

AVALÚO DE FINCA URBANA
INFORME DE AVALÚO
OFICINA
PROPÓSITO DEL AVALÚO

214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES

214-21301051971900-2020-U

Administración de bienes

NOMBRE SOLICITANTE

Banco Nacional de Costa Rica

Céd. Jurídica 4000001021

NOMBRE EXDEUDOR

Collado Parrales

José

Número 7108-1

NOMBRE PROPIETARIO

Banco Nacional de Costa Rica

Céd. Jurídica 4000001021

Proporción de Derechos

100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 02 - ALAJUELA
 Cantón: 13 - UPALA
 Distrito: 01 - UPALA
 Localidad: Los Tijerinos

DIRECCIÓN EXACTA

Del cruce hacia La Cruz de Guanacaste en Upala centro, 500 metros oeste y 150 metros sur, a mano derecha.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca	Según	el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	A-1720254-2014	499,00 m2	
Identificador Predial	21301051971900	499,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demásia NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	₡13 989 964,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡29 722 833,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡43 712 797,00

VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE
 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 ₡29 722 833,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES El bien sujeto es satisfactoria garantía de crédito.

Nombre del Perito Randy Antonio Umaña Picado

Tipo de Profesional Ingeniero forestal

Firma del Perito

Número de registro 7086 Emp. *no aplica*

Identificación N°

113340390

Nombre de la empresa Ingenieros Umaña

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 27 agosto 2020

Fecha informe: 29 agosto 2020

Números telefónicos para contacto

83359110

Correo electrónico / Dirección WEB

ingenierosumana@gmail.com

AVALÚO DEL TERRENO

214-21301051971900-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m ²		28 000,00	32 000,00	27 000,00	0,00	0,00
Área	499,00	379,00	0,9132	250,00	0,7961	500,00
Frente	20,00	15,00	1,0746	10,00	1,1892	20,00
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4
Acera y caño	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Servicios públicos	16	16	1,0000	16	1,0000	16
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	4
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Factor de Homologación		0,9813		0,9467		0,9755
Valores Homologados		27 477,07		30 293,85		26 337,60

No hay FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO
VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	¢28 036 /m ²	Valor ajustado	¢28 036 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	499,00 m ²	¢0 / m ²

VALOR UNITARIO FINAL
VALOR TOTAL DEL TERRENO
¢28 036,00 /m²
¢13 989 964,00
LINDEROS ACTUALES

NORTE	Beri de Upala S.A.	Residencial
SUR	Beri de Upala S.A.	En verde
ESTE	calle pública	Vía habilitada para todo tipo de vehículo
OESTE	Rigoberto Murillo Ocampo	Residencial

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN 5,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	387 239	1 204 901	57
2	387 234	1 204 883	57
3	387 210	1 204 888	57

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Los Tijerinos, 185 m sur, 115 m sureste y 100 m suroeste, a mano izquierda. En verde. ¢28.000/m ² .	Oferta	Óscar Calderón 87170122			29/8/2020
		Coordenadas	Este	387 183	Norte	1 204 942
2	Los Tijerinos, 150 m norte, 60 m oeste y 100 m sur, a mano derecha. En verde. ¢8.000.000.	Oferta	Isidoro Ortiz 88378607			29/8/2020
		Coordenadas	Este	387 194	Norte	1 204 579
3	Los Tijerinos, 185 m sur, 115 m sureste, 140 m suroeste y 50 m sureste, a mano izquierda. En verde. ¢27.000/m ² .	Oferta	Dennis Calderón 88645904			29/8/2020
		Coordenadas	Este	387 183	Norte	1 204 484

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21301051971900-2020-U			
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico		
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO		
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO				
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA					
Calle pública							
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS							
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ ICE	DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 200 m	Clase social	Media Alta		
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 300 m	Clase social zonas cercanas	Media		
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m	Densidad poblacional	Baja		
Señal celular	SÍ todos	Recolección de basura	SÍ	Actividad del lugar			
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m	Residencial y agropecuaria			
Medidores instalados		Electricidad y Agua					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	20,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m				
Fondo:	25,00 m	Pendiente %	0				
Relación:	1,25	Tipo de vía:	4				
Servicios	S1 1	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):							Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	600,00 m	Posibilidad de daños			
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Ninguno			
RIESGO DESLIZAMIENTO							
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 68,80%							
AFFECTACIONES DEL BIEN							
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
FECHA ESTUDIO							
27/8/2020	Hay dos gravámenes: uno por servidumbre trasladada y uno por reservas y restricciones. No hay advertencias ni anotaciones. No se encontró afectación a la funcionalidad física del bien sujeto.						
OBSERVACIONES							
El bien se ubica en un barrio aledaño a la cabecera cantonal, hacia donde se expande el casco urbano y con notable disponibilidad de terrenos en venta para construcciones residenciales.							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21301051971900-2020-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				
Principal	80,00	300 000	24 000 000	55	5	I	0,9504	0,9191	20 964 320,00	48,0	262 054				
Cochera	29,00	150 000	4 350 000	55	5	I	0,9504	0,9191	3 799 783,00	48,0	131 027				
Cuarto de pilas	18,00	120 000	2 160 000	55	5	I	0,9504	0,9191	1 886 796,00	48,0	104 822				
Corredor	12,00	150 000	1 800 000	55	5	I	0,9504	0,9191	1 572 324,00	48,0	131 027				
TOTAL	139,00		32 310 000						28 223 223,00						
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				
Tapia perimetral	70,00	35 000	2 450 000	30	5	D	0,9028	0,6780	1 499 610,00	18,4	21 423				
TOTAL			2 450 000						1 499 610,00						
No hay MEJORAS AL TERRENO															
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES															
CONSTRUCCIONES									¢28 223 223,00						
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢1 499 610,00						
VALOR TOTAL									¢29 722 833,00						
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO	O	ÓPTIMO				
DEFINICIONES										MB	MUY BUENO				
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)										
				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:										MM	MUY MALO				
										DM	DEMOLICIÓN				

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21301051971900-2020-U					
CONSTRUCCIONES							
Tipo de construcción existente:	Vivienda	Uso predominante:	Residencial				
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	<i>no aplica</i>				
Área construcción principal:	139,00 m ²	Porcentaje de cobertura:	28%	Año de construcción: 2015			
DETALLE DE ELEMENTOS							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	VC2-3	NÚMERO DE NIVELES:	1				
Estructura	Concreto	Sistema eléctrico:					
Paredes	Bloques de concreto, con madera en la división entre un dormitorio y la sala	Entubado Conduit	SI	TOTAL			
Entrepiso	No hay	Porcentaje	100%				
Techos	Soleras en madera fina sólida, con vigas y artesones expuestos, de acabados naturales	Caja breaker	SI				
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado, sin canoas ni bajantes	Interruptor	Diyuntores				
Cielos	Tablilla machimbrada de madera sólida, con acabado natural	Estado General	Bueno				
Pisos	Cerámica de buena calidad	Gas LP	no hay	Ubicación <i>no aplica</i>			
Fachada	Volúmenes, con columnas decorativas	Estado Físico y Mantenimiento:					
Aposentos	Sala-comedor, cocina, dos dormitorios y cuarto de pilas	Paredes	Bueno	Cielos			
Baños	Uno completo de tipo bueno y con tina	Pisos	Regular	Cubierta			
Otros	Cochera para un vehículo y corredor frontal						
Red de agua caliente	No hay						
Tanque captación de agua	No hay						
Fisuras							
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Leve
Pisos	Leve						
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
DESCRIPCIÓN	<i>Tapia perimetral de tipología TP03, con base en baldosas prefabricadas sin repello ni pintura.</i>						
No hay PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN							
OBSERVACIONES							
La vivienda presenta un notable abandono. Hay deterioro en la pintura de las paredes y precintas, con manchas por hongos en acumulaciones de humedad y muchas telas de araña. También hay manchas en el piso y la cerámica del baño. Algunos elementos de la instalación eléctrica fueron sustraídos. El portón principal no fue valuado por su elevado grado de deterioro. Todo el hierro forjado presenta óxido, al punto que hay puntos sueltos de la soldadura original en los extremos de las varillas. La estructura del techo del portón está dañado por comején.							

ANEXO FOTOGRÁFICO 1 de 2

214-21301051971900-2020-U

Frente del bien y entorno

Colindantes
Norte

Sur

Este (calle pública)

Vivienda
Fachadas

Interiores
Sala

Comedor

Cocina

Cuarto de pilas


ANEXO FOTOGRÁFICO 2 de 2

214-21301051971900-2020-U

Dormitorios

Pasillo

Cochera

Puerta principal

Entubado eléctrico

Cuarto de baño con tina

Jardines

Tapia perimetral

Hierro forjado

Valuador

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1



2



3



PLANO de CATASTRO

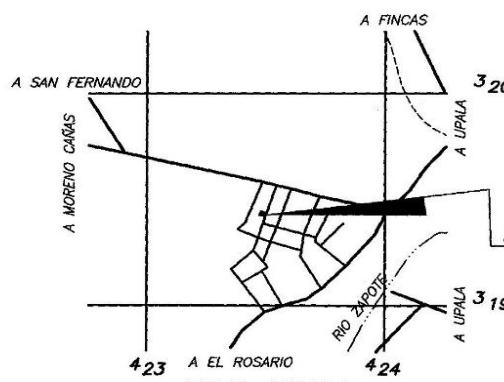
214-21301051971900-2020-U

INSCRIPCIÓN: 2-1720254-2014

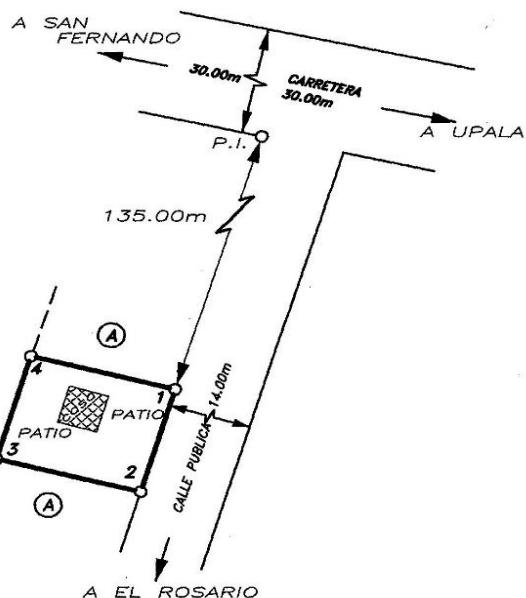
 Fecha: 16/02/2014 09:46:31
 Registrador: EDDY SANCHEZ ROJAS
 8376C3A46A3A7D764E8EDFEA25FA6B8D

FALTA

 Catastro Nacional
 2014-11941-C
 14/02/2014 12:55:18
 Reingreso

 Catastro Nacional
 2014-11941-C
 11/02/2014 11:05:20


DE R R O T E R O		
LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1 - 2	196°39'00"	20.00m
2 - 3	284°16'00"	25.00m
3 - 4	16°39'00"	20.00m
4 - 1	104°16'00"	25.00m


 COLINDANTE A BERI DE UPALA S.A.
 COLINDANTE B RIGOBERTO MURILLO OCAMPO

N O T A S

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS:
 ANGULAR 00° 01' LINEAL 0.01m / DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO LA REUNION RESPECTIVA,
 EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
 MODIFICA LOS PLANOS CATASTRADOS N° A-358542-1996 Y EL A-363826-1996
 DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 2: 20.00m.

SITUADO EN UPALA DISTRITO 1° UPALA CANTON 13 ° UPALA PROVINCIA 2 ° ALAJUELA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO FINCAS COMPLETAS, FOLIOS REALES N° 2 00312159-000, 2 00312160-000 AREAS SEGUN REGISTRO 249.63m ² Y 249.63m ²	ARCHIVO : SMLC-02-2014.dwg	ESCALA 1: 1000 FECHA marzo / 2013
AREA 499m²		 ANDREI MURILLO CASTRO TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 16568	PROTOCOLO TOMO 18442 FOLIO 050

ESTUDIO de REGISTRO

214-21301051971900-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 519719---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 519719 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PATIO CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : BERI DE UPALA S.A.

SUR : BERI DE UPALA S.A.

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 20 MTS LINEALES

OESTE : RIGOBERTO MURILLO OCAMPO

MIDE: CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS

PLANO:A-1720254-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

2-00312159 000 FOLIO REAL

2-00312160 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 40,143,191.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL CINCUENTA COLONES CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00756526-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-ENE-2020

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 406-04760-01-0900-001

AFECTA A FINCA: 2-00519719 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 406-04760-01-0901-001

AFECTA A FINCA: 2-00519719 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-08-2020 a las 09:55 horas

FORMULARIO sobre SERVICIOS PÚBLICOS

214-21301051971900-2020-U

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 potablePosee 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: Municipalidad de Upala

Número telefónico del proveedor: 24700157

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

Nombre del abonado: _____

Observaciones: Hay medidor cerca del costado norte del bien.
_____**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: 20029110

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 978 349

Nombre del abonado: _____

Observaciones: Hay medidor cerca del costado norte del bien.
