

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	000 - OFICINAS CENTRALES 000	000-70605011603300-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de Bienes		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
		Proporción de Derechos	
		100%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	06 - GUACIMO		
Distrito:	05 - DUACARI		
Localidad:	Villafranca		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la antigua Estación de la Guardia de Asistencia Rural, 35 metros sureste			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	L-0815972-2002	430.30 m2	
Identificador Predial	70605011603300	430.30 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		SÍ	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢5,919,206.80		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢6,142,512.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢12,061,718.80		
VALOR EN LETRAS: DOCE MILLONES SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECIOCHO COLONES 80/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢6,142,512.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjunto al informe de avalúo).		
Nombre del Perito	Gilberto Vásquez Hernández		
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	5887	Emp.	Identificación N° 1-0922-0590
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	2 marzo 2019	Fecha informe:	5 marzo 2019
Números telefónicos para contacto	8892-0354		
Correo electrónico / Dirección WEB	gvasquez34@hotmail.es		

AVALÚO DEL TERRENO						000-70605011603300-2019-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1		2		3		4		5	
			Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR ¢/m2			18,000.00		18,000.00		17,500.00		0.00		0.00	
Área (m2)	430.3	250	0.8360		350	0.9340		270	0.8570		1.0000	
Frente (m)	8.2	8	1.0060		14	0.8750		10	0.9520		1.0000	
Regularidad	0.80	0.90	0.8890		0.90	0.8890		0.90	0.8890		1.0000	
% de Pendiente	0	0	1.0000		0	1.0000		0	1.0000		1.0000	
Nivel (m)	0	0	1.0000		0	1.0000		0	1.0000		1.0000	
Tipos de Vía	3	3	1.0000		3	1.0000		3	1.0000		1.0000	
Servicios 1	1	1	1.0000		1	1.0000		1	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000		16	1.0000		16	1.0000		1.0000	
Ubicación en Manzana	3	5	1.0520		5	1.0520		5	1.0520		1.0000	
Factor de Ajuste			1.0000			1.0000			1.0000		1.0000	
Factor de Negociación			1.0000			1.0000			1.0000		1.0000	
			1.0000			1.0000			1.0000		1.0000	
Factor de Homologación			0.7865			0.7643			0.7630		1.0000	
Valores Homologados			14,157.75			13,757.67			13,352.83			
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		¢13,756 /m2		Valor ajustado		¢13,756 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		1.0000		Área		430.30 m2		¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						¢13,756.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢5,919,206.80						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		Calle pública frente 8.70 metros					En material de asfalto					
SUR		Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo					Casa de habitación					
ESTE		Calle pública frente de 33.95 metros					En material de asfalto					
OESTE		Julio Zambrano Zambrano y Juan Villalobos Villalobos.					Casa de habitación					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN												
VÉRTICE		ESTE				NORTE				Altitud		
1		543,144				1,137,564				48		
2		543,150				1,137,562				47		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº		Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta		
1		Don Alberto vende inmueble ubicado en Villafranca, de antigua Guardia Rural, 35 m sureste y 75 m suroeste, similares característica del predio sujeto.				Oferta		89646113		02/03/2019		
						Coordenadas		Este	543,072	Norte	113,745	
2		Doña Edit Casasola compró inmueble ubicado en Villafranca, de antigua Guardia Rural, 35 m sureste y 50 m suroeste, similares característica del predio sujeto.				Transacción		60328809		02/03/2019		
						Coordenadas		Este	543,121	Norte	1,137,507	
3		Rónald García vende inmueble ubicado en Barrio Santa María, frente a Finca Potroti, similares característica del predio sujeto.				Oferta		85142559		02/03/2019		
						Coordenadas		Este	544,277	Norte	1,135,907	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				000-70605011603300-2019-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	15.00 m		Cordón	NO		
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Municipal	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 30 m	Residencial
Medidores instalados	Electricidad y Agua					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frete principal:	8.70 m		Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	33.95 m		Pendiente %	0		
Relación:	3.90229885		Tipo de vía:	3		
Servicios	S1	4	Ubicación:	Esquinero		
	S2	4				
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	Río	Distancia	400.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 77.00%						
AFECCIONES DEL BIEN						
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
FECHA ESTUDIO	Según estudio de registro adjunto el inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes, si hay, Servidumbre trasladada.					
04/03/2019						
OBSERVACIONES						
En el lote se observa con estructura constructiva tipología similar a VC01 en regular estado..						

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									000-70605011603300-2019-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	
Vivienda	48.00	250,000	12,000,000	40	20	r	0.6250	0.8190	6,142,512.00	20.5	127,969	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	48.00		12,000,000						6,142,512.00			
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									¢6,142,512.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00			
VALOR TOTAL									¢6,142,512.00			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)										MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		000-70605011603300-2019-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Casa de habitación Unifamiliar	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	90% 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:	En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	48.00 m2	Porcentaje de cobertura:	11% Año de construcción: 1999
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:	
VC01		1	
Estructura	Cimientos en bloques de concreto armado	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	No hay	Porcentaje	90%
Techos	Cerchas en madera	Caja breaker	SI
Cubierta	Láminas de zinc #28	Interruptor	Cuchilla
Cielos	No hay	Estado General	Regular
Pisos	Lujado	Gas LP	Ubicación
Fachada	Madera		
Aposentos	Sala - Comedor, cocina, 3 dormitorios.	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños	Uno con servicio sanitario	Paredes	Regular Cielos Regular
Otros		Pisos	Regular Cubierta Regular
Red de agua caliente	No hay		
Tanque captación de agua	No hay		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno
		Cielos	Ninguno
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			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
El área utilizada para garage solo se menciona, no se valora.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

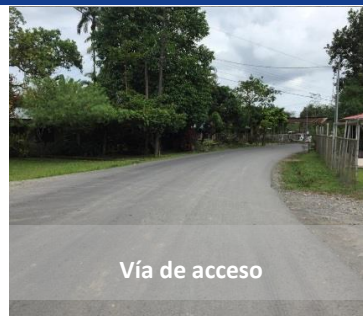
000-70605011603300-2019-U



Perito en sitio



Vía de acceso



Vía de acceso



Frente



Colindancia noreste



Colindancia noroeste



Colindancia sureste



Colindancia suroeste



Estado cerca colindante



Estructura constructiva frente

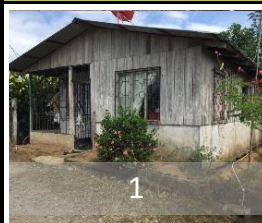


Estructura constructiva diagonal



Área de sala - comedor

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



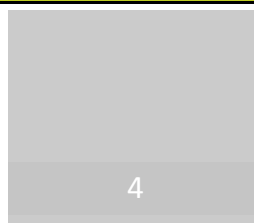
1



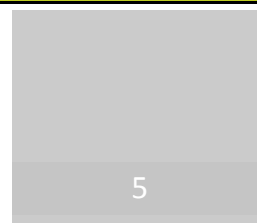
2



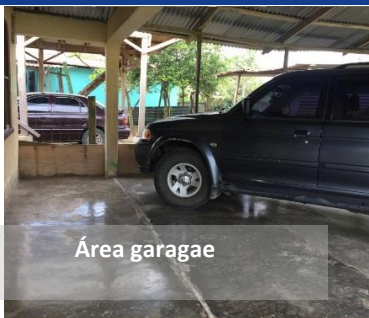
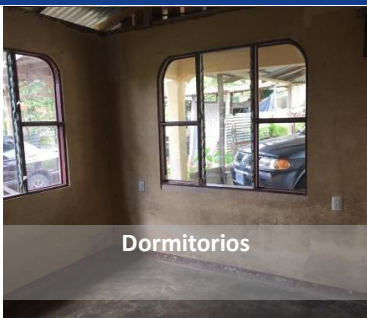
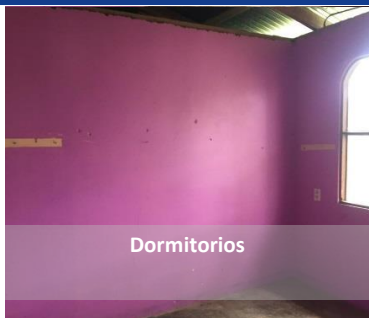
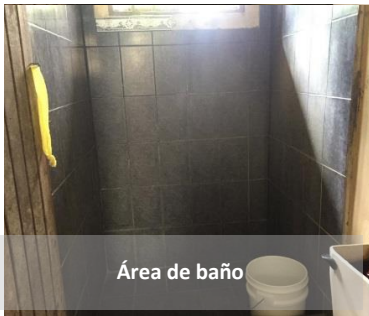
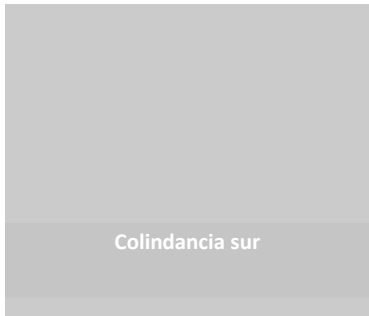
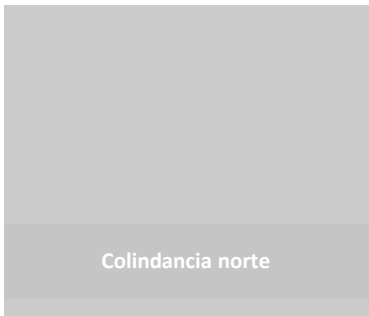
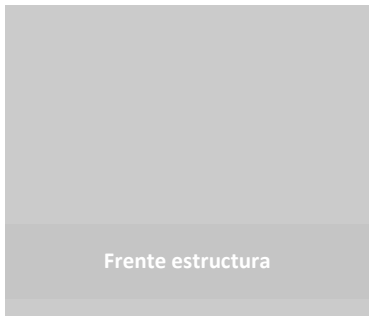
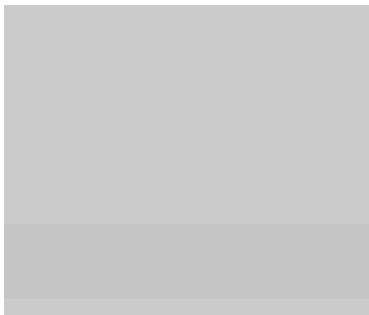
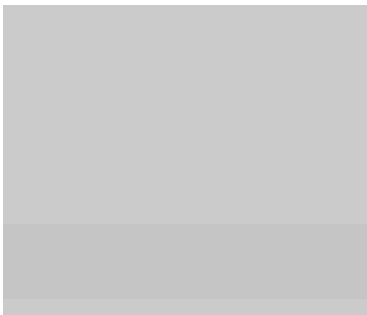
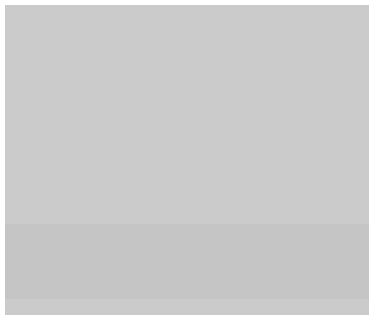
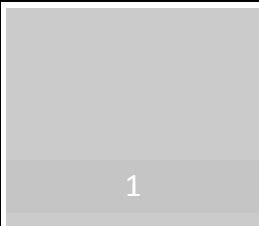
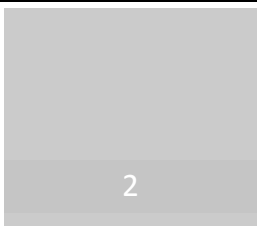
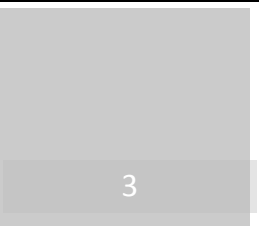
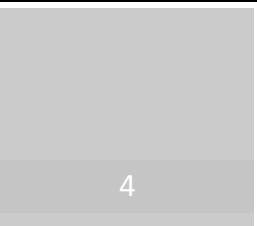
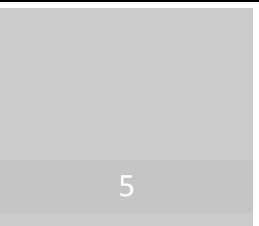
3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO			000-70605011603300-2019-U	
				
Área garagae	Dormitorios	Dormitorios		
				
Área de baño	Cocina	Colindancia sur		
				
Colindancia norte	Estructura constructiva	Frente estructura		
				
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
				
1	2	3	4	5

PLANO DE CATASTRO

000-70605011603300-2019-U

CATASTRO NACIONAL
220 239
BOLETO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2002

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado ante el suscrito registrador.
L-815912-2002
14-SEP-2002 Firma: [Firma]





UBICACION
HOJA GUACIMO
ESCALA 1:50000

LINEA	ANGULO	DIST.
1 - 2	102°	19'
2 - 3	211°	25'
3 - 4	297°	27'
4 - 5	20°	10'
5 - 6	95°	31'
6 - 1	21°	11.2'



NOTAS:
ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 0.01m, ANGULAR 00° 01'
TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
LOS LINDEROS SON EXISTENTES
MODIFICA LOS PLANOS CATASTRADOS N° L-563768-1984
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° L-562940-1984
EN SU UBICACION, DOY FE QUE NO TRALAPA CON OTRA FINCA
DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DE: 42.65m
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO
ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD
PARA REUNION DE FINCAS
PARA RECTIFICAR AREA

FINCA COMPLETA
FOLIO REAL
7030665-000
AREA SEGUN REGISTRO
216.06 m²

FINCA COMPLETA
FOLIO REAL
7030606-000
AREA SEGUN REGISTRO
209.19 m²

CONSEJO FOMENTO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
11 JUL 2002
ANOTADO

PROPIEDAD DE: CESAR MARTINEZ SOSA	CEDULA RESIDENCIA NO. 270-83783-33433 SITUADO EN: VILAFRANCA
RICHARDO MARTINEZ ARZUAGA Topógrafo Asociado, C.R.-8069	AREA 430.30 m ² CANTON 6 GUACIMO PROVINCIA 7 LIMON
PROTOCOLO: TONO 12143	FOLIO 06 ESCALA 1 : 500 ARCHIVO No. 7 FECHA JULIO 2002

ESTUDIO DE REGISTRO

000-70605011603300-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 116033---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 116033 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA Y PATIO
SITUADA EN EL DISTRITO 5-DUACARI CANTON 6-GUACIMO DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 8.70 METROS LINEALES
SUR : MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 33.95 METROS LINEALES
OESTE : JULIO ZAMBRANO ZAMBRANO Y JUAN VILLALOBOS VILLALOBOS

MIDE: CUATROCIENTOS TREINTA METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-0815972-2002

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00030605 000		FOLIO REAL
7-00035665 000		FOLIO REAL
7-00116033 001		FOLIO REAL
7-00116033 002		FOLIO REAL
7-00116033 000		FOLIO REAL
7-00116033 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 5,900,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00141041-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13 DE MARZO DE 2018

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 352-14537-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00005770-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 363-04349-01-0812-001
FINCA REFERENCIA 00005770 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 4-Marzo-2019 a las 11.35.59 horas
Emitido el 04-03-2019 a las 11:37 horas

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

ANEXO

000-70605011603300-2019-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico



FORMULARIO 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: _____

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

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: _____

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____