

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214	LIMON	214	214-70101001308300-2020-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 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°	165,30 m2				
Identificador Predial	165,30 m2				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demásia	NO
<i>¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?</i> 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	Firma del Perito				
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											
Características		SUJETO	COMPARABLES															
			1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor											
VALOR ϕ/m^2			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 m ²															
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²															
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²															
VALOR DEL TERRENO																		
Valor conclusivo	₡42.648 /m ²	Valor ajustado	₡42.648 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno													
Factor secciones	1,0000	Área	165,30 m ²		₡0 / m ²													
VALOR UNITARIO FINAL																		
VALOR TOTAL DEL TERRENO																		
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 topografía 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 topografía 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 topografía 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	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	12,00 m	Cordón	SÍ	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO a 0 m	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 100 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 100 m	Media
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m	Actividad del lugar
Medidores instalados				VIVIENDA
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS		RIESGOS POTENCIALES		
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 S2 16	Ubicación:	Medianero	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA		AFFECTACIONES DEL BIEN		
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90,00%				
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 Limón , 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.				

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 descrita, 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 mismo 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, ni relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

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:

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

Sistema eléctrico:

Estructura BLOCK

Paredes BLOCK Y FIBROLIT

Entrepiso NO HAY

Techos MADERA

Cubierta LAMINA HG ONDULADA

Cielos TABLILLA DE MADERA

Pisos CERAMICA

Fachada ABIERTA CON MARCOS DE MADERA

Aposentos SALA, COCINA, COMEDOR, 3 CUARTOS.

Baños 1 ENCHAPADO

Otros

Red de agua caliente

Tanque captación de agua

 Entubado Conduit NO 

Porcentaje 0%

Caja breaker NO

Interruptor Cuchilla

Estado General Malo

Gas LP _____ Ubicación _____

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes Regular Cielos Deficiente

Pisos Regular Cubierta Malo

Fisuras

Repellos Leve

Paredes Leve

Apreciación visual de desplome

Pisos Leve Cielos Importante

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			

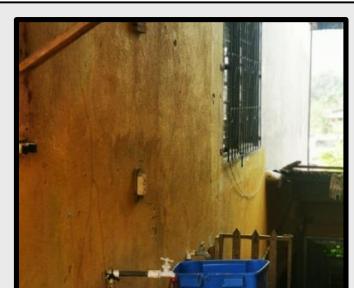
OBSERVACIONES

. 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

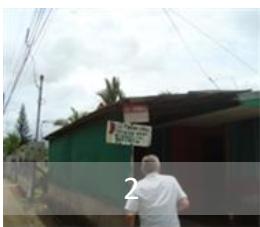
Fachada casa

**LINDEROS
DERECHO**

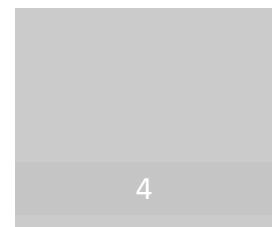
**LINDEROS
IZQUIERDO**

Fachada casa

Cocina

perito
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

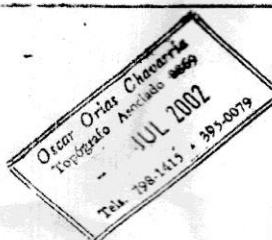
1

2

3

4

5

PLANO DE CATASTRO

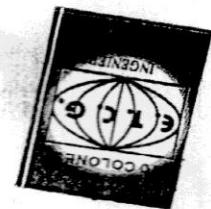
214-70101001308300-2020-U



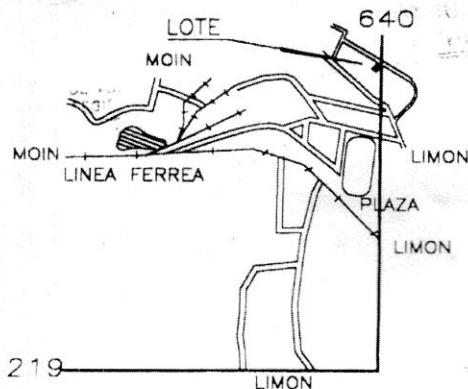
**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
L-803 485-2002

Fecha **16 JUL 2002** *[Signature]* Firma Autorizada

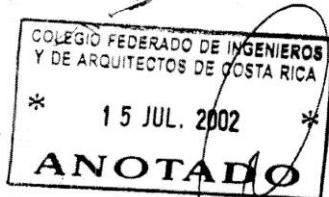
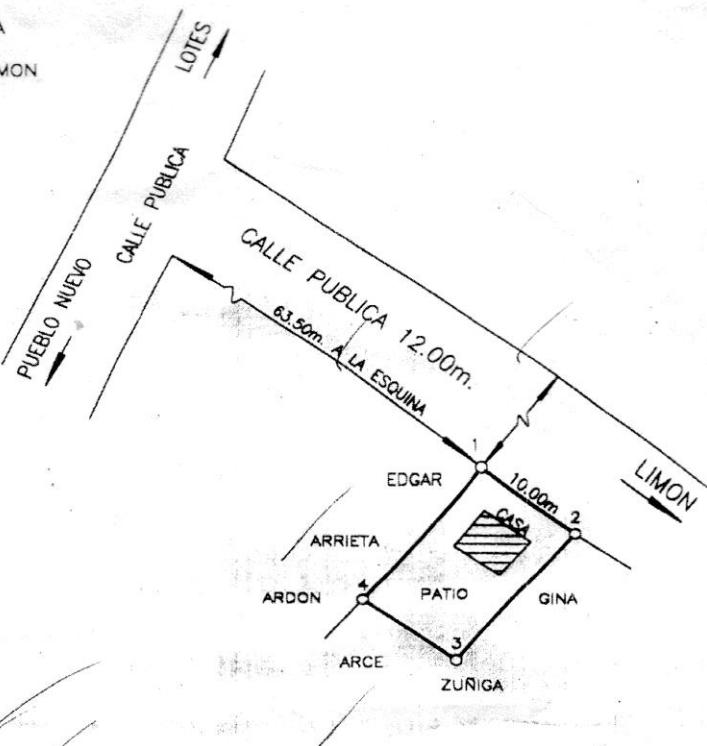

N
UBICACION GEOGRAFICA

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 ADEMÁS 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



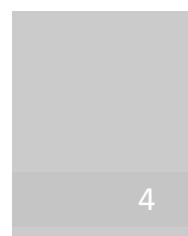
1



2



3



4



Sala



Cocina

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMI 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

Posee servicio activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS más cercana; 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 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 del servicio :292822

Nombre del abonado : _____

Observaciones: _____

10

PORALES

idad de los bienes

le la casa más

de la casa más

de la casa más
