

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20303025426900-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
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%					
NOMBRE DEL EXDEUDOR (S)					
ROJAS ALFARO		JUAN CARLOS		Número exdeudor 6744-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		02 - ALAJUELA			
Cantón:		03 - GRECIA			
Distrito:		03 - SAN JOSE			
Localidad:		San Miguel			
DIRECCIÓN EXACTA					
110 m noreste de la Escuela San Miguel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		A-213344-94			
Identificador Predial		20303025426900			
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0,00%		0,00 m2	
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?		NO			
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢47.783.816,92			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢47.783.816,92			
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS COLONES 92/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses		Ámbito mínimo de mercado potencial Zonal	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito					
José Daniel Madrigal Salazar					
Tipo de Profesional					
ingeniero civil					
Número de registro					
IC- 20109 Emp.					
Nombre de la empresa					
título personal					
Firma del Perito					
Identificación N° 1-1828-0892					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		5 febrero 2020		Fecha informe: 5 febrero 2020	
Números telefónicos para contacto		4702-7884/8832-0694			
Correo electrónico / Dirección WEB		jdanielms@mapaing.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-20303025426900-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		50.000,00		43.000,00		55.000,00		0,00		0,00	
Área	1871,38	900,00	0,7835	1671	0,9630	400	0,5979	1,0000		1,0000	
Nivel (m)	3	0	0,8607	0,8607		0,8607		1,0000		1,0000	
Frente	56,74	20	1,0535	30	1,0324	16	1,0653	1,0000		1,0000	
Fondo	54,36	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Forma	irregular	regular	0,8826	regular	0,8826	regular	0,8826	1,0000		1,0000	
Pendiente	5	0	0,9512	0	0,9512	0	0,9548	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	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	
Negociación		0,9000		0,9000		0,9500		1,0000		1,0000	
								1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,5368		0,6465		0,4389		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		26.839,33		27.799,92		24.138,23					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Alcantarilla	0,1000		Área afectada			57,38 m2		Alcantarilla pluvial lidero 3-4			
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€26.259 /m2			Valor ajustado		€25.534 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	0,9724			Área		1.871,38 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€25.534,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€47.783.816,92					
LINDEROS ACTUALES											
NORESTE	Aníbal Rodríguez Rojas.					lote con casa					
SURESTE	Calle pública con 56,74 m de frente.					calle asfaltada					
NOROESTE	Lisímaco Rodríguez Rojas.					lote vacío					
SUROESTE	Rafael Ángel Rojas Alfaro.					lote con casa					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	467.953					1.118.998					1.270
3	467.987					1.119.043					1.270
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	San Miguel, lote 900,00 m2 a €50.000/m2, investigación en sitio.						8384-5987			4/2/2020	
					Coordenadas	Este	468.087	Norte	1.117.506		
2	Santa Gertrudis, lote 1.671,00 m2 a €43.000/m2, dato internet.						8833-2712			4/7/2019	
					Coordenadas	Este		Norte			
3	San Isidro, lote 400,00 m2 a €55.000/m2, dato internet.						6302-9198			20/1/2020	
					Coordenadas	Este		Norte			
4											
					Coordenadas	Este		Norte			
5											
					Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20303025426900-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua			a 100 m	Actividad del lugar
residencial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	56,74 m		Nivel bajo calle:	3,00 m	
Fondo:	54,36 m		Pendiente %	5	
Relación:	1 / 1,0		Tipo de vía:	3	
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):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	Posibilidad de daños		Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Riesgo deslizamiento		Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 78,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
4/2/2020	servidumbre trasladada.				
OBSERVACIONES					
El gravamen de servidumbre trasladada no afecta físicamente al inmueble valorado. El lote presenta topografía plana en su mayoría y aproximadamente un 18% del terreno tiene topografía ondulada con pendiente descendente hacia el lindero 4-5-6. En el punto 3 del plano catastrado se observó en sitio el desfogue de una alcantarilla pluvial proveniente de la calle y que desfoga las aguas por el lindero 3-4 por tal razón se aplica un factor de desmérito de 0,1 en el área afectada. Existe una vivienda muy deteriorada con daños importantes en su estructura y acabados, por lo que no es posible valorarla.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20303025426900-2020-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	
Planta baja			-						-		0	
Planta alta			-						-		0	
Balcón-escaleras			-						-		0	
			-						-			
TOTAL	-		-						-			
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									¢0,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢0,00			
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 MB B I R D M MM DM												
ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN												

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-20303025426900-2020-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
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:	Inquilino	Nombre	custodia
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	Porcentaje de cobertura:	Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: _____		NÚMERO DE NIVELES: _____	
Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	Sistema eléctrico: Entubado Conduit _____ Porcentaje _____ Caja breaker _____ Interruptor _____ Estado General _____ Gas LP _____ Ubicación _____ Estado Físico y Mantenimiento: Paredes _____ Cielos _____ Pisos _____ Cubierta _____		
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME			
Fisuras		Apresiasión visual de desplome	
Repellos _____	Paredes _____	Pisos _____	Cielos _____
Pisos _____			
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			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20303025426900-2020-U



frente



frente



entorno



vista hacia el sureste del lote



vista hacia el sureste del lote



vista hacia el suroeste del lote



vista hacia el suroeste del lote



vista hacia el noreste del lote


sección ondulada del lote
(sección noroeste)


vivienda muy deteriorada



vivienda muy deteriorada



vivienda muy deteriorada

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

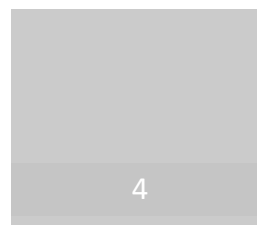

1



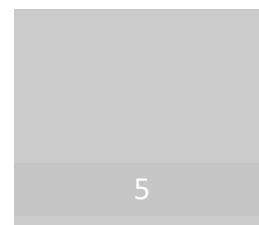
2



3



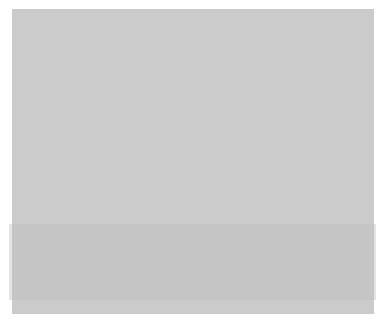
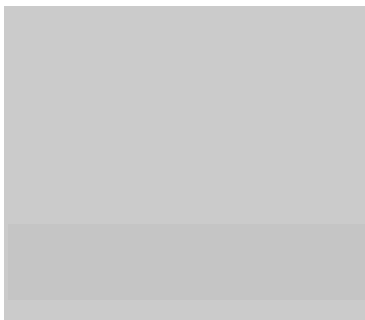
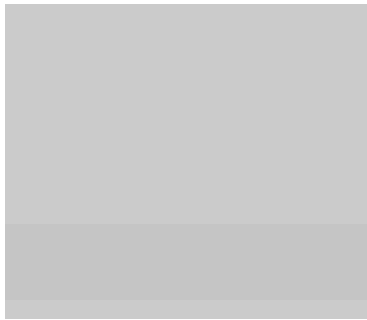
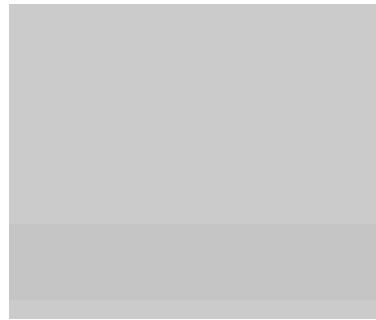
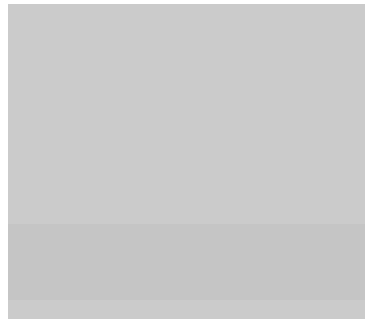
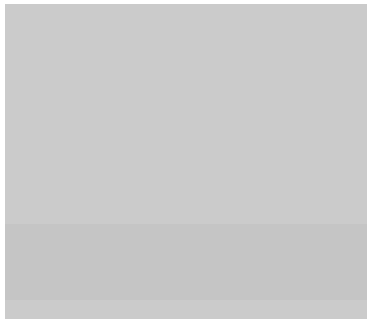
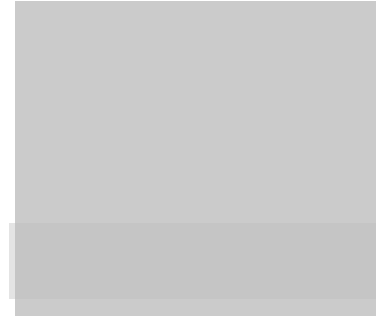
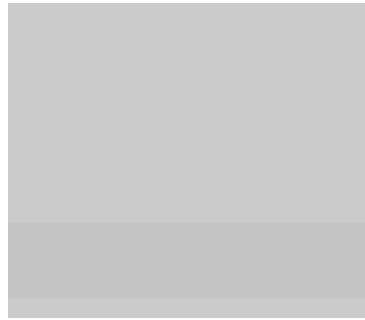
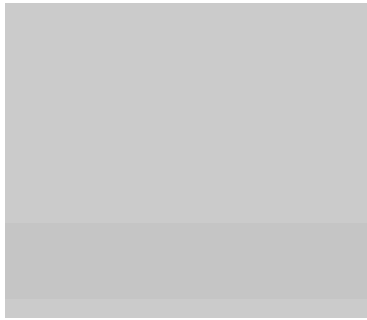
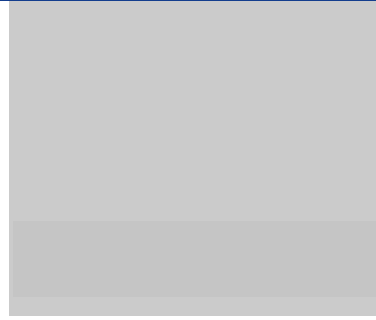
4



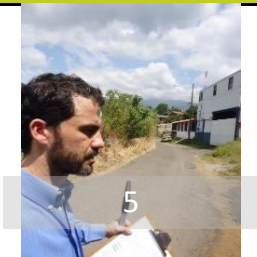
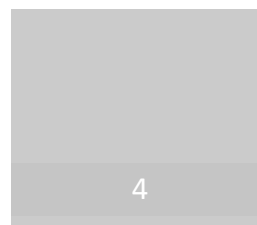
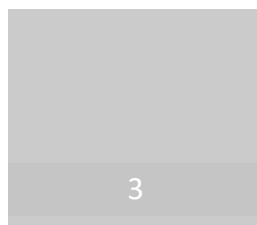
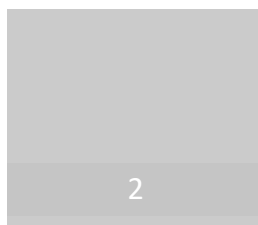
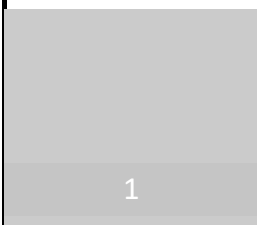
5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20303025426900-2020-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-20303025426900-2020-U

431-A-3-4-9

CATASTRO NACIONAL
274 94
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1994

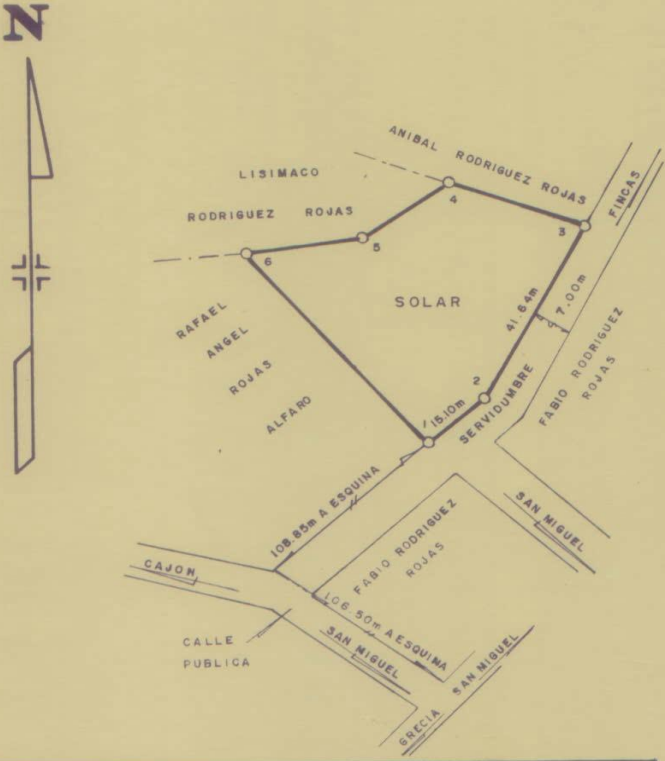
**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
2-213344-94
- 6 OCT 1994
Fecha Firma Autorizada

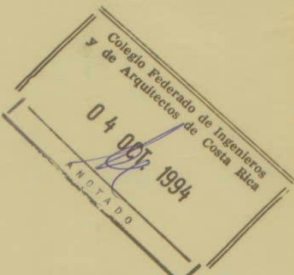


NOTAS - LINDEROS REALES Y EXISTENTES

- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA
- ESTIMACION DE ERROR: LINEAL 0.03, ANGULAR 00°00'
- DUEÑO DE UN DERECHO DE UN CUARTO (1/4)
- MODIFICA A EL PLANO CATASTRADO N.º A-953080-91

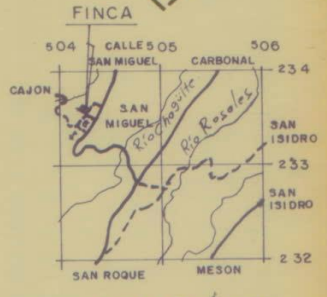
LINEA		RUMBO		DIST.	
		°	'	m	cm
1 - 2	N	50	47	E	15 10
2 - 3	N	28	28	E	41 64
3 - 4	N	71	37	W	28 69
4 - 5	S	55	56	W	20 58
5 - 6	S	82	14	W	23 81
6 - 1	S	41	55	E	54 36





LOCALIZACION

HOJA NARANJO - ESCALA 1:50000



PROPIEDAD DE		CEDULA N.º
GERARDO	ROJAS ALFARO	9-047-339
JUAN CARLOS	ROJAS ALFARO	2-402-449
MANUEL ANTONIO	ROJAS ALFARO	9-047-338
RAFAEL ANGEL	ROJAS ALFARO	2-385-843

 FELIPE RODRIGUEZ RODRIGUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO TA-3517		AREA	1871.38	m ²
		Area según Registro:	11960.38	m ²
PROTOCOLO TOMO	FOLIO	ESCALA		
7856	36	1:1000		

SITUADO EN SAN MIGUEL		ES PARTE DE FOLIO REAL
DISTRITO 4º SAN ROQUE		
CANTON 3º GRECIA		2254269-001 002-003-004
PROVINCIA 2º ALAJUELA		
ARCHIVO N.º	FECHA	
1-94/38	MAYO, 1994	

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20303025426900-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 254269--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 254269 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: SOLAR CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN ROQUE CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : LISIMACO RODRIGUEZ ROJAS

SUR : CALLE PUBLICA CON 56,74 CM

ESTE : ANIBAL RODRIGUEZ ROJAS

OESTE : MANUEL ROJAS ALFARO

MIDE: MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN METROS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:A-0213344-1994

IDENTIFICADOR PREDIAL:203040254269__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 254269 Y ADEMAS PROVIENE DE 076439 000

VALOR FISCAL: 66,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00547318-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-OCT-2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 385-16602-01-0900-001

FINCA REFERENCIA: 00076438 000

AFECTA A FINCA: 2-00254269 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 04-02-2020 a las 14:17 horas

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: Asada San Miguel

Número telefónico del proveedor: 2444-0429

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: no se pudo corroborar

Nombre del abonado: no se pudo corroborar

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: ICE

Número telefónico del proveedor: 2003 5423

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : 1 234 390

Nombre del abonado : no se pudo corroborar

Observaciones: _____