

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales		214-60109016597300-2019-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 DEL EXDEUDOR					
JIMÉNEZ	GOMEZ	ROY	Número exdeudor	6284-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	09 - MONTE VERDE				
Localidad:	Comunidad La Lindora				
DIRECCIÓN EXACTA					
La Lindora de La Escuela pública 1 km norte y 85 metros al noreste margen derecho					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P/1201672-2008		528,44 m2		
Identificador Predial	60109016597300		528,44 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					€8 798 526,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					€0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN					€8 798 526,00
VALOR EN LETRAS:	OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS COLONES 00/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Zonal	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€0,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	El activo no tiene limitaciones para efectos de venta sin embargo la ubicación del mismo dentro de zona rural de baja densidad, baja rotación comercial de bienes en la zona el activo se podrá vender en mediano plazo				
Nombre del Perito	<u>LUIS FERNANDO NÚÑEZ SOTO</u>				
Tipo de Profesional	<u>ING AGRÓNOMO</u>		Firma del Perito		
Número de registro	<u>IA 7325</u>	Emp. _____	Identificación N°	<u>2-0310-0929</u>	
Nombre de la empresa	<u>INGENIERÍA DE VALORACIONES INMOBILIARIAS GRIEGAS S.A</u>				
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>Ing. Luis Fernando Núñez Soto</u>				
Fecha inspección:	<u>12 enero 2019</u>	Fecha informe:	<u>13 enero 2019</u>		
Números telefónicos para contacto	<u>24940946/83907159/87146696</u>				
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>lufenusu@hotmail.com</u>				

AVALÚO DEL TERRENO

214-60109016597300-2019-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		18 000,00		18 978,00		16 000,00		20 588,00			
AREA	528,44	1 000,00	1,2343	526,91	0,9990	1000	1,2343	340	0,8646	1,0000	
NIVEL	2	1	0,9704	1	0,9704	1	0,9704	1	0,9704	1,0000	
FRENTE	60,74	25,00	1,2485	20	1,3201	20	1,3201	15	1,4186	1,0000	
FONDO	42,32	40	1,0000	29,84	1,0000	50	1,0000	22,66	1,0000	1,0000	
FORMA	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	1,0000	
PENDIENTE	15	10	0,8797	10	0,8797	10	0,8797	10	0,8797	1,0000	
UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000	
SERVICIOS 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
SERVICIOS 2	11	11	1,0000	11	1,0000	11	1,0000	11	1,0000	1,0000	
TIPO DE VIA	4	4	1,0000	4	1,0000	4	0,0000	4	1,0000	1,0000	
F/Negociación			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	
Factor de Homologación		1,3155		1,1259		0,0000		1,0470		1,0000	
Valores Homologados		23 678,82		21 366,75		0,00		21 555,19			

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	€16 650 /m2	Valor ajustado	€16 650 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	528,44 m2	€/ m2
VALOR UNITARIO FINAL			€16 650,00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€8 798 526,00	

LINDEROS ACTUALES

LINDEROS	ACTUALES	ACTUALES
NORTE	Calle pública frente de 25 metros	Calle pública
SUR	Fray Ulises González Navarro	Finca pecuaria
ESTE	Calle pública con frente de 35,74 metros	Calle pública
OESTE	Calle pública	Calle pública

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	445200	1138216	1230
5	445020	1138015	1220
7	445125	1137912	1215
6	445018	1138010	1232

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote ubicado en la misma comunidad que el sujeto, La Lindora terreno de topografía plana apto para construir igual zona homogénea dueño Alvaro salazar Méndez	Oferta	8357-2414			12/1/2019
		Coordenadas	Este	445015	Norte	1137512
2	Lote de terreno ubicado dentro de la misma zona homogénea que el sujeto, comunidad seguida de La Lindora, Alto Fernández, tiene dos cabinas con sistema constructivo integral , el valor de la propiedad es de ¢25,000,000,00, valor de las edificaciones es de ¢10 mill valor residual del terreno vendedor Eduardo salazar.	Oferta	8359-7801			12/1/2019
		Coordenadas	Este	444912	Norte	1128095
3	Lote de terreno ubicado en la misma zona homogénea que el sujeto, comunidad de La Lindora terreno apto para construir vende Thais Santamaría	Oferta	87011051			12/1/2019
		Coordenadas	Este	444555	Norte	1137525
4	Terreno ubicado en la misma comunidad que el sujeto La Lindora, distante a 600 metros sur del mismo , y tiene una cabina construida en madera en mal estado, valor residual del terreno es de ¢7 mill, valor de la cabina es ¢2,500,000 oo, valor de la venta es de ¢9,500,000,oo vende señora ROSA	Oferta	8398-3539			12/1/2018
		Coordenadas	Este	446524	Norte	1115120
5		Oferta				
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60109016597300-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	10,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 3000 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 100 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Baja	
		Actividad del lugar	
		RESIDENCIAL Y PECUARIA	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	60,74 m	Nivel sobre calle:	3,00 m
Fondo:	42,32 m	Pendiente %	15
Relación:	0,70	Tipo de vía:	4 SÍ
Servicios	S1 1	Ubicación: Medianero	
	S2 11		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		NO	
Cuerpo de agua cerca	Distancia 0,00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía Quebrada	Pendiente Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 48,80%			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
11/1/2019	NO TIENE		
OBSERVACIONES			
<p>Terreno ubicado en zona rural con baja densidad habitacional, y bajo desarrollo habitacional, con características de topografía y pendientes similares de los comparables utilizados, el acceso a este terreno es una calle pública en superficie de lastre grueso, no tiene equipamiento básico municipal en acera, cordón ni caño, si tiene los servicios básicos de agua y electrificación, el terreno presenta un amplio frente a calle pública secundaria, un ramal de la carretera principal de acceso a la comunidad de Santa elena de Monte Verde dentro de una comunidad básicamente rural con lotes aislados y principalmente fincas pecuarias ganaderas, el terreno presenta topografía quebrada y plana con mínima área de aprovechamiento en una porción de topografía plana la cual tiene una sección de 90 M2 aptos para uso constructivo, el resto es terreno con pendiente y topografía quebrada. Interno ni cercano al terreno no se tienen cuerpos de agua, torres, anclajes, antenas ni árboles de alto porte que limiten el terreno por eventuales riesgos de derumbes, deslizamientos ni de inundaciones.</p>			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60109016597300-2019-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
							#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
							#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
							#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
								#N/A		#iDIV/0!	1
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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/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		214-60109016597300-2019-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:	Avance:	Uso predominante: Presupuesto: ₡ Número permiso construcción:												
Propiedad utilizada por: 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	Sistema eléctrico:													
Paredes	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Entubado Conduit</td> <td style="width: 100px;">_____</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Porcentaje</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Caja breaker</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Interruptor</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Estado General</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Gas LP</td> <td>Ubicación _____</td> </tr> </table>		Entubado Conduit	_____	Porcentaje	_____	Caja breaker	_____	Interruptor	_____	Estado General	_____	Gas LP	Ubicación _____
Entubado Conduit			_____											
Porcentaje			_____											
Caja breaker			_____											
Interruptor			_____											
Estado General			_____											
Gas LP			Ubicación _____											
Entrepiso														
Techos														
Cubierta														
Cielos														
Pisos														
Fachada														
Aposentos	Estado Físico y Mantenimiento:													
Baños	Paredes _____ Cielos _____													
Otros	Pisos _____ Cubierta _____													
Red de agua caliente														
Tanque captación de agua														
Fisuras														
Apresiasión visual de desplome														
Repellos _____	Paredes _____	Pisos _____ Cielos _____												
Pisos _____														
OBRAS COMPLEMENTARIAS														
Estado de la edificación: Avance:														
DESCRIPCIÓN														
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN														
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado												
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
		Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción												

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60109016597300-2019-U

Valuador frente a la propiedad



Frente de terreno a calle pública



Sobre nivel a calle pública de terreno



Frente de propiedad a calle pública



Frente de terreno a calle



Calle acceso a propiedad



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

ANEXO FOTOGRÁFICO

Sector acceso al terreno



Boca calle acceso a la propiedad



Area topografía plana aprovechable



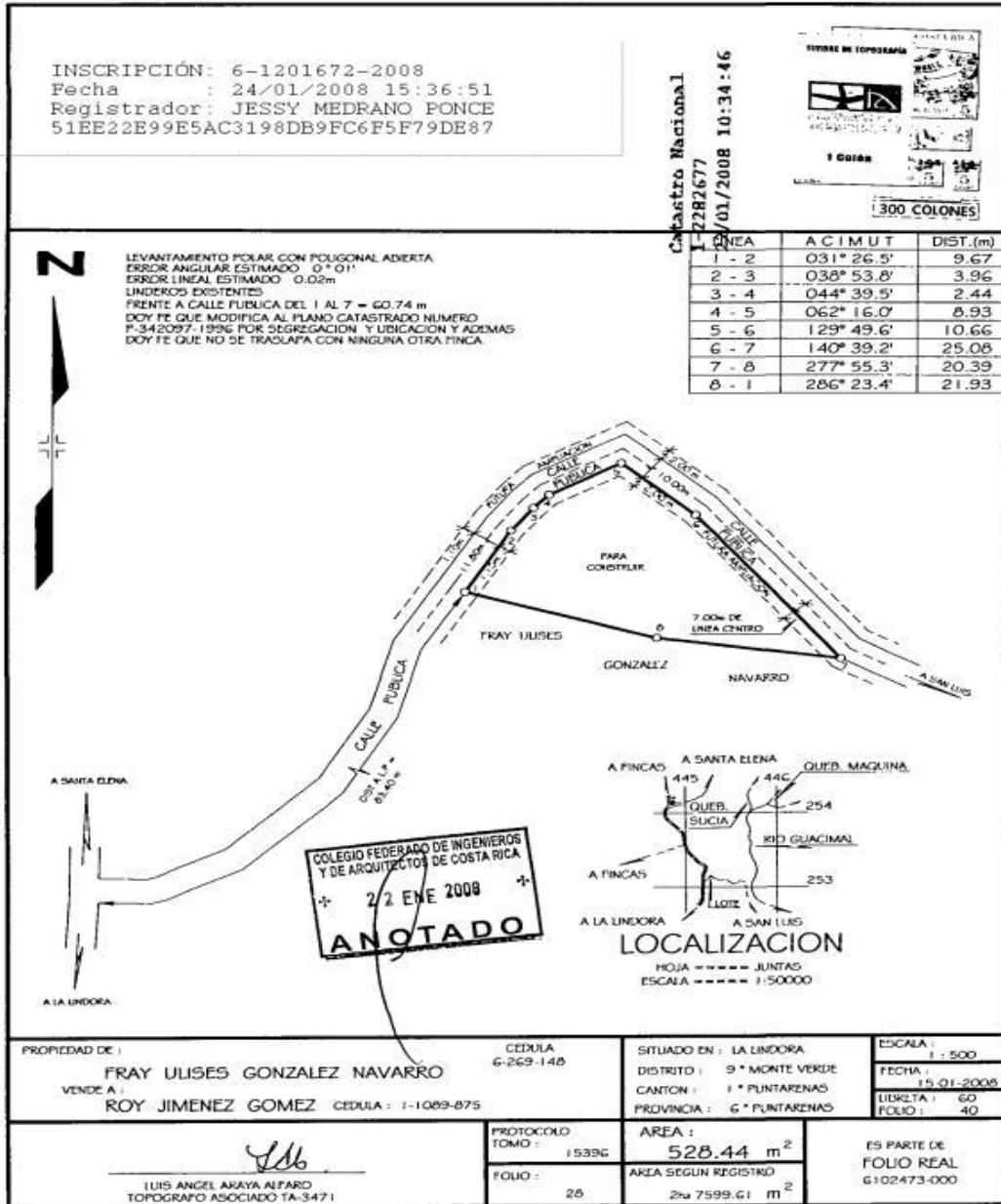
Area de aprovechamiento uso constructivo



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60109016597300-2019-U

PLANO DE CATASTRO



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60109016597300-2019-U

ESTUDIO REGISTRAL

13/1/2019

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Bienes Monitoreados
Búsqueda Gráfica Marcas
Cambio de Compras
Consultas Gratuitas
Certificación Imágenes
Detalle de Servicios
Historial de Compras
Historial de Usos
Impuesto Personas Jurídicas
Índice Personas Físicas
Índice de Personas Jurídicas
Transitorio III Ley 9428
Mi Cuenta
Mi Inventario
Reserva de Matrícula
Solicitud de Placas
Salidas del País

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 165973-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 165973 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 9-MONTE VERDE CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : FRAY ULISES GONZALEZ NAVARRO
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: QUINIENTOS VEINTIOCHO METROS CON CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-1201672-2008

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00102473 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 12,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO COLONES CON VEINTE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00611386-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28 DE SEPTIEMBRE DE 2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 320-12324-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 6010172 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 11-Enero-2019 a las 19.28.53 horas
Emitido el 13-01-2019 a las 07:40 horas

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

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

ANEXO FOTOGRAFICO

214-60109016597300-2019-U

Formulario Servicios Públicos

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico



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: Acueducto de Santa Elena Monteverde

Número telefónico del proveedor: N/A

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

Nombre del abonado: N/A

Observaciones: Sí tiene servicio de agua potable.

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

Número telefónico del proveedor: N/A

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: N/A

Nombre del abonado: N/A

Observaciones: Sí tiene disponibilidad de servicio eléctrico