

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES		214-60803007009600-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
		Céd. Jurídica 4-000-001021		100%	
Salazar		Vindas		NOMBRE DEUDOR (S)	
		Keilyn Dayana		Céd. Identidad 6-0384-0423	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	08 - COTO BRUS				
Distrito:	03 - AGUABUENA				
Localidad:	Concepción				
DIRECCIÓN EXACTA					
Concepción de Aguabuena 50 metros Oeste y 250 metros Sur e la escuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P 924085-1990	174,57 m2		174,57 m2	
Identificador Predial	60803007009600	174,57 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢2.500.191,54			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢8.943.450,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢11.443.641,54			
VALOR EN LETRAS:		ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO COLONES 54/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢8.943.450,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		Propiedad con casa de habitación en una zona rural con sectores específicos urbanos			
Nombre del Perito		Ing. Róger Solís Porras			
Tipo de Profesional		Ing. Agrónomo			
Número de registro		CIA 3918 Emp.			
Nombre de la empresa		Ing. Róger Solís Porras			
Nombre y firma representate legal de la empresa		Ing. Róger Solís Porras			
Fecha inspección:		23 abril 2020			
Números telefónicos para contacto		8353 2374			
Correo electrónico / Dirección WEB		rsolis1@hotmail.com			
Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito."					

AVALÚO DEL TERRENO

214-60803007009600-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		15.950,00		16.650,00		16.400,00		0,00		0,00	
Área	174,57	225,00	1,0882	212	1,0668	275	1,1634	1,0000		1,0000	
Nivel	1,5	0	0,9278	0	0,9278	0	0,9278	1,0000		1,0000	
Frente	9,62	10,1	0,9879	10	0,9904	13	0,9275	1,0000		1,0000	
Fondo	20,765	22	1,0194	20,3	0,9925	20,8	1,0006	1,0000		1,0000	
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	15	5	0,8797	5	0,8797	5	0,8797	1,0000		1,0000	
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	14	14	1,0000	14	1,0000	14	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8944		0,8558		0,8811		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		14.265,82		14.248,91		14.450,26					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€14.322 /m2	Valor ajustado	€14.322 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	174,57 m2	€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL		€14.322,00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO		€2.500.191,54		

Ing. Roger P. P.
C.O.P. 1788
C.O.P. 1788

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Lote 184	Lote con casa
SUR	Lote 186	Finca
ESTE	Lote 184	Lote
OESTE	Calle Publica	Camino Lastre


COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 4,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	613.810	970.151	1.276
2	613.809	970.159	1.275

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote de 225 m² con casa de habitación prefabricada, valorada en €27.438.750 donde la casa se valora en €23.850.000	Base de Datos	Avalúos GD SA 8782-7337			23/12/2019
		Coordenadas	Este	613.435	Norte	970.481
2	Propiedad con casa de habitación valorada en € 27.879.800 con construcciones valoradas en €24.350.000	Base de Datos	Grupo Agric.Solís Duarte S.A 7230 1797			03/11/2019
		Coordenadas	Este	613.461	Norte	970.706
3	Lote de 275 m² con casa de habitación valorada en €23.260.980 donde la casa se valora en €23.260.980	Base de Datos	Avalúos GD SA 8782-7337			12/02/2020
		Coordenadas	Este	613.434	Norte	970.478
4						
		Coordenadas	Este		Norte	

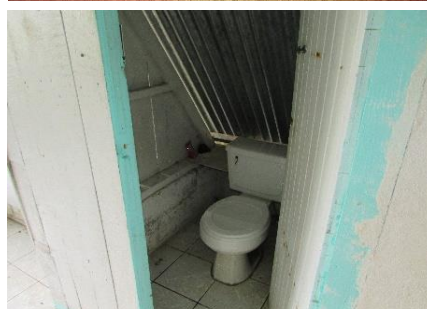
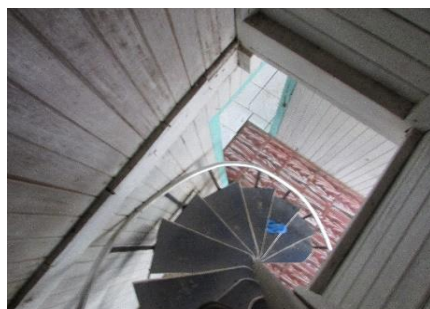
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60803007009600-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	12,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ asada	Edificios Comerciales	SÍ a 250 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO	AGRÍCOLA Y RESIDENCIAL	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 250 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	9,62 m	Nivel bajo calle:	1,50 m		
Fondo:	20,77 m	Pendiente %	15		
Relación:	2,15852391	Tipo de vía:	5		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 14				
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	0,00 m	Posibilidad 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: 51,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
23/04/2020	Condiciones. Nota: Gravámenes no afecta en área ni el valor del bien. 				
OBSERVACIONES					
Propiedad con casa de habitación con construcción tipo Challette. Acceso a la casa de habitación a través de unas gradas en concreto las que se encuentran en mal estado. Propiedad donde se tiene una delimitación deficiente y no es factible apreciar a simple vista los linderos. Se tiene un aparente traslape en la construcción en un terreno fuera de lo indicado en el plano catastrado. Para la determinación del valor actual del terreno se tomaron en cuenta las variables de valor de mercado en la zona de ubicación de la propiedad, base de datos personal, referencias de valores de otros peritos, la plataforma de valores de zonas homogéneas del ministerio de Hacienda y los factores valorizantes y desvalorizantes determinados. En el sector específico de ubicación de la propiedad -SECTOR SUR DE CONCEPCION DE AGUABUENA- (608-03-U06) El valor por metro cuadrado en lotes tipo es de ¢18.000,0 según los mapas de valores del Ministrito de hacienda; para este caso en particular, al realizar los cálculos de homologación correspondientes se determina un valor de ¢14.2322,0 m²					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60803007009600-2020-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
Casa de habitación	75,00	280.000	21.000.000	40	24	R	0,5200	0,8190	8.943.450,00	17,0	119.246
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	75,00		21.000.000						8.943.450,00		
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									¢8.943.450,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢8.943.450,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m2, o unidades		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	
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		214-60803007009600-2020-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Casa de Habitación		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% 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:		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 75,00 m2		Porcentaje de cobertura: 43%	
		Año de construcción: 1996	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01/VC02 NÚMERO DE NIVELES: 2			
Estructura	En concreto	Sistema eléctrico:	
Paredes	Externas en planta baja son de Zócalo en bloques de concreto, madera y laminas de zinc, planta alta madera y zinc. Internas en madera; además hay una pared en concreto en malas condiciones		
Contrapiso	En concreto, con base de lastre		
Entrepiso	En Madera (Piso planta alta)	Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>	
Techos	Estructurado en madera con clavadores de tablilla de madera, tapicheles en madera. techo por forma (tipo Challette)	Porcentaje <u>80%</u>	
Cubierta	Laminas de zinc ondulado y sin Canoas	Caja breaker <u>SI</u>	
Cielos	En la sala en tablilla de madera, en la cocina en fibrolit , el resto de la construcción No hay	Interruptor <u>Fusible</u>	
Pisos	En sala de mosaico, en resto planta baja en cerámica y en planta alta en tabloncillo de madera	Estado General <u>Regular</u>	
Fachada	Sencilla con Ventanería en marco de madera con vidrio y celosías		
Aposentos	Planta Baja Sala, cocina-comedor, baño y servicio sanitario por separado, y dos habitaciones. Planta alta dos habitaciones	Gas LP <u>N/A</u> Ubicación <u>N/A</u>	
Baños	Por separado, con losa sanitaria sencilla	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros	Escalera tipo caracol en metal y madera.	Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>	
Red de agua caliente	No Hay	Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>	
Tanque captación de agua	No Hay		
Fisuras			
Repellos			
Repellos	<u>Importante</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</u>		
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES			
Casa de habitación considerada como Regular según el método de depreciación utilizado (Ross-Heidecke)			
Casa de habitación requiere una inversión importante para su acondicionamiento para el uso.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60803007009600-2020-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Ing. Roger P. P.
C.I. 1.000.000
C.C. 7.800.045

PLANO DE CATASTRO


214-60803007009600-2020-U

236-P-8-3-4

CATASTRO NACIONAL SECCION DE MICROFILM	
BOLLO Nº 178	IMAGEN 219
FECHA 25 SET. 1990	OTRO A

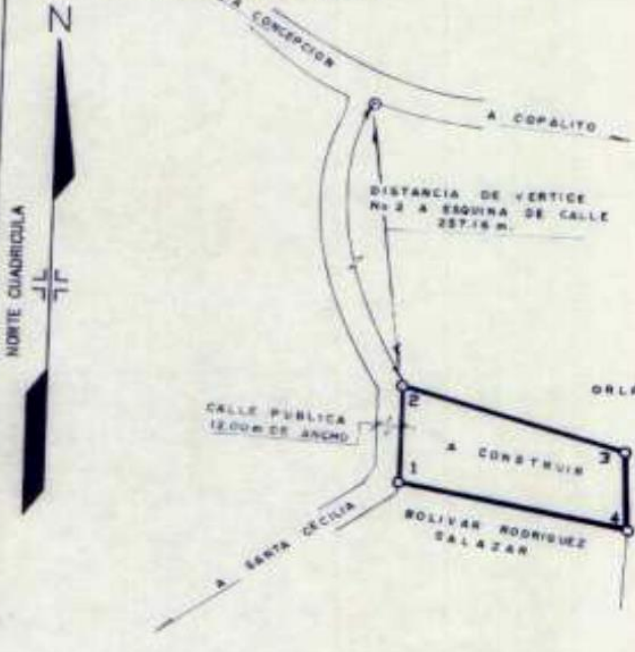
REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL	
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: D-924085-99	
Fecha 21 SEP 1990	Plano Autorizada

DE OFICIO

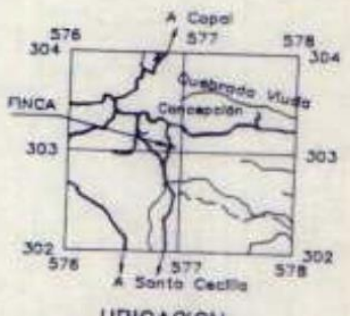


NOTAS:

- "SOY FE DE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO CAMBIOS DE LINDEROS NI DE AMOSTRAMIENTOS, Y QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN REALIDAD."
- "LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL CERRADA. CIERRE LINEAL=0.43m CIERRE ANGULAR=0°00'18"
- "* EXENTO DEL PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES SEGUN LEY 6725 ARTICULO 7 *
- "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"



LINEA	ACIMUT	DISTANC.
1-2	000°24'	9.62
2-3	106°46'	20.73
3-4	175°38'	7.85
4-1	281°37'	20.80




UBICACION
HOJA CARAS GORDAS 3842-8
I.G.N. ESCALA 1:50000

Ing. Roberto P.

11 SET 1990

NOTA:
LA DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE No. 1 AL VERTICE No. 2 ES DE 8.43 m



INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
DEPARTAMENTO DE
INFRAESTRUCTURA RURAL
SECCION DE TOPOGRAFIA

PROPIEDAD DE INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
CEDULA JURIDICA No. 4-000-042143-11
TRASPASA A: JUAN GARCIA PEREZ
CEDULA No. 5-152-131

PROYECTO : COPAL		PARCELA No. 185	SITIO EN : CONCEPCION	ESCALA 1:500	ARCHIVO= C185 DSK. 000
PROTOCOLO TOMO No. 5537		FOLIO : 98-136	DISTRITO : 3º AGUA BUENA	FECHA : JUNIO DE 1990	
ES PARTE : TOMO No.		FOLIO REAL No. 6019011-000	CANTON : 8º COTO BRUS	AREA : 174.57 m ²	
NUMERO :		ASENTO :	PROVINCIA : 6º PUNTARENAS	LEVANTO :	
AREA SEGUN REGISTRO:		283 ha. 1117.40 m ²	PERITO TOPOGrafo - P.T. - 2576 ROGER PESSOA PERALTA		

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60803007009600-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 70096---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 70096 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA VIVIENDA NUMERO 185 CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-AGUABUENA CANTON 8-COTO BRUS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : LOTE 184
SUR : LOTE 186
ESTE : LOTE 184
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CIENTO SETENTA Y CUATRO METROS CON CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0924085-1990

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 70096 Y ADEMAS PROVIENE DE 019011-000

VALOR FISCAL: 13,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO COLONES CON SESENTA Y DOS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00089291-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-FEB-2020

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

Ing. Roger P.
C.C. 1462188
C.C. 788045

CITAS: 385-14466-01-0990-002
CONDICIONES
AFECTA A FINCA: 6-00070096 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-04-2020 a las 19:05 horas

	Lote 1	FLt1	Lote 2	FLt2	Lote 3	FLt3	Sujeto
FONDO	22,00	1,01944	20,30	0,99248	20,80	1,00056	20,765
FORMA	1,00	1,00000	1,00	1,00000	1,00	1,00000	1
FRENTE	10,10	0,98790	10,00	0,99036	13,00	0,92749	9,62
NIVEL	0,00	0,92775	0,00	0,92775	0,00	0,92775	1,5
PENDIENTE	5,00	0,87968	5,00	0,87968	5,00	0,87968	15
TIPO DE VIA	5,00	1,00000	5,00	1,00000	5,00	1,00000	5
SERVICIOS	14,00	1,00000	14,00	1,00000	14,00	1,00000	14
UBICACIÓN	5,00	1,00000	5,00	1,00000	5,00	1,00000	5
EXTENSION	225,00	1,08818	212,00	1,06683	275,00	1,16338	174,57

FRENTE	0,25	
	Tipo	Bvalorar
Frente < = 30 m	0,25	0,25
30m < Frente < 200m	0,17	0,17
200m<Frente<=480m	0,17	0,17

NIVEL

Bajo nivel	-0,05
Sobre nivel	-0,03

Klote a valora	-0,05	K lote tipo	-0,03
----------------	-------	-------------	-------

Ing. Roger P.
Código: 780045

UBICACIÓN	5	K	-0,0255
Manzanero	1	Comercial	-0,111
Cabecero	2	Residencial	-0,0255
Esquinero	3		
Medianero con 2 frentes	4		
Medianero usual	5		
Callejón lateral	6		
Callejón fondo	7		
Lote servidumbre	8		

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico



FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR
Ex Deudor 7261-1

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 ASADA

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio NIS 9875

Nombre del abonado:

Observaciones SERVICIO SUSPENDIDO POR FALTA DE PAGO

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: I C E

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: MEDIDOR 637065

Nombre del abonado:

Observaciones: SERVICIO SUSPENDIDO POR FALTA DE PAGO

Ing. Roger P.
Cod 2780045