

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-20905033502100-2018-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		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 m2			
Identificador Predial	20905033502100	1 007,50 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia	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 GENERALES		Hace falta demarcación física permanente en el lindero Sur.			
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 ¢/m2		15 150,00		18 000,00		0,00		0,00		0,00	
Área	1007,5	1000	0,9975	1000	0,9975	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	20,15	20	1,0019	20,15	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Caño y acera	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios públicos	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación	-	5%	0,9500	5%	0,9500	1,0000		1,0000		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 /m2			Valor ajustado	€15 721 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	1 007,50 m2			€0 / m2			
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/m².				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	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte público	NO	Clase social zonas cercanas
Agua potable	SÍ	Asada	Edificios comerciales	NO	Media
Señal celular	SÍ	todos	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados			Electricidad y Agua	a 1200 m	Actividad del lugar
Residencial y agropecuaria					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frete 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	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 49,80%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
3/12/2018	No hay gravámenes, advertencias ni anotaciones. No hay afectación a la funcionalidad física del bien sujeto.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
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								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				214-20905033502100-2018-U																		
<b>CONSTRUCCIONES</b>																						
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 m2		Porcentaje de cobertura:	11%		Año de construcción:	2004															
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>																						
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		<u>VC02</u>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>1</u>																		
Estructura	Concreto			<b>Sistema eléctrico:</b>																		
Paredes	Externas de bloques de concreto			<table border="1"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td><u>SI</u></td> <td><u>PARCIAL</u></td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td><u>80%</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td><u>SI</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td><u>Diyuntores</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td><u>Bueno</u></td> <td></td> </tr> </table>				Entubado Conduit	<u>SI</u>	<u>PARCIAL</u>	Porcentaje	<u>80%</u>		Caja breaker	<u>SI</u>		Interruptor	<u>Diyuntores</u>		Estado General	<u>Bueno</u>	
Entubado Conduit	<u>SI</u>	<u>PARCIAL</u>																				
Porcentaje	<u>80%</u>																					
Caja breaker	<u>SI</u>																					
Interruptor	<u>Diyuntores</u>																					
Estado General	<u>Bueno</u>																					
	Internas de bloques de concreto y madera sólida																					
Entrepiso	No hay																					
Techos	Perfiles metálicos																					
Cubierta	Láminas de hierro galvanizado																					
Cielos	<i>Fibrolit</i>																					
Pisos	<b>Cerámica</b>																					
Fachada	Convencional			<table border="1"> <tr> <td>Gas LP</td> <td><u>no hay</u></td> <td>Ubicación</td> <td><u>no aplica</u></td> </tr> </table>				Gas LP	<u>no hay</u>	Ubicación	<u>no aplica</u>											
Gas LP	<u>no hay</u>	Ubicación	<u>no aplica</u>																			
Aposentos	Sala-comedor, cocina y dos dormitorios			<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>																		
Baños	Uno, completo, de tipo normal			<table border="1"> <tr> <td>Paredes</td> <td><u>Regular</u></td> <td>Cielos</td> <td><u>Deficiente</u></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td><u>Bueno</u></td> <td>Cubierta</td> <td><u>Regular</u></td> </tr> </table>				Paredes	<u>Regular</u>	Cielos	<u>Deficiente</u>	Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta	<u>Regular</u>							
Paredes	<u>Regular</u>	Cielos	<u>Deficiente</u>																			
Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta	<u>Regular</u>																			
Otros	Corredor volado																					
Red de agua caliente	No hay																					
Tanque captación de agua	No hay																					
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>																				
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Importante</u>															
Pisos	<u>Leve</u>																					
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>																						
Estado de la edificación:	Existente		Avance:																			
<b>DESCRIPCIÓN</b>		<i>Piscina de tipología PI01, de un compartimento para adultos y el otro para niños.</i>																				
<b>NO HAY PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>																						
<b>OBSERVACIONES</b>																						
<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



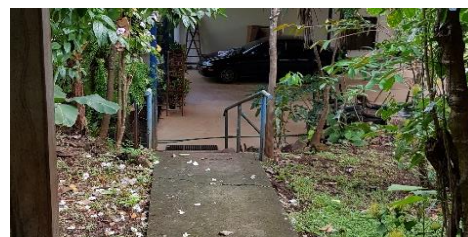
Sur



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**  
BOLLO 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-474442-98**  
**03 MAR 1998**  
Fecha Firma Autorizada

**DERROTERO**

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA(m)	
1 - 2	338°	52'	20.15
2 - 3	68°	52'	50.00
3 - 4	158°	52'	20.15
4 - 1	248°	52'	50.00

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.

**UBICACION**  
HOJA BARRANCA  
E S C A L A 1:50000

**PROPIEDAD DE:** LUIS GERARDO SALAS LEON  
**VENDE A:** MARCO TULIO JIMENEZ VARGAS  
**DEDULA:** 9-009-526  
**CEDULA:** 2-337-099

**AREA:** 1007.50m<sup>2</sup>  
**PROTOCOLO:** 7923  
**ESCALA:** 1 : 500  
**FECHA:** JULIO-1997

**ORLANDO VILLEGAS CENTENO**  
TOPOGRAFO 250000000-1A-ME2

**GERARDO ATILIO**  
CORDOBA NUNEZ

**GERARDO CASTILLO GONZALEZ**  
27 FEB 1998

**ES PARTE DE**  
FOLIO REAL No. 2309117-000  
AREA S/ REGISTRO 49588.31 m

**SITUADO EN:** CASCAJAL  
**DISTRITO:** 05 CEIBA  
**CANTON:** 09 OROTINA  
**PROVINCIA:** 02 ALAJUELA

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: 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: \_\_\_\_\_