

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO			
OFICINA	214	RECURSOS MATERIALES	214	214-70205007044300-2019-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO			BIENES TEMPORALES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)						
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021 Proporción de Derechos 100%			
NOMBRE EX DEUDOR 7005-1						
CORDOBA	VILLALOBOS	WALTER	Céd. Identidad 7-0114-0889			
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	07 - LIMÓN					
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 m ²		
Identificador Predial	70205007044300			252,00 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m ²	Demásia NO	
<i>¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?</i> 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			
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A						Local
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	<u>ROGER MOLINA MORA</u>					
Tipo de Profesional	<u>ING.AGRONOMO</u>			Firma del Perito		
Número de registro	<u>3952</u>	Emp.		Identificación N° <u>1-0588-0149</u>		
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	<u>roger18@hotmail.es</u>					

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		¢0 / m2																				
VALOR UNITARIO FINAL																									
VALOR TOTAL DEL TERRENO																									
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	PRECISIÓN 3,00 m																							
1	528.393	NORTE 1.146.184																							
2	528.394	68																							
3	528.378	1.146.178																							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta																					
1	Andres Gonzales, vende lote topografía 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 topografía plana , cuenta con todos los servicios públicos y municipales	Oferta	84799939		29/10/2019																				
		Coordenadas	Este	538.331	Norte	1.146.019																			
3	Ronald Ramirez, vende lote de topografía plana , cuenta con todos los servicios públicos 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 Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	SÍ Tanque séptico
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 200 m
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m
Medidores instalados			
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social	Media
		Clase social zonas cercanas	Media
		Densidad poblacional	Media
		Actividad del lugar	
VIVIENDA			
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		
	S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:	Bueno		
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 80,00%			
AFFECTACIONES 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																					
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																	
<small>Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descripta, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmico resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.</small>																					

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		CONSTRUCCIONES		214-70205007044300-2019-U		
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:						
Documentos de construcción adicionales:						
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre				
Vigencia del contrato de arrendamiento:						
Área construcción principal:	109,00 m ²	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					
Paredes	Bloques de concreto, repelladas y pintadas					
Entrepiso	Lastre compacto y losa de concreto colado					
Techos	En cerchas de madera a dos aguas					
Cubierta	Laminas metálicas onduladas #28					
Cielos	Fibrolit					
Pisos	Piso Lujado					
Fachada	Abierta marco de madera con verjas					
Aposentos	1cuartos , sala , comedor , cocina					
Baños	1 BAÑO COMPLETO					
Otros						
Red de agua caliente						
Tanque captación de agua						
Fisuras		Apreciación visual de desplome				
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Leve	
Pisos	Leve			Cielos	Leve	
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
Estado de la edificación:	Avance:					
DESCRIPCIÓN						
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN						
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:		
1				Equivalente al: 0,0%		
2				del monto del crédito destinado a construcción		
3						
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.						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41001011397300-2019-R



vía de acceso



Fachada casa



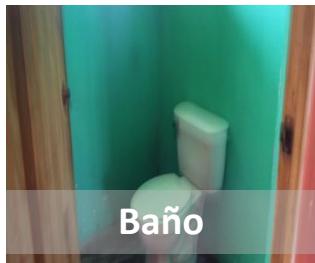
fachada trasera



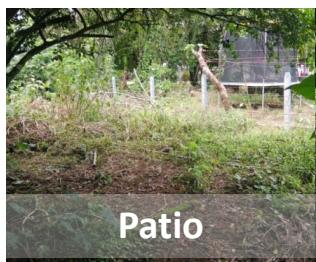
Fachada lateral



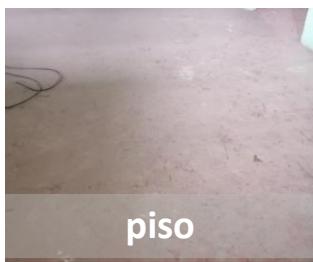
Caja de breakers



Baño



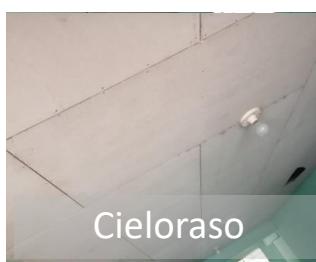
Patio



piso



Cuarto



Cieloraso



Sala-comedor



Perito

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



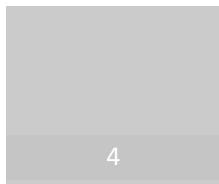
1



2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-70205007044300-2019-U

VER DOCUMENTO ADJUNTO
SOBRE ANOTACIONES Y VIS**REGISTRO NACIONAL**REPÚBLICA DE
COSTA RICA

173-L-2-5-16

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

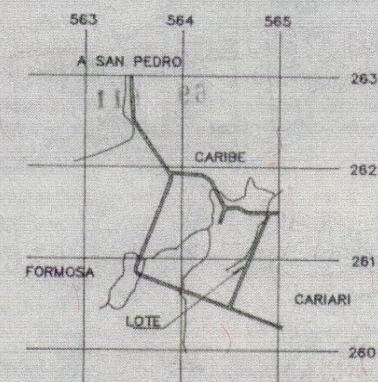
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

L-315103-96

26 MAR 1996

Reaf Sf Q

Fecha Firma Autorizada

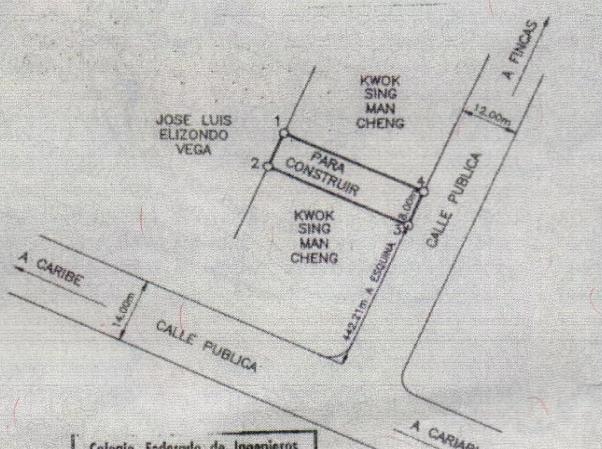


UBICACION
HOJAS RIO SUCIO Y AGUA FRIA
ESC 1:50.000

DERROTERO

LÍNEA	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

Dirección de Servicios
Sede Regional
de Limón



REGISTRO NACIONAL
Oficina Regional de Limón
28 MAR 2019

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 00'00"00"

LINDEROS EXISTENTES

"DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN REALIDAD.
MODIFICA A PLANO CATASTRADO L-172975-94

Colonia Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica

29 FEB. 1996

ANOTADO

PROPIEDAD DE: KWOK SING MAN CHENG JEANNETTE MEJIAS ANGULO	CEDULA: 8-057-414	SITUADO EN: CARIARI	PARTIDA DE FINCA
VENDE A: MARIO BALTOPANO BALTOPANO	CEDULA: 9-075-312	DISTRITO: 5° CARIARI	FOLIO REAL
	CEDULA: 8-189-210	CANTÓN: 2° POCOCI	7065175-001
	PROTOCOLO: TOMO: 7876 FOLIO: 102	PROVINCIA: 7° LIMÓN	7065175-002
OTTO J. ESPINOZA ESPINOZA ITP 1279 ING. TOPOGRAFO PROFESIONAL	AREA: 252.00m ² AREA SEGUN REGISTRO: 4ha4423.20m ²	ESCALA: 1:1000	FECHA: FEB. 96
		ARCHIVO NO:	

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

Posee servicio activo: Si No X

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: ----- LC.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

Posee servicio eléctrico activo: Si X

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:
