

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección Recursos Materiales		214-21002047313800-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
Fernandez	Carballo	Gerardo	4985-1	Céd. Identidad -	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4-000-001021	
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4-000-001021	
Proporción de Derechos					
				50%	
				50%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	02 - FLORENCIA				
Localidad:	Ulima (vuelta la Tortuga)				
DIRECCIÓN EXACTA					
485 m Sur 30 Este de la entrada a la Ulima					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-1447758-2010		5 000,00 m2		
Identificador Predial	21002047313800		5 000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢39 960 000,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢39 960 000,00	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL COLONES 00/100					
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 GARANTIA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES		se recibe el bien al ser propiedad del banco sin embargo se indica que es necesario inscribir la servidumbre y remarcar linderos para determinar invacion o traslape			
Nombre del Perito					
Ing. Orlando Alfaro R					
Tipo de Profesional		Ing. Agronomo	Sección de Ingeniería		Firma del Perito
Número de registro		6416	Emp. 12242		Identificación N°
Fecha inspección:		6 junio 2019	Fecha informe:		7 junio 2019
Números telefónicos para contacto		8892-9382			
Correo electrónico / Dirección WEB		orlandoal12@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21002047313800-2019-U					
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor			
VALOR €/m2		15 000,00		15 000,00		5 000,00		8 940,00			
Clase social	3	3	1,0000	3	1,0000	4	1,2408	3	1,0000		
Tamaño	5000	9943	1,2546	19200	1,5589	20000	1,5801	16561	1,4847		
Acceso	6	3	0,8238	3	0,8238	4	0,8788	3	0,8238		
Servicios	11	16	0,8607	16	0,8607	16	0,8607	16	0,8607		
Pendiente	10%	10%	1,0000	5%	0,9379	10%	1,0000	10%	1,0000		
Distancia Centro L	3	0,5	0,9091	1	0,9266	3,5	1,0192	3	1,0000		
Grado de Desarrol	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		
Vista	6	6	1,0000	6	1,0000	6	1,0000	6	1,0000		
nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264	5	0,9264	5	0,9264		
Zona	5	4	0,8140	4	0,8140	4	0,8140	5	1,0000		
Hidrologia	4	3	0,9323	3	0,9323	3	0,9323	4	1,0000		
Capacidad de la tie	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		
Factor de Homologación		0,5687		0,6754		1,0627		0,9752			
Valores Homologados		8 529,78		10 131,68		5 313,43		8 718,50			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€7 992 /m2			Valor ajustado		€7 992 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área		5 000,00 m2		€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€7 992,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€39 960 000,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ZAIDA ROJAS ULATE Y GERARDO FERNANDEZ CARBALLO Y SERVIDUMBRE					ACCESO NO DEMARCADO Y VACANTE					
SUR	IDA					PARCELA PARA SIEMBRA AGRICOLA					
ESTE	ZAIDA ROJAS ULATE Y GERARDO FERNANDEZ CARBALLO					VACANTE					
OESTE	HuRONADL ALONSO MADRIGAL FERNANDEZ, JONATHAN FERNANDEZ ROJAS Y JASON ANDRES FERNANDEZ ROJAS					2 VIVIENDAS Y LOTE VACANTE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				PRECISIÓN ES +6		
1	444 432				1 155 640				Altitud 75		
4	444 449				1 155 484				75		
3	444 531				1 155 602				75		
2	444 514				1 155 655				75		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	terreno de 9943 m en calle pricipical cercano al tanque de la fortuna con dos frentes medianero, atravezado por quebrada pajuila, 63 m de frente al asfalto				Oferta		85829127			26/11/2018	
					Coordenadas	Este	437 929	Norte	1 144 152		
2	terreno de 19200 m acceso asfalto medianero en la perla, 80 de frente, con disponibilidad de servicios				Oferta		64646480			26/11/2018	
					Coordenadas	Este	437 449	Norte	1 148 548		
3	terreno de 2 ha en acceso lastre medianero vacante con servicios disponibles				Oferta		85692067			26/11/2018	
					Coordenadas	Este	438 327	Norte	1 151 097		
4	terreno valorado a 300 m del bien para credito en coocique mismas condiciones de suelo sin embargo esta sobre la calle principal no en servidumbre				Base de Datos		1A-37-2-2018 Esquel 566461-000			26/11/2018	
					Coordenadas	Este	443 313	Norte	1 155 921		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21002047313800-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	COOPELES	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	COOPELES	Jardines y Parques	NO	Media Baja
Electricidad	SÍ	COOPELES	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	NO	Media Baja
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	Alta
Medidores instalados	no tiene medidores instalados			a 500 m	Actividad del lugar
			zona agricola con divisiones de quintas		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	83,87 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	60,00 m		Pendiente %	10	
Relación:	0,71539287		Tipo de vía:	6	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Servidumbre	
	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:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	400,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 61,20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		7/6/2019			
ES NECESARIO LA INSCRIPCION DE LA SERVIDUMBRE DE PASO					
OBSERVACIONES					
<p>tenemos un terreno plano en servidumbre de paso con acceso en tierra y disponibilidad de servicios publicos sea agua y luz en lotes colindantes asi como en calle publica a 30 m del bien, esta en una zona rural con potencial tipo quinta por su ubicación y tamaño, es regular, no presenta construccion, el terreno esta delimitado, unicamente en la colidancia SO se denota que las una invacion de linderos que debe corroborarse y establecer las nuevas cercas</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21002047313800-2019-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
							#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!
							#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	-		-						-		
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									¢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		214-21002047313800-2019-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
Estado de la edificación:		Avance: 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:		Porcentaje de cobertura: Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: _____		NÚMERO DE NIVELES: _____	
Estructura		Sistema eléctrico:	
Paredes		Entubado Conduit _____	
Entrepiso		Porcentaje _____	
Techos		Caja breaker _____	
Cubierta		Interruptor _____	
Cielos		Estado General _____	
Pisos			
Fachada		Gas LP _____ Ubicación _____	
Aposentos			
Baños		Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros		Paredes _____ Cielos _____	
Red de agua caliente		Pisos _____ Cubierta _____	
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos _____		Paredes _____ Pisos _____ Cielos _____	
Pisos _____			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Existente Avance: 100%	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			Equivalente al: 0,0%
4			del monto del crédito destinado a construcción
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002047313800-2019-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002047313800-2019-U

Colindancia A del Plano



Colindancia B del Plano



Colindancia C del Plano



Servidumbre inicia aqui pero no esta demarcada

En estas dos imgenes se indica la invacion de linderos donde la cerca esta corrida



Siguiendo la linea de cercas de las colindancias B y C del Plano se denotaria una invacion de linderos en la propiedad a valorar

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002047313800-2019-U

INSCRIPCIÓN: 2-1447758-2010
 2296415-001 y 002
 Registrador: NARCIELA ROSAS CARACHO
 DICEFA1E8D07CC07F15E46A81089A4

Catastro Nacional
1-2550752
09/09/2010 12:23:05
Reingreso

Catastro Nacional
1-2550752
17/08/2010 12:09:41

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	78 56	83 m
2 - 3	162 21	60 m
3 - 4	258 57	83 m
4 - 5	342 21	20 m
5 - 6	342 21	20 m
6 - 1	342 21	20 m

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA REGIONAL SAN CARLOS
*** 16 AGO 2010 ***
ANOTADO

Ubicación Cartográfica
 Hoja Fortuna y Aguas Zarcas
 Escala 1: 50000

Notas:
 -Levantamiento polar. Poligonal abierto.
 -Error angular estimado: $\pm 0'01''$
 -Error lineal estimado: ± 0.01 m.
 -Doy fe que los linderos son existentes.
 -Frente a servidumbre agrícola: 83.87 m.
 -Modifica al catastrado No. A-48343-1992.
 -Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble.
 Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro Nacional.
 -La servidumbre agrícola va en contra de la finca 2296415-001 y 002 y a favor de las futuras segregaciones.

Colindantes:
 (A): Ronald Alonso Madrigal Fernández.
 (B): Jonathan Fernández Rojas.
 (C): Jason Andrés Fernández Rojas.

Información del Registro Público
 Es parte de la finca inscrita al Folio Real
 Número: **2296415-001 y 002**
 (DUEÑOS DE UN MEDIO CADA UNO EN LA FINCA)
 Área según registro: 3 ha. 3053.20 m.²

Área: **5000** m.²

Situado en: Ulimá
 Distrito: 02° Florencia
 Cantón: 10° San Carlos
 Provincia: 02° Alajuela

Escala 1: 2000

Protocolo Tomo: 16831 Folio: 146
 Archivo: Ulimá - Florencia Fecha: Agosto - 2010

Apartado No. 1283

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002047313800-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA

REGISTRO NACIONAL

CONSULTA DERECHOS

MATRICULA: 473138---000

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO

SITUADA EN EL DISTRITO 2-FLORENCIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

MIDE: CINCO MIL METROS CUADRADOS

ANTECEDENTES DE DOMINIO:

FINCA

2-00296415

2-00296415

DERECHO

000

000

INSCRITA EN

FOLIO REAL

DERECHOS:

1 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

2 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 473138 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO

SITUADA EN EL DISTRITO 2-FLORENCIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : ZAIDA ROJAS ULATE Y GERARDO FERNANDEZ CARBALLO Y SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO

SUR : IDA

ESTE : ZAIDA ROJAS ULATE Y GERARDO FERNANDEZ CARBALLO

OESTE : RONADL ALONSO MADRIGAL FERNANDEZ, JONATHAN FERNANDEZ ROJAS Y JASON ANDRES FERNANDEZ ROJAS

MIDE: CINCO MIL METROS CUADRADOS

PLANO:A-1447758-2010

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA

2-00296415

DERECHO

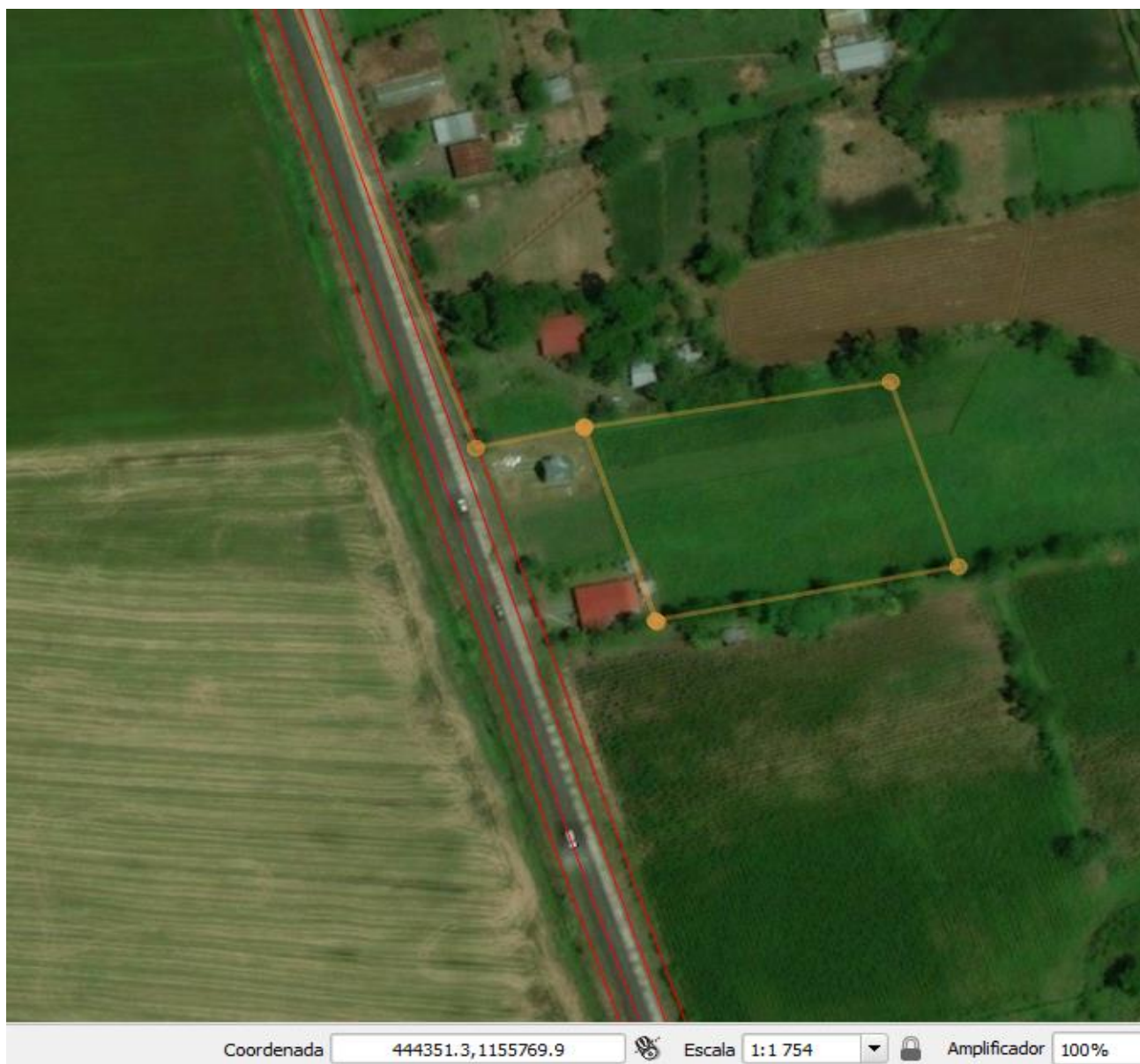
000

INSCRITA EN

FOLIO REAL

ANEXO FOTOGRÁFICO

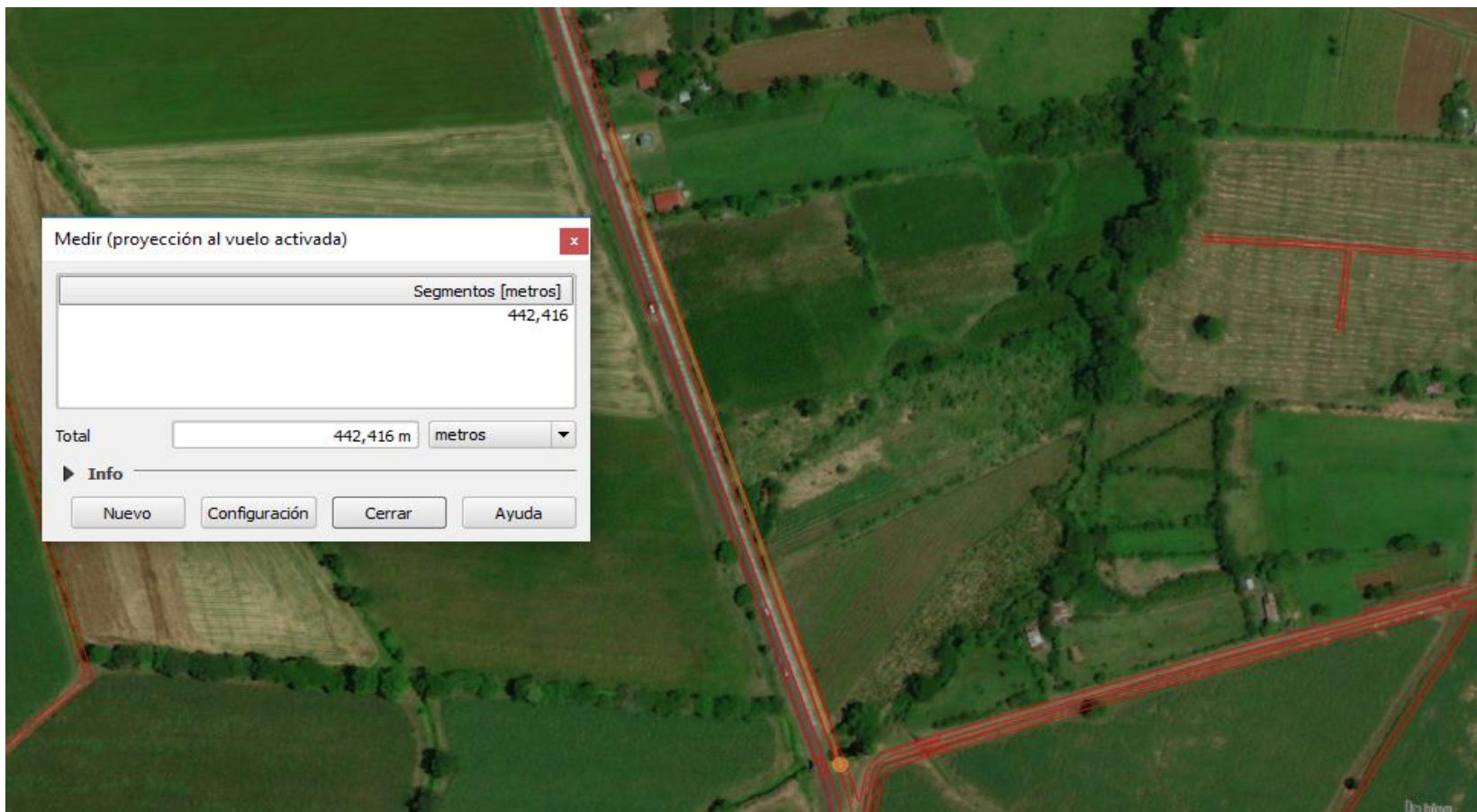
214-21002047313800-2019-U



en campo se denota una invacion de linderos, corroborado en esta imagen debe demarcarse y cercar de forma correcta y verificar si existe alguna construccion dentro del bien a valorar que sea de la propiedad colindante

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002047313800-2019-U



según verificación de puntos existe un error en planos que hace que por punto de amarre se visite otra propiedad sin embargo es claro que la propiedad a valorar es el inmueble descrito en este avalúo con sus respectivos puntos CRTM 05