

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES		214-60309014198700-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIEN MATERIAL			
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%	
EX DEUDOR					
LEIVA GRANADOS MARIA EDITH 7025-1		Céd. Identidad 6-02030823			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	03 - BUENOS AIRES				
Distrito:	09 - BRUNKA				
Localidad:	SANTA ROSA				
DIRECCIÓN EXACTA					
Puntarenas, Buenos Aires, Brunka, Santa Rosa, del Salón Comunal 150 mts al Oeste lote a mano derecha.-					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P-0914914-2004		4.658,97 m2		
Identificador Predial	60309014198700		3.569,62 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	30,52%	1.089,35 m2	Demasía	SÍ
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
AVALUO					
VALOR DEL TERRENO		¢14.464.100,24			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢14.464.100,24			
VALOR EN LETRAS: CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIEN COLONES 24/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	15 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	El avalúo de la finca se realiza en base al área según Registro. Dado que la finca presenta una segregación, por tal motivo se recomienda realizar un Plano nuevo conforme a Registro Nacional.-				
Nombre del Perito	Veronica Ricossa				
Tipo de Profesional	Arquitecta		Firma del Perito		
Número de registro	A-18581	Emp.	Identificación N°		103200013812
Nombre de la empresa	TESTED BUILDING S.A.				
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	3 febrero 2020		Fecha informe:		3 febrero 2020
Números telefónicos para contacto	88769325				
Correo electrónico / Dirección WEB	info@testedbuilding.com avaluos@testedbuilding.com www.testedbuilding.com				

AVALÚO DEL TERRENO

214-60309014198700-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		5.000,00		7.000,00						0,00	
AREA	3569,62	5.000,00	1,1176	1000	0,6571	1,0000		1,0000		1,0000	
NIVEL	0		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
FRENTE	148,49	25	1,4638	6	1,9864	1,0000		1,0000		1,0000	
FONDO	49,69		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
FORMA			1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
PENDIENTE	31 a 60%	0 a 3 %	0,5988	0 a 3 %	0,5988	1,0000		1,0000		1,0000	
UBICACIÓN	5	5	1,0000	8	1,0795	1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS 2	15	15	1,0000	15	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
TIPO DE VIA	6	6	1,0000	6	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
		0,9796		0,8437		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		4.898,01		5.906,10							

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
FORMA	0,7500	Área afectada	3.569,62 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo €5.402 /m2 Valor ajustado €4.052 / m2 Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones 0,7500 Área 3.569,62 m2 €0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL

€4.052,00 /m2

VALOR TOTAL DEL TERRENO

€14.464.100,24

LINDEROS ACTUALES

NORTE	ELIECER ACUÑA ALVARADO	LOTE
SUR	CALLE PUBLICA Y LOTE DE EVELYN GRANADOS LEIVA	CALLE PUBLICA
ESTE	CALLE PUBLICA Y LOTE DE EVELYN GRANADOS LEIVA	CALLE PUBLICA
OESTE	RAFAEL CORDERO Y LOTE DE EVELYN GRANADOS LEIVA	LOTE

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	567.913	1.022.946	870
5	567.968	1.022.928	857

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote a la venta en El Socorro sobre calle pública con 5000 m2 , con frente de 25 mts , lote Plano. Valor de venta de C 5000/m2.-	Oferta	86390873/ 85190054			3/2/20
		Coordenadas	Este	566.199	Norte	1.017.910
2	Lote a la venta en una zona similar a la del lote a valorar.-De 1000 m2 con frente a servidumbre.-	Oferta	86509704			9/5/18
		Coordenadas	Este	554.369	Norte	1.022.598
3		Oferta				
		Coordenadas	Este		Norte	

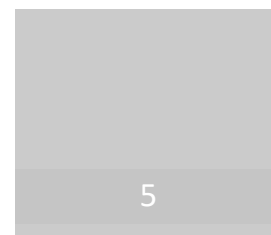
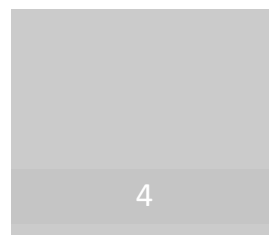
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60309014198700-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	9,83 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 200 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 250 m		RURAL
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	148,49 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	46,69 m		Pendiente %	31 a 60%	
Relación:	0,31443195		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	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):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 60,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
3/2/20	GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY RESTRICCIONES REG ART 18, LEY 2825 CITAS: 554-19259-01-0106-001				
	AFECTA A FINCA: 6-00141987 -000 INICIA EL: 08 DE SEPTIEMBRE DE 2005. LOS GRAVAMENES MENCIONADOS NO AFECTAN EL USO DEL BIEN VALORADO.-				
OBSERVACIONES					
La finca valorada se ubica en Santa Rosa, en una zona rural, el lote a valorar posee un forma irregular con pendientes descendentes. En la inspección de campo se observa que el lote posee un area que ha sido segregada en la que se observa una construcción. No se asume responsabilidad alguna por la estabilidad y calidad del terreno ya que la información indicada en este informe no incluye realización de pruebas físicas de ingeniería ni laboratorio.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60309014198700-2020-U

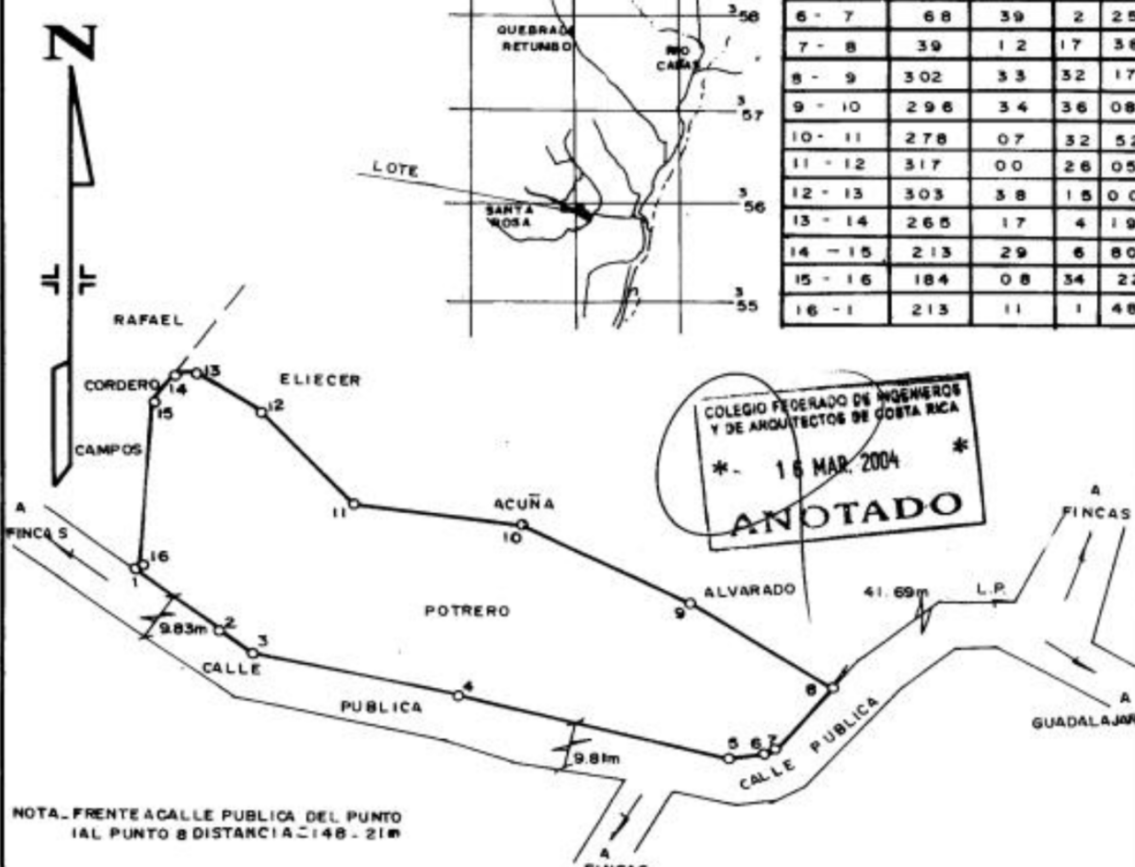


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60309014198700-2020-U

INSCRIPCIÓN: 6-914914-2004 Fecha: 18/03/2004 09:37:24 Registrador: JOSE MANUEL ROJAS VALERIO E52AC062D51DE823F64AE6D04E4DBEBA		Catastro Nacional 1-1903334 16/03/2004 11:42:42 Beingreso		  																																																																																										
LINDEROS EXISTENTES LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m ERROR ANGULAR ESTIMADO 0°01'		UBICACION HOJA BUENOS AIRES ESCALA 1:50.000 		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">LINEA</th> <th colspan="2">ACIMUT</th> <th colspan="2">DIST.</th> </tr> <tr> <th>°</th> <th>'</th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 - 2</td><td>128</td><td>17</td><td>19</td><td>99</td></tr> <tr><td>2 - 3</td><td>125</td><td>56</td><td>7</td><td>93</td></tr> <tr><td>3 - 4</td><td>102</td><td>44</td><td>40</td><td>17</td></tr> <tr><td>4 - 5</td><td>104</td><td>24</td><td>53</td><td>81</td></tr> <tr><td>5 - 6</td><td>81</td><td>10</td><td>6</td><td>68</td></tr> <tr><td>6 - 7</td><td>68</td><td>39</td><td>2</td><td>25</td></tr> <tr><td>7 - 8</td><td>39</td><td>12</td><td>17</td><td>38</td></tr> <tr><td>8 - 9</td><td>302</td><td>33</td><td>32</td><td>17</td></tr> <tr><td>9 - 10</td><td>296</td><td>34</td><td>36</td><td>08</td></tr> <tr><td>10 - 11</td><td>278</td><td>07</td><td>32</td><td>52</td></tr> <tr><td>11 - 12</td><td>317</td><td>00</td><td>26</td><td>05</td></tr> <tr><td>12 - 13</td><td>303</td><td>38</td><td>15</td><td>00</td></tr> <tr><td>13 - 14</td><td>265</td><td>17</td><td>4</td><td>19</td></tr> <tr><td>14 - 15</td><td>213</td><td>29</td><td>6</td><td>80</td></tr> <tr><td>15 - 16</td><td>184</td><td>08</td><td>34</td><td>22</td></tr> <tr><td>16 - 1</td><td>213</td><td>11</td><td>1</td><td>48</td></tr> </tbody> </table>		LINEA	ACIMUT		DIST.		°	'	m	cm	1 - 2	128	17	19	99	2 - 3	125	56	7	93	3 - 4	102	44	40	17	4 - 5	104	24	53	81	5 - 6	81	10	6	68	6 - 7	68	39	2	25	7 - 8	39	12	17	38	8 - 9	302	33	32	17	9 - 10	296	34	36	08	10 - 11	278	07	32	52	11 - 12	317	00	26	05	12 - 13	303	38	15	00	13 - 14	265	17	4	19	14 - 15	213	29	6	80	15 - 16	184	08	34	22	16 - 1	213	11	1	48
LINEA	ACIMUT		DIST.																																																																																											
	°	'	m	cm																																																																																										
1 - 2	128	17	19	99																																																																																										
2 - 3	125	56	7	93																																																																																										
3 - 4	102	44	40	17																																																																																										
4 - 5	104	24	53	81																																																																																										
5 - 6	81	10	6	68																																																																																										
6 - 7	68	39	2	25																																																																																										
7 - 8	39	12	17	38																																																																																										
8 - 9	302	33	32	17																																																																																										
9 - 10	296	34	36	08																																																																																										
10 - 11	278	07	32	52																																																																																										
11 - 12	317	00	26	05																																																																																										
12 - 13	303	38	15	00																																																																																										
13 - 14	265	17	4	19																																																																																										
14 - 15	213	29	6	80																																																																																										
15 - 16	184	08	34	22																																																																																										
16 - 1	213	11	1	48																																																																																										
		COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA * 16 MAR. 2004 * ANOTADO		NOTA: FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL PUNTO 8 DISTANCIA 148.21m																																																																																										
PROPIEDAD DE: I. D. A. EN POSESION DE: MAYRA LEIVA GRANADOS		CEDULA JURIDICA: 4-000-042143 CEDULA: 6-203-823		SITUADO EN: SANTA ROSA DISTRITO: 91 BRUNKA CANTON: 53 BUENOS AIRES PROVINCIA: 62 PUNTARENAS																																																																																										
ORLANDO MONTERO MORA AGRIENSOR ASOCIADO AAO30		AREA: 4658.97 m ² Area según REGISTRO: 1892.455.344.38 m ²		ESPARTE DE: POLIO REAL Nº: 1209478-000																																																																																										
PROTOCOLO TOMO: 12474 FOLIO: 158		ESCALA: 1:1000		ARCHIVO No: FECHA: MARZO DEL 2004																																																																																										

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60309014198700-2020-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 141987---000****PROVINCIA:** PUNTARENAS **FINCA:** 141987 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000[SEGREGACIONES: SI HAY](#)**NATURALEZA:** TERRENO GRANJA 82-95526 PARA CONSTRUIR
**SITUADA EN EL DISTRITO 9-BRUNKA CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS
LINDEROS:**

NORTE : ELIECER ACU#A ALVARADO

SUR : CALLE PUBLICA Y LOTE DE EVELYN GRANADOS LEIVA

ESTE : CALLE PUBLICA Y LOTE DE EVELYN GRANADOS LEIVA

OESTE : RAFAEL CORDERO Y LOTE DE EVELYN GRANADOS LEIVA

MIDE: TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y DOS DECIMETROS
CUADRADOS**PLANO:**P-0914914-2004**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00209478	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 57,436,970.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE
COLONES CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00395059-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-JUN-2019

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

RESTRICCIONES REG ART 18, LEY 2825

CITAS: 554-19259-01-0106-001

AFECTA A FINCA: 6-00141987 -000

INICIA EL: 08 DE SEPTIEMBRE DE 2005

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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: 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: _____

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

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: _____

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____
