

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20606046729600-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION 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)					
HIDALGO		LOPEZ		IOEY c.c. JOEY	
Número de exdeudor					
6372-1					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		02 - ALAJUELA			
Cantón:		06 - NARANJO			
Distrito:		06 - SAN JUAN			
Localidad:		SAN JUAN			
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL TALLER DE ENDEREZADO Y PINTURA AMX 200m AL SUR, 100m AL SUROESTE, 100m AL ESTE Y 25m AL NORTE, SAN JUAN DE NARANJO, ALAJUELA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		A - 1426820 - 2010			
Identificador Predial		20606046729600			
Diferencia de medidas		Porcentaje:		0.00%	
				336.00 m2	
				336.00 m2	
				0.00 m2	
				Demasia NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢7.764.960.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢7.764.960.00			
VALOR EN LETRAS:		SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses		Ámbito máximo de mercado potencial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00		Local	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito		ING. ALEJANDRO ARRIETA TORRES			
Tipo de Profesional		INGENIERO EN CONSTRUCCION			
Número de registro		ICO-7677		Firma del Perito	
Nombre de la empresa		Emp.		Identificación N° 108340260	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		6 mayo 2020		Fecha informe:	
Números telefónicos para contacto		8412-1694			
Correo electrónico / Dirección WEB		aarrieta@cfia.or.cr			

AVALÚO DEL TERRENO							214-20606046729600-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			52.500.00		55.265.00		52.000.00		0.00		0.00	
FACTOR EXTENSION	336		300.00	0.9633	350.00	1.0136	430.00	1.0848	1.0000		1.0000	
FACTOR NIVEL	0.00		0.00	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
FACTOR FRENTE	14.48		13.00	1.0273	15	0.9912	16	0.9754	1.0000		1.0000	
FACTOR FONDO	23.20		23.08	1.0000	23.33	1.0000	26.88	1.0000	1.0000		1.0000	
FACTOR REGULARIDAD	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
FACTOR PENDIENTE (%)	0		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
FACTOR UBICACIÓN	8		5	0.7168	5	0.7168	5	0.7168	1.0000		1.0000	
FACTOR SERVICIOS 1	1		4	0.9139	4	0.9139	4	0.9139	1.0000		1.0000	
FACTOR SERVICIOS 2	15		16	0.9704	16	0.9704	16	0.9704	1.0000		1.0000	
FACTOR DE VIA	9		3	0.6712	3	0.6712	3	0.6712	1.0000		1.0000	
									1.0000		1.0000	
									1.0000		1.0000	
Factor de Homologación			0.4222		0.4287		0.4514		1.0000		1.0000	
Valores Homologados			22.167.11		23.689.47		23.474.88					
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	€23.110 /m2			Valor ajustado			€23.110 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000			Área			336.00 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL							€23.110.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€7.764.960.00					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	MUEBLES Y PANELES LIVA DE SARCHI S.A.						LOTE SIN CONSTRUIR					
SUR	MUEBLES Y PANELES LIVA DE SARCHI S.A.						LOTE CONSTRUIDO (VIVIENDA)					
ESTE	LORENA SOLANO ARRIETA						LOTE SIN CONSTRUIR					
OESTE	SERVIDUMBRE DE PASO CON FRENTE A CALLE DE 6.00m						SERVIDUMBRE DE PASO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE						NORTE				Altitud	
1	455.632						1.119.162				1.100	
2	455.638						1.119.175				1.100	
3	455.661						1.119.174				1.100	
4	455.656						1.119.160				1.100	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	VENTA DE TERRENOS EN LA MISMA ZONA DE SAN JUANILLO, NARANJO.					Oferta		Edwin Cruz Villegas - 63039395			05/02/2020	
						Coordenadas		Este		Norte		
2	VENTA DE TERRENOS EN LA MISMA ZONA DE SAN JUANILLO, NARANJO.					Oferta		Diego Barrientos - 89907399			04/01/2020	
						Coordenadas		Este		Norte		
3	VENTA DE TERRENOS EN LA MISMA ZONA DE SAN JUANILLO, NARANJO.					Oferta		Diego Barrientos - 89907399			04/05/2020	
						Coordenadas		Este		Norte		
4												
						Coordenadas		Este		Norte		
5												
						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 sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador 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				214-20606046729600-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
Residencial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	14.48 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	23.13 m (promedio)		Pendiente %	0	
Relación:	1.60		Tipo de vía:	9	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Servidumbre	
	S2	15			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 353-17829-01-0900-001				
02/05/2020	Con respecto a los gravámenes estos no afectan de ninguna forma al bien objeto de valoración. Por otro lado, no existen problemas físicos que afecten al bien.				
OBSERVACIONES					
LOTE CON TOPOGRAFIA PLANA (TERRACEO). LA SERVIDUMBRE DE ACCESO TIENE ACABADO DE LASTRE Y TIERRA. EL ACCESO AL TERRENO ES POR MEDIO DE SERVIDUMBRE, SIN EMBARGO, ESTA NO ESTÁ INSCRITA ANTE EL REGISTRO.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20606046729600-2020-U



CALLE PUBLICA


ACCESO A LA SERVIDUMBRE
POR CALLE PUBLICA

DETALLE DE SERVIDUMBRE DE
PASO


VISTA DE LA SERVIDUMBRE



FRENTA DEL TERRENO



VISTA INTERNA DEL LOTE



VALUADOR EN EL SITIO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



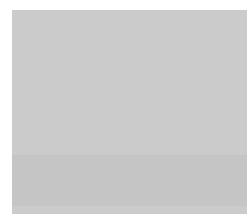
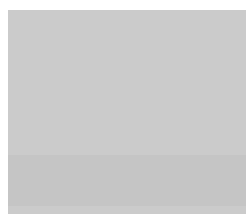
1



2



3



214-20606046729600-2020-U

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20606046729600-2020-U

2/5/2020

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 467296---000

Imprimir Regresar
Comprar

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 467296 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 32, TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN JUAN CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : MUEBLES Y PANELES LIVA DE SARCHI S.A.
SUR : MUEBLES Y PANELES LIVA DE SARCHI S.A.
ESTE : LORENA SOLANO ARRIETA
OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON 14.48 METROS DE FRENTE

MIDE: TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS
PLANO:A-1426820-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00461432	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,080,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00644630-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-OCT-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 353-17829-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00025593-001
AFECTA A FINCA: 2-00467296 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-05-2020 a las 12:46 horas

SERVICIOS PUBLICOS DE BIENES TEMPORALES

214-20606046729600-2020-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO 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 tuvo a la mano ninguna información

Nombre del proveedor del servicio: Asada de San Juan de NaranjoNúmero telefónico del proveedor: No se localizó

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

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. No se tuvo acceso directo a ningún medidor cercano

Nombre del proveedor del servicio: ICENúmero telefónico del proveedor: 2451 0123

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : _____

Nombre del abonado : _____

Observaciones: _____