

**AVALÚO DE FINCA URBANA**
**INFORME DE AVALÚO**

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20606031146500-2020-U
PROpósito DEL AVALÚO	Administración de Bienes		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>		<b>Proporción de Derechos</b>	
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021 100%
<b>NOMBRE DEL DEUDOR</b>			
Juan Antonio Lopez Montoya ---- N° ex deudor 7094-1			

**UBICACIÓN DEL BIEN**

Provincia: 02 - ALAJUELA  
 Cantón: 06 - NARANJO  
 Distrito: 06 - SAN JUAN  
 Localidad: LA CUEVA

**DIRECCIÓN EXACTA**

De la Plaza de Deportes 1497 metros al oeste.

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	<b>A-0340524-1996</b>	389,42 m <sup>2</sup>
Identificador Predial	<b>20606031146500</b>	389,42 m <sup>2</sup>
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
		Demasía NO

**AVALÚO**

**VALOR DEL TERRENO** ₡8 999 885,62  
**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES** ₡0,00  
**VALOR TOTAL DEL BIEN** ₡8 999 885,62

**VALOR EN LETRAS:** OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES 62/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial General  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

**OBSERVACIONES GENERALES** Acceso por calle pública, propiedad sin construcción, topografía ondulada con una pendiente del 20%, a 2,5 metros sobre nivel de calle pública y servicios básicos disponibles. Posee RECOMENDACIONES: 1-Limpiar la propiedad. 2-Hacer un estudio de suelo para determinar la capacidad de soporte. -La inspección no comprende la verificación de la información en el plano catastro. Los datos contenidos en el mismo se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia. -No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte, ya que está fuera del alcance de este trabajo. - Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valorado.

Nombre del Perito krysia Ortiz Campos

Tipo de Profesional Arquitecta Sección de Ingeniería \_\_\_\_\_ Firma del Perito \_\_\_\_\_  
 Número de registro A-22804 Emp. 134499 Identificación N° 1-1247-0944

Nombre de la empresa \_\_\_\_\_

Nombre y firma representante legal de la empresa \_\_\_\_\_

Fecha inspección: 1 abril 2020 Fecha informe: 1 abril 2020

Números telefónicos para contacto 88977169

Correo electrónico / Dirección WEB [krysia.k7@gmail.com](mailto:krysia.k7@gmail.com)

**AVALÚO DEL TERRENO**

214-20606031146500-2020-U

**TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO**

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m2		16 439,00	47 000,00	22 824,00	0,00	0,00
Factor de extensión	389,42	730,00	1,2300	400	1,0000	1,0000
Factor regularidad	0,95	0,95	1,0000	1	0,9500	0,95
Factor pendiente	20%	20%	1,0000	0	0,8000	20%
Factor de nivel	2,5	2,5	1,0000	0	0,9200	2,5
F. tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4
F. servicios 1	2	2	1,0000	2	1,0000	2
F. servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16
Factor ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5
Tipo de zona	media baja	media baja	1,0000	media baja	1,0000	media baja
Actividad del lugasa	residencial/agr	residencial/agr	1,0000	residencial/agr	1,0000	residencial/agr
Dist. Centro puebl	4,8km	5km	1,0000	300m	0,8000	4,8km
Factor de Homologación		1,2300		0,5594	1,0000	1,0000
Valores Homologados		20 219,97		26 289,92	22 824,00	

**FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO**

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
		Área afectada	0,00 m2	
	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	€23 111 /m2	Valor ajustado	€23 111 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	389,42 m2	€0 / m2
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€23 111,00 /m2</b>
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€8 999 885,62</b>

**LINDEROS ACTUALES**

NORTE	CLARA LUZ CHACON CARVAJAL	LOTE SIN CONSTRUCCION
SUR	CLARA LUZ CHACON CARVAJAL	LOTE SIN CONSTRUCCION
ESTE	CALLE PÚBLICA	CALLE PÚBLICA
OESTE	CLARA LUZ CHACON CARVAJAL	LOTE SIN CONSTRUCCION

**COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05**
**PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	452 628	1 119 453	1 170
2	452 645	1 119 419	1 169
3			
4			

**DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES**

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Lote de 730m acceso vía pública, zona residencial y agrícola, pendiente 20%, zona clase media baja y medianero.	Oferta	86035498		1/4/2020
		Coordenadas	Este	452 271	Norte 1 119 591
2	Lote de 400m acceso vía pública, zona residencial y agrícola, plano, zona clase media baja y medianero.	Oferta	24500959		1/4/2020
		Coordenadas	Este	455 265	Norte 1 117 798
3	Lote de 389,42m acceso vía pública, zona residencial y agrícola, pendiente 20%, zona clase media baja y medianero.	Base de Datos	22122000		1/4/2020
		Coordenadas	Este	452 628	Norte 1 119 453
4		Coordenadas	Este		Norte

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 descripta, 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 sísmo 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, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA		214-20606031146500-2020-U		
Y DE SU ENTORNO				
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	13,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
		Calle pública		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 1490 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 1490 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 2000 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	RESIDENCIAL/AGRICULTURA
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m	
Medidores instalados	Electricidad y Agua			
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>				
Frente principal:	36,87 m	Nivel sobre calle:	2,50 m	
Fondo:	14,21 m	Pendiente %	30	
Relación:	0,38540819	Tipo de vía:	4	
Servicios	S1 2 S2 16	Ubicación:	Medianero	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <u>SÍ</u>				
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): <u>Regular</u>				
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	300,00 m	Posibilidad de daños <u>Bajo</u>
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento <u>Bajo</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>56,00%</u>				
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>				
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
FECHA ESTUDIO	<b>ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY</b>			
1/4/2020	<b>GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY</b>			
<b>OBSERVACIONES</b>				
Acceso por calle pública, propiedad sin construcción, topografía ondulada con una pendiente del 20%, a 2,5 metros sobre nivel de calle publica y servicios básicos disponibles. La propiedad se encuentra completamente enmontada lo cual dificulta el acceso al bien. Esta limitada por una cerca vegetal. Se visualiza un muro caído, se desconoce si fue por las técnicas constructivas aplicadas o por la capacidad de soporte del suelo. RECOMENDACIONES: 1-Limpiar la propiedad. 2- Hacer un estudio de suelo para determinar la capacidad de soporte.				

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20606031146500-2020-U



V. OESTE (FRONTAL)



V. SUR



V. SUR



V. ESTE



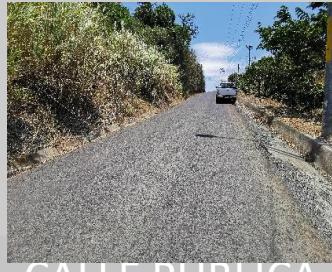
V. NORTE



V. NORTE



CUNETA



CALLE PÚBLICA



PERITO EN SITIO

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2

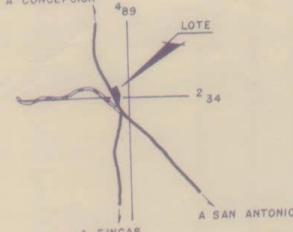
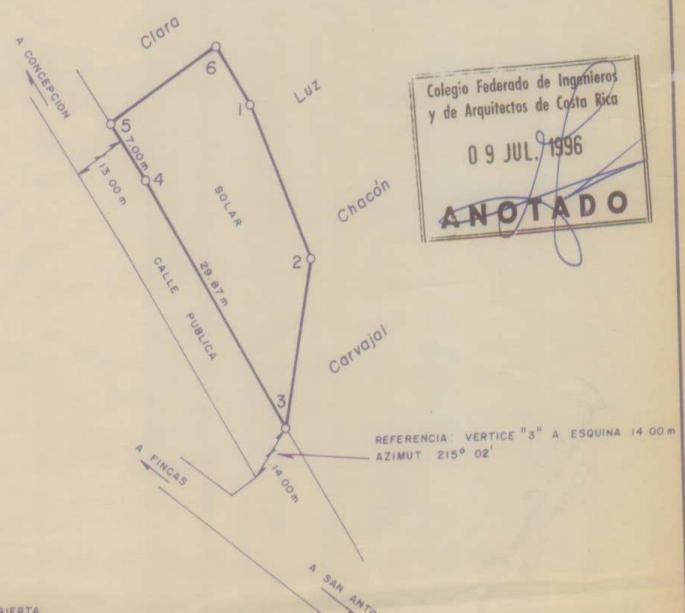


3

## PLANO DE CATASTRO

214-20606031146500-2020-U

26-A-6-6-2 340524

<b>CATASTRO NACIONAL</b> <b>143 172.</b> <small>ROLLO IMAGEN AÑO 1996 SECCION MICROFILM AÑO 1996</small>	<b>REGISTRO NACIONAL</b> <b>CATASTRO NACIONAL</b> <small>El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:</small> <b>A-340524-96</b> <b>24 JUL 1996</b> <small>Fecha Firma Autorizada</small>	    																																								
																																										
<b>LINEA RUMBO DIST.</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>S 21 49 E</td> <td>17</td> <td>00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>S 10 39 W</td> <td>17</td> <td>58</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>N 30 16 W</td> <td>29</td> <td>87</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 - 5</td> <td>N 32 05 W</td> <td>7</td> <td>00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 - 6</td> <td>N 58 15 E</td> <td>14</td> <td>21</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 - 1</td> <td>S 33 25 E</td> <td>7</td> <td>00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						m	cm	1 - 2	S 21 49 E	17	00		2 - 3	S 10 39 W	17	58		3 - 4	N 30 16 W	29	87		4 - 5	N 32 05 W	7	00		5 - 6	N 58 15 E	14	21		6 - 1	S 33 25 E	7	00						
			m	cm																																						
1 - 2	S 21 49 E	17	00																																							
2 - 3	S 10 39 W	17	58																																							
3 - 4	N 30 16 W	29	87																																							
4 - 5	N 32 05 W	7	00																																							
5 - 6	N 58 15 E	14	21																																							
6 - 1	S 33 25 E	7	00																																							
<b>LOCALIZACION</b> HOJA CAÑUELA Escala 1:10 000																																										
																																										
<b>NOTAS</b> LINDEROS EXISTENTES LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 00° 01', LINEAL 0.01m																																										
<b>PROPIEDAD DE</b> <b>CLARA LUZ CHACON CARVAJAL</b>  <small>DOMINGO ZAMORA DURAN TOPÓGRAFO ASOCIADO TA 4393</small>		<b>CEDULA No. 2-181-295</b> <b>AREA 389.42 m<sup>2</sup></b> <small>Area según Registro: 37829.23 m<sup>2</sup></small> <b>ESCALA 1:500</b>	<b>SITUADO EN La Cueva</b> <b>DISTRITO 06 San Juan</b> <b>CANTON 06 Naranjo</b> <b>PROVINCIA 02 Alajuela</b> <b>ES PARTE</b> <b>FOLIO REAL</b> <b>2035136 - 000</b> <b>FECHA</b> <b>JULIO DE 1996</b>																																							
<b>PROTOCOLO TOMO</b> 8704	<b>FOLIO</b> 120	<b>ESCALA</b> 1:500	<b>ARCHIVO No</b> .	<b>FECHA</b> .																																						

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20606031146500-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 311465--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 311465 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN JUAN CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : CLARA LUZ CHACON CARVAJAL

ESTE : CLARA LUZ CHACON CARVAJAL

OESTE : CALLE PUBLICA CON 36 METROS 87 CENTIMETROS

SURESTE : CLARA LUZ CHACON CARVAJAL

MIDE: TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CON CUARENTA Y DOS DECIMETROS  
CUADRADOS

PLANO:A-0340524-1996

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
2-00035136 000                    FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,090,376.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00509428-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-AGO-2019

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

Emitido el 30-03-2020 a las 11:51 horas

## METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

### VALORACIÓN DEL TERRENO

Para la determinación del valor por metro cuadrado del terreno se utiliza el método comparativo, el cual consiste en comparar el terreno valorado con otros terrenos similares que servirán para determinar el costo para un lote tipo o normal en la zona. Para esto se utiliza un proceso de homologación, el cual tiene por objetivo hacer comparables los datos recogidos en la investigación de mercado.

La homologación se obtiene por medio de coeficientes correctivos, cuya correcta determinación es la base para la buena valoración y depende fundamentalmente de la experiencia y el juicioso análisis del valuador. Este proceso de homologación es el tratamiento de los precios observados a través de la aplicación de transformaciones matemáticas que expresan en términos relativos, las diferencias entre los atributos de los **datos revelados del mercado y del bien valorado**. Entre los factores utilizados están: **área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos, ubicación, hidrología, capacidad de uso de suelo, otros que dependiendo de las características de la zona ya sean urbanas o rurales y ya sean importantes para la determinación del valor del terreno.**

**Es importante indicar que los factores de homologación no pueden ser utilizados cuando los datos de los bienes comparables se encuentren fuera de la tipología, campo de aplicación y ámbitos regional y temporal.**

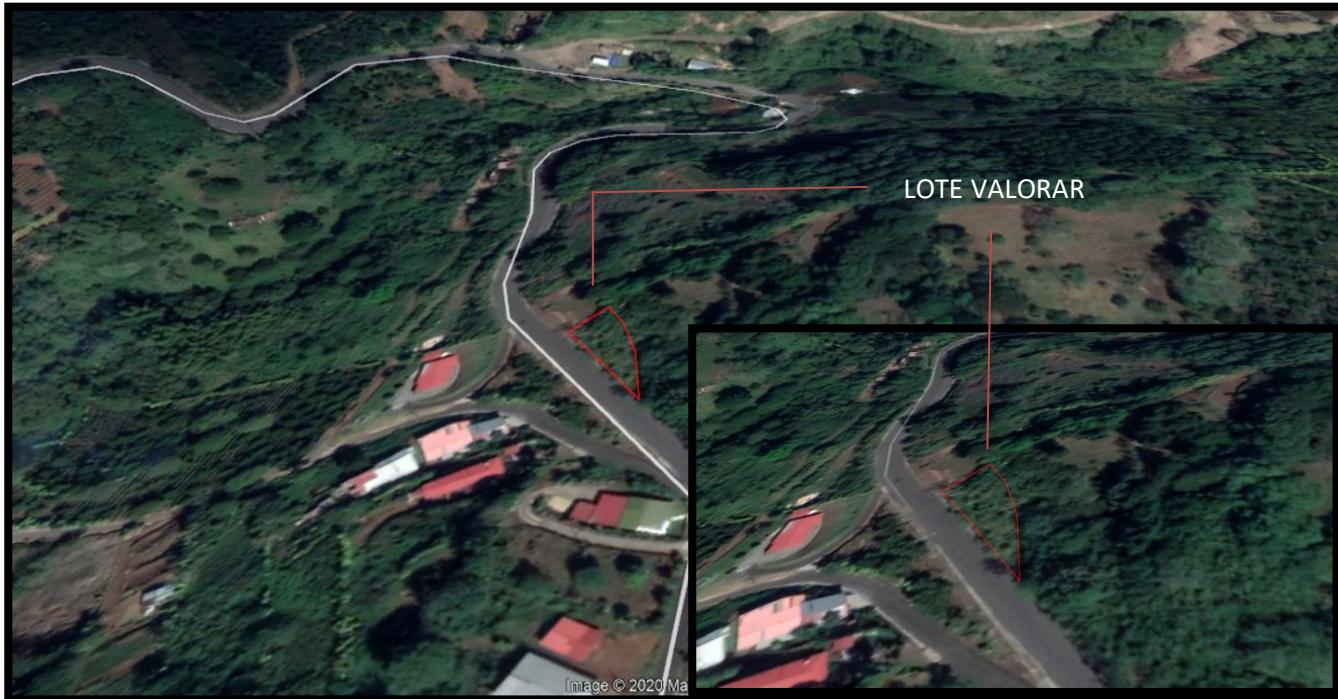
El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, en el cual contempla correcciones por área, frente, fondo, forma, localización esquinera, desnivel y vista.

En el caso de propiedades en condominio, el área correspondiente con la finca filial valorada, se determina a partir del producto del área de la finca madre por el coeficiente de proporcionalidad propio de la finca filial.

### FORMULAS

A continuación se detallan las formulas empleadas para el cálculo de los factores participantes en el proceso de homologación. Fuente: Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda. Método de valoración según Directriz VA-03-200

FACTOR	FÓRMULA
FACTOR DE EXTENSIÓN	$F_{se} = (Alt / Alv)^n$
FACTOR DE FRENTE	$F_{fe} = (F_{fv} / F_{fli})^{1/m}$
FACTOR DE REGULARIDAD	$F_r = \frac{A}{Amrc} \quad F_{rc} = \frac{F_{rv}}{F_{rl}}$
FACTOR DE PENDIENTE	$F_{pc} = Exp [ (PZ - PL) / 75 ]$
FACTOR DE NIVEL	$F_{zn} = Exp ( - 0.03 * zn )$
	$F_{bn} = Exp ( - 0.05 * bn )$
	$F_{nr} = ( F_{nv} / F_{nt} )$
FACTOR DE TIPO DE VÍA	$F_{tc} = Exp ( (Pv - Vt)^2 - 0.06646 )$
FACTOR DE SERVICIOS 01	$F_{z_1} = Exp ( (zv - zt)^2 * 0.05 )$
FACTOR DE SERVICIOS 02	$F_{z_2} = Exp ( (zv - zt)^2 * 0.03 )$
FACTOR DE UBICACIÓN	$F_{Ucr} = Exp ( (Uv - Ut)^2 * -0.111 )$
	$F_{Ucc} = Exp ( (Uv - Ut)^2 * -0.0255 )$



**SITUADO EN: LA CUEVA  
DISTRITO: 06 SAN JUAN  
CANTÓN: 06 NARANJO  
PROVINCIA: 2 ALAJUELA**

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. NO SE VISUALIZA

Nombre del proveedor del servicio: ASADA

Número telefónico del proveedor: DESCONOCIDO

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NO APLICA

Nombre del abonado: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Observaciones: NO POSEE EL SERVICIO, PERO EN LA ZONA HAY DISPONIBILIDAD

## 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. NO SE VISUALIZA

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: 2451 0123

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: NO APLICA

Nombre del abonado: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Observaciones: NO POSEE EL SERVICIO, PERO EN LA ZONA HAY DISPONIBILIDAD