

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-60102017947900-2018-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL		Céd. Jurídica 4000001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL		Céd. Jurídica 4000001021		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	02 - PITAHAYA				
Localidad:	ARANJUEZ				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la plaza de futbol de Aranjuez, 75 m sur, 700 m este y 40 m sur.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-1445687-2010	5 000,00 m2			
Identificador Predial	60102017947900	5 000,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢23 960 000,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢23 960 000,00
VALOR EN LETRAS: VEINTITRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 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 presente trabajo comprende la verificación de la información suministrada por el Banco Nacional, conteniendo en ella el número de plano de catastro y número de folio real de la finca.No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se toman como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad.				
Nombre del Perito	<u>Marlon Ledezma García</u>				
Tipo de Profesional	<u>Ingeniero Forestal</u>		Firma del Perito		
Número de registro	<u>CIA4208</u>	Emp. <u>No aplica</u>	Identificación N°	<u>602470985</u>	
Nombre de la empresa	<u>No aplica</u>				
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>No aplica</u>				
Fecha inspección:	<u>6 mayo 2018</u>	Fecha informe:	<u>8 mayo 2018</u>		
Números telefónicos para contacto	<u>88801766</u>				
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>ledezma_marlon@hotmail.com</u>				

AVALÚO DEL TERRENO

214-60102017947900-2018-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		7 500,00		11 000,00		0,00		0,00		0,00	
Area	5000	1 000,00	0,5879	600	0,4967	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	80,15	25	1,3381	12	1,6076	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de via	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	14	0,6771	11	0,7408	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0%	3%	1,0392	0%	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación		Si	0,9000	No	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		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		0,4982		0,5915		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		3 736,35		6 506,78							

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Servidumbre	0,0000	Área afectada	322,20 m2	Area afectada por camino.
	0,0000	Área afectada	0,00 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€5 122 /m2	Valor ajustado	€4 792 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,9356	Área	5 000,00 m2	€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL			€4 792,00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€23 960 000,00	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	AGROSERVICIOS HIPICOS DE ARANJUEZ S.A	Terreno en verde
SUR	AGROSERVICIOS HIPICOS DE ARANJUEZ S.A	Terreno con árboles
ESTE	SERVIDUMBRE AGRICOLA	Camino de lastre
OESTE	FIRST WOOD S.A	Terreno en verde

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 5,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	413177	1111641	54

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Terreno de 1000 m2 en venta a 800 m norte de la plaza de Aranjuez.	Oferta	83916727 Marielos Alvarez	6/5/2018
		Coordenadas	Este 412370 Norte	1112957
2	Lote Tipo Zona 601-02-U02	Base de Datos	Plataforma de valores indexada	6/5/2018
		Coordenadas	Este Norte	
3		Coordenadas	Este Norte	
4		Coordenadas	Este Norte	
5		Coordenadas	Este Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60102017947900-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO
Material	Lastre mezclado grueso	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	12,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
			Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 800 m
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 800 m
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 800 m
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m
Medidores instalados			
			Clase social
			Baja
			Clase social zonas cercanas
			Baja
			Densidad poblacional
			Baja
			Actividad del lugar
			Agricultura y ganaderia
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	80,15 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	62,70 m	Pendiente %	0%
Relación:	0,78228322	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero
	S2 1		
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:			Bueno
Cuerpo de agua cerca	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños
			Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente
			Riesgo deslizamiento
			Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 13,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
3/5/2018	No posee anotaciones. Soporta un gravamen por servidumbre de paso.		
OBSERVACIONES			
Se valora terreno de 5000 m2, ubicado en la localidad de Aranjuez. El acceso es a través de una servidumbre de paso en lastre. No posee servicios básicos. Los servicios de agua y electricidad se encuentran disponibles a 50 metros. El terreno está en verde, limpio de vegetación en un 85%. En el sector sur hay un área cubierta por algunos árboles. No está cercado, de ahí que los linderos oeste y sur no se aprecian con facilidad.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60102017947900-2018-U

Camino de acceso



Viste al frente de la propiedad (desde el camino)



Colindancia norte



Colindancia sur




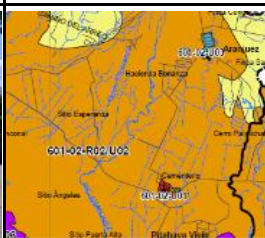
Colindancia oeste



Perito en el campo



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60102017947900-2018-U

5/3/2018

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 179479---000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 179479 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR PARCELA 18
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PITAHAYA CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : AGROSERVICIOS HIPICOS DE ARANJUEZ SOCIEDAD ANONIMA

SUR : AGROSERVICIOS HIPICOS DE ARANJUEZ SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON 81,15 METROS DE FRENTE, AGROSERVICIOS HIPICOS
DE ARANJUEZ SOCIEDAD ANONIMA

OESTE : FIRTS WOOD SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: CINCO MIL METROS CUADRADOS
PLANO:P-1445687-2010

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00164733 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 39,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISIETE MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00490692-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01 DE AGOSTO DE 2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 284-05819-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 6007650 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 3-Mayo-2018 a las

PLANO CATASTRADO

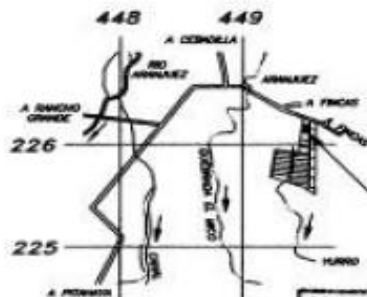
214-60102017947900-2018-U

INSCRIPCIÓN: 4-1445497-2010
 Fecha: 26/08/2010 10:52:27
 Registro: 2010-08-26 10:52:27
 DCTC: 3014445497-179479007900

Catastro Nacional
1-2553739
 26/08/2010 10:52:27



DERROTERO		
LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1 - 2	95°59'36"	4.02m
2 - 3	180°18'22"	80.15m
3 - 4	275°59'36"	4.02m
4 - 5	275°59'36"	62.64m
5 - 6	05°59'36"	79.76m
6 - 1	95°59'36"	54.70m



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA CHAPERNA
 ESCALA 1:50,000

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 25 ABO 2010
ANOTADO

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA. S. A.
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'01"
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02m
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA DEL VERTICE 1 AL 4: 88.19m
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. P-1314155-2009.
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
 UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO
 SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA
 FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA

SITUADO EN ARANJUEZ DISTRITO 2° PITAHAYA CANTON 1° PUNTARENAS PROVINCIA 6° PUNTARENAS AREA 5000 m²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE FOLIO REAL N° 6 164733-000 AREA SEGUN REGISTRO 150000.00 m ²	ESCALA 1: 1000
		FECHA JULIO / 2010
		PROTOCOLO TOMO 16642 FOLIOS 162, 164

Ernesto Murillo H.
 ERNESTO MURILLO NAVARRO
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 9811

MEMORIA DE CALCULO 214-60102017947900-2018-U

Homologación de Terrenos: Zonas Urbanas

Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Frente	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
5 000,00 m ²	80,15 m	5 000,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	5	1	1	5

Comparables

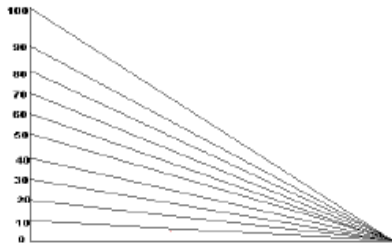
Referencia	Area (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Referencia N°1	1 000,00 m ²	25,00 m	1 000,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	3%	5	1	14	5	₡ 7 500,00 /m ²
Referencia N°2	600,00 m ²	12,00 m	600,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	5	1	11	5	₡ 11 000,00 /m ²
Referencia N°3												
Referencia N°ZH												

Resúmen de método comparativo

Referencia	Factor Área	Factor Frente	Factor Regularidad	Factor de Sobrenivel	Factor de Bajo Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	0,5879	1,3381	1,0000	1,0000	1,0000	1,0392	1,0000	1,0000	0,6771	1,0000	0,5535	₡ 4 151,25 /m ²
Referencia N°2	0,4967	1,6076	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7408	1,0000	0,5915	₡ 6 506,50 /m ²
Referencia N°3												
Referencia N°ZH												

Promedio	₡ 5 328,90 /m ²
Desviación Estandar	₡ 1 665,40 /m ²
Indice de variación	31%

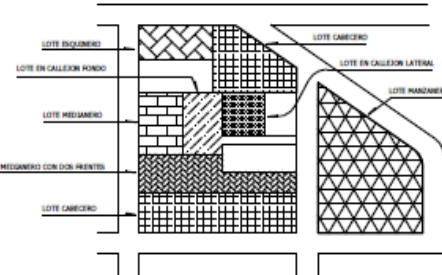
% Pendiente



Clasificación por Tipo de Vía

Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial - residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarias. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Ubicación del lote	Descripción
1	Lote Manzanero
2	Lote Cabecero
3	Lote Esquinero
4	Medianero con dos frentes
5	Medianero
6	Callejón lateral
7	Callejón fondo
8	Lote en servidumbre



Servicios 1	Descripción
1	Sin acera ni cordón de caño
2	Sin acera y con cordón de caño
3	Con acera y sin cordón de caño
4	Con acera y con cordón de caño

Servicios 2	Descripción
1	Sin servicios básicos
2	Solo alumbrado público
3	Solo teléfono
4	Solo electricidad
5	Solo agua potable
6	Teléfono y Alumbrado
7	Electricidad y Alumbrado
8	Alumbrado y agua potable
9	Teléfono y Electricidad
10	Teléfono y agua potable
11	Electricidad y Agua potable
12	Alumbrado, teléfono y electricidad
13	Alumbrado, teléfono y agua pota
14	Alumbrado, electricidad y agua p
15	Teléfono, electricidad y agua pot
16	Todos