

AVALÚO DE FINCA URBANA**INFORME DE AVALÚO**
OFICINA
PROPSÓITO DEL AVALÚO

214

Dirección de Recursos Materiales

214-20905033502100-2018-U

Administración de bienes

NOMBRE SOLICITANTE

Banco Nacional de Costa Rica

Céd. Jurídica 4000001021

NOMBRE EXDEUDORA

Salazar

Retana

Estela

Número 6640-1

NOMBRE PROPIETARIO

Banco Nacional de Costa Rica

Céd. Jurídica 4000001021

Proporción de Derechos

100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia:

02 - ALAJUELA

Cantón:

09 - OROTINA

Distrito:

05 - CEIBA

Localidad:

Cascajal

DIRECCIÓN EXACTA

Del salón comunal de Cascajal, 300 metros Oeste, 420 metros Noroeste y 510 metros Norte, a mano derecha.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca		Según	el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	A-0474442-1998	1 007,50 m ²	
Identificador Predial	20905033502100	1 007,50 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m ²	Demásia NO

AVALÚO**VALOR DEL TERRENO**

₡15 838 907,50

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

₡14 102 588,00

VALOR TOTAL DEL BIEN**₡29 941 495,50**

VALOR EN LETRAS: VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA
Y CINCO COLONES 50/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses **Ámbito mínimo de mercado potencial** _____ Local _____

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡14 102 588,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES

Hace falta demarcación física permanente en el lindero Sur.

GENERALES

Nombre del perito _____ Randy Antonio Umaña Picado

Tipo de Profesional _____ Ingeniero forestal

Firma del Perito _____

Número de registro _____ 7086

Emp. *no aplica*

Identificación N° _____

113340390

Nombre de la empresa _____ Ingenieros Umaña

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 5 diciembre 2018

Fecha informe: 6 diciembre 2018

Números telefónicos para contacto

83359110

Correo electrónico / Dirección WEB

ingenierosumana@gmail.com

AVALÚO DEL TERRENO

214-20905033502100-2018-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m ²		15 150,00	18 000,00	0,00	0,00	0,00
Área	1007,5	1000	0,9975	1000	0,9975	1,0000
Frente	20,15	20	1,0019	20,15	1,0000	1,0000
Tipo de vía	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000
Caño y acera	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000
Servicios públicos	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000
Negociación	-	5%	0,9500	5%	0,9500	1,0000
Factor de homologación		0,9494	0,9477	1,0000	1,0000	1,0000
Valores homologados		14 383,90	17 057,89			

NO HAY FACTORES APLICADOS A NINGUNA SECCIÓN DEL TERRENO
VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€15 721 /m ²	Valor ajustado	€15 721 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	1 007,50 m ²	€0 / m ²
VALOR UNITARIO FINAL				€15 721,00 /m²
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€15 838 907,50

LINDEROS ACTUALES

NORTE	lote 27	En verde
SUR	lote 25	Residencial y solar
ESTE	Lourdes Salas Barrantes	Solar agrícola
OESTE	calle pública	Vía habilitada para todo tipo de vehículo

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 5,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
2	430 757	1 095 556	115
3	430 804	1 095 568	112

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	La Luisa, 1 Km Sur, 2,2 Km Suroeste y 200 m Sureste del bien sujeto, a mano izquierda. En verde. \$25.000.	Oferta	Rafael Carvajal 88500321	4/12/2018
2	Cascajal, en frente del bien sujeto. En verde. €18.000/m ² .	Oferta	Viria Corrales 88587534 / 22268249	6/12/2018
		Coordenadas	Este 430 743	Norte 1 095 579

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20905033502100-2018-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta Camino no clasificado Material Lastre mezclado grueso Ancho de vía 10,00 m Acera NO				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño NO Sistema sanitario Tanque séptico Cuneta NO Alcantarillado pluvial NO Cordón NO			
				ACCESO A LA FINCA Calle pública			
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono SÍ ICE Internet por cable SÍ ICE Alumbrado SÍ ICE Jardines y parques SÍ a 1100 m Electricidad SÍ ICE Transporte público NO Agua potable SÍ Asada Edificios comerciales NO Señal celular SÍ todos Recolección de basura NO TV por cable SÍ Edificios públicos / comunales SÍ a 1200 m Medidores instalados Electricidad y Agua				DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social Media Clase social zonas cercanas Media Densidad poblacional Baja Actividad del lugar Residencial y agropecuaria			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: 20,15 m Nivel sobre calle: 0,00 m Fondo: 50,00 m Pendiente % 1 Relación: 2,5 Tipo de vía: 5 Servicios S1 1 S2 16 Ubicación: Medianero							
RIESGOS POTENCIALES Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: SÍ Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Óptimo Cuerpo de agua cerca Arroyo Distancia 75,00 m Posibilidad de daños Ninguno Topografía Plana Pendiente Ascendente Riesgo deslizamiento Ninguno							
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 49,80%							
AFFECTACIONES DEL BIEN FECHA ESTUDIO GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES 3/12/2018 No hay gravámenes, advertencias ni anotaciones. No hay afectación a la funcionalidad física del bien sujeto.							
OBSERVACIONES El bien sujeto consiste en una quinta. El solar está limpio. Hay accesibilidad a todos los servicios públicos. El entorno presenta quintas, lotes en verde y fincas, ubicado a tres kilómetros de la ruta San José - Caldera. Hace falta demarcación física permanente con el vecino Sur.							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20905033502100-2018-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	52,00	260 000	13 520 000	50	14,5	R	0,8130	0,8190	9 002 240,00	33,3	173 120										
Corredor	60,00	90 000	5 400 000	50	14,5	D	0,8130	0,6780	2 976 540,00	27,6	49 609										
TOTAL	112,00		18 920 000						11 978 780,00												
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										
Piscina	32,00	130 000	4 160 000	40	14,5	D	0,7530	0,6780	2 123 808,00	20,4	66 369										
TOTAL			4 160 000						2 123 808,00												
NO SE VALORAN MEJORAS AL TERRENO																					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																					
CONSTRUCCIONES											¢11 978 780,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS											¢2 123 808,00										
VALOR TOTAL											¢14 102 588,00										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																					
DEFINICIONES																					
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)																
				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:																					
Ross-Heidecke																					

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-20905033502100-2018-U			
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:	Vivienda	Uso predominante:	Residencial		
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	Presupuesto: ¢		
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre			
Área construcción principal:	112,00 m ²	Porcentaje de cobertura:	11%	Año de construcción:	2004
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	VC02	NÚMERO DE NIVELES:	1		
Estructura	Concreto	Sistema eléctrico:			
Paredes	Externas de bloques de concreto	Entubado Conduit	SI	PARCIAL	
	Internas de bloques de concreto y madera sólida	Porcentaje	80%		
Entrepiso	No hay	Caja breaker	SI		
Techos	Perfiles metálicos	Interruptor	Diyuntores		
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado	Estado General	Bueno		
Cielos	<i>Fibrolit</i>	Gas LP	no hay	Ubicación	no aplica
Pisos	Cerámica				
Fachada	Convencional				
Aposentos	Sala-comedor, cocina y dos dormitorios				
Baños	Uno, completo, de tipo normal				
Otros	Corredor volado				
Red de agua caliente	No hay				
Tanque captación de agua	No hay				
Fisuras					
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Leve				Cielos
					Importante
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:	Existente	Avance:			
DESCRIPCIÓN	<i>Piscina de tipología PI01, de un compartimento para adultos y el otro para niños.</i>				
NO HAY PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
OBSERVACIONES					
<p>Las columnas del corredor son de madera sólida. Están plagadas con comején, por lo que requieren de sustitución urgente. Este corredor cuenta con un cielo donde faltan las láminas de las cuatro esquinas.</p> <p>El techo es de perfiles metálicos y presenta una cobertura importante de óxido. En el interior, hay algunos parches ennegrecidos de hongos que han levantado la pintura.</p>					

ANEXO FOTOGRÁFICO 1 de 2

214-20905033502100-2018-U

Frente del bien y entorno*Colindantes***Norte****Sur****Este****Oeste (calle pública)***Solar*

ANEXO FOTOGRÁFICO 2 de 2

214-20905033502100-2018-U

Vivienda**Sala-comedor****Cocina****Dormitorio 1****Dormitorio 2****Cuarto de baño****Corredor volado****Piscina****Portón del frente****Fachada****Instalación eléctrica****Valuador****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1



2



CONSULTA REGISTRAL

214-20905033502100-2018-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 335021---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 335021 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA**SITUADA EN EL DISTRITO 5-LA CEIBA CANTON 9-OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:**

NORTE : LOTE 27

SUR : LOTE 25

ESTE : LOURDES SALAS BARRANTES

OESTE : CALLE PUBLICA CON 20, 15 METROS

MIDE: MIL SIETE METROS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:A-0474442-1998****ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00309117 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 44,390,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00513433-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27 DE AGOSTO DE 2018

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 3-Diciembre-2018 a las 09.34.00 horas

Emitido el 03-12-2018 a las 09:34 horas

PLANO CATASTRADO

214-20905033502100-2018-U

443-A-9-5-7

CATASTRO NACIONAL
48 169
FOLIO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1998

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

A-474440-981

03-MAR-1998 Fecha Firma Autorizada



N

E



UBICACION

HOJA BARRANCA
ESCALA 1:50000

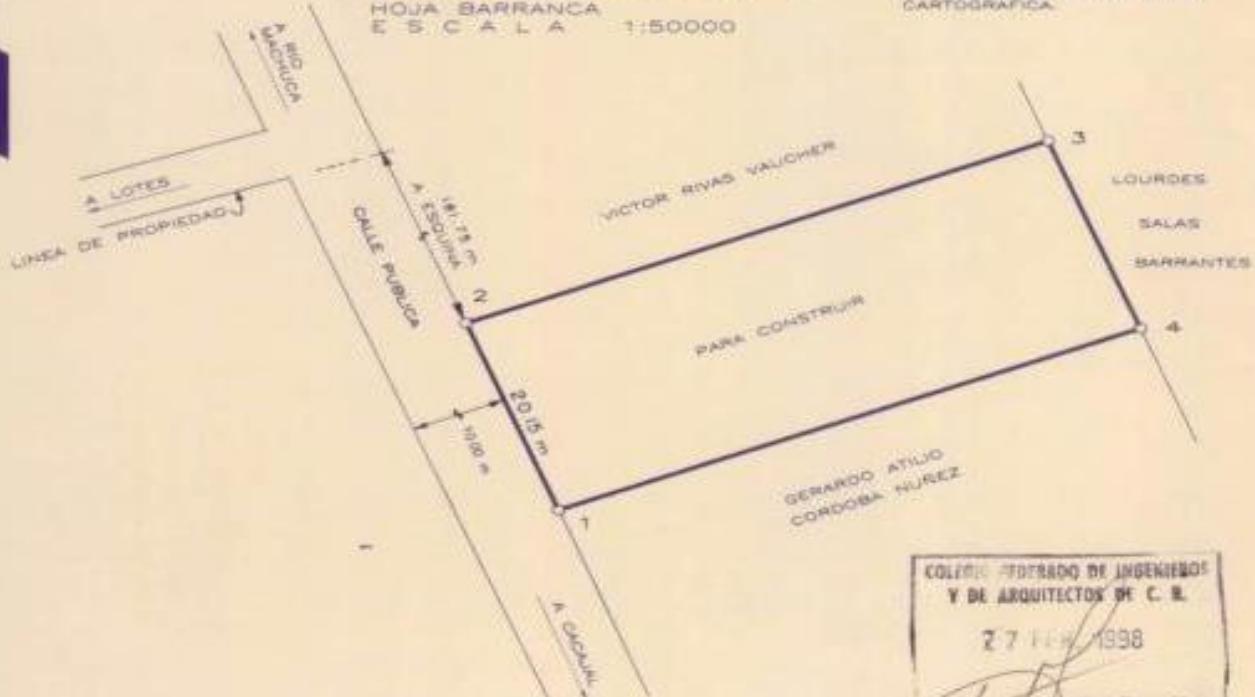
DERROTERO

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA(m)
1 - 2	338°	52
2 - 3	68°	52
3 - 4	158°	52
4 - 1	248°	52

LEVANTAMIENTO: POLAR,
POLIGONAL CERRADA.
ERROR ANGULAR 0.01°
ERROR LINEAL 0.10 m.
LINDEROS EXISTENTES:
MODIFICA LA PLANO
CATASTRADO A-338703-98

DOY FE QUE LAS CALLES
QUE INDICO COMO ACCESO
EXISTEN EN LA REALIDAD.

DOY FE QUE LAS CALLES
SON COMO LAS INDICO POR
NO APARECER EN LA HOJA
CARTOGRAFICA.

COLEGIO PROFESIONAL DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE C. R.

27-I-1998

Gerardo Centro González

PROPIEDAD DE: LUIS GERARDO SALAS LEON
VENDE A:

DEDULA: 9-009-526

MARCO TULIO JIMENEZ VARGAS

DEDULA: 2-337-099

ORLANDO VILLEGRAS CENTENO
TOPOGRAFO 20000007 TA-5692

AREA

1007.50m²

PROTOCOLO

7923

FOLIO 106 AL 110

TONO 1 : 500

FECHA JULIO-1997

DEDULA: 9-009-526

DEDULA: 2-337-099

situado en: CASCAJAL

DISTRITO 05 CEIBA

CANTON 09 OROTINA

PROVINCIA 02 ALAJUELA

ES PARTE DE

FOLIO REAL NO

2309117-000

AREA S/ REGISTRO

49588.31 m

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: Asada _____

Número telefónico del proveedor: 24279251-_____

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: ICE _____

Número telefónico del proveedor: 20029193 _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____
