

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	RECURSOS MATERIALES	214	214-70205007044300-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES TEMPORALES			
BANCO		NACIONAL DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO		NACIONAL DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
CORDOBA		VILLALOBOS	WALTER	Céd. Identidad 7-0114-0889	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	05-CARIARI				
Localidad:	CARIARI				
DIRECCIÓN EXACTA					
CARIARI, BARRIO LAS TORRES, 564.21M. NORTE DEL PORTON DEL ANTIGUO RADIO ESPAÑA , CASA #56 A LA IZQUIERDA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	L-0315103-1996			252,00 m2	
Identificador Predial	70205007044300			252,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			SÍ		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢6.586.776,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢14.091.860,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢20.678.636,00		
VALOR EN LETRAS:			VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢14.091.860,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES	Lote con topografía plana. Propiedad con lote medianero, cuenta con todos los servicios básicos, como cercanía a centro educativos y salud. No se observaron afectaciones en la visita a la propiedad con respecto a los gravámenes				
Nombre del Perito	ROGER MOLINA MORA				
Tipo de Profesional	ING.AGRONOMO				
Número de registro	3952	Emp.	Identificación N°		1-0588-0149
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	29 octubre 2019		Fecha informe:	30 octubre 2019	
Números telefónicos para contacto	83805790/ 27587935				
Correo electrónico / Dirección WEB	roger18@hotmail.es				

AVALÚO DEL TERRENO						214-70205007044300-2019-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		27.000,00		30.000,00		26.000,00				0,00	
Área	252	300,00	1,0592	256	1,0052	340	1,1039		0,0000		0,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Frente	8	12	0,8736	8	1,0000	15	0,8110		1,0000		1,0000
Fondo	31,5	25	1,0000	32	1,0000	30	1,0000		1,0000		1,0000
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	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
Factor de Homologación		0,93		1,01		0,90		0,00		0,00	
Valores Homologados		24.983,57		30.156,31		23.275,49					
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	€26.138 /m2			Valor ajustado	€26.138 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	252,00 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€26.138,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€6.586.776,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	KWOK SING MAN Y JEANNETTE MEJIAS					VIVIENDA					
SUR	KWOK SING MAN Y JEANNETTE MEJIAS					VIVIENDA					
ESTE	CALLE PUBLICA					ASFALTO					
OESTE	JOSE LUIS ELIZONDO VEGA					LOTE VERDE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	528.393					1.146.184					68
2	528.394					1.146.178					64
3	528.378					1.146.187					64
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Andres Gonzales, vende lote topografia plana , cuenta con todos los servicios , características similares al lote a valorar, localizado en Cariari				Oferta		83187000			29-10-219	
					Coordenadas	Este	528.399	Norte	1.145.679		
2	Delania Acuña, vende lote verde localizado en Cariari ,de topografia plana , cuenta con todos los servicios publicos y municipales				Oferta		84799939			29/10/2019	
					Coordenadas	Este	538.331	Norte	1.146.019		
3	Ronald Ramirez, vende lote de topografia plana , cuenta con todos los sevicios publicos y municipales en Cariari				Oferta		87187472			29/10/2019	
					Coordenadas	Este	528.238	Norte	1.145.798		



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70205007044300-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 200 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	VIVIENDA	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m		
Medidores instalados					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	31,50 m		Pendiente %	0	
Relación:	3,9375		Tipo de vía:	3	
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):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia		Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 80,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
27-10-219	NO HAY				
OBSERVACIONES					
Se trata de un terreno de topografía plana con una vivienda unifamiliar , tiene disponibilidad de luz y agua y servicios municipales como la cercanía a centros educativos públicos como privados, centro de salud.. En la actualidad el terreno se encuentra en regular estado y mantenimiento.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-70205007044300-2019-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	91,00	225.000	20.475.000	40	17	R	0,6972	0,8190	11.691.407,00	22,8	128.477	
corredor	18,00	120.000	2.160.000	40	17	R	0,6972	0,8190	1.233.378,00	22,8	68.521	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	109,00		22.635.000						12.924.785,00			
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	
malla ciclon	57,00	40.000	2.280.000	20	10	R	0,6250	0,8190	1.167.075,00	10,2	20.475	
			-						-			
			-						-			
TOTAL			2.280.000						1.167.075,00			
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			¢12.924.785,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢1.167.075,00									
VALOR TOTAL			¢14.091.860,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES												MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)											MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-70205007044300-2019-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: VC-01		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 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: 109,00 m2		Porcentaje de cobertura: 43%	
		Año de construcción: 2002	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-01		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura: Mampostería integral con estructuras de metal		Sistema eléctrico:	
Paredes: Bloques de concreto, repelladas y pintadas		Entubado Conduit: SI TOTAL	
Entrepiso: Lastre compacto y losa de concreto colado		Porcentaje: 100%	
Techos: En cerchas de madera a dos aguas		Caja breaker: SI	
Cubierta: Laminas metálicas onduladas #28		Interruptor: Cuchilla	
Cielos: Fibrolit		Estado General: Bueno	
Pisos: Piso Lujado		Gas LP: Ubicación	
Fachada: Abierta marco de madera con verjas			
Aposentos: 1 cuartos, sala, comedor, cocina			
Baños: 1 BAÑO COMPLETO		Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros:		Paredes: Regular Cielos: Regular	
Red de agua caliente:		Pisos: Regular Cubierta: Deficiente	
Tanque captación de agua:			
FIJURAS			
Repellos: Leve		Paredes: Leve	
Pisos: Leve		Pisos: Leve	
		Cielos: Leve	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			Equivalente al: 0,0%
3			del monto del crédito destinado a construcción
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Se trata de una vivienda unifamiliar de un nivel construida de block ,con divisiones del mismo material, techo de zinc en mal estado, cerchas de madera a dos aguas, cieloraso de fibrolit, piso de cemento lujado ,puertas delantera y trasera de madera, fachada abierta con marcos de madera. En la actualidad se encuentra en un regular estado y mantenimiento.			



via de acceso



Fachada casa



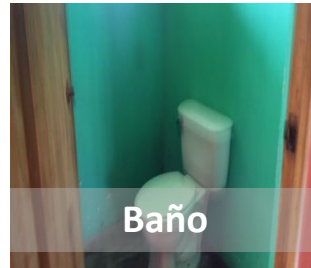
fachada trasera



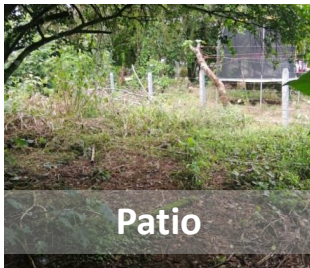
Fachada lateral



Caja de breakers



Baño



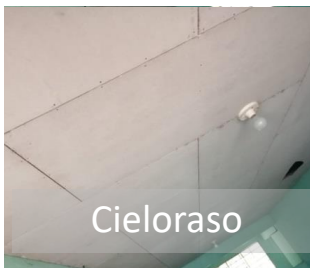
Patio



piso



Cuarto



Cieloraso

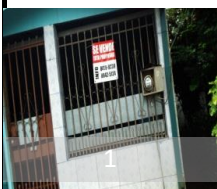


Sala-comedor

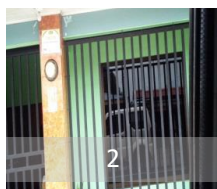


Perito

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



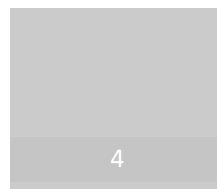
1



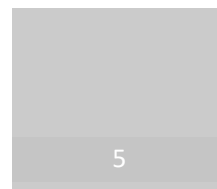
2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-70205007044300-2019-U

**VER DOCUMENTO ADJUNTO
SOBRE ANOTACIONES Y VIS**

173-L-2-5-15

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA



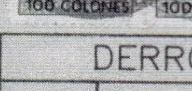
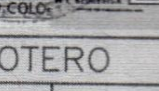
**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

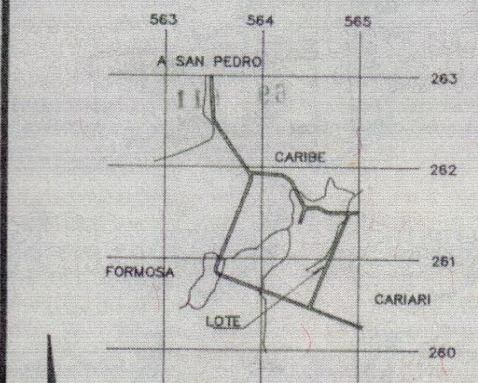
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

L-315103-96

26 MAR 1996 *Ref. 5.80*

Fecha _____ Firma Autorizada _____

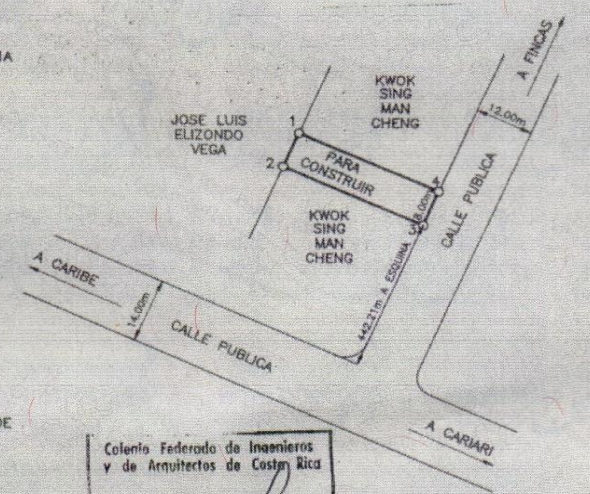







UBICACION
HOJAS RIO SUCIO Y AGUA FRIA
ESC 1:50,000

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	203°33'	8.00
2 - 3	113°33'	31.50
3 - 4	23°33'	8.00
4 - 1	293°33'	31.50

DERROTERO



NOTAS:

*SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO TERRESTRE ESTABLECEN.

LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA, ERROR LINEAL 0.00 m.

ERROR ANGULAR 0°00'00"

LINDEROS EXISTENTES

*DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN REALIDAD.

MODIFICA A PLANO CATASTRADO L-172975-94

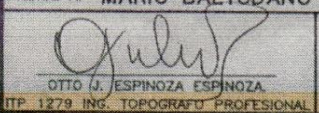
Colonia Federada de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica

29 FEB. 1996

ANOTADO

28 OCT 2019

REGISTRO NACIONAL
Oficina Registral de Limón

PROPIEDAD DE: KWOK SING MAN CHENG		CEDULA: 8-087-414	SITUADO EN: CARIARI	PARTE DE FINCA
VENDE A: JEANNETTE MEJIAS ANGULO		CEDULA: 9-075-312	DISTRITO: 5° CARIARI	FOLIO REAL
VENDE A: MARIO BALTODANO BALTODANO		CEDULA: 6-189-210	CANTON: 2° POCOCI	7065175-001
 OTTO J. ESPINOZA ESPINOZA ITP 1279 ING. TOPOGRAFO PROFESIONAL		PROTOCOLO:	AREA:	PROVINCIA: 7° LIMON
		TOMO: 7876	252.00m ²	ESCALA: 1:1000
FOLIO: 102		AREA SEGUN REGISTRO:	FECHA: FEB. 96	ARCHIVO No:
		4ha4423.20m ²		

Teléfono (+506) 2202-0800 • Apartado Postal 523-2010 San José - Costa Rica • www.mpdigital.com

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70205007044300-2019-U

25/10/2019

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 70443—000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 70443 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA EN EL CONSTRUIDA
SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARIARI CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : KWOK SING MAN CHENG Y JEANNETTE MEJIAS ANGULO

SUR : KWOK SING MAN CHENG Y JEANNETTE MEJIAS ANGULO

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : JOSE LUIS ELIZONDO VEGA

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS
PLANO:L-0315103-1996

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00065175	000	FOLIO REAL
7-00070443	001	FOLIO REAL
7-00070443	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 5,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS
CINCUENTA Y CUATRO COLONES CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00283153-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-MAY-2019

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 25-Octubre-2019 a
las 14.36.30 horas

Emitido el 25-10-2019 a las 14:37 horas

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

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

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: ----- I.C.E

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 904975

Nombre del abonado: ZUÑIGA GUERRERO DEYANIRA

Observaciones:

Servicio eléctrico

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:

[illegible]
