

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-11605060462300-2018-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	4-000-001021	
-	-	-	-	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	4-000-001021	Proporción de Derechos
-	-	-	-	100%
-	-	-	-	-
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	01 - SAN JOSÉ			
Cantón:	16 - TURRUBARES			
Distrito:	05 - CARARA			
Localidad:	BIJAGUAL			
DIRECCIÓN EXACTA				
DE LA ESQUINA SURESTE DE PLAZA DE FUTBOL, 20 m AL SUR, 90 m AL ESTE Y 75 m al NORESTE				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de	La Finca	Según El Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	SJ-1316398-2009	3 600,00 m ²		
Identificador Predial	11605060462300	3 600,00 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢35 629 200,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢35 629 200,00
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS COLONES 00/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	<u>Nacional</u>	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ				
OBSERVACIONES GENERALES	Este bien no tendría inconveniente en aceptarse como garantía crediticia. Se recomienda verificar que el plano catastrado cuente con el visado municipal. Se recomienda la obtención del documento de uso de suelo. El terreno no pudo ser recorrido en su totalidad ya que se encuentra con gran cantidad de vegetación como árboles y malezas.			
Nombre del Perito	<u>Ing. Olman Salas Alfaro, MBA</u>			
Tipo de Profesional	<u>Ingeniero agrónomo</u>	Firma del Perito		
Número de registro	<u>6715</u> Emp. _____	Identificación N° <u>2-0536-0600</u>		
Nombre de la empresa	<u>Olman Salas Alfaro</u>			
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>Ing. Olman Salas Alfaro, MBA</u>			
Fecha inspección:	19 junio 2018	Fecha informe:	20 junio 2018	Hora inspección 11:30 a.m.
Números telefónicos para contacto	6050 2686 / 8888 0954			
Correo electrónico / Dirección WEB	olmansalas@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO											214-11605060462300-2018-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO															
Características	SUJETO	COMPARABLES													
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor				
VALOR €/m2		12 000,00		7 397,44		4 000,00		10 000,00		0,00					
Extensión	3600	5 000,00	1,1145	2 974,00	0,9389	5 224,00	1,1307	7 500,00	1,2741	-	0,0000				
Frente	24,83	72,00	0,7663	45,00	0,8619	143,00	0,6455	51,00	0,8353	0	0,0000				
Regularidad	1	1,00	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0	1,0000	0	0,0000				
Pendiente	0	10,00	1,1368	10	1,1368	50	1,8984	25	1,3778	0	0,0000				
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	0,0000				
Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	0	0,0000				
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0	0,0000				
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	0	0,0000				
Ubicación	5	8	1,0795	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	0	0,0000				
			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		1,0481		0,9199		1,3857		1,4663		0,0000					
Valores Homologados		12 576,86		6 804,91		5 542,64		14 663,40							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE													
-	1,0000	Área afectada	0,00 m2	-											
	0,0000	Área afectada	0,00 m2												
	1,0000	Área afectada	0,00 m2												
VALOR DEL TERRENO															
Valor conclusivo	€9 897 /m2	Valor ajustado	€9 897 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	1,0000	Área	3 600,00 m2	€/ m2											
VALOR UNITARIO FINAL				€9 897,00 /m2											
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€35 629 200,00											
LINDEROS ACTUALES															
Lindero Norte	UNICA SA				LOTE BALDÍO										
Lindero Sur	CALLE PUBLICA				CALLE PÚBLICA LASTRE FINO										
Lindero Este	MARIA VIRGINA CHAVES				VIVIENDA CONCRETO										
Lindero Oeste	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				LOTE BALDÍO										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05															
VÉRTICE	ESTE	NORTE			PRECISIÓN ±4 m			Altitud							
1	437 873	1 075 609						447							
2	437 896	1 075 624						447							
3	437 874	1 075 760						447							
5	437 817	1 075 758						447							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta									
1	Lote servidumbre, ubicado a 300 m del sujeto, área 5 000 m2, topografía plana, precio C.60 millones. Vendedor: Olga Chaves Chavarria	Oferta	26451013 / 86887111			19/06/2018									
		Coordenadas	Este	437801	Norte	1075351									
2	Lote medianero, ubicado en la misma zona del sujeto, área 2 974 m2, topografía plana, precio C.22 millones. Vendedor: Mercedes Pérez	Oferta	85282553			19/06/2018									
		Coordenadas	Este	437549	Norte	1076422									
3	Lote medianero, ubicado en la misma zona del sujeto, área 5 224 m2, topografía ondulada, precio C.20 896 000. Vendedor: Alexander Vindas Chaves	Oferta	88852173			19/06/2018									
		Coordenadas	Este	437105	Norte	1076929									
4	Lote medianero, ubicado en la misma zona del sujeto, área 7 500 m2, topografía ondulada, precio C.75 millones. Vendedor: Alexander Vindas Chaves	Oferta	88852173			19/06/2018									
		Coordenadas	Este	437108	Norte	1076890									
5	-	-	-			-									
		Coordenadas	Este	-	Norte	-									

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-11605060462300-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>TERCIARIA</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>-</u>
Material	<u>LASTRE FINO</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u>
Ancho de vía	<u>4,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA <u>CALLE PÚBLICA</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u> Internet por Cable <u>NO -</u>	Clase social <u>MEDIA BAJA</u>	
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u> Jardines y Parques <u>SÍ 100 m</u>	Clase social zonas cercanas <u>MEDIA BAJA</u>	
Electricidad	<u>SÍ ICE</u> Transporte Público <u>SÍ 100 m</u>	Densidad poblacional <u>MEDIA</u>	
Agua Potable	<u>SÍ ASADA</u> Edificios Comerciales <u>SÍ 12 km</u>	Actividad del lugar <u>RESIDENCIA</u>	
Señal celular	<u>SÍ KOLBI</u> Recolección de basura <u>SÍ 100 m</u>	<u>RESIDENCIAL</u>	
TV por Cable	<u>NO</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ 200 m</u>		
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>24,83 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>153,49 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>6,18</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>MEDIANERO</u>
	S2 <u>16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u>-</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>No hay</u> Distancia <u>-</u>	Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>	
Topografía	<u>Plana</u> Pendiente <u>-</u>	Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>51,00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>18/06/2018</u>	<u>NO HAY, VER ESTUDIO ADJUNTO</u>		
OBSERVACIONES			
No hay construcciones. A la propiedad se accesa por medio calle pública en lastre fino en muy buen estado // No posee construcciones // La topografía plana // A nivel de calle pública // Es de forma irregular // En su frente hay disponibilidad de servicios como, electricidad, alumbrado y agua potable // En el poblado de Bijagual, a 200 m de recorrido existe: Educación primaria, secundaria y EBAIS // La ciudad cercana más importante es Jacó a 12 km de recorrido y donde se ubican los principales centros de servicios y comercio. // El terreno se encuentra con gran cantidad de vegetación como árboles y malezas // En la sección específica donde se ubica existen viviendas y además se encuentra a el centro de Bijagual, por lo que se considera como un lote urbano			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11605060462300-2018-U



Calle pública



Frente



Foto interna



Foto interna



Foto interna



Foto interna



Foto interna



Foto interna







Profesional en sitio



Ubicación

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

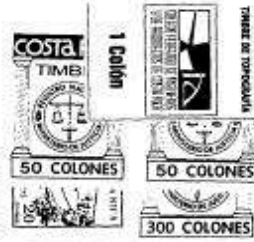
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11605060462300-2018-U

PLANO CATASTRADO

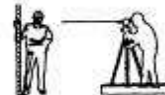
INSCRIPCIÓN: 1-3316398-2809
 Fecha: 18/01/2009 14:53:02
 Registrador: OSER NARANJO ROSAS VILLERIO
 52641187

Catastro Nacional
 1-2387409
 16/01/2009 13:51:34
 Ingreso



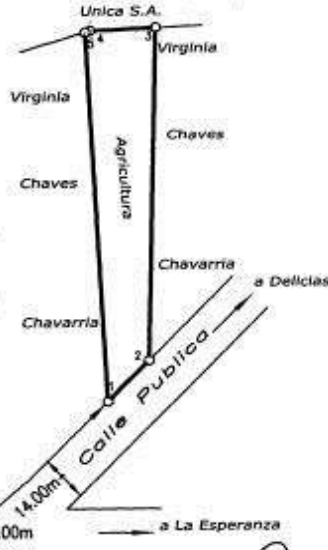
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	044° 10.2'	24.83
2-3	001° 20.9'	145.51
3-4	267° 02.0'	27.27
4-5	252° 32.0'	2.09
5-1	176° 58.8'	161.46

Catastro Nacional
 1-2387409
 24/11/2008 12:28:25



NOTAS DE CAMPO

- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA CON RADIALES A LOS VERTICES
- LINDEROS EXISTENTES
- ERROR ANGULAR 0'01"
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
- FRENTE A CALLE PUBLICA ES DE 24.83m



COLECCIÓN DEL INSTITUTO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 16 NOV 2008
 ANOTADO

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 INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.

SITUADO EN: BIJAGUAL	INFORMACION DE REGISTRO
DISTRITO: 05 CARARA	ES PARTE DE FOLIO REAL N°
CANTON: 16 TURRUBARES	1 295006-000
PROVINCIA: 01 SAN JOSE	AREA SEGUN REGISTRO
	31797.81m ²

 INGENIERO TOPOGRAFO I.T.3486		AREA: 3600m²
PROTOCOLO TOMO 15962	FOLIO 040	ESCALA 1/2000
ARCHIVO Trabajos Rafa/Bijagual	FECHA NOVIEMBRE/2008	

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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11605060462300-2018-U

ESTUDIO DE REGISTRO

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 604623---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 604623 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA

SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARARA CANTON 16-TURRUBARES DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : UNICA SA

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : MARIA VIRGINA CHAVES

OESTE : MARIA VIRGINIA CHAVES

MIDE: TRES MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO:SJ-1316398-2009

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00295006	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 28,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00346479-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11 DE JULIO DE 2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 18-Junio-2018 a las 14.35.56 horas

Emitido el 18-06-2018 a las 14:36 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11605060462300-2018-U

FORMULARIO SERVICIOS PÚBLICOS

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: ASADA de BijagualNúmero telefónico del proveedor: 2645 1092Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: No determinadoNombre del abonado: Rafael Ángel ChavesObservaciones: Corresponde al de una vivienda que se ubica frente al lote sujeto

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: Instituto Costarricense de ElectricidadNúmero telefónico del proveedor: 1193Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: ICE 1 136 856Nombre del abonado: Rafael Ángel ChavesObservaciones: Corresponde al de una vivienda que se ubica frente al lote sujeto