

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección Recursos Materiales		214-70205012688000-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES.			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA.				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
GONZALEZ	ORTÍS	VERA VIRGINIA	Caso N°	5922-1	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA.				Céd. Jurídica 4-000-001021	
				Proporción de Derechos	
				100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 LIMÓN				
Cantón:	02 POCOCÍ				
Distrito:	05 CARIARI				
Localidad:	Urbanización el Encanto en Campo Cinco de Cariari, Pococí, Limón.				
DIRECCIÓN EXACTA					
100 metros Oeste y 50 al Norte de la Escuela Pública de La Urbanización El Encanto en Campo Cinco de Cariari, Pococí.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	L-1322870-2009		165,00 m2		
Identificador Predial	70205012688000		165,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢1.565.355,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢1.565.355,00	
VALOR EN LETRAS:		UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO COLONES NETOS.			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Provincial
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		No presenta anotaciones, el gravamen que presenta no afecta el valor del inmueble.			
Nombre del Perito					
JUAN FERNANDO SANCHEZ BOGANTES					
Tipo de Profesional		ING AGR.		Firma del Perito	
Número de registro		3310	Emp.	Identificación N°	2-0335-0134
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		7 octubre 2019	Fecha informe:		8 octubre 2019
Números telefónicos para contacto		Teléfono oficina 2710-2070 Teléfono Móvil 8569-1835			
Correo electrónico / Dirección WEB		fsanchezb13@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-70205012688000-2019-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2	€9.487 / m2	10.000,00		9.700,00		9.350,00		0,00		0,00	
Área	165	150	0,9690	180	1,0291	200	1,0655	1,0000		1,0000	
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	7,5	7,5	1,0000	9	0,9410	9	0,9410	1,0000		1,0000	
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9690		0,9684		1,0027		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		9.690,37		9.393,95		9.375,36					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	0,0000		Área afectada			0,00 m2					
	0,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€9.487 /m2		Valor ajustado		€9.487 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		165,00 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€9.487,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€1.565.355,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Mayela Montero Montero					No presenta ningún tipo de división.					
SUR	Mayela Montero Montero					No presenta ningún tipo de división.					
ESTE	Mayela Montero Montero					Alambre de pçuas con `postes de madera					
OESTE	Calle Pública					No presenta ningún tipo de división.					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	530.401					1.149.333					65
2	530.406					1.149.329					65
3	530.403					1.149.325					65
4	530.397					1.149.326					65
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Terreno ubicado en Urbnización el Encanto, lote apto para la construcción, con acceso a servicios públicos.						6334-6648			4/10/19	
					Coordenadas	Este		Norte			
2	Lote apto para la construcción se ubica en Campo Cinco, frente a calle con lastre, con acceso a servicios públicos, es medianero.						8756-1403 Eber Hernandez.			4/10/19	
					Coordenadas	Este		Norte			
3	Lote ubicado en El Encanto, tiene una construcción en mal estado, cuenta con servicios publicos y esta ubicado en frente de calle con						8392-2695			4/10/19	
					Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70205012688000-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	I.C.E	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	I.C.E	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	I.C.E	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
Residencial.					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7,50 m		Nivel sobre calle:	0,20 m	
Fondo:	22,00 m		Pendiente %	1%	
Relación:	0,34090909		Tipo de vía:	Calle pública	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca		Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Plana	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 88,80%					
AFECCIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	8/10/19				
	No presenta anotaciones. Gravamen cita: 319-15958-01-0902-011 y 319-15958-01-0903-002				
OBSERVACIONES					
El inmueble no presenta anotaciones, ni gravámenes, a nivel de campo presenta el problema de que el inmueble fue víctima del bandalismo por lo que sólo se cuenta con el cajón de concreto, el cual con el tiempo va a seguir deteriorandose y posiblemente siga siendo víctima del vandalismo, ya que el inmueble sigue siendo visitado por personas ajenas al inmueble y van a siguen generando deterioro al inmueble, también hay que anotar que están iniciando a hechar basura al lote, por lo que cada día se va a deteriorar mas, el inmueble no cuenta con los servicios públicos, aunque tiene acceso a los mismos, ya que pasa al frente del inmueble. Al tener un cajón de concreto se le está otorgando un valor de rescate de un millon de colones, ya que no se puede tomar como una construcción.					

ANEXO FOTOGRAFICO

214-70205012688000-2019-U



Como se aprecia en las fotos la vivienda ha sido desmantelada, solamente quedan las paredes que se empiezan a deteriorar



La maleza está alta, cubre la acera y ya se observa basura en la propiedad



La propiedad tiene acceso a los servicios públicos, sin embargo no están conectados



Como se observa la propiedad empieza a llenarse de basura y ser visitado por personas adictas.


FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES


**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 126880---000**

PROVINCIA: LIMON FINCA: 126880 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE SEIS TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARIARI CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON

LINDEROS:

NORTE : LOTE 7

SUR : LOTE 5

ESTE : LOTE 19

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE SIETE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS

MIDE: CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO:L-1322870-2009

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA

7-00125946

VALOR FISCAL: 7,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

**ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL
DOSCIENTOS SETENTA Y UN COLONES CON SETENTA CENTIMOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00371002-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21 DE JUNIO DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CONDICIONES REF:2336-219-002

CITAS: 319-15958-01-0902-011

FINCA REFERENCIA 7015053 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 319-15958-01-0903-002

FINCA REFERENCIA 7015053 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-Octubre-
Emitido el 08-10-2019 a las 09:05 horas**

Formularios de Serv 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

xxx

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:

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

Nombre del abonado: Vera Virginia González Ortiz.

Observaciones: El inmueble no tiene el servicio de agua activo, pero el servicio está al frente de la vivienda.

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí

No

xxx

Nombre del proveedor del servicio: I.C.E.

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: N° de medidor I.C.E. 1 063 916.
1 063 916.

Nombre del abonado: Este medidor se ubica en la propiedad sólo que no está activado.

Observaciones: El inmueble no tiene instalado el servicio de luz, aunque tiene acceso al mismo.



