

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección Recursos Materiales	214-21501034743800-2018-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021			
NOMBRE DEUDOR (S)					
ESEM S.A.		Céd. Jurídica no indicado			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica		4000001021 100%	
Proporción de Derechos					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	15 - GUATUSO				
Distrito:	01 - SAN RAFAEL				
Localidad:	Betania				
DIRECCIÓN EXACTA					
2 km O 50 S del Liceo Guatuso					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0452219-1997		300,04 m2		
Identificador Predial	21501034743800		300,04 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢2 757 367,60			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢2 757 367,60			
VALOR EN LETRAS:		DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES 60/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		25 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					
no se observan problemas sobre el bien se recomienda una limpieza total del bien y demarcacion de linderos					
Nombre del Perito					
Ing. Orlando Alfaro R					
Tipo de Profesional		Agronomo	Sección de Ingeniería	Firma del Perito	
Número de registro		6416	Emp. 12242	Identificación N° 2-624-661	
Fecha inspección:		4 diciembre 2018	Fecha informe:	5 diciembre 2018	
Números telefónicos para contacto		8892-9382			
Correo electrónico / Dirección WEB		orlandoa12@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21501034743800-2018-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		9 375,00		11 428,57		10 000,00					
Clase social	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		#####		#####
Tamaño	300,04	258	0,9514	210	0,8889	400	1,0995		#####		#####
Acceso	4	4	1,0000	4	1,0000	5	1,0667		0,7723		0,7723
Servicios	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,6161		1,6161
Pendiente	5%	5%	1,0000	0%	0,9379	0%	0,9379		0,9379		0,9379
Distancia Centro I	2	1,5	0,9811	0,3	0,9373	1	0,9626		0,9266		0,9266
Grado de Desarrol	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000		#####		#####
Vista	6	5	0,9642	6	1,0000	6	1,0000		#####		#####
nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	2	0,9264	5	1,0000		0,8803		0,8803
Zona	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		#####		#####
Frente	11	12	0,9790	8	1,0806	12	0,9790		#####		#####
Factor de Homologación		0,8812		0,7823		1,0368		#iDIV/0!		#iDIV/0!	
Valores Homologados		8 260,87		8 940,07		10 367,63					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada								
	1,0000		Área afectada								
	1,0000		Área afectada								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€9 190 /m2			Valor ajustado	€9 190 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	300,04 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€9 190,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€2 757 367,60						
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	GANADERA POCOCI S.A.					construido					
SUR	GANADERA POCOCI S.A.					vacante					
ESTE	GANADERA POCOCI S.A.					vacante					
OESTE	Calle publica					acceso lastre					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
4	408 309					1 178 933					130
1	408 331					1 178 950					130
2	408 339					1 178 942					130
3	408 316					1 178 925					130
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	lote acceso igual mismos servicios medianero				Transacción		88927780			10/9/2017	
					Coordenadas		Este	408 542	Norte	1 179 682	
2	lote de 210 metros acceso lastre todos los servicios esquinero, frente de 8, similares condiciones				Transacción		8892-7780			10/9/2017	
					Coordenadas		Este	409 881	Norte	1 180 887	
3	terreno de 400 m colindante a la venta piden 4 millones, es medianero plano de igual foma con todos los servicios				Oferta		88635119			4/12/2018	
					Coordenadas		Este	409 986	Norte	1 178 608	
las muestras encontradas en campo generan un panorama real de la zona											

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21501034743800-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	11,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas	
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	Media	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Actividad del lugar	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ	zzona de viviendas sencillas en medio de fincas ganaderas	
Medidores instalados					
esta propiedad tiene acceso a servicios pero no tiene medidores instalados					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	11,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	27,00 m		Pendiente %	5%	
Relación:	2,45454545		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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:				malo	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	300,00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Bajo	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 80,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
5/12/2018		se adjunta estudio registral completo, desde el pundo de vista tecnico no se observan problemas			
OBSERVACIONES					
tenemos un terreno sin demarcacion, se denota con falta de mantenimiento, el acceso esta en buen estado, se recorren los linderos, presenta disponibilidad de servicios, ya que toda la zona esta abastecida sin embargo se recomienda adquirir las cartas de disponibilidad de agua para este folio real, ademas es necesario una limpieza total del bien					

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 sísmo 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		214-21501034743800-2018-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
Estado de la edificación:	Avance:	Presupuesto:	¢ N/A
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:	N/A	Número permiso construcción:	N/A
Número de Contrato CFIA:	N/A		
Documentos de construcción adicionales:	N/A		
Propiedad utilizada por:	Nombre		
Vigencia del contrato de arrendamiento:		N/A	
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			
Aposentos		Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños		Paredes _____ Cielos _____	
Otros		Pisos _____ Cubierta _____	
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			
2			
3			Equivalente al: 0,0%
4			del monto del crédito destinado a construcción
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21501034743800-2018-U

acceso al frente


Frente de la propiedad con mucha maleza



Se recomienda una limpieza profunda para poder transitar el bien de forma libre y adecuada



Acceso Lastre y Servicios



Colindancias

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

				

214-21501034743800-2018-U

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 sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21501034743800-2018-U

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 347438 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN RAFAEL CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : GANADERA POCOCI S.A.
SUR : GANADERA POCOCI S.A.
ESTE : GANADERA POCOCI S.A.
OESTE : CALLE PUBLICA CON ONCE METROS LINEALES. DE FRENTE.

MIDE: TRESCIENTOS METROS CON CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0452219-1997

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA
2-00305177
DERECHO
000
INSCRITA EN
FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,900,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00625250-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29 DE OCTUBRE DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 361-19360-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00152026-000
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-Diciembre-2018 a las 07.50.34 horas
Emitido el 05-12-2018 a las 07:51 horas

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21501034743800-2018-U



enada 408308.6,1178933.2  Escala 1:1 781   Amplificador 100% 

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.