

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	LIMON	214	214-701001308300-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES TEMPORALES			
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos			
				100%	
NOMBRE EXDEUDOR					
HADDEN	STONE	HERNAN		Céd. Identidad 7-0038-0854	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	01 - LIMON				
Distrito:	01 - LIMON				
Localidad:	PUEBLO NUEVO				
DIRECCIÓN EXACTA					
LIMON , PUEBLO NUEVO DE LA ENTRADA DE LA IGLESIA CATOLICA, 175 M. NOROESTE, CASA DE DOS PISOS AL LADO IZQUIERDO.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	L-0803435-2002		165,30 m2		
Identificador Predial	70101001308300		165,30 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			SÍ		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢7.049.714,40		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢16.054.135,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢23.103.849,40		
VALOR EN LETRAS: VEINTITRES MILLONES CIENTO TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE COLONES 40/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Local		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢16.054.135,00				
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:	20 febrero 2020		Fecha informe:	21 febrero 2020	
Números telefónicos para contacto	83805790/ 27587935				
Correo electrónico / Dirección WEB	roger18@hotmail.es				

AVALÚO DEL TERRENO						214-70101001308300-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		35.000,00		40.000,00		45.000,00				0,00	
Área	165,3	550,00	1,4869	375	1,3104	200	1,0649		0,0000		0,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Frente	11	16	0,8826	15	0,9018	15	0,9018		1,0000		1,0000
Fondo	34	34	1,0000	25	1,0000	22	1,0000		1,0000		1,0000
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	5	0	0,9379	0	0,9379	0	0,9379		0,9379		0,9379
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	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		1,23		1,11		0,90		0,00		0,00	
Valores Homologados		43.080,02		44.332,41		40.530,64					
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	€42.648 /m2			Valor ajustado	€42.648 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	165,30 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€42.648,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€7.049.714,40					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA					ASFALTO					
SUR	GINA ZUÑIGA ARCE					VIVIENDA					
ESTE	CALLEJON DE ACCESO					LASTRE					
OESTE	EDGAR ARRIETA ARDON					VIVIENDA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	3,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	603.673					1.104.892					68
2	603.665					1.104.899					67
3	603.684					1.104.910					49
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Guillermo Lopez ,lote topografia plana , cuenta con todos los servicios , características similares al lote a valorar ubicado en colina				Oferta		71397403			14/02/2020	
					Coordenadas		Este	604.035	Norte	1.106.448	
2	Andres Cerdas, compro lote verde de topografia plana , cuenta con dos los servicios , con características similares al lote a valorar , ubicado en Pueblo Nuevo				Transacción		87450391			14/02/2020	
					Coordenadas		Este	603.755	Norte	1.104.759	
3	Jaqueline Acosta, lote verde de topografia plana , cuenta con dos los servicios , con características similares al lote a valorar , ubicado en la urbanizacion Pacuare				Oferta		87479770			14/02/2020	
					Coordenadas		Este	604.151	Norte	1.106.604	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70101001308300-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	12,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		
			Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 100 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 100 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m	VIVIENDA	
Medidores instalados					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	16,53 m		Pendiente %	5	
Relación:	1,653		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	2	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: 90,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
14/02/2020		CITAS :296-13800-01-0901-003/296-13800-01-0902-001.			
OBSERVACIONES					
Se trata de un terreno de topografía plana ubicada en Pueblo Nuevo en Limon , tiene disponibilidad de servicios publicos y municipales como la cercanía a centros educativos públicos como privados, centro de salud y universidades. En la actualidad se encuentra con regular mantenimiento.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-70101001308300-2020-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 principal	70,00	250.000	17.500.000	50	25	R	0,6250	0,8190	8.957.830,00	25,6	127.969
VIVIENDA ANEXA	67,00	250.000	16.750.000	50	9	M	0,8938	0,4740	7.096.305,00	21,2	105.915
			-						-		
			-						-		
TOTAL	137,00		34.250.000						16.054.135,00		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
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			¢16.054.135,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢16.054.135,00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VNR	Valor Neto de Reposición							
Edad	Edad del bien (años de construido)		VUR	Vida Útil Remanente							
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								
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				214-70101001308300-2020-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: VC01		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: 137,00 m2		Porcentaje de cobertura: 95%		Año de construcción: 1995	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	BLOCK	Sistema eléctrico:			
Paredes	BLOCK Y FIBROLIT	Entubado Conduit	NO		
Entrepiso	NO HAY	Porcentaje	0%		
Techos	MADERA	Caja breaker	NO		
Cubierta	LAMINA HG ONDULADA	Interruptor	Cuchilla		
Cielos	TABLILLA DE MADERA	Estado General	Malo		
Pisos	CERAMICA	Gas LP		Ubicación	
Fachada	ABIERTA CON MARCOS DE MADERA				
Aposentos	SALA, COCINA, COMEDOR, 3 CUARTOS.				
Baños	1 ENCHAPADO	Estado Físico y Mantenimiento:			
Otros		Paredes	Regular	Cielos	Deficiente
Red de agua caliente		Pisos	Regular	Cubierta	Malo
Tanque captación de agua					
Fisuras					
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Leve
Pisos	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 dos viviendas contruidos con blok, El primero con divisiones del mismo material, cerchas de madera a dos aguas, zinc ondulado #28 en mal estado, cielo raso de tablilla de madera, piso ceramico en parte y el restante piso de madera, puertas externas e internas de madera, fachada abierta con marcos de madera y verjas de metal, tapia frontal de block y porton de metal. Tiene un mal estado y mantenimiento. La segunda similar a la anterior. El sistema electrico fue extraido en las dos viviendas					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101001308300-2020-U


Via de acceso

Fachada casa

**LINDERO
DERECHO**

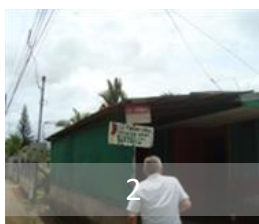
**LINDERO
IZQUIERDO**

Fachada casa

Cocina

perito
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

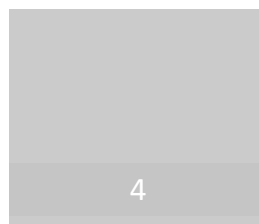

1



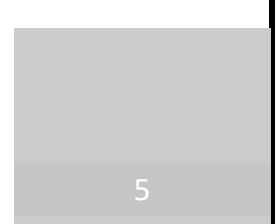
2



3



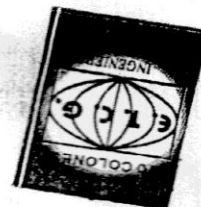
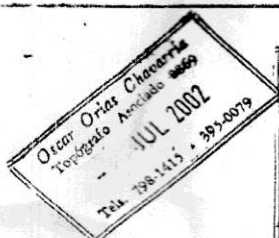
4



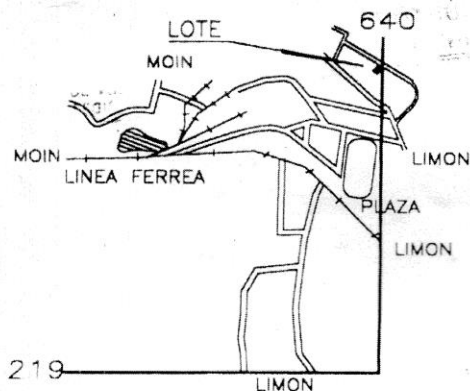
5

PLANO DE CATASTRO

214-70101001308300-2020-U

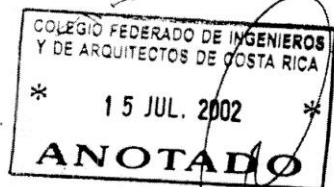

N
UBICACION GEOGRAFICA

HOJA CIUDAD DE LIMON ESCALA 1:10000



LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	127°51'	10.00
2 - 3	218°41'	16.53
3 - 4	307°51'	10.00
4 - 1	36°41'	16.53

000028


NOTAS:

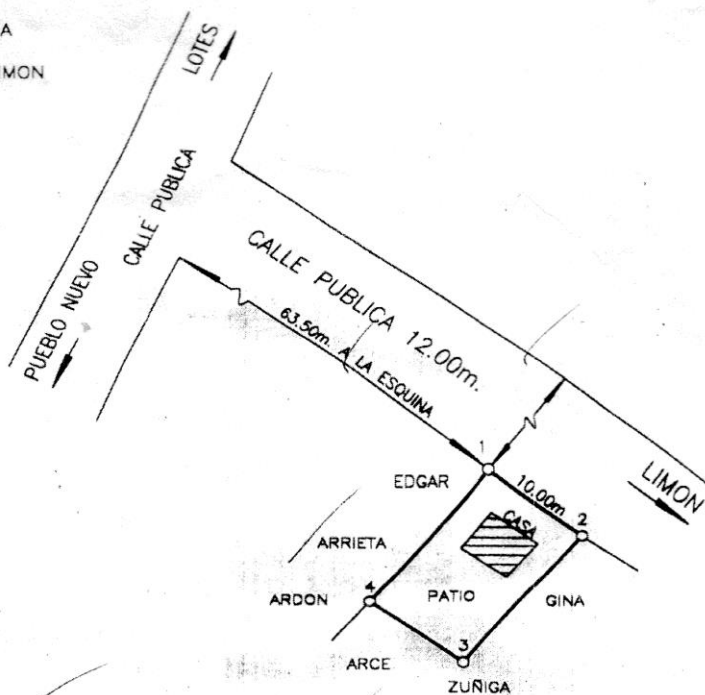
LEVANTAMIENTO POLAR.POLIGONAL ABIERTA

ERROR ANGULAR ESTIMADO 0°01'

ERROR LINEAL ESTIMADO 0.05m.

LINDEROS EXISTENTES.

MODIFICA AL PLANO CATASTRO L-424071-81



MODIFICACION DE CABIDA

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70101001308300-2020-U

14/2/2020

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 13083—000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 13083 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 4 SECCION 2
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIMON CANTON 1-LIMON DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : GINA ZU#IGA ARCE

ESTE : CALLEJON DE ACCESO

OESTE : EDGAR ARRIETA ARDON

MIDE: CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-0803435-2002

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 13083 Y ADEMAS PROVIENE DE 2173-051-001

VALOR FISCAL: 28,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS
VEINTIUN COLONES CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00279132-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-MAY-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 296-13800-01-0901-003

REFERENCIAS: 2173-051-001

AFECTA A FINCA: 7-00013083 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

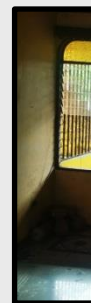
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

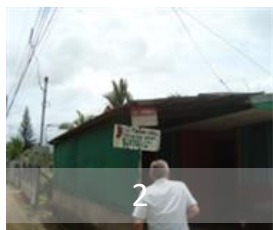
CITAS: 296-13800-01-0902-001

REFERENCIA FINCA: 00013073-000

1/2

**Cuarto casa****Baño****Entrada casa anexa****Sala-comedor****Baño****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

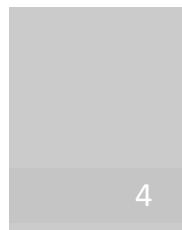
1



2



3



4



Sala



Cocina

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEM DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

xPosee servicio activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la propiedad; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: AYA

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: NO SE LOCALIZO

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 propiedad; 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 del servicio :292822

Nombre del abonado : _____

Observaciones: _____





PORALES

idad de los bienes

le la casa más

de la casa más
