

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20606031146500-2020-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 DEUDOR				
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°	A-0340524-1996		389,42 m2	
Identificador Predial	20606031146500		389,42 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	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 publica 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 valuado.			
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 representate legal de la empresa				
Fecha inspección:		1 abril 2020	Fecha informe:	1 abril 2020
Números telefónicos para contacto				88977169
Correo electrónico / Dirección WEB		krysi.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	389,42	1,0000		1,0000		1,0000
Factor regularidad	0,95	0,95	1,0000	1	0,9500	0,95	1,0000		1,0000		1,0000
Factor pendiente	20%	20%	1,0000	0	0,8000	20%	1,0000		1,0000		1,0000
Factor de nivel	2,5	2,5	1,0000	0	0,9200	2,5	1,0000		1,0000		1,0000
F. tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
F. servicios 1	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000		1,0000		1,0000
F. servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Factor ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de zona	media baja	media baja	1,0000	media baja	1,0000	media baja	1,0000		1,0000		1,0000
Actividad del lugar	residencial/agr	residencial/agr	1,0000	residencial/agr	1,0000	residencial/agr	1,0000		1,0000		1,0000
Dist. Centro poblado	4,8km	5km	1,0000	300m	0,8000	4,8km	1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,2300		0,5594		1,0000		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		
	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	€/ m2

VALOR UNITARIO FINAL €23 111,00 /m2
VALOR TOTAL DEL TERRENO €8 999 885,62

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 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 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 Y DE SU ENTORNO				214-20606031146500-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	13,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
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				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
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	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Regular	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	300,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 56,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
1/4/2020	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY				
OBSERVACIONES					
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 PUBLICA



PERITO EN SITIO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



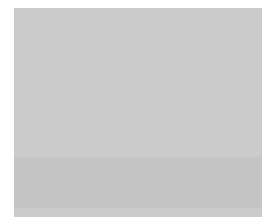
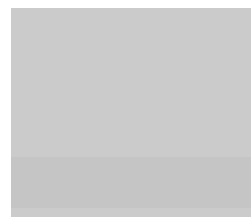
1



2



3



26-A-6-6-2 340524

CATASTRO NACIONAL
143 172
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1995

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:
A-340524-96
24 JUL 1996
Fecha _____ Firma Autorizada _____

5 COLC 50 COLONES 100 COLONES

LINEA RUMBO DIST.

LINEA	RUMBO	DIST.
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

LOCALIZACION
HOJA CAÑUELA
Escala 1:10 000

NOTAS
LINDEROS EXISTENTES
LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 00° 01', LINEAL 0.01m

PROPIEDAD DE
CLARA LUZ CHACON CARVAJAL

CEDULA No. 2-181-295

SITUADO EN La Cueva
DISTRITO 06 San Juan ES PARTE
CANTON 06 Naranjo FOLIO REAL
2035136-000

PROVINCIA 02 Alajuela

ARCHIVO No **FECHA**
JULIO DE 1996

DOMINGO ZAMORA DURAN TOPOGRAFO ASOCIADO TA 4393
PROTOCOLO TOMO 8704 FOLIO 120 AREA 389.42 m² AREA según Registro 37829.23 m² ESCALA 1:500

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 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.

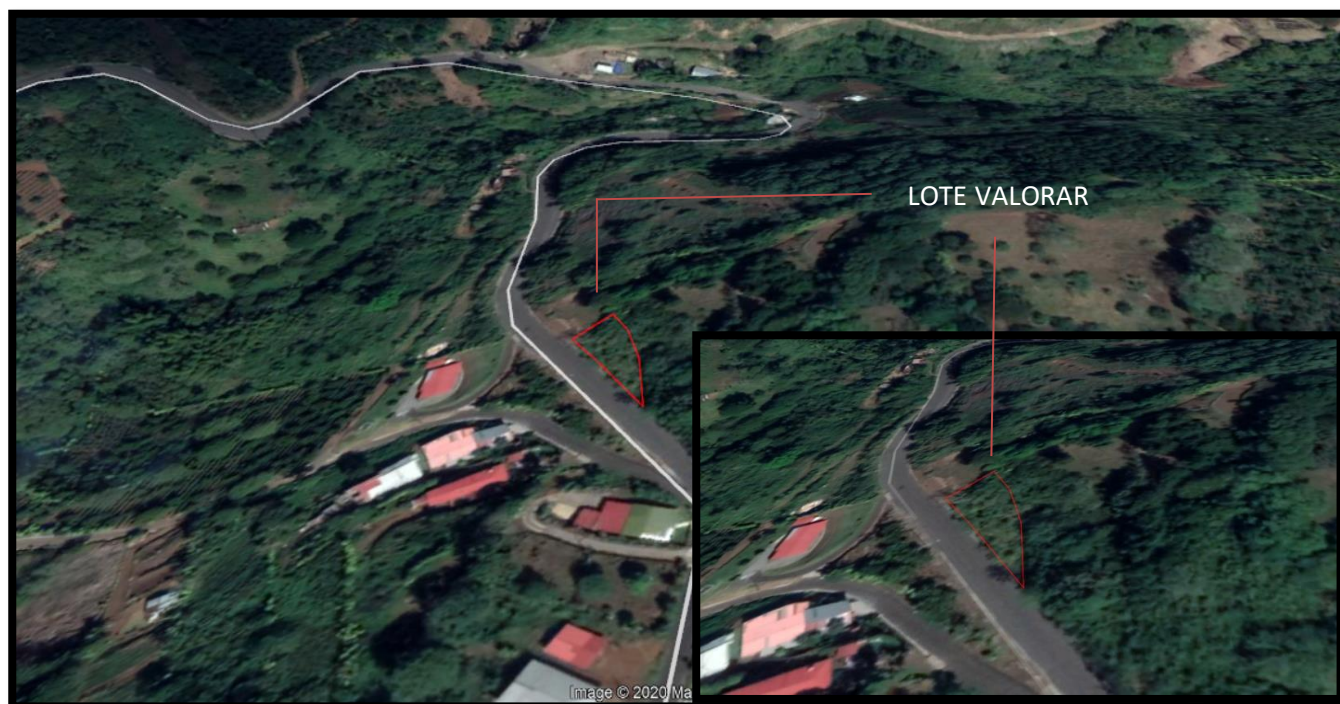
El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, en el cual contempla correcciones por área, frente, 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	FORMULA
FACTOR DE EXTENSION	$F_{ext} = (Alt / Alv)^x$
FACTOR DE FRENTE	$f/c = (Ffv / Fflt)^{1/3}$
FACTOR DE REGULARIDAD	$F_r = \frac{A}{A_{mrc}} \quad F_{rc} = \frac{Frv}{Frs}$
FACTOR DE PENDIENTE	$F_{pc} = Exp [(PZ - PL) / 75]$
FACTOR DE NIVEL	Bajo Nivel $F_{zn} = Exp (-0.3 * zn)$
	Grande Nivel $F_{bn} = Exp (-0.5 * zn)$
	FNR $F_{nfr} = (F_{nv} / F_{ni})$
FACTOR DE TIPO DE VIA	$F_{vc} = Exp ((V - Vt)^* - 0.06646)$
FACTOR DE SERVICIO S1	$F_{s1} = Exp ((sv - slt)^* 0.05)$
FACTOR DE SERVICIO S2	$F_{s2} = Exp ((sv - slt)^* 0.05)$
FACTOR DE UBICACIÓN	Comercio $F_{Ucr} = Exp ((Uv - Ut)^* - 0.111)$
	Residencia $F_{Ucc} = Exp ((Uv - Ut)^* - 0.0255)$



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

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico



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