

AVALÚO DE FINCA URBANA**INFORME DE AVALÚO**

OFICINA	214	Direccion Recursos Materiales	214-21002047313800-2019-U
PROPOSITO DEL AVALÚO		Administracion de Bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EXDEUDOR (S)			
Fernandez	Carballo	Gerardo	4985-1
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 50%	
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021 50%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	10 - SAN CARLOS		
Distrito:	02 - FLORENCIA		
Localidad:	Ulma (vuelta la Tortuga)		
DIRECCION EXACTA			
485 m Sur 30 Este de la entrada a la Ulma			
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 m ²		
Identificador Predial	21002047313800 5 000,00 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ² Demasía 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° 2-624-661
Fecha inspección:	6 junio 2019		Fecha informe: 7 junio 2019
Números telefónicos para contacto	8892-9382		
Correo electrónico / Dirección WEB	orlandoa12@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
Tamaño	5000	9943	1,2546	19200	1,5589	20000	1,5801	16561
Acceso	6	3	0,8238	3	0,8238	4	0,8788	3
Servicios	11	16	0,8607	16	0,8607	16	0,8607	16
Pendiente	10%	10%	1,0000	5%	0,9379	10%	1,0000	10%
Distancia Centro P	3	0,5	0,9091	1	0,9266	3,5	1,0192	3
Grado de Desarrol	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4
Vista	6	6	1,0000	6	1,0000	6	1,0000	6
nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264	5	0,9264	5
Zona	5	4	0,8140	4	0,8140	4	0,8140	5
Hidrología	4	3	0,9323	3	0,9323	3	0,9323	4
Capacidad de la ti	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4
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		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL								
VALOR TOTAL DEL TERRENO								
LINDEROS ACTUALES								
NORTE	ZAIDA ROJAS UDATE Y GERARDO FERNANDEZ CARBALLO Y SERVIDUMBRE			ACCESO NO DEMARCADO Y VACANTE				
SUR	IDA			PARCELA PARA SIEMBRA AGRICOLA				
ESTE	ZAIDA ROJAS UDATE 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						PRECISIÓN ES +-6		
VÉRTICE	ESTE	NORTE				Altitud		
1	444 432	1 155 640				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 principal 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	IA-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	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ COOPELES	Internet por Cable	NO	DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social Media Baja Clase social zonas cercanas Media Baja Densidad poblacional Alta Actividad del lugar zona agricola con divisiones de quintas
Alumbrado	SÍ COOPELES	Jardines y Parques	NO	
Electricidad	SÍ COOPELES	Transporte Público	SÍ a 0 m	
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO	
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	
Medidores instalados no tiene medidores instalados				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	83,87 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	Nivel sobre calle: 0,00 m Pendiente % 10 Tipo de vía: 6 Ubicación: Servidumbre
Fondo:	60,00 m	Pendiente %	10	
Relación:	0,71539287	Tipo de vía:	6	
Servicios	S1 1 S2 11	Ubicación:	Servidumbre	
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):				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%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
FECHA ESTUDIO	ES NECESARIO LA INSCRIPCION DE LA SERVIDUMBRE DE PASO			
7/6/2019				
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, únicamente 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 Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)														
				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															
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 sísmico 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.																			

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN

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: _____			
Sistema eléctrico:			
Estructura	Entubado Conduit	_____	
Paredes	Porcentaje	_____	
Entrepiso	Caja breaker	_____	
Techos	Interruptor	_____	
Cubierta	Estado General	_____	
Cielos			
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		Equivalente al: 0,0%
	2		del monto del crédito destinado a construcción
	3		
	4		
	5		
	6		
	7		
OBSERVACIONES			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002047313800-2019-U

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5

ANEXO FOTOGRÁFICO
Colindancia A del plano

Colindancia C del Plano

214-21002047313800-2019-U
Colindancia B del Plano

Servidumbre inicia aquí pero no está demarcada

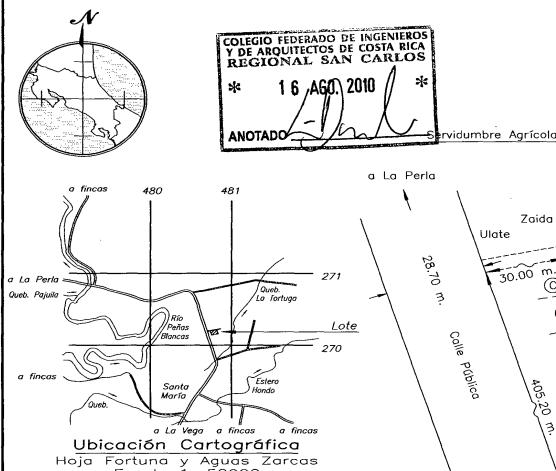

En estas dos imágenes se indica la invasión de linderos donde la cerca está corrida



Siguiendo la línea de cercas de las colindancias B y C del Plano se denotaría una invasión de linderos en la propiedad a valorar

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002047313800-2019-U

<small>INSCRIPCION 2-1447758-2010 Protocolo: 17/09/2010 12:18:38 Registrador: MARIA NELA2 ROJAS CHACRO DNI/CED: 18807CC07F15E46A810898A4</small>		Catastro Nacional 1 - 2550752 09/09/2010 12:23:05 Raigreso																																																	
		Catastro Nacional 1 - 2550752 17/09/2010 12:09:41																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">DERROTERO</th> </tr> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>AZIMUT</th> <th>DISTANCIA</th> <th></th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>78</td> <td>56</td> <td></td> <td>83</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>162</td> <td>21</td> <td></td> <td>60</td> <td>02</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>258</td> <td>57</td> <td></td> <td>83</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>4 - 5</td> <td>342</td> <td>21</td> <td></td> <td>20</td> <td>00</td> </tr> <tr> <td>5 - 6</td> <td>342</td> <td>21</td> <td></td> <td>20</td> <td>00</td> </tr> <tr> <td>6 - 1</td> <td>342</td> <td>21</td> <td></td> <td>20</td> <td>00</td> </tr> </tbody> </table>				DERROTERO						LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA		m	cm	1 - 2	78	56		83	87	2 - 3	162	21		60	02	3 - 4	258	57		83	87	4 - 5	342	21		20	00	5 - 6	342	21		20	00	6 - 1	342	21		20	00
DERROTERO																																																			
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA		m	cm																																														
1 - 2	78	56		83	87																																														
2 - 3	162	21		60	02																																														
3 - 4	258	57		83	87																																														
4 - 5	342	21		20	00																																														
5 - 6	342	21		20	00																																														
6 - 1	342	21		20	00																																														
 <p>Ubicación Cartográfica Hoja Fortuna y Aguas Zarcas Escala 1: 50000</p> <p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 catastro 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. <p>Colindantes: (A): Ronald Alonso Madrigal Fernández. (B): Jonathan Fernández Rojas. (C): Jason Andrés Fernández Rojas.</p> <p>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</p> <table border="1"> <tr> <td>Área: 5000 m.2</td> <td>Situado en: Ulima Distrito 02° Florencia Cantón 10° San Carlos Provincia 02° Alajuela</td> <td>Alberto Martín Zamora Aguilar Fotografo Asociado TA 8068 Protocolo Tomo: 16831 Folio: 146</td> </tr> <tr> <td>Escala 1: 2000</td> <td>Archivo: Ulima - Florencia</td> <td>Fecha: Agosto - 2010</td> </tr> </table> <p><i>Apartado No. 1283</i></p>				Área: 5000 m.2	Situado en: Ulima Distrito 02° Florencia Cantón 10° San Carlos Provincia 02° Alajuela	Alberto Martín Zamora Aguilar Fotografo Asociado TA 8068 Protocolo Tomo: 16831 Folio: 146	Escala 1: 2000	Archivo: Ulima - Florencia	Fecha: Agosto - 2010																																										
Área: 5000 m.2	Situado en: Ulima Distrito 02° Florencia Cantón 10° San Carlos Provincia 02° Alajuela	Alberto Martín Zamora Aguilar Fotografo Asociado TA 8068 Protocolo Tomo: 16831 Folio: 146																																																	
Escala 1: 2000	Archivo: Ulima - Florencia	Fecha: Agosto - 2010																																																	

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 UDATE Y GERARDO FERNANDEZ CARBALLO Y SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO

SUR : IDA

ESTE : ZAIDA ROJAS UDATE Y GERARDO FERNANDEZ CARBALLO

OESTE : RONALD 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



Coordenada 444351.3,1155769.9



Escala 1:1 754

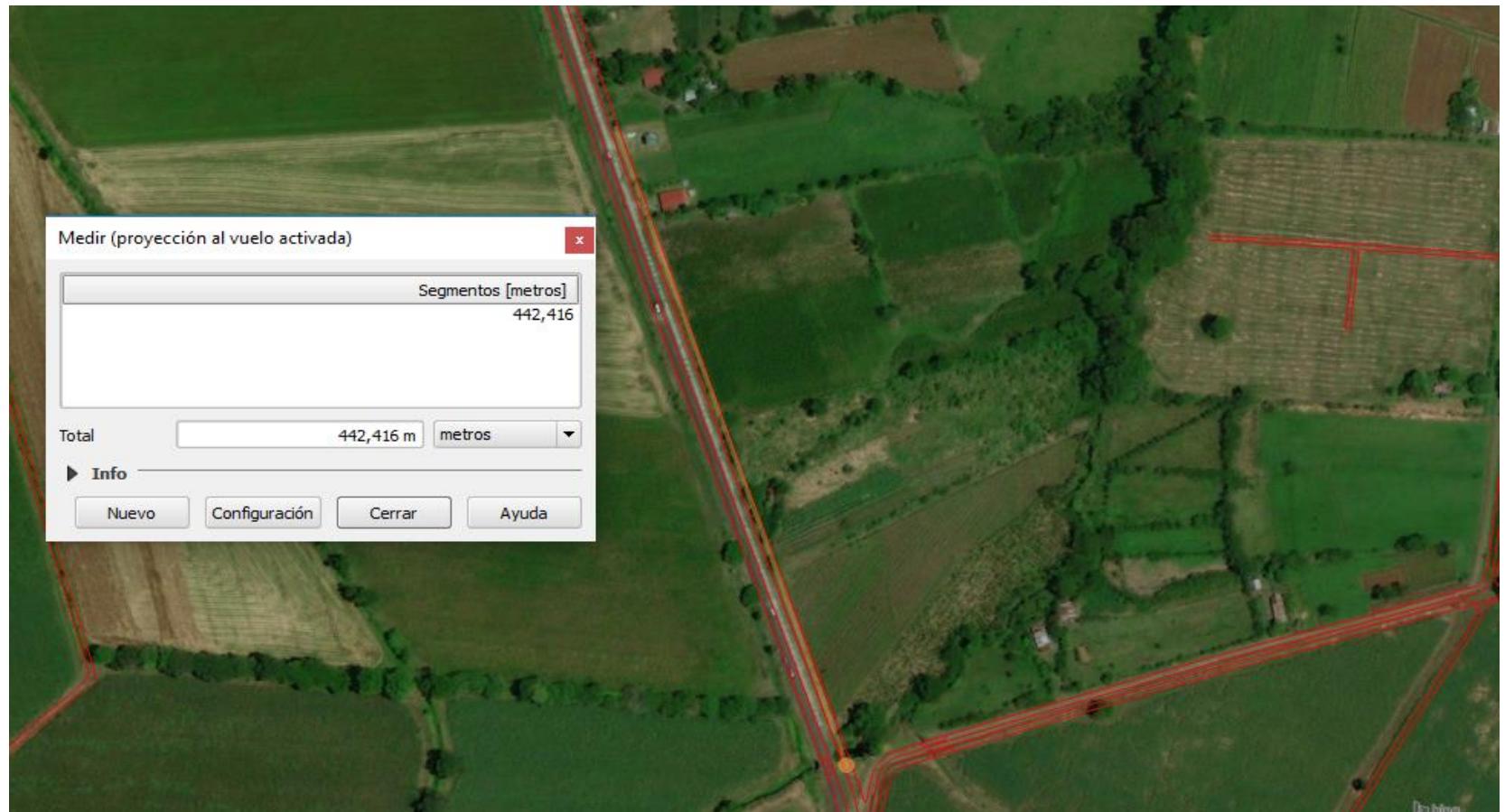


Amplificador 100%

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 valuar que sea de la propiedad colindante

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21002047313800-2019-U



según verificacion 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 avaluo con sus respectivos puntos CRTM 05