

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-60101011822100-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Actualización Avalúo		
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%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	01 - PUNTARENAS		
Distrito:	12 - CHACARITA		
Localidad:	20 de Noviembre		
DIRECCIÓN EXACTA			
120 metros Oeste del salón Jiménez (costado Norte del aeropuerto de Chacarita).			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	P-1970563-2017	3,610.00 m2	
Identificador Predial	60101011822100	3,625.03 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.41%	15.03 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢52,067,030.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢52,067,030.00		
VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y DOS MILLONES SESENTA Y SIETE MIL TREINTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	1-Finca se ubica en Zona catastrada, sin embargo no se aporta la certificación correspondiente para este informe.		
Nombre del Perito	Herman Pérez Álvarez		
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	N° CIA 2016	Emp. 9650	Identificación N° 601600527
Nombre de la empresa	Banco Nacional		
Nombre y firma representate legal de la empresa	BN		
Fecha inspección:	18 enero 2021	Fecha informe:	19 enero 2021
Números telefónicos para contacto	2545-2004, ext:921-1804		
Correo electrónico / Dirección WEB	hperez@bncr.fi.cr		

AVALÚO DEL TERRENO								214-60101011822100-2021-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			57,758.00		61,117.00		16,337.16				0.00	
Área (m2)		3,610.00	1,340.29 0.7211		1,491.33 0.7470		190.00 0.3785		1.0000		1.0000	
Frente (m)		62.22	31.75 1.1751		23.27 1.2660		10.00 1.5503		1.0000		1.0000	
Regularidad		0.8	1 0.8000		1 0.8000		1 0.8000		1.0000		1.0000	
% de Pendiente		0.00	0.00 1.0000		0.00 1.0000		0.00 1.0000		1.0000		1.0000	
Nivel (m)		0.00	0.00 1.0000		0.00 1.0000		0.00 1.0000		1.0000		1.0000	
Tipo de vía		3	1 0.8788		2.00 0.8788		4.00 1.0667		1.0000		1.0000	
Servicios 1		1	2 0.9704		1.00 1.0000		4.00 0.9704		1.0000		1.0000	
Servicios 2		16.00	16 1.0000		16.00 1.0000		16.00 1.0000		1.0000		1.0000	
Ubicación en manzana		7.00	3.00 0.6415		5.00 0.8009		5.00 0.8009		1.0000		1.0000	
Vista		0	0 1.0000		0 1.0000		0 1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Negociación		0.75	1 0.7500		1 0.7500		1 0.7500		1.0000		1.0000	
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación			0.2781		0.3994		0.2919		1.0000		1.0000	
Valores Homologados			16,064.65		24,408.00		4,768.30					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
Retiro		0.0000		Área afectada		157.38 m2		Ampliación prevista de la vía.				
		1.0000		Área afectada		0.00 m2						
		1.0000		Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		€15,080 /m2		Valor ajustado		€14,423 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		0.9564		Área		3,610.00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€14,423.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€52,067,030.00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		Franklin Alpízar Martínez, Gerardo Madrigal Sequeira, Asociación Iglesia Casa de Oración y Asociación Iglesia Cristiana Casa del Cordero.					Construido					
SUR		Calle Pública con 27.75 metros de frente, Adriana Guido Torres, Aracelly Abarca Loría, Rigoberto Hernández Vega.					Asfalto y Construcciones					
ESTE		Calle Pública con 27.95 y 0.32 metros de frente, Dayana Karina Solano Fernández, Fabian Acevedo Aguirre, Marcos Aparicio Loría, José Luis Campos Martínez, José Vicente Campos Vega, Eida Martínez Martínez, Víctor Ruiz Granados y María Elena Ramírez Vargas.					Calle de lastre, lotes con construcción					
OESTE		José Miranda Villalobos					Construido, en parte					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE		ESTE				NORTE				PRECISIÓN 4 metros		
2		414,819				1,103,931				Altitud 32		
3		414,788				1,103,928				34		
18		414,814				1,103,989				38		
11		414,761				1,104,042				36		
13		414,782				1,104,040				36		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº		Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1		Ref. 1. Valor propiedad ubicada en El Roble, mide: 1.340 m ² ., valor: \$57.758.00/m ² .			Base de Datos		Avalúo N°202-60112001370800-2020-U			19/01/2021		
					Coordenadas		Este	418,080	Norte	1,103,384		
2		Ref. 1. Valor propiedad ubicada en El Roble, mide: 1.491 m ² ., valor: \$61.117.00/m ² .			Base de Datos		Avalúo N°202-60101001091800-2019-U			19/01/2021		
					Coordenadas		Este	418,836	Norte	1,102,564		
3		Ref. 3. Mapa de valores de terrenos, Puntarenas, Ministerio de Hacienda, 2010.			Base de Datos		Código: 601-12-U10			19/01/2021		
					Coordenadas		Este		Norte			
4					Oferta							
					Coordenadas		Este		Norte			
5												
					Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60101011822100-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 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	Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ varios	Recolección de basura	SÍ	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	62.22 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	107.64 m		Pendiente %	0	
Relación:	1.72999036		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Esquinero	
	S2	16.00			
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):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	Posibilidad de daños		Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Riesgo deslizamiento		Ninguno
		No Aplica			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 72.20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
06/01/2021	No hay				
OBSERVACIONES					
1-Inmueble ubicado en un residencial con alta densidad de población, se localiza a un costado del aeropuerto de Chacarita, acceso mediante calle pública, dispone de los servicios públicos. 2-No tiene construcciones, existe unas estructuras de concreto utilizadas en algún momento como vestidores y duchas, actualmente en estado de abandono, por lo que no se considera su valor. 3-Se trata de un terreno inculto, abandonado, con algunos árboles frutales y con abundante vegetación, lo que facilita que sea utilizado como basurero y desfogue de aguas servidas de algunos vecinos. 3-Está delimitado por paredes de concreto de colindantes y malla ciclón, en parte, al frente tiene una estructura de concreto deteriorada y sin mantenimiento alguno. Se observa varios sectores con acceso libre a la propiedad. 4-El valor de la referencia 3 se toma del Mapa de Valores de Terrenos del Ministerio de Hacienda, 2010, ajustado según tipo de cambio del dolar norteamericano. 5-De acuerdo con el Ministerio de Hacienda, y el plano N°6-1970563-2017 la propiedad se ubica en un distrito diferente (12-Chacarita), al que indica el estudio de finca. Sin embargo esta situación no tiene afectación física sobre el inmueble. 6-Se utiliza el código de ubicación: 7 (Callejón fondo), debido a que el área en esa condición representa el 80% del terreno. 7- Se considera un factor de negociación del 75% debido a que el precio de algunas propiedades está por debajo de su valor en este sector.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60101011822100-2021-U



Frente



Costado Norte



Costado Oeste



Sector Sur



Vista interna



Vista interna



Entorno Este

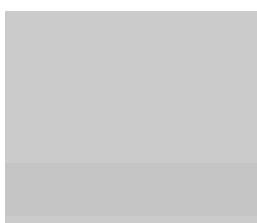
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



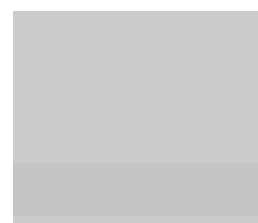
Ref. 1



Ref. 2



Perito



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60101011822100-2021-U



Entorno sur



Vértice 4



Vértice 1



Estructura abandonada



Basura y aguas servidas

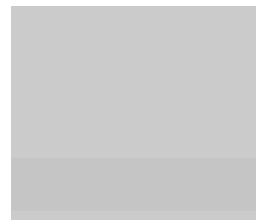
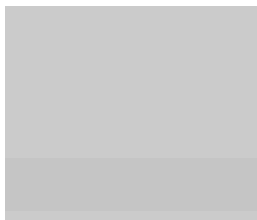
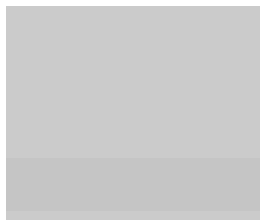
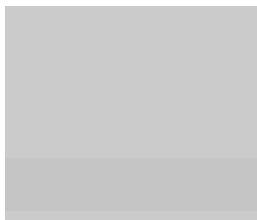


Frente Este



Árboles frutales

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60101011822100-2021-U

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
6-1970563-2017

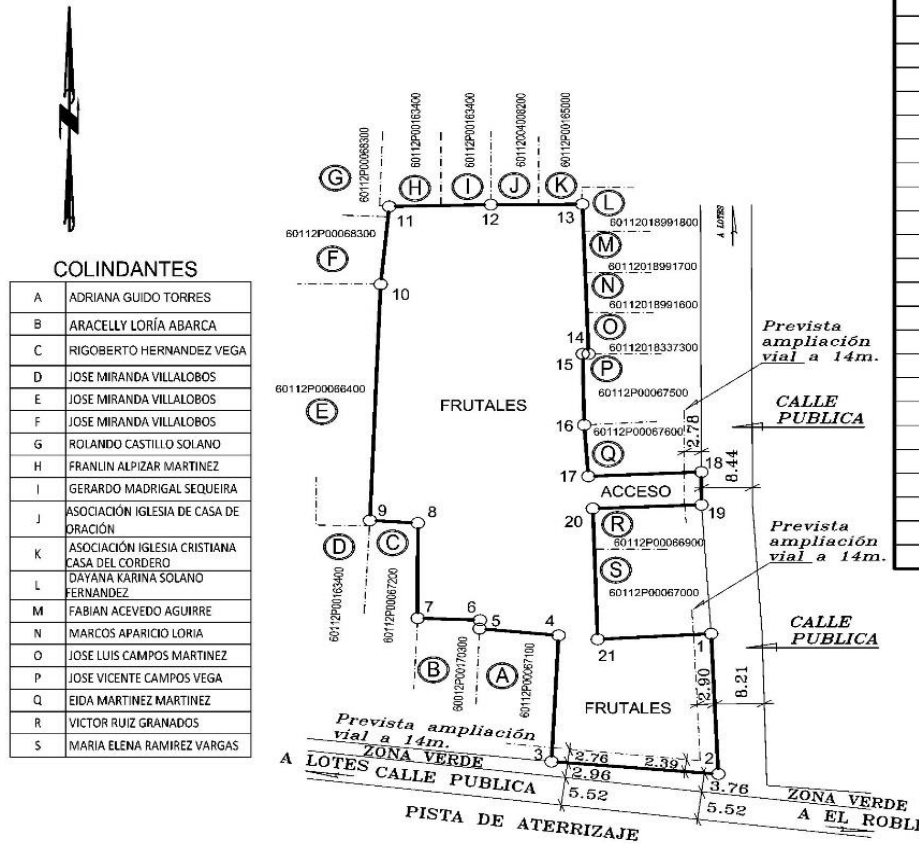
Fecha : 15/05/2017 12:45:28
Registrador: MAX SALAZAR OBANDO
C2DE955480BD34FC6B7B705CFE925B88

Catastro Nacional
2016-73425-C
09/05/2017 10:04:36
Reingreso

cfia

Contrato 685157
Fecha 08/05/2017
Sellado CFIA

VER ENTERO DEL BANCO DE
COSTA RICA 222284471



DERROTERO		
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1 - 2	177° 33' 11"	27.95m
2 - 3	275° 07' 48"	27.75m
3 - 4	2° 40' 36"	25.14m
4 - 5	275° 49' 29"	13.16m
5 - 6	2° 24' 30"	1.70m
6 - 7	272° 11' 57"	10.32m
7 - 8	0° 01' 34"	18.93m
8 - 9	273° 49' 14"	7.95m
9 - 10	2° 09' 59"	47.02m
10 - 11	5° 15' 47"	15.55m
11 - 12	88° 45' 04"	16.84m
12 - 13	89° 40' 44"	15.16m
13 - 14	178° 02' 01"	29.81m
14 - 15	270° 35' 24"	0.97m
15 - 16	179° 01' 40"	14.15m
16 - 17	176° 07' 05"	10.24m
17 - 18	87° 21' 53"	18.74m
18 - 19	179° 50' 35"	6.52m
19 - 20	267° 35' 20"	18.01m
20 - 21	178° 14' 13"	26.02m
21 - 1	86° 38' 28"	18.82m

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES.

POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m.
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'

NO HUBO RECTIFICACIÓN DE LINDEROS NI AMOJONAMIENTO.

FRENTE A CALLE PUBLICA 55.70m. ENTRE LOS PUNTOS 1 A 3 y 6.52m ENTRE LOS PUNTOS 18 A 19.

MODIFICA EL PLANO CATASTRADO P-10655848-2006.

TODAS LAS DISTANCIAS ESTÁN DADAS EN METROS Y ÁREAS EN METROS CUADRADOS

PARA RECTIFICAR MEDIDA.

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO DE LA FINCA

6 118821-000

LUIS USAGA CERDAS
INGENIERO TOPOGRAFO I.T.8938

AREA SEGUN REGISTRO

3625.03 m².

FECHA

Agosto 2016

AREA DEL PLANO

3610 m²

PROTOCOLO

TOMO **18757**
FOLIOS **088**

SITUADO EN **CHACARITA**

DISTRITO **12° CHACARITA**

CANTON **1° PUNTARENAS**

PROVINCIA **6° PUNTARENAS**

ESCALA **1: 1000**

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60101011822100-2021-U

6/1/2021

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 118821--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 118821 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUNTARENAS CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : FRANKLIN ALPIZAR MARTINEZ, GERARDO MADRIGAL SEQUEIRA Y ASOCIACION
IGLESIA CASA DE ORACION

SUR : CALLE PUBLICA CON FRETNE DE 27.41 METROS, ADRIANA GUIDO TORRES, ARACELLY
LORIA ABARCA, RIGOBERTO HERNANDEZ VEGA

ESTE : CALLE PUBLICA CON 28.44 METROS DE FRENTE, ASOCIACION IGLESIA CRISTIANA
CASA DEL CORDERO, JOSE VICENTE CAMPOS VEGA, EIDA MARTINEZ MARTINEZ, VICTOR
RUIZ GRANADOS, MARIA ELENA RAMIREZ VARGAS, CALLE PUBLICA CON 6.52 METROS DE
FRENTE

OESTE : CALLE PUBLICA CON 25.31 METROS FRENTE, ADRIANA GUIDO TORRES, ARACELLY
LORIA ABARCA, RIGOBERTO HERNANDEZ VEGA, ROLANDO CASTILLO SOLANO, JOSE BLAS
MIRANDA VILLALOBOS

MIDE: TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CON TRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-1065848-2006
IDENTIFICADOR PREDIAL:601010118821__

DATOS ADICIONALES: .

VALOR FISCAL: 56,070,944.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS
SESENTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2013-00306814-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-DIC-2013

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

Emitido el 06-01-2021 a las 17:27 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

CERTIFICADO CATASTRAL

214-60101011822100-2021-U

CERTIFICADO CATASTRAL

214-60101011822100-2021-U

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.

