

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-20503030298400-2018-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021		100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	05 - ATENAS				
Distrito:	03 - MERCEDES				
Localidad:	Cacao				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la intersección hacia Santa Eulalia 605 m norte, 180 m oeste, 85 m norte, 330 m oeste y 135 m suroeste. Calle La Mandarina.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-364583-1996	130.21 m2	130.21 m2		
Identificador Predial	20503030298400	130.21 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢7,047,095.41			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢7,047,095.41			
VALOR EN LETRAS: SIETE MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y CINCO COLONES 41/100					
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 GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El bien tasado es un lote vacío, en el momento de la inspección de campo.				
Nombre del Perito	María Mayela Morera Ávila				
Tipo de Profesional	Ingeniera Civil		Firma del Perito		
Número de registro	IC-4305	Emp. NA	Identificación N°	2-341-179	
Nombre de la empresa	NA				
Nombre y firma representante legal de la empresa	NA				
Fecha inspección:	19 marzo 2018	Fecha informe:	19 marzo 2018		
Números telefónicos para contacto	2430-6943 / 8386-6401				
Correo electrónico / Dirección WEB	mmorav@hotmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-20503030298400-2018-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			45,000.00		22,000.00		60,000.00		40,000.00		0.00	
Área	130.21		535.00	1.5941	4399	3.1950	300	1.3171	400	1.4483	0	1.0000
Nivel	0		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000
Frente	7,88		20	1.0000	35	1.0000	10	1.0000	18	1.0000	0	1.0000
Fondo	17.75		26.75	1.0000	125.6	1.0000	30	1.0000	22	1.0000	0	1.0000
Forma	R		R	1.0000	R	1.0000	R	1.0000	R	1.0000	0	1.0000
Pendiente	0		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000
Ubicación	E		M	1.0000	M	1.0000	M	1.0000	M	1.0000	0	1.0000
Servicios 1	1		4	0.9139	4	0.9139	4	0.9139	4	0.9139	0	1.0000
Servicios 2	16		16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	0	1.0000
Tipo de Vía	5		2	0.8238	3	0.8788	2	0.8238	3	0.8788	0	1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación			1.2002		2.5660		0.9916		1.1632		1.0000	
Valores Homologados			54,006.81		56,452.38		59,496.37		46,527.24			
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	€54,121 /m2		Valor ajustado		€54,121 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000		Área		130.21 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€54,121.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€7,047,095.41						
LINDEROS ACTUALES												
NOROESTE	Elí Belisario Fernández Espinoza						Lote					
SURESTE	Calle pública						Calle					
NORESTE	Servidumbre de paso						Servidumbre					
SUROESTE	Olman Fernández Espinoza						Lote					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
											PRECISIÓN	4.00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	457,264					1,104,693					675	
2	457,271					1,104,702					677	
3	457,269					1,104,705					678	
4	457,272					1,104,692					676	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote ubicado en Barrio Jesús de Atenas. CR 0001047-14-286.					Oferta		www.inmotico.com			18/03/2018	
						Coordenadas		Este		Norte		
2	Lote ubicado en Barrio Mercedes, Atenas. CR 0001047-14-735.					Oferta		www.inmotico.com			18/03/2018	
						Coordenadas		Este		Norte		
3	Lote ubicado en Barrio Fátima de Atenas.CR 0000582-16-47.					Oferta		www.inmobiliaria24.com			18/03/2018	
						Coordenadas		Este		Norte		
4	Lote ubicado en Barrio Mercedes de Atenas.					Oferta		www.crcbienesraices.com			18/03/2018	
						Coordenadas		Este		Norte		
5						Oferta						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20503030298400-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados					Actividad del lugar
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7.88 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	17.75 m		Pendiente %	0	
Relación:	2.25253807		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Esquinero	
	S2	16			
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:					
Cuerpo de agua cerca		Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 61.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
17/03/2018	A la fecha del informe registral esta finca no tenía anotaciones. Tiene un gravamen: Servidumbre de paso.				
OBSERVACIONES					
SE REALIZA PROCESO DE IDENTIFICACION DE LOS RIESGOS, EL CUAL SE HACE CON BASE EN LA OBSERVACION A SIMPLE VISTA, EN EL SITIO; ES DECIR, QUE SE IDENTIFICA SOLAMENTE LO EVIDENTE. LA CALIFICACIÓN DEL RIESGO SE HACE EN CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL BNCR(PRINCIPIO DE OBEDIENCIA). NO SE SUSTENTA LA PROBABILIDAD DE LA AMENAZA, PUES NO SE CUENTA CON DATOS NI CON MARCO METODOLÓGICO PARA ELLO; TAMPOCO SE CUANTIFICA LA VULNERABILIDAD DE DICHOS RIESGOS. NO SE REALIZA ESTUDIO DE SUELOS, POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD EN ESTE ASPECTO. U.L.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20503030298400-2018-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								
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.											

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

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-20503030298400-2018-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Uso predominante: Residencial		
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:	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	Gas LP _____ Ubicación _____		
Fachada	Estado Físico y Mantenimiento:		
Aposentos	Paredes _____	Cielos _____	
Baños	Pisos _____	Cubierta _____	
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación 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	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			
Lote sin construcciones.			

INFORME REGISTRAL

214-20503030298400-2018-U

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional
<https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespCon...>

[Inicio](#)
[Ayuda](#)
[Preguntas Frecuentes](#)
[Entidades Receptoras](#)
[Contactenos](#)
[Desconectar](#)
[maria mayela moreira](#)

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito 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 Matricula

Solicitud de Placas

Salidas del País

Avisos importantes

- 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: 2292-0888.



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 302984---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 302984 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-MERCEDES CANTON 5-ATENAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO
SUR : EN PARTE OLMAN FERNANDEZ ESPINOZA Y CALLE PUBLICA
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : ANA PATRICIA BADILLA CAMPOS
MIDE: CIENTO TREINTA METROS CON VEINTIUN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0364583-1996

ANTECEDENTES DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00251737 000 FOLIO REAL
VALOR FISCAL: 2,100,000.00 COLONES
PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON CUATROCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2013-00192363-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27 DE AGOSTO DE 2013
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES O AFECTACIONES: SI HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 423-07109-01-0002-001
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Marzo-2018 a las 19:07:17 horas
Emitido el 17-03-2018 a las 14:48: horas
[Inicio](#)
[Regresar](#)
[Comprar](#)

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital_webmaster@rnp.go.cr

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

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

PLANO CATASTRADO

214-20503030298400-2018-U

279-A-5-3-2

CATASTRO NACIONAL
219 80
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1996

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
A-364583-96
07 NOV. 1996
Fecha _____ Firma Autorizada _____

CO. COSTA RICA
TIMBRE
25 25 COLONES
100 100 COLONES
20





UBICACION GEOGRAFICA
HOJA BOCA DEL MONTE - ESCALA 1:10 000

LINEA	AZIMUT	DIST.
1 - 2	133 45	17 61
2 - 3	217 25	7 88
3 - 4	316 44	17 88
4 - 1	38 32	6 93

LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
CON ESTACION TOTAL
ERROR ANGULAR: NO SE DA
POR METODO UTILIZADO
ERROR LINEAL: 0.003m
MODIFICA AL PLANO No.
A- 194852 - 94



PROPIEDAD DE ELI BELISARIO FERNANDEZ ESPINOZA		CEDULA No. 2-294-975	SITUADO EN: CACAO	ES PARTE DEL FOLIO REAL No.
		AREA 130.21 m ²	DISTRITO: 3º MERCEDES	2 302984-000
		AREA SEGUN REGISTRO: 260.67 m ²	CANTON: 5º ATENAS	
HERBERT GONZALEZ FERNANDEZ TOPOGRAFO ASOCIADO TA. 1951	PROTOCOLO TOMO 8318	FOLIO 142	ESCALA: 1:500	PROVINCIA: 2º ALAJUELA
			ARCHIVO No.	FECHA: NOVIEMBRE 1996

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20503030298400-2018-U



Colindancia suroeste



Frente del lote



Colindancia noreste



Entorno



Vista frontal



Servidumbre en colindancia



Valuadora en sitio



Paisaje y alumbrado público



Entorno

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5