

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIREC. RECURSOS MATERIALES	214-21302043177200-2018-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:	13 - UPALA		
Distrito:	02 - AGUAS CLARAS		
Localidad:	SAN ISIDRO		
DIRECCIÓN EXACTA			
URBANIZACIÓN LA NUEVA GLORIA, 2.2 KM SURESTE DEL REDONDEL DE AGUAS CLARAS			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	A-1184198-2007	3.804,52 m2	
Identificador Predial	21302043177200	3.804,52 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢20.232.437,36
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢20.232.437,36
VALOR EN LETRAS:	VEINTE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE COLONES 36/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	<u>Zonal</u>
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.</p>		
Nombre del Perito	<u>Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ing. Agrónomo</u>	Firma del Perito	
Número de registro	<u>N° 7168</u>	Emp.	Identificación N° <u>1-1324-0177</u>
Nombre de la empresa	<u>Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>Abner Manuel Rockbrand Campos</u>		
Fecha inspección:	<u>5 septiembre 2018</u>	Fecha informe:	<u>5 septiembre 2018</u>
Números telefónicos para contacto	<u>83098016/ 26651071</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>rockbrand7@hotmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO

214-21302043177200-2018-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		25.000,00		11.916,00		30.172,41				0,00	
Área	3.804,52	2.000,00	0,8088	869	0,6143	232	0,3973	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	15,74	1,0000		1,0000		10	1,1201	1,0000		1,0000	
Forma (Regularidad)		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	3	0	0,9623	0	0,9623	0	0,9623	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	3	3	1,0000	3	1,0000	4	0,9704	1,0000		1,0000	
Servicios 2	14	16	0,9418	16	0,9418	16	0,9418	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5	3	0,8788	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación		si	0,8500	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Indexación IPC		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,5475		0,5567		0,3914		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		13.687,61		6.633,56		11.808,19					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Zona de protección	0,1000	Área afectada	1.225,00 m2	Lindero quebrada
Forma	0,5500	Área afectada	1.807,00 m2	lote con forma de hongo
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€10.710 /m2	Valor ajustado	€5.318 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,4965	Área	3.804,52 m2	€/ m2
VALOR UNITARIO FINAL			€5.318,00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€20.232.437,36	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	INVERSIONES AGRICOLAS FAO S.A.	Lote baldío
SUR	INVERSIONES AGRICOLAS FAO S.A.	Lote baldío
ESTE	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE, A ELLA, DE 15,74 M	Lastre
OESTE	QUEBRADA FRIJOLAS	Quebrada

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 5,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	374.137	1.195.747	492
2	374.140	1.195.744	492

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-en-aguas-claras-de-upala-se-vende/11426673	Oferta	www.encuentra24.com	5/9/2018
		Coordenadas	Este Norte	
2	https://costarica.inmobiliaria.com/terreno-rural-en-upala-869m2-F1006885	Oferta	costarica.inmobiliaria.com	5/9/2018
		Coordenadas	Este Norte	
3	https://costarica.inmobiliaria.com/terreno-rural-en-upala-232m2-F1892463	Oferta	costarica.inmobiliaria.com	5/9/2018
		Coordenadas	Este Norte	
4				
		Coordenadas	Este Norte	
5				
		Coordenadas	Este Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21302043177200-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO
Material	Lastre mezclado grueso	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m	Cuneta	SÍ
Acera	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
		Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO a 0 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m
Medidores instalados			
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	15,74 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	54,70 m	Pendiente %	3
Relación:	3,47522236	Tipo de vía:	5
Servicios	S1 3	Ubicación:	Medianero
	S2 14		
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):			Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	1,00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente
		Possibilidad de daños	Ninguno
		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		
5/9/2018	Los gravámenes no presentan afectación visible en campo		
OBSERVACIONES			
La propiedad se encuentra en la periferia del centro de San Isidro, a unos 2,2km del redondel de la localidad. Se encuentra en una ubicación de bonos de vivienda. La cual cuenta con los servicios públicos básicos. La propiedad en día de la visita se encuentra con la presencia de un cultivo de maíz.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21302043177200-2018-U



Vista de calle publica, frente de la propiedad y lote.



Vista del lote

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

PLANO CATASTRADO

214-21302043177200-2018-U

INSCRIPCIÓN: 2-1184198-2007
 Fecha : 13/06/2007 17:28:59
 Registrador: JAIME GONZALEZ CHINCHILLA
 5A4BACEB3124D08C5F6C2B0D4480FFEA

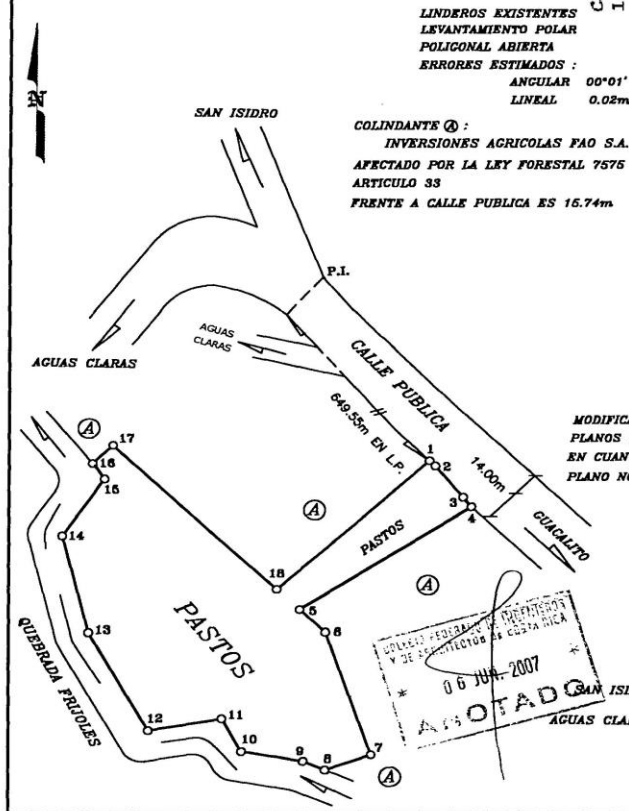
Catastro Nacional
 1-2197004
 04/06/2007 09:27:10
 Ingreso



LINDEROS EXISTENTES
 LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS :
 ANGULAR 00°01'
 LINEAL 0.02m

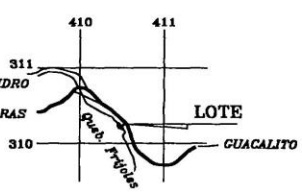
COLINDANTE @ :
 INVERSIONES AGRICOLAS FAO S.A.
 AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575
 ARTICULO 33
 FRENTE A CALLE PUBLICA ES 15.74m

LINEA	ACIMUT	DIST.
	° ' "	m
1 - 2	135 19	1.88
2 - 3	141 17	10.65
3 - 4	141 57	3.21
4 - 5	236 04	49.03
5 - 6	134 26	8.53
6 - 7	161 33	34.38
7 - 8	249 47	11.59
8 - 9	293 36	5.70
9 - 10	280 03	14.90
10 - 11	331 54	9.84
11 - 12	260 02	17.80
12 - 13	331 16	29.63
13 - 14	346 24	26.61
14 - 15	33 35	18.02
15 - 16	45 08	5.04
16 - 17	236 04	6.73
17 - 18	134 26	54.70
18 - 1	46 39	49.78



MODIFICA EL PLANO # A-916277-2004 Y LOS PLANOS # A-1166688-2007 Y A-1166701-2007 EN CUANTO A LA REFERENCIA Y DOY FE QUE ESTE PLANO NO SE TRASLAPA CON OTRA PROPIEDAD.

LOCALIZACION
 HOJA MIRAVALLES
 ESCALA 1:50000



PROPIEDAD DE INVERSIONES AGRICOLAS FAO S.A.	CEDULA JURIDICA No. 3-101-243256	SITUADO EN SAN ISIDRO	ES PARTE
TRASPASA A: MUNICIPALIDAD DE UPALA	CEDULA JURIDICA No. 3-014-042077-05	DISTRITO 2° AGUAS CLARAS	FOLIO REAL
 JUAN CARLOS GONZALEZ MOLINA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.6211	AREA 3.804,52 m ²	CANTON 13° UPALA	NUMERO
	Area segun Registro 22.297,66 m ²	PROVINCIA 2° ALAJUELA	2406836-000
PROTOCOLO TOMO 14293	FOLIO 32	ESCALA 1 : 1000	ARCHIVO FECHA ABRIL 2007

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.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21302043177200-2018-U

5/9/2018

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 431772--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 431772 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE VEINTICUATRO
SITUADA EN EL DISTRITO 2-AGUAS CLARAS CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : INVERSIONES AGRICOLAS FAO S.A.

SUR : INVERSIONES AGRICOLAS FAO S.A.

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE, A ELLA, DE 15,74 METROS LINEALES

OESTE : QUEBRADA FRIJOLES

MIDE: TRES MIL OCHOCIENTOS CUATRO METROS CON CINCUENTA Y DOS DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:A-1184198-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00406836	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 17,485,574.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL
TRESIENTOS NOVENTA Y TRES COLONES CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00494702-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03 DE AGOSTO DE 2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESTRICCIONES REG ART 18, LEY 2825

CITAS: 545-01503-01-0117-001

FINCA REFERENCIA 2406836 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 5-Septiembre-2018 a las 13.45.06 horas

Emitido el 05-09-2018 a las 13:45 horas