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS COCHENTA Y CUATRO UNIDADES DE DESARROLLO CON SETENTA Y NUEVE CIENTESIMAS
DUEÑO DEL DOMINIO:
PRESENTACION: 2013-00382242-01
FECHA DE INSCRIPCION: 11 DE FEBRERO DE 2013

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES O AFECTACIONES: NO HAY

Unidad se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 20-Marzo-2018 a las 15:32:13 horas
Emisión el 27-03-2018 a las 19:58 horas

Imprimir Imprimir Imprimir

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes registrales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: SI ☒ No ☐

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana y el proveedor más cercano a la propiedad.

Nombre del proveedor del servicio: ESPAH

Número telefónico del proveedor: 2562-3774

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: V-434353-10

Nombre del abonado: BCR

Observaciones:

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: SI ☒ No ☐

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana y el proveedor más cercano a la propiedad.

Nombre del proveedor del servicio: ESPAH

Número telefónico del proveedor: 2562-3774

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 105409

Nombre del abonado: BCR

Observaciones:

DETERMINACION DEL VALOR UNITARIO DE LA FINCA VALORADA
Cuadro de Homologación utilizando la hoja de cálculo Microsoft Excel

	Finca a valorar	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	
Area (M2)	8774,42	7000	6000			27,43
Frente (m)	67,28	40	45			22,71
% de Pendiente	5	5	10			165,08
Tipo de vía	4	4	4			45,64
Servicios	16	16	16			14,15
Clase de Suelo	4	4	4			14,28
Hidrología	3	3	3			32,94
Negociación	1	0,9	0,9			92,58
						60,9
a) Valor (¢/ha)		¢ 25.000,00	¢ 30.000,00			45,5
						108,38
b) Factor comparativo resultante		0,8729822	0,908931876			34,73
						16,56
c) Valor homologado (a x b)		¢ 21.824,56	¢ 27.267,96			
Valor homologado promedio (¢/m2)	¢ 24.546,26					680,88
Desviación estándar	¢ 3.849,07					
Desviación estándar (%)	16%					
Valor recomendado (¢/m2)	¢ 25.000,00					

1) COMPARABLE 1: AL FRENTE DEL INMUEBLE VALORADO

2) COMPARABLE 2:A 500 METROS DEL INMUEBLE VALORADO