

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21301051971900-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO				Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4000001021	
NOMBRE EXDEUDOR					
Collado	Parrales	José	Número 7108-1		
NOMBRE PROPIETARIO				Proporción de Derechos	
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4000001021	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	Demasía	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 €/m2		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	1,0007	1,0000		1,0000	
Frente	20,00	15,00	1,0746	10,00	1,1892	20,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Acera y caño	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios públicos	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	4	0,9748	1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9813		0,9467		0,9755		1,0000		1,0000	
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 /m2	Valor ajustado	€28 036 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	499,00 m2	€/ m2
VALOR UNITARIO FINAL			€28 036,00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€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/m².	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/m².	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	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		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
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Alta
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	todos	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	Electricidad y Agua	SÍ	Baja
Medidores instalados					Actividad del lugar
Residencial y agropecuaria					
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	600,00 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: 68,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
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 MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
DEFINICIONES										MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)					BUENO	
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación					INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado					REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición					DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente					MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)									MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke						DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-21301051971900-2020-U																		
CONSTRUCCIONES																						
Tipo de construcción existente:		Vivienda		Uso predominante:		Residencial																
Propiedad utilizada por:		En desuso		Nombre		no aplica																
Área construcción principal:		139,00 m2		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			<table border="1"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td>100%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td>Diyuntores</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td>Bueno</td> <td></td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	SI		Interruptor	Diyuntores		Estado General	Bueno	
Entubado Conduit	SI	TOTAL																				
Porcentaje	100%																					
Caja breaker	SI																					
Interruptor	Diyuntores																					
Estado General	Bueno																					
Entrepiso	No hay																					
Techos	Soleras en madera fina sólida, con vigas y artesones expuestos, de acabados naturales																					
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado, sin canoas ni bajantes																					
Cielos	Tablilla machimbrada de madera sólida, con acabado natural			<table border="1"> <tr> <td>Gas LP</td> <td>no hay</td> <td>Ubicación</td> <td>no aplica</td> </tr> </table>				Gas LP	no hay	Ubicación	no aplica											
Gas LP	no hay	Ubicación	no aplica																			
Pisos	Cerámica de buena calidad			Estado Físico y Mantenimiento:																		
Fachada	Volúmenes, con columnas decorativas			<table border="1"> <tr> <td>Paredes</td> <td>Bueno</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Regular</td> <td>Cubierta</td> <td>Bueno</td> </tr> </table>				Paredes	Bueno	Cielos	Regular	Pisos	Regular	Cubierta	Bueno							
Paredes	Bueno	Cielos	Regular																			
Pisos	Regular	Cubierta	Bueno																			
Aposentos	Sala-comedor, cocina, dos dormitorios y cuarto de pilas																					
Baños	Uno completo de tipo bueno y con tina																					
Otros	Cochera para un vehículo y corredor frontal																					
Red de agua caliente	No hay																					
Tanque captación de agua	No hay																					
Fisuras		Apresiasión visual de desplome																				
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Leve															
Pisos	Leve																					
OBRAS COMPLEMENTARIAS																						
DESCRIPCIÓN		Tapia perimetral de tipología TP03, con base en baldosas prefabricadas sin repello ni pintura.																				
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

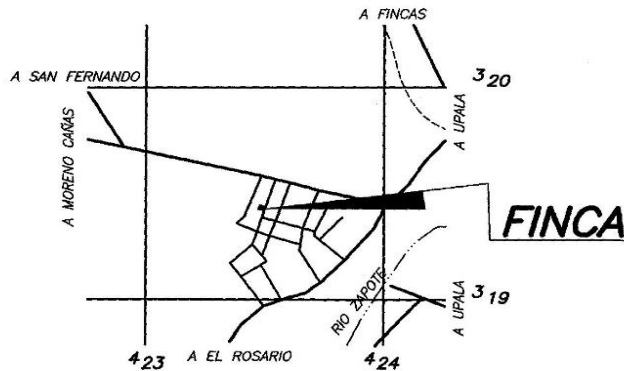
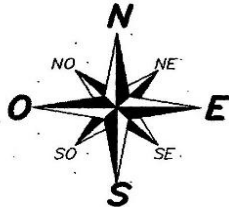


PLANO de CATASTRO

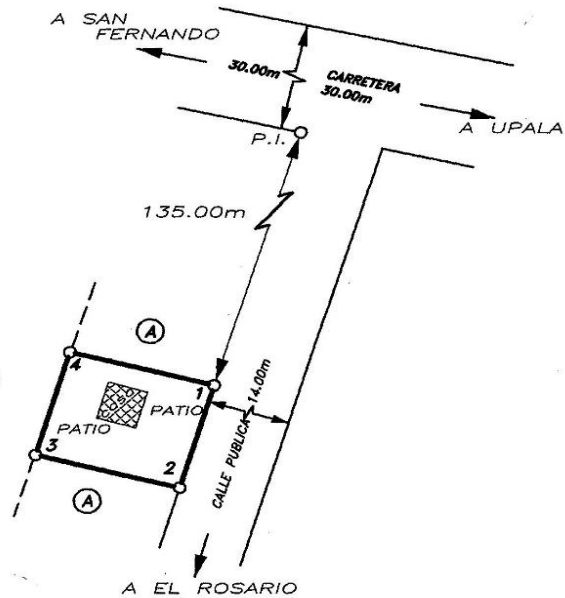
214-21301051971900-2020-U

INSCRIPCION: 2-1720254-2014

Fecha: 18/02/2014 09:45:31
Registrador: EDDY SANCHEZ ROJAS
6376C3A46A3A7D764E8EDFEA25FA6B8D

FALTA
Catastro Nacional
2014-11941-C
14/02/2014 12:55:18
Reingreso
Catastro Nacional
2014-11941-C
11/02/2014 11:05:20

ESCALA 1:50000 AMPLIADA A ESCALA 1:25000
UBICACION GEOGRAFICA
ESCALA 1:50000


DERROTERO		
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 AREA 499m²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO FINCAS COMPLETAS, FOLIOS REALES N° 2 00312159-000, 2 00312160-000 AREAS SEGUN REGISTRO 249.63m² Y 249.63m²	ARCHIVO : SMLC-02-2014.dwg	ESCALA 1: 1000
		 ANDREY MURILLO CASTRO TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 16568	FECHA marzo / 2013 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 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: Municipalidad de UpalaNúmero 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: ICENúmero telefónico del proveedor: 20029110Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: 978 349

Nombre del abonado: _____

Observaciones: Hay medidor cerca del costado norte del bien.