

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES			214-11602060768800-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de Bienes			CONSECUTIVO	017-2020
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		100%
NOMBRE EXDEUDOR 6672-10					
QUINTAS HACIENDA DON FERNANDO SOCIEDAD ANONIMA		Céd. Jurídica	3-101-351464		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	16 - TURRUBARES				
Distrito:	02 - SAN PEDRO				
Localidad:	Quintas Posada del Sol				
DIRECCIÓN EXACTA					
San Pedro de Turrubares, del cruce hacia Orotina, 700 metros oeste sobre carretera a Orotina, Quintas Posada del Sol, Quinta No. 128, 200 metros sur y 150 oeste de la entrada principal.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-1378657-2009		5.096,00 m2		
Identificador Predial	11602060768800		5.096,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢25.240.488,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢25.240.488,00		
VALOR EN LETRAS:			Veinticinco millones doscientos cuarenta mil cuatrocientos ochenta y ocho colones netos		
Tiempo estimado para la venta del bien:			18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	La servidumbre agrícola que da acceso a la finca que se valora, está indicada en el plano catastrado, pero no está inscrita registralmente. Se recomienda proceder con el trámite de inscripción.				
Nombre del Perito	Ing. Jorge Amador Guzmán		(Firmado digitalmente, ver pie de pág. 8)		
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo		Firma del Perito		
Número de registro	N° CIA 1930	Emp.	Identificación N°		106220850
Nombre de la empresa	AMADOR Y VILLEGAS VALUADORES S.A.				
Nombre y firma representante legal de la empresa			Ing. Jorge Amador Guzmán (Firmado digitalmente, ver pie de pág. 8)		
Fecha inspección:			5 febrero 2020	Fecha informe:	
Números telefónicos para contacto			(506) 8372-2736; (506) 2279-7626		
Correo electrónico / Dirección WEB			jorgeabamguz@ice.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO

214-11602060768800-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor
VALOR €/m2		6.945,00		11.574,00		3.327,00		11.600,00	
Área	5.096,00	7700	1,1459	6500	1,0836	10970	1,2879	5000	0,9937
Nivel	3,50	3,00	0,9851	5,00	1,0460	0,50	0,9139	5,00	1,0460
Frente	58,91	55	1,0229	65	0,9681	33,4	1,2059	35	1,1875
Fondo									
Forma	I	I	1,0000	I	1,0000	I	1,0000	R	0,9000
Pendiente	20	20	1,0000	10	0,8797	7	0,8465	25	1,0662
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Servicios 2	14	14	1,0000	14	1,0000	16	0,9418	16	0,9418
Tipo de Vía	9	4	0,7240	4	0,7240	4	0,7240	4	0,7240
Panorámica			1,0000		1,0000		1,2000		1,1000
Localización			1,0000		1,0000		1,0000		0,8000
Negociación			0,9000		0,8500		1,0000		0,8000
Factor de Homologación		0,7918		0,6251		1,0345		0,5983	
Valores Homologados		5.498,84		7.234,62		3.441,82		6.940,08	

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
Servidumbre	0,0000	Área afectada	728,40 m2
	1,0000	Área afectada	0,00 m2
	1,0000	Área afectada	0,00 m2

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€5.779 /m2	Valor ajustado	€4.953 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0,8571	Área	5.096,00 m2	€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL			€4.953,00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€25.240.488,00	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Quintas Hacienda don Fernando S.A.	Terreno sin construcciones
SUR	Servidumbre Agrícola	Calle Adoquinada
ESTE	Quintas Hacienda don Fernando S.A.	Terreno sin construcciones
OESTE	Servidumbre Agrícola	Calle Adoquinada

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05**PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	450.228	1.092.570	350
5	450.179	1.092.559	342

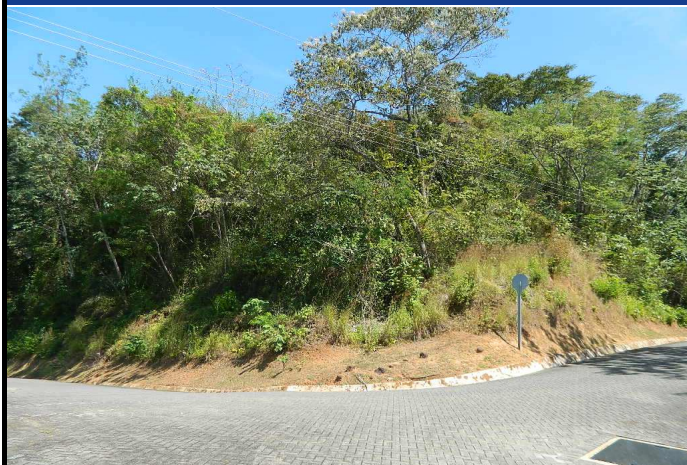
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Terreno tipo quinta disponible a la venta en el mismo desarrollo del bien que se valora	Oferta	Mariano Vargas 8894-0557	06/02/2018
		Coordenadas	Este 451.017 Norte	1.093.098
2	Terreno tipo quinta disponible a la venta en el mismo desarrollo del bien que se valora	Oferta	Carlos Schmack 8824-4375	06/02/2018
		Coordenadas	Este 450.408 Norte	1.092.578
3	Terreno tipo quinta disponible a la venta en Sn Pedro Turrubares, muy cerca del bien que se valora	Oferta	Alejandro Salazar 6038-7516	06/02/2018
		Coordenadas	Este Norte	
4	Terreno tipo quinta disponible a la venta en Sn Pedro Turrubares, muy cerca del bien que se valora	Oferta	Randall Araya 8482-0049	06/02/2018
		Coordenadas	Este Norte	
5				
		Coordenadas	Este Norte	
6				
		Coordenadas	Este Norte	

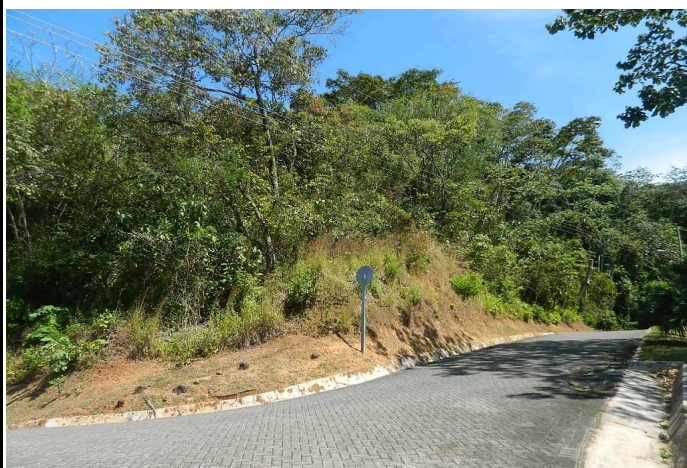
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11602060768800-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Servidumbre		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Adoquín		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	SÍ	Tanque séptico
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		
			Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO		Internet por Cable	SÍ	Varios
Alumbrado	SÍ ICE		Jardines y Parques	NO	Clase social
Electricidad	SÍ ICE		Transporte Público	SÍ	a 1000 m
Agua Potable	SÍ A y A		Edificios Comerciales	SÍ	a 3,0 km
Señal celular	SÍ Varios		Recolección de basura	SÍ	a 200 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 3,0 km
Medidores instalados	Electricidad y Agua		Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	58,91 m		Nivel sobre calle:	3,50 m	
Fondo:	0,00 m		Pendiente %	20	
Relación:	0,00		Tipo de vía:	9	
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	50,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Quebrada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 57,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
06/02/2020	Servidumbre Traslada, afecta a finca 607688, finca referencia 601145; Servidumbre de paga de agua, afecta a finca 607688, finca referencia 601145				
OBSERVACIONES					
A la fecha de avalúo, la propiedad valorada tiene un gravámen de servidumbre trasladada que se arrastra de la finca madre, y un gravámen de paga de agua que se origina en una tubería que pasa al frente de la propiedad. No son limitantes como garantía a favor del Banco. Se valora terreno tipo quinta, parte de un desarrollo ó conjunto de quintas denominado QUINTAS POSADA DEL SOL, en San Pedro de Turrubares, zona agrícola con un importante desarrollo de propiedades tipo quinta de descanso. Acceso por servidumbre agrícola adoquinada. Cumple con la normativa de parcelamiento agrícola en cuanto a área, acceso y disponibilidad de servicios. En todo el entorno, existe un mercado inmobiliario de este tipo de terrenos, dadas las características de clima, cercanía a la capital, acceso a servicios y buenas vías de comunicación. Por lo anterior, se valora como terreno tipo quinta y no como finca agrícola. Se ubica en San Pedro de Turrubares, sobre la carretera que comunica con Orotina. Por su ubicación, tiene fácil acceso a todos los servicios públicos, comerciales y comunales de los centros de población de San Pablo y San Pedro de Turrubares, y de Orotina. Se menciona cercanía a un arroyo, mismo que no ofrece riesgo de importancia por su caudal estacional, solamente en los meses de invierno.					

ANEXO FOTOGRÁFICO 1

214-11602060768800-2020-U



VISTAS FRONTAL DE LA PROPIEDAD



A SAN PEDRO TURUBARES



A QUINTAS

ENTORNO INMEDIATO

ANEXO FOTOGRÁFICO 2

214-11602060768800-2020-U



Ing. Jorge Amador Guzmán

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5	6
		www.inmotico.com	www.inmotico.com		

[Bienes Monitoreados](#)
[Búsqueda Gráfica Marcas](#)
[Carrito de Compras](#)
[Consultas Gratuitas](#) ★
[Certificación Imágenes](#) ★
[Detalle de Servicios](#)
[Historial de Compras](#)
[Historial de Usos](#)
[Impuesto Personas Jurídicas](#)
[Índice Personas Físicas](#)
[Índice de Personas Jurídicas](#)
[Transitorio III Ley 9428](#)
[Mi Cuenta](#)
[Mi Inventario](#)
[Reserva de Matrícula](#)
[Solicitud de Placas](#)
[Salidas del País](#)

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 607688---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 607688 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON VOCACION AGRICOLA QUINTA NUMERO CIENTO
VEINTIOCHO
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN PEDRO CANTON 16-TURRUBARES DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
 NORTE : QUINTAS HACIENDAS DON FERNANDO S.A.
 SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA S.A.
 ESTE : QUINTAS HACIENDAS DON FERNANDO S.A.
 OESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA.

MIDE: CINCO MIL NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1378657-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00601145	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,979,722.92 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES DOLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2018-00600142-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-OCT-2018

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
 CITAS: 250-00834-01-0002-001
 FINCA REFERENCIA 100601145 000
 AFECTA A FINCA: 1-00607688 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAJA DE AGUA
 CITAS: 573-87031-01-0886-001
 FINCA REFERENCIA 100601145 000
 AFECTA A FINCA: 1-00607688 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-02-2020 a las 18:42 horas

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

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
 rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

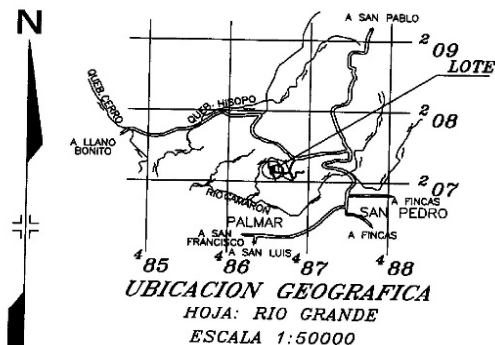
PLANO DE CATASTRO

214-11602060768800-2020-U

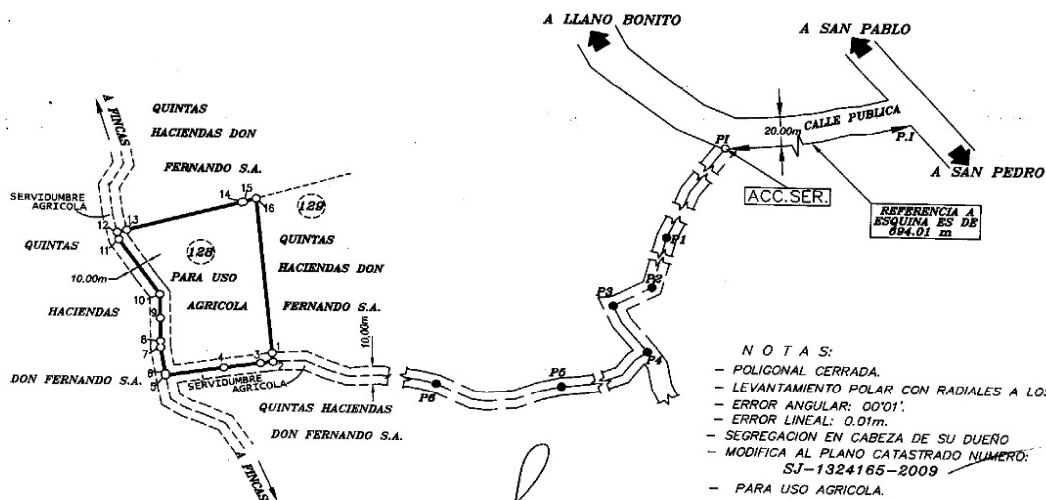
128

INSCRIPCION: 1-1378657-2009
Fecha: 16/10/2009 14:24:29
Registador: 10830070003987588208

Catastro Nacional
1-2471375
16/10/2009 14:24:29
Reingreso

Catastro Nacional
1-2471375
01/10/2009 14:18:11


LINEA	DERROTERO		DISTANCIA	m.	cm.
	ACIMUT				
1 - 2	173	41	5	00	
2 - 3	282	45	6	24	
3 - 4	261	07	18	43	
4 - 5	280	10	29	24	
5 - 6	349	49	1	26	
6 - 7	349	49	14	61	
7 - 8	356	05	3	86	
8 - 9	358	05	12	88	
9 - 10	358	05	13	34	
10 - 11	325	27	36	87	
11 - 12	346	26	4	13	
12 - 13	73	46	5	01	
13 - 14	73	45	59	14	
14 - 15	72	22	0	93	
15 - 16	79	22	6	60	
16 - 1	173	41	87	02	



CUADRO DE AMARRES		
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA (m)
ACC. SER. - P1	208° 57'	100.74
P1 - P2	193° 43'	39.22
P2 - P3	241° 10'	21.68
P3 - P4	145° 41'	30.99
P4 - P5	65° 06'	54.77
P5 - P6	270° 32'	62.52
P6 - V 2	278° 07'	73.13

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
01 OCT 2009
ANOTADO

- NOTAS:
- POLIGONAL CERRADA.
 - LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
 - ERROR ANGULAR: 00'01"
 - ERROR LINEAL: 0.01m.
 - SEGREGACION EN CABEZA DE SU DUEÑO
 - MODIFICA AL PLANO CATASTRADO NUMERO: SJ-1324165-2009
 - PARA USO AGRICOLA.
 - DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA DEL VERTICE 1 AL 13 ES DE 150.67m
 - ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO
 - LA SERVIDUMBRE SE CONSTITUIRA A FAVOR Y EN CONTRA DE LAS SEGREGACIONES Y EN CONTRA DE LA FINCA MADRE.
 - LOS PUNTOS INDICADOS EN LOS CUADROS DE AMARRE CORRESPONDEN A PINES DE ACERO EMPOTRADOS EN LA CALZADA DEL PROYECTO
 - NOTA NOMENCLATURA:
 - P.I.: PUNTO DE INTERSECCION
 - ACC. SER.: ACCESO DE SERVIDUMBRE
 - V: VERTICE

FERNANDO GARITA HERNANDEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 6856

AREA: 5096 m ²	SITUADO EN: SAN PEDRO	ESCALA: 1:2000	INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE FOLIO REAL 1601145-000 AREA SEGUN REGISTRO 47970.00m ²
PROTOCOLO: 16084	DISTRITO: 02° SAN PEDRO		
FOLIO(S): 114	CANTON: 16° TURRUBARES	FECHA: MARZO 2009	
	PROVINCIA: 01° SAN JOSE		

NOTAS Y OBSERVACIONES GENERALES**INFORME DE AVALÚO:****214-11602060768800-2020-U**

No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene solamente el alcance de un Avalúo.

No se asume responsabilidad por el funcionamiento de los sistemas electromecánicos, estructurales o de cualquier índole, ya que este informe corresponde a un avalúo. La responsabilidad sobre lo citado, corresponde al profesional responsable de las obras y a la empresa desarrolladora.

No se asume Responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos.

Ningún funcionario de esta Empresa tiene algún interés presente ni futuro sobre la Propiedad que se valora.

No es parte del alcance de este Avalúo la verificación de la información contenida en el Plano Catastrado. Los datos consignados en dicho Plano se asumen como ciertos.

La información contenida en el presente Avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble. Asimismo, se consideró la información del estudio registral y el plano catastrado.

El presente Avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite del crédito para el cual fue realizado.

Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este Avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.

Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones, es impredecible. Por lo tanto, esta empresa valuadora no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos, sobre los inmuebles objeto de este avalúo.

FACTURA DE AMADOR & VILLEGAS VALUADORES S.A. N°:

0204