

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-60111016918500-2020-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%	
NOMBRE EX DEUDOR					
SERGIO BENAVIDES VENEGAS		N° ex deudor 4556-1		Céd. Identidad 6-0067-0597	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	11 - COBANO				
Localidad:	SAN ISIDRO				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la entrada a Rancho Esperanza 106 metros Este, 144,81 metros Noreste y 60 metros Este.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P-1361158-2009		2.496,00 m2		
Identificador Predial	60111016918500		2.496,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢14.903.616,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢14.903.616,00			
VALOR EN LETRAS: CATORCE MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS DIECISEIS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
OBSERVACIONES GENERALES		Sí			
Propiedad ondulada, cerca del centro de población de San Isidro, accesado por servidumbre de paso, cuenta con los servicio públicos.					
Nombre del Perito					
Freddy Alvarenga Tinoco					
Tipo de Profesional					
Ing. Topógrafo					
Firma del Perito					
Número de registro		IT. 17232		Emp. 12460	
Nombre de la empresa		SST Consultores		Identificación N° 8-0088-0028	
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		15 abril 2020		Fecha informe: 16 abril 2020	
Números telefónicos para contacto		8867-3100 // 2642-1561 // 8320-2104			
Correo electrónico / Dirección WEB		info@sstconsultores.net // falvarenga@sstconsultores.net			



AVALÚO DEL TERRENO

214-60111016918500-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor
VALOR €/m2		10.000,00		10.000,00		16.000,00		0,00	
Extensión (m²)	2496	5000	1,2577	2000	0,9295	3700	1,1387	1,0000	1,0000
Frente (m.)	24,51	75	0,7561	40	0,8848	40	0,8848	1,0000	1,0000
Servicios (1)	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	1,0000
Servicios (2)	15	16	0,9704	16	0,9704	16	0,9704	1,0000	1,0000
Tipo de vía (1-11)	9	3	0,6787	3	0,6787	5	0,7723	1,0000	1,0000
Negociación (%)		10%	0,9000		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000
Pendiente (%)	15		0,8251		0,8251		0,8251	1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		0,4651		0,4469		0,6230		1,0000	1,0000
Valores Homologados		4.650,53		4.468,80		9.967,54			

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Servidumbre	0,6000	Área afectada	384,00 m2	Servidumbre en la propiedad.
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€6.362 /m2	Valor ajustado	€5.971 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,9385	Área	2.496,00 m2	€0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL
VALOR TOTAL DEL TERRENO

€5.971,00 /m2
€14.903.616,00

LINDEROS ACTUALES

NORTE	TRINIDAD SEGURA FERNANDEZ	Lote similar
SUR	SERGIO BENAVIDES VENEGAS Y SERVIDUMBRE DE PASO	Lote similar y servidumbre de paso
ESTE	FORESTALES AGRICA SOCIEDAD ANONIMA	Lote similar
OESTE	FORESTALES AGRICA SOCIEDAD ANONIMA	Lote similar

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05**PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
8	377.170	1.068.033	191
9	377.180	1.068.041	190

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Oferta de lote, área de 5000m², valor de €10,000 el m², cuenta con los servicios básicos (agua, electricidad, teléfono) a unos 377 metros del lote sujeto, accesado por calle pública asfaltada.	Oferta	8411-3489 / Carmen León			26/05/2020
		Coordenadas	Este	377.092	Norte	1.068.386
2	Transacción hace tres meses, área de 2000m², valor de €10,000 el m², cuenta con los servicios básicos (agua, electricidad, teléfono) accesado por calle pública asfaltada, ubicada a 665 metros del lote sujeto.	Transacción	8910-0557 / Oldemar			26/05/2020
		Coordenadas	Este	377.273	Norte	1.068.712
3	Mapa Valores Zonas Homogeneas Cod. 601-11-U15 San Isidro	Base de Datos				26/05/2020
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60111016918500-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	6,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ 4 km	Media Baja	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 250 m	Clase social zonas cercanas	
Agua Potable	SÍ Asada San Isidr	Edificios Comerciales	SÍ 4 km	Media Baja	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ 4 km	Media	
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
Residencial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	24,51 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	80,92 m		Pendiente %	15	
Relación:	3,30150959		Tipo de vía:	9	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Servidumbre	
	S2	15			
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:				Regular	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	133,00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 57,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
14/04/2020	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 270-09121-01-0902-001 SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 556-02804-01-0002-001				
OBSERVACIONES					
Propiedad de forma irregular con topografía ondulada, el Banco Nacional aporta informe topográfico que demuestra traslapes en dos sentidos de la propiedad se adjunta el informe, se valora con el plano que presenta el Estudio de Registro ya que no hay una valoración mayor en el área y se castiga la servidumbre que atraviesa la propiedad ya que no puede ser utilizada aunque en su estudio de registro no esta constituida a favor de un tercero pero si se esta utilizando en sitio por fincas vecinas al fondo de la propiedad, posee una depresión topográfica paralela a dicha servidumbre y una loma al fondo de la propiedad.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

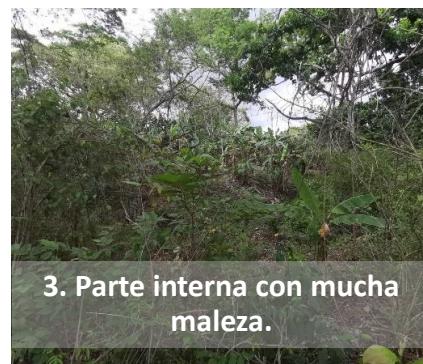
214-60111016918500-2020-U



1. Perito en el sitio.



2. Colindancia Suroeste.



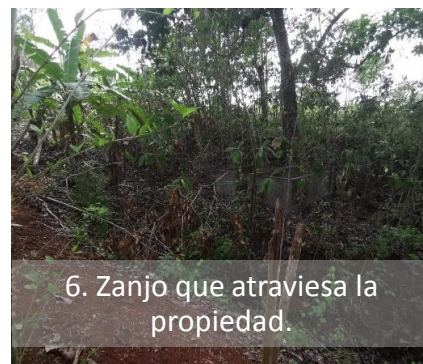
3. Parte interna con mucha maleza.



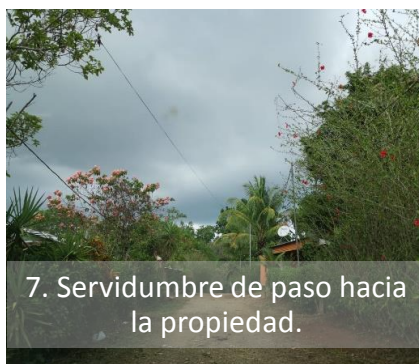
4. Servidumbre de paso dentro de la propiedad.



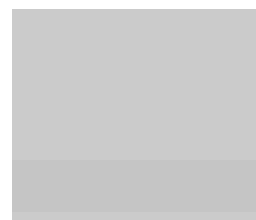
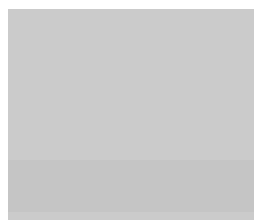
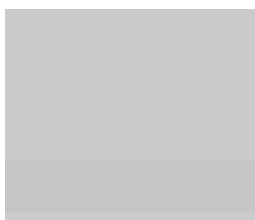
5. Alta vegetación.



6. Zanjo que atraviesa la propiedad.



7. Servidumbre de paso hacia la propiedad.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

214-60111016918500-2020-U

INSCRIPCIÓN: 6-1361158-2009
 Fecha : 29/07/2009 13:52:55
 Registrador: FERNANDO SOLÍS OVARES
 BA1F61D04666DB36C723020C58B06562

Catastro Nacional
 1-2410481
 28/07/2009 14:17:44
 Reingreso


UBICACION
 HOJA CABUYA ESCALA 1:50000


LÍNEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	071' 20.0'	15.59
2-3	012' 22.0'	8.17
3-4	295' 43.0'	18.76
4-5	295' 43.0'	11.20
5-6	217' 28.4'	64.68
6-7	217' 45.6'	16.24
7-8	143' 24.6'	18.10
8-9	043' 38.2'	18.51
9-10	135' 45.3'	6.00
10-11	073' 06.5'	23.18
11-1	014' 55.9'	38.19

NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'01"
- MODIFICA PLANO P-1219968-2008
- LARGO TOTAL DE SERVIDUMBRE 60,00m
- FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO 24,51m
- LA SERVIDUMBRE DARA ACCESO A UN MAXIMO DE 6 LOTES
- FUNDO SIRVIENTE FINCA N° 6163800-000, FUNDO DOMINANTE FINCA N° 6163800-000


COLINDANTE:

- (A) Sergio Benavides Venegas
- (B) Forestales Agricola Sociedad Anónima
- (C) Trinidad Segura Fernandez

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO O LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

SITUADO EN SAN ISIDRO
 DISTRITO 11 COBANO
 CANTON 01 PUNTARENAS
 PROVINCIA 06 PUNTARENAS

ES PARTE DE
FOLIO REAL
N°6163800-000

WILLIAM RODRIGUEZ CASTRO INGENIERO TOPOGRAFO I.T-14126

PROTOCOLO TOMO
 15912

FOLIO
 64

AREA: 2496 m²
 AREA SEGUN REGISTRO: 1ha2636,52 m²
 ESCALA 1:1000

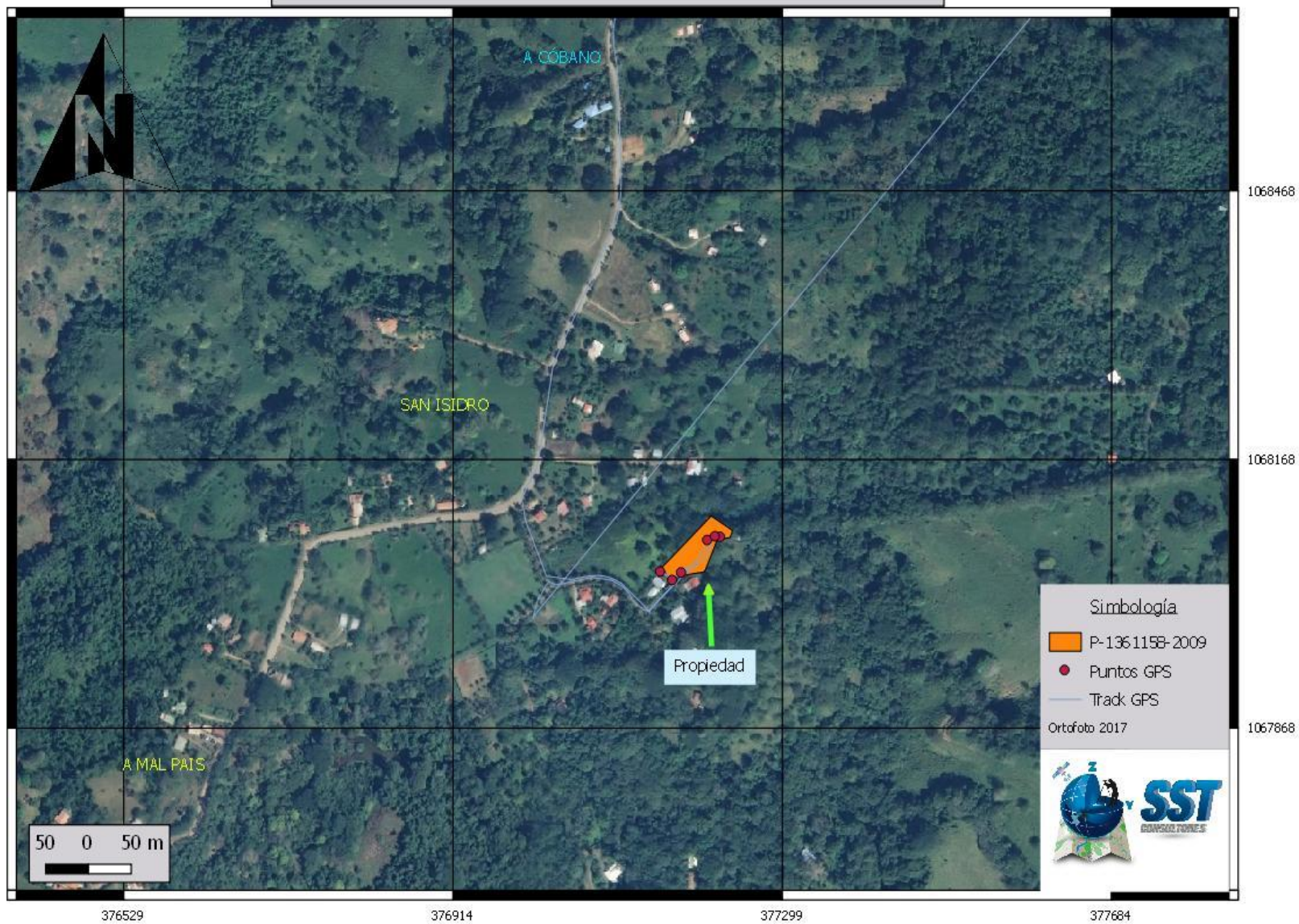
ARCHIVO N°
 San Isidro,sergio

FECHA
 Enero, 2009

ORTOFOTO

214-60111016918500-2020-U

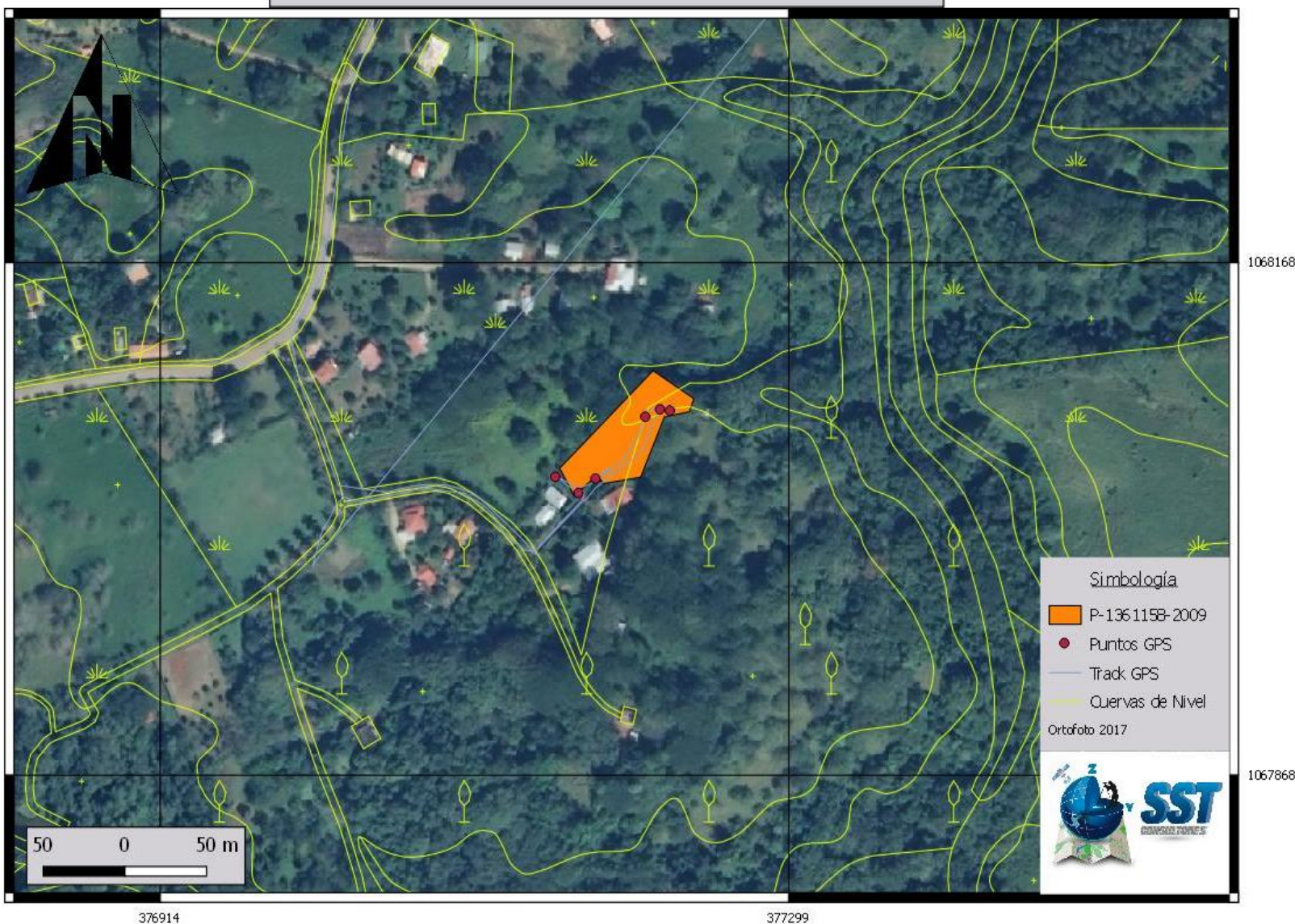
Avalúo Bien Temporal SERGIO BENAVIDES VENEGAS N° ex deudor 4556-1
San Isidro - Cóbano - Puntarenas



ORTOFOTO

214-60111016918500-2020-U

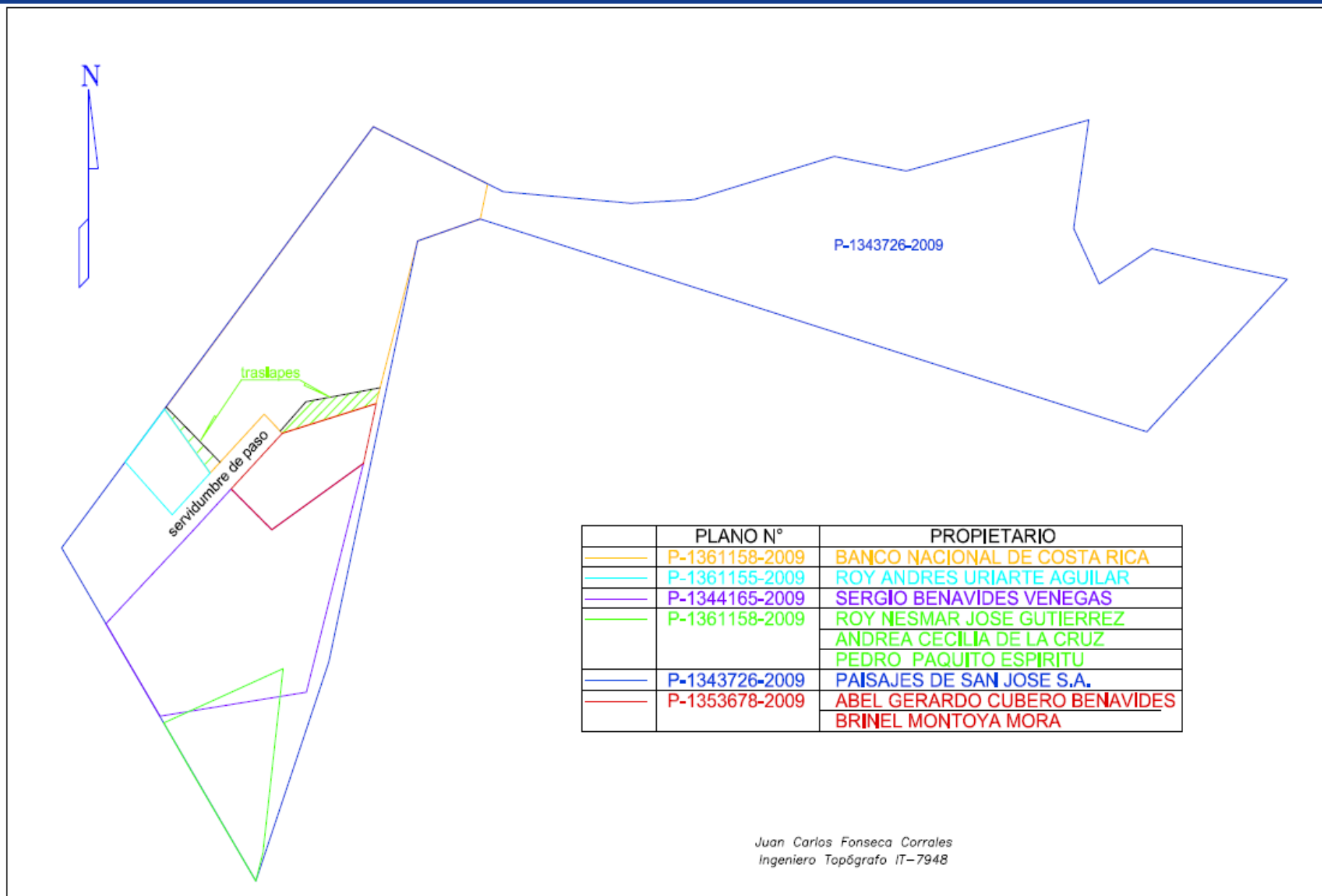
Avalúo Bien Temporal SERGIO BENAVIDES VENEGAS N° ex deudor 4556-1
San Isidro - Cóbano - Puntarenas



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 sísmo 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.

MAPA DE TRASLAPES EN LA PROPIEDAD

214-60111016918500-2020-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-60111016918500-2020-U

14/4/2020

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 169185-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 169185 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 11-COBANO CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : TRINIDAD SEGURA FERNANDEZ
SUR : SERGIO BENAVIDEES VENEGAS Y SERVIDUMBRE DE PASO
ESTE : FORESTALES AGRICA SOCIEDAD ANONIMA
OESTE : FORESTALES AGRICA SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS
PLANO:P-1361158-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00163800	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 21,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL VEINTICUATRO
COLONES CON CINCO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2014-00259086-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-OCT-2014

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 270-09121-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 6014861 000
AFECTA A FINCA: 6-00169185 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 556-02804-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 6014861 000
AFECTA A FINCA: 6-00169185 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-04-2020 a las 08:33 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60111016918500-2020-U

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

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

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ 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: Asada San IsidroNúmero telefónico del proveedor: 6034-5991

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: En la propiedad no se encontró ningún tipo de medidor de la Asada del lugar.

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ 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: Instituto Costarricense de Electricidad (ICE)Número telefónico del proveedor: 8482-8888

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: En la propiedad no se encontró ningún tipo de medidor del ICE.