

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - BIENES TEMPORALES		214-70603012392900-2019-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bien temporal			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021		100%	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021		100%	
NOMBRE EXDEUDOR (a)					
López	López	Nelson José	Céd. Identidad 1-0689-0944		
Provincia: 07 - LIMON					
Cantón: 06 - GUACIMO					
Distrito: 03 - POCORA					
Localidad: Pocora Sur					
UBICACIÓN DEL BIEN					
DIRECCIÓN EXACTA					
Pocora Sur, de la Y Griega, 220 metros al suroeste.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	L-1227541-2008	13.662,37 m2			
Identificador Predial	70603012392900	13.662,37 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2		Demasia	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		SÍ			
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢27.324.740,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢27.324.740,00			
VALOR EN LETRAS:		VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 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		Propiedad con vivienda unifamiliar en estado de demolición, solo se valora la finca. Existe una quebrada que atraviesa la propiedad, sin embargo por el uso de la finca no la afeccta. La distancia del punto de amarre indicada en el plano de catastro no coincide con la medida en el sitio.			
Nombre del Perito		Olman Barboza Orias			
Tipo de Profesional		Ingeniero Civil		Firma del Perito	
Número de registro		IC- 3226	Emp.	Identificación N°	7-0065-0217
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa		Olman Barboza Orias			
Fecha inspección:		2 marzo 2019	Fecha informe:		4 marzo 2019
Números telefónicos para contacto		8344-8793 / 2798-1415			
Correo electrónico / Dirección WEB		sermaglo@racsa.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO				214-70603012392900-2019-R		
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
	1	3.662,37	B	20.000.000,00	27.324.740,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL	1	3.662,37			27.324.740,00	
RECARGO POR SITUACIÓN						
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢	
					0,00	
					0,00	
TOTAL		0,00			0,00	
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frente: Área: Mejoras al terreno: 0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL		¢27.324.740,00				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE Etelvino Rojas Hernández y María Mendoza			Casa			
SUR María Mendoza Solís			Casa			
ESTE María Mendoza Solís			Casa			
OESTE Calle pública y María Mendoza Solís			Calle pública			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
1	542.387		1.123.377		133	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Se vende 3 Ha, Pocora Sur, ¢75.000.000	Oferta	8891-5394			4/3/2019
		Coordenadas	Este	542.500	Norte	1.123.520
2	Se vende Luis Vega, 3.2Ha, Pocora Sur, ¢45.000.000	Oferta	http://www.inmotico.com/venta-cr00020632-18/propiedad-pocora-guacimo.html?im_file=3			4/3/2019
		Coordenadas	Este		Norte	
3		Oferta				
		Coordenadas	Este		Norte	
4		Oferta				
		Coordenadas	Este		Norte	
5		Oferta				
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70603012392900-2019-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	0,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m	Facilidades Mano de Obra	Regular
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Actividad del lugar	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	Residencial y Agrícola	
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad				
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	3,641 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,00 km	Temperatura promedio	26 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	0	Bosque Húmedo Tropical	
Cercas	Si hay Regular	Brillo solar	8,00 horas	transición a Premontano	
		Relieve	4 %	Plano	
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:					
Cuerpo de agua cercano (especific	Distancia	30,00 m	Possibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 73,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	Matiz	Tipo de Suelo Andisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Primera Clase				
Pedregosidad:	5 % Ligera	DRENAJES			
		Interno:	Natural		
		Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
4/3/2019	CONDICIONES REF:00040913-000 ,CITAS: 390-02520-01-0807-001				
OBSERVACIONES					
Propiedad con vivienda unifamiliar en estado de demolición, solo se valora la finca. Existe una quebrada que atraviesa la propiedad, sin embargo por el uso de la finca no la afecta. La distancia del punto de amarre indicada en el plano de catastro no coincide con la medida en el sitio.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-70603012392900-2019-R		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
			-						-		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
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: <i>Ross-Heidecke</i>											
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		214-70603012392900-2019-R
CONSTRUCCIONES		
Tipo de construcción existente: Estado de la edificación: Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales:	Uso predominante: Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción: Propiedad utilizada por: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: Nombre Porcentaje de cobertura: Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	NÚMERO DE NIVELES: Sistema eléctrico: Entubado Conduit Porcentaje Caja breaker Interruptor Estado General Gas LP Ubicación Estado Físico y Mantenimiento: Paredes Cielos Pisos Cubierta	
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME		
Fisuras Repellos Pisos	Paredes Pisos Cielos	
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación: Avance:		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
OBSERVACIONES		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70603012392900-2019-R



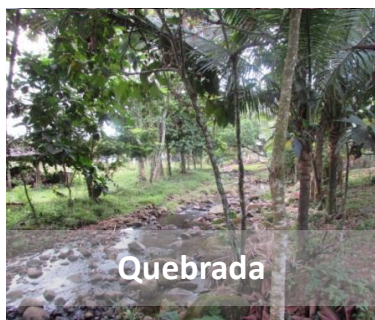
Detalle Posterior



Finca



Finca



Quebrada



Potreros



Potreros



Tapichel en mal estado



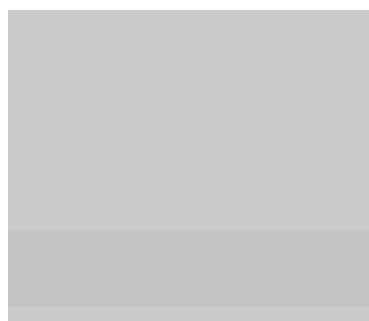
Cerchas de Potreros



Potreros



Potreros



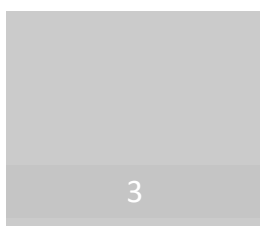
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



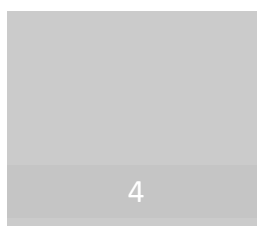
1



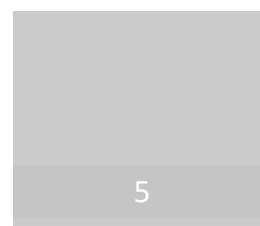
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70603012392900-2019-R



Acceso



Acceso



Frente



Vista Lateral izq



Constancia Perito



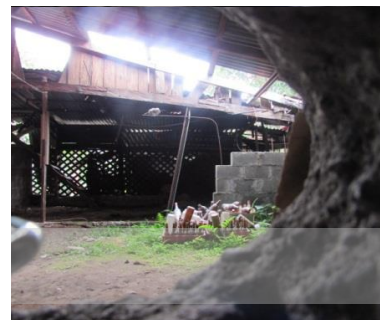
Medidores Instalados



Tapichel en mal estado



Cerchas de Madera


Vivienda Lado Externo
Derecho

Vivienda Lado Externo
Izquierdo


Ventanas con vidrios Rotos

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

4

5

214-70603012392900-2019-R

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 fines 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.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70603012392900-2019-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 123929---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 123929 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 3-POCORA CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON

LINDEROS:

NORTE : ETELVINO ROJAS HERNANDEZ Y MARIA MENDOZA SOLIS

SUR : MARIA MENDOZA SOLIS

ESTE : MARIA MENDOZA SOLIS

OESTE : CALLE PUBLICA Y MARIA MENDOZA SOLIS

MIDE: TRECE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:L-1227541-2008

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00040913	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 17,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISIETE MILLONES VEINTICUATRO MIL SIETE COLONES CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00364079-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE FEBRERO DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDICIONES REF:00040913-000

CITAS: 390-02520-01-0807-001

FINCA REFERENCIA 00040913-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 1-Marzo-2019 a las 16.11.45 horas

Emitido el 01-03-2019 a las 16:12 horas

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

© los derechos reservados - 2013 - Registro Nacional - San José, Curridabat - Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital_webmaster@vnp.go.cr

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