

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES			214-20607040681200-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO				ADMINISTRACION DE BIENES	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
MORA	GUTIERREZ	ADRIAN ROBERTO	No. Exdeudor 6555-1	100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	06 - NARANJO				
Distrito:	07 - ROSARIO				
Localidad:	SANTA MARGARITA				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESCUELA DE SANTA MARGARITA 100 M AL OESTE Y 150 M AL SUR SOBRE SERVIDUMBRE AGRICOLA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0948099-2004		5 092.74 m2		
Identificador Predial	20607040681200		5 092.74 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			SÍ		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢46 308 284.82	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢46 308 284.82	
VALOR EN LETRAS:				CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES 82/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:				9 meses	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A				¢0.00	
				Ámbito mínimo de mercado potencial	
				Zonal	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Dentro del terreno se observo una tubería de agua potable que es utilizada para el regadio de alguna siembra interna. Ademas no existe ningun medidor de agua potable ni electricidad frente al lote.				
Nombre del Perito	MARCOS A. MONTERO PORRAS				
Tipo de Profesional	INGENIERO CIVIL				
Número de registro	IC- 5408	Emp.	Firma del Perito		
Nombre de la empresa			Identificación N° 203510378		
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		8 marzo 2019	Fecha informe:		11 marzo 2019
Números telefónicos para contacto		8707-1666			
Correo electrónico / marcosmonterop@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO						214-20607040681200-2019-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			9 470.00		22 000.00		9 090.00		0.00		0.00	
Frente (m)	124.85	7	1.0148	120	1.0006	6	1.0150	1.0000		1.0000		
Forma	0.9112	0.97	0.9182	1	0.9112	0.95	0.9230	1.0000		1.0000		
Pendiente (%)	20	10	0.9379	0	0.8251	10	0.9379	1.0000		1.0000		
Tipo de via	4	3	0.9357	5	1.0687	5	1.0687	1.0000		1.0000		
Servicios 2	14	16	0.9418	16	0.9418	16	0.9418	1.0000		1.0000		
Extension (m2)	5092.74	5228	1.0039	3300	0.9383	11000	1.1315	1.0000		1.0000		
Factor negociacion	1	0.9	0.9000	0.8	0.8000	0.9	0.9000	1.0000		1.0000		
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		0.6958		0.5684		0.9006		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		6 589.50		12 504.02		8 186.53						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
Total	1.0000		Área afectada			5 092.74 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€9 093 /m2			Valor ajustado	€9 093 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000			Área	5 092.74 m2			€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€9 093.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€46 308 284.82						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	DOLIMITE INVESTMENTS S.A.					Sin construcciones						
SUR	DOLIMITE INVESTMENTS S.A.					Servidumbre agricola						
ESTE	CALLE PUBLICA					Servidumbre agricola						
OESTE	DOLIMITE INVESTMENTS S.A.					Sin construcciones						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
7	1 110 191					457 543					833	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Del Resid. Plantation States, 450 m al noroeste				Oferta		88610471			9/3/2019		
					Coordenadas		Este	1 110 193	Norte	459 881		
2	https://naranjo-alajuela.olx.co.cr/terreno-en-el-rosario-de-naranjo-iid-1042570053. Terreno plano, frente a servidumbre agricola de 120 m y con disponibilidad de los servicios tipo 2. La informacion fue proporcionada via telefonica por el propietario.				Oferta		88331000			9/3/2019		
					Coordenadas		Este		Norte			
3	https://naranjo-alajuela.olx.co.cr/se-vende-finca-en-naranjo-iid-937745299. Terreno ondulado con acceso por servidumbre agricola, frente de 6 m y pendiente estimada del 10%. Informacion suministrada por la vendedora.				Oferta		83932955			9/3/2019		
					Coordenadas		Este		Norte			
5												
					Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20607040681200-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	7.00 m		Cordón	NO	SÍ
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Movistar
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 1000 m
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 400 m
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	a 600 m
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ	a 400 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 700 m
Medidores instalados	Ninguno				
Clase social				Media	
Clase social zonas cercanas				Media	
Densidad poblacional				Baja	
Actividad del lugar				Agrícola	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	124.85 m		Nivel sobre calle:	-4.00 m	
Fondo:	40.79 m		Pendiente %	20	
Relación:	0.33		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1			
	S2	14	Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	Posibilidad de daños		
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 5.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		EXISTEN GRAVÁMENES. NO EXISTEN ANOTACIONES.			
8/3/2019					
OBSERVACIONES					
No se observaron servidumbres dentro de la propiedad valorada. Adicionalmente desde el vertice 7 y a una distancia de alrededor de 55 m hacia el noroeste, se observo una division natural de baja altura cuya direccion hacia la parte posterior del lote esta definida por un azimuth aproximado de 26 grados. Se desconoce a que corresponde dicha division pues el lindero oeste se ubica a mayor distancia y no posee ninguna division natural ni material.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20607040681200-2019-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
			-						-		
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:				Ross-Heidecke							
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		214-20607040681200-2019-U														
CONSTRUCCIONES																
Tipo de construcción existente: No hay 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: Nombre Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: 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 _____ Paredes _____ Pisos _____	Apreciación visual de desplome Pisos _____ Cielos _____															
OBRAS COMPLEMENTARIAS																
Estado de la edificación: Avance: 																
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> </table>								Detalle de avance esperado <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td></tr> </table>							
Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a construcción																
OBSERVACIONES																

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20607040681200-2019-U



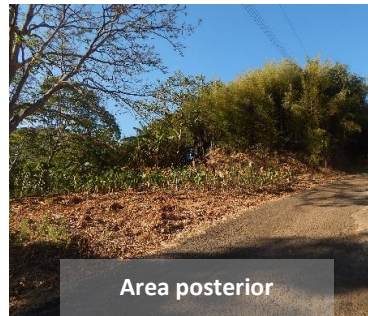
Frente



Servidumbre - vista oeste



Servidumbre - vista norte



Area posterior



Vista norte interna



Vista de area interna



Area posterior



Vista interna



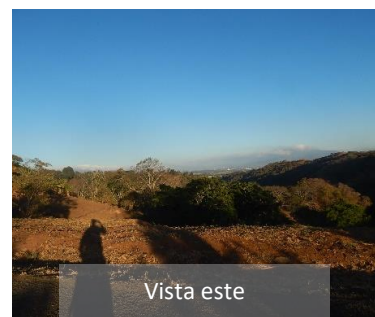
Servidumbre (vista este)



Vista lindero oeste



Vista interna



Vista este

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


Referencia 1



Referencia 2



Referencia 3



Valuador en el sitio

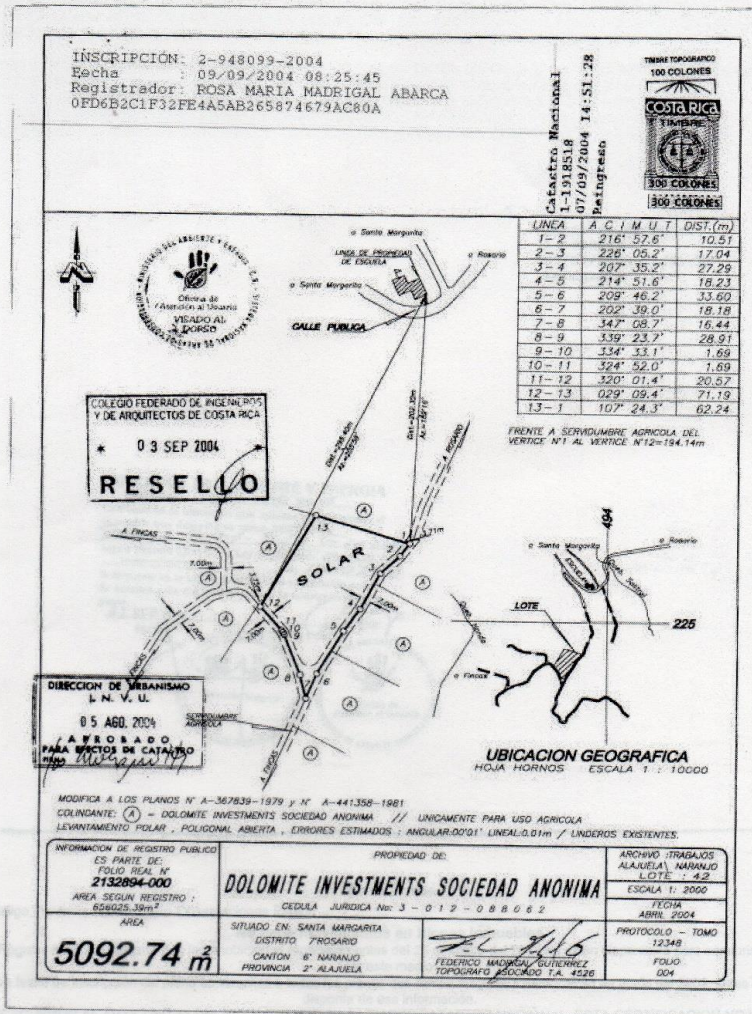
PLANO DE CATASTRO

214-20607040681200-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-404805-2019

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 2-948099-2004



ESTUDIO DE REGISTRO

214-20607040681200-2019-U

<https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsul...>

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 406812--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 406812 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARCELA APTA PARA CONSTRUIR, LOTE 42
SITUADA EN EL DISTRITO 7-EL ROSARIO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : DOLIMITE INVESTMENTS SOCIEDAD ANONIMA

SUR : DOLIMITE INVESTMENTS SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON 7 METROS DE ANCHO CON UN FRENTE A ELLA DE
124,85 METROS

OESTE : DOLIMITE INVESTMENTS SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: CINCO MIL NOVENTA Y DOS METROS CON SETENTA Y CUATRO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:A-0948099-2004

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00132894	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 20,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00130395-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27 DE FEBRERO DE 2018

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 330-13826-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 2132894 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20607040681200-2019-U

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespCo>

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DOMINANTE

CITAS: 359-10547-01-0006-001

FINCA REFERENCIA 00225732-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 8-Marzo-2019 a las 10.14.05 horas

Emitido el 08-03-2019 a las 10:14 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

FORMULARIO DE SERVICIOS PUBLICOS

214-20607040681200-2019-U

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: Acueducto propiedad del desarrollo residencialNúmero telefónico del proveedor: -

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: La vivienda más cercana se ubica a 200 metros del lote valorado. En el residencial no hay medidores.

Se anexan fotos. _____

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: ICENúmero telefónico del proveedor: 2451-0123

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: : La vivienda más cercana se ubica a 200 metros del lote valorado. El propietario indico no tener información sobre el NISE.

Se anexa foto. _____