

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-11904063650400-2020-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 EX DEUDOR					
TABASH	BLANCO	FARID ANTONIO		Céd. Identidad 1-0570-0775	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		01 - SAN JOSE			
Cantón:		19 - PEREZ ZELEDON			
Distrito:		04 - RIVAS			
Localidad:		LINDA VISTA DE RIVAS			
DIRECCIÓN EXACTA					
de la escuela de Linda Vista de Rivas, 360 metros Norte y 51,26 metros Oeste, lote mano izquierda al fondo					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		SJ-1625770-2012		2 789,00 m2	
Identificador Predial		11904063650400		2 789,00 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0,00%		0,00 m2 Demasía NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢34 946 170,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢16 305 428,83	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢51 251 598,83	
VALOR EN LETRAS:		CINCUENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO COLONES 83/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses		Ámbito máximo de mercado potencial General	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢16 305 428,83			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		avaluo actualizacion para bienes temporales del BNCR			
Nombre del Perito GERMAN BARRANTES ELIZONDO					
Tipo de Profesional		ING AGRO		Firma del Perito	
Número de registro		CIA,3015 Emp.		Identificación N° 1-0555-0584	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		4 abril 2020		Fecha informe: 10 abril 2020	
Números telefónicos para contacto		8705-1025			
Correo electrónico / Dirección WEB		german.barrantes@email.com			
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.					

AVALÚO DEL TERRENO						214-11904063650400-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		20 000,00		21 503,00		12 451,00		0,00		0,00	
Área	2789,00	1400,00	0,7965	1900	0,8810	2 024,00	0,8996	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	30,31	15	1,2642	26	1,0528	11	1,4019	1,0000		1,0000	
Fondo	40,58	67	1,1819	73	1,2161	184	1,6551	1,0000		1,0000	
Forma	trape	rect	1,0000	rect	1,0000	rect	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	8	3	0,9379	3	0,9379	3	0,9379	1,0000		1,0000	
Ubicación	7	3	0,9030	5	0,9502	5	0,9502	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	11	11	1,0000	11	1,0000	11	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,0079		1,0052		1,8602		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		20 158,42		21 615,32		23 161,49					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
cuerpos agua	0,5000	Área afectada		587,52 m2		retiro de 10 metros lineales					
factor negocio	0,6000	Área afectada		2 201,48 m2		factor negociación a la baja por ser ofertas las referencias					
	1,0000	Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€21 645 /m2	Valor ajustado		€12 530 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0,5789	Área		2 789,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€12 530,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€34 946 170,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	quebrada en medio de William Blanco Blanco y Bryan					quebrada y terreno para agricultura					
SUR	La Quinta Peña S.A. y calle publica con 10,31 m					calle pública en lastre grueso y lotes sin construcción					
ESTE	Erick Mora Camacho, quebrada en medio de William					quebrada y terreno para agricultura					
OESTE	La Quinta Peña S.A. y Bryan Monturiol Alcazar					lotes sin construcción					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
										PRECISIÓN 3,00 m	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	536 251				1 041 913				981		
3	536 234				1 041 896				981		
4	536 211				1 041 915				982		
9	536 235				1 041 963				984		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	terreno en mismo sector, semejantes condiciones lote en estudio	Oferta	8820-900			10/4/2020					
		Coordenadas	Este	536 127	Norte	1 041 914					
2	terreno en mismo sector, semejantes condiciones lote en estudio	Oferta	6087-9022			13/5/2019					
		Coordenadas	Este	536 152	Norte	1 041 894					
3	terreno en mismo sector, semejantes condiciones lote en estudio	Oferta	2771-2525			13/5/2019					
		Coordenadas	Este	536 235	Norte	1 041 827					
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											

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 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				214-11904063650400-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 800 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 800 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	SÍ a 800 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m	vivienda	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	30,31 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	40,58 m		Pendiente %	3	
Relación:	1,33883207		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Callejón latera	
	S2	11			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	15,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 49,00%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
8/4/2020		no presenta			
OBSERVACIONES					

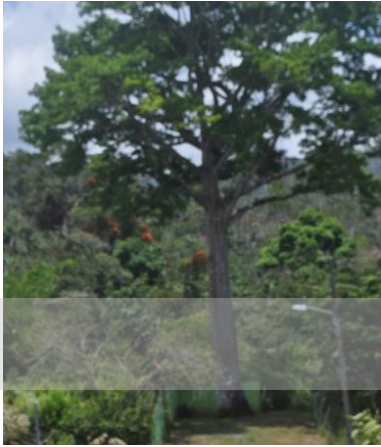
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-11904063650400-2020-U			
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
casa habitacion	50,00	350 000	17 500 000	50	5	b	0,9450	0,9748	16 120 750,00	46,1	322 415	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL	50,00		17 500 000						16 120 750,00			
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	
tapias y portón	30,31	10 000	303 100	10	5	b	0,6250	0,9748	184 678,83	6,1	6 093	
			-						-			
			-						-			
TOTAL			303 100						184 678,83			
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			¢16 120 750,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢184 678,83									
VALOR TOTAL			¢16 305 428,83									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES												MUY BUENO
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									
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												

O	ÓPTIMO
MB	MUY BUENO
B	BUENO
I	INTERMEDIO
R	REGULAR
D	DEFICIENTE
M	MALO
MM	MUY MALO
DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-11904063650400-2020-U																				
CONSTRUCCIONES																								
Tipo de construcción existente: casa habitacion en madera		Uso predominante: Residencial																						
Estado de la edificación: Existente		Avance: <div style="width: 50px; height: 15px; background-color: #ccc; border: 1px solid #000;"></div>		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: En desuso		Nombre																						
Vigencia del contrato de arrendamiento:																								
Área construcción principal: 50,00 m2		Porcentaje de cobertura: 1%		Año de construcción: 2015																				
DETALLE DE ELEMENTOS																								
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VM02		NÚMERO DE NIVELES: 1																						
Estructura	vivienda en madera		Sistema eléctrico:																					
Paredes	en madera a doble forro		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Fusible</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Bueno</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gas LP</td> <td colspan="2">Ubicación</td> </tr> </table>			Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	SI		Interruptor	Fusible		Estado General	Bueno		Gas LP		Ubicación	
Entubado Conduit	SI	TOTAL																						
Porcentaje	100%																							
Caja breaker	SI																							
Interruptor	Fusible																							
Estado General	Bueno																							
Gas LP		Ubicación																						
Entrepiso	Ninguno																							
Techos	zinc acanalado																							
Cubierta	en madera a doble forro																							
Cielos	en madera a doble forro																							
Pisos	ceramicos total		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Bueno</td> <td>Cielos</td> <td>Bueno</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Bueno</td> <td>Cubierta</td> <td>Bueno</td> </tr> </table>			Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	Bueno	Cielos	Bueno	Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno							
Estado Físico y Mantenimiento:																								
Paredes	Bueno	Cielos				Bueno																		
Pisos	Bueno	Cubierta				Bueno																		
Fachada	en madera a doble forro																							
Aposentos	dos habitaciones, sala comedor, cocina																							
Baños	uno, con servicio sanitario , piso ceramico y enchape media altura																							
Otros	Ninguno																							
Red de agua caliente	no presenta																							
Tanque captación de agua	no presenta																							
OBRAS COMPLEMENTARIAS																								
Estado de la edificación:		Avance:																						
DESCRIPCIÓN																								
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																								
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:																					
1			Equivalente al: 0,0%																					
2																								
3			del monto del crédito destinado a construcción																					
4																								
5																								
6																								
7																								
OBSERVACIONES																								

ANEXO FOTOGRÁFICO

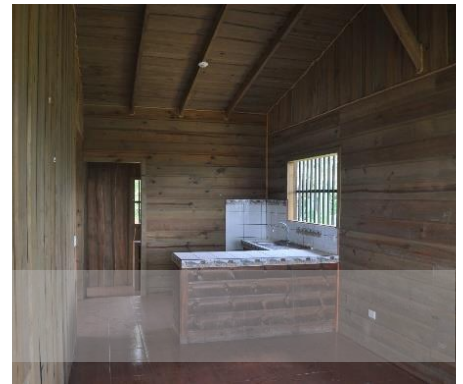
214-11904063650400-2020-U



casa en madera



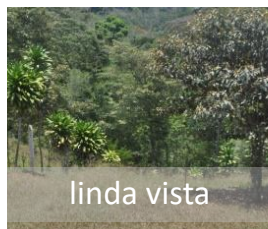
el perito en el lugar



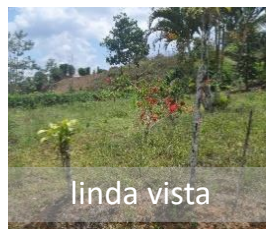
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



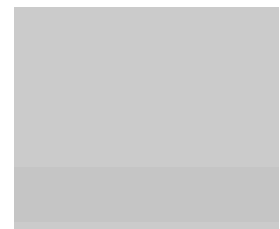
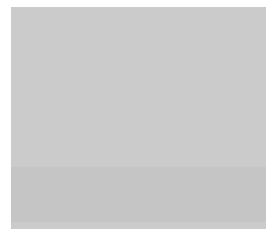
linda vista



linda vista



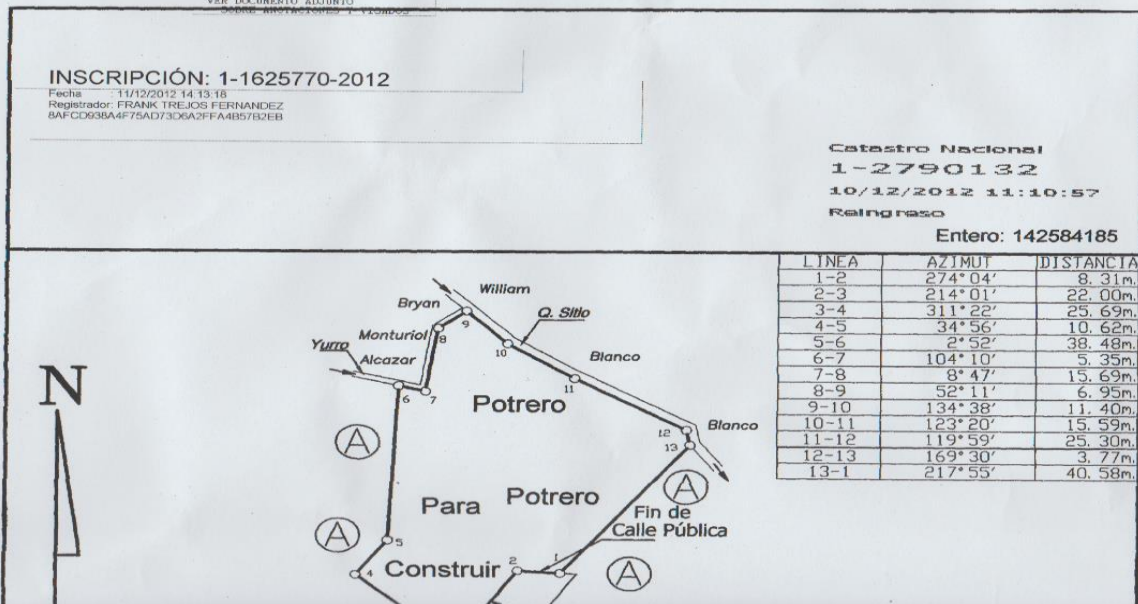
linda vista



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.

PLANO DE CATASTRO

214-11904063650400-2020-U


NOTAS:

DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
FRENTE A CALLE PÚBLICA: 30.31m.
LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA POR METODO USADO.
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m.
MODIFICA AL PLANO SJ-1594475-2012.
ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRÁ
LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA
FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.
COLINDANTE A: Henry Valverde Piedra.
AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575, ART. 33.



Parte de Folio Real:		AREA	Información del Registro Público - Areas según Registro: 5000m. ²
1630002-000		2789 m. ²	
		PROTOCOLO TOMO 17062 FOLIO 158	
 Mario Araya Céspedes Perito Topógrafo PT 2280	ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN Linda Vista DISTRITO 4° Rivas CANTON 19° Pérez Zeledón PROVINCIA 1° San José	ARCHIVO Lev. Linda Vista
	25-10-2012		

ESTUDIO DE REGISTRO

214-11904063650400-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 636504---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 636504 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR Y POTRERO

SITUADA EN EL DISTRITO 4-RIVAS CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : QUEBRADA EN MEDIO DE WILLIAM BLANCO BLANCO Y BRYAN MONTURIOL ALCAZAR

SUR : LA QUINTA PEÑA S.A Y CALLE PUBLICA CON 10.31 METROS LINEALES

ESTE : ERICK MORA CAMACHO, QUEBRADA EN MEDIO DE WILLIAM BLANCO BLANCO

OESTE : LA QUINTA PEÑA S.A Y BRYAN MONTURIOL ALCAZAR

MIDE: DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-1625770-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

1-00630002 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 42,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN COLONES CON QUINCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00160565-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-MAR-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 332-04777-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 1295000 000

AFECTA A FINCA: 1-00636504 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 332-11040-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1294980 000

AFECTA A FINCA: 1-00636504 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 333-08378-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 1294994 000

AFECTA A FINCA: 1-00636504 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-04-2020 a las 07:55 horas

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

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 RIVAS

Número telefónico del proveedor: 2770-5167

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 554

Nombre del abonado: Henry Alvarado

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: 2772-3728

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 209 6214

Nombre del abonado: Esteban Rojas Hidalgo

Observaciones: _____