

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21301030691700-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO				Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica				Céd. Jurídica 4000001021	
NOMBRE EXDEUDOR					
Collado	Parrales	José	Número 7108-2		
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 izquierda.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según	el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-0313134-1996	249,63 m2			
Identificador Predial	21301030691700	249,63 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢7 392 542,82	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢7 392 542,82	
VALOR EN LETRAS: SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES 82/100					
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		El bien sujeto es satisfactoria garantía de crédito. Requiere demarcación física permanente en su costado sur.			
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		<a href="mailto:ingenierosumana@gmail.com">ingenierosumana@gmail.com</a>			

**AVALÚO DEL TERRENO**

214-21301030691700-2020-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	249,63	379,00	1,1477	250,00	1,0005	500,00	1,2576	1,0000		1,0000	
Frente	10,00	15,00	0,9036	10,00	1,0000	20,00	0,8394	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		1,0371		1,0005		1,0291		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		29 038,77		32 015,64		27 786,34					

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

Valor conclusivo	€29 614 /m2	Valor ajustado	€29 614 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	249,63 m2	€0 / m2

**VALOR UNITARIO FINAL****€29 614,00 /m2****VALOR TOTAL DEL TERRENO****€7 392 542,82****LINDEROS ACTUALES**

<b>NORTE</b>	Beri de Upala S.A.	En verde
<b>SUR</b>	Banco Nacional de Costa Rica	En verde
<b>ESTE</b>	Beri de Upala S.A.	En verde
<b>OESTE</b>	calle pública	Vía habilitada para todo tipo de vehículo

**COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05****PRECISIÓN 5,00 m**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	387 274	1 204 880	57
2	387 248	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				214-21301030691700-2020-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
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		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
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					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	25,00 m		Pendiente %	0	
Relación:	2,5		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Río	Distancia	600,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 68,80%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
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.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
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.					



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21301030691700-2020-U

***Frente del bien y entorno***

***Colindantes***
**Norte**

**Sur**

**Este**

**Oeste (calle pública)**

***Interior del bien***

***Valuador***

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**
**1**

**2**

**3**




**PLANO de CATASTRO**

214-21301030691700-2020-U

58-A-13-1-13

**CATASTRO NACIONAL**

**64 135**

ROLLO IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1996

**REGISTRO NACIONAL**


**CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

**A-313134-96**

*[Firma Autorizada]*

Fecha **22 MAR 1996**



**NOTAS:** LINDEROS EXISTENTES. LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA. ERROR ANGULAR NO SE DA POR METODO USADO. ERROR LINEAL ESTIMADO 00.01 M.

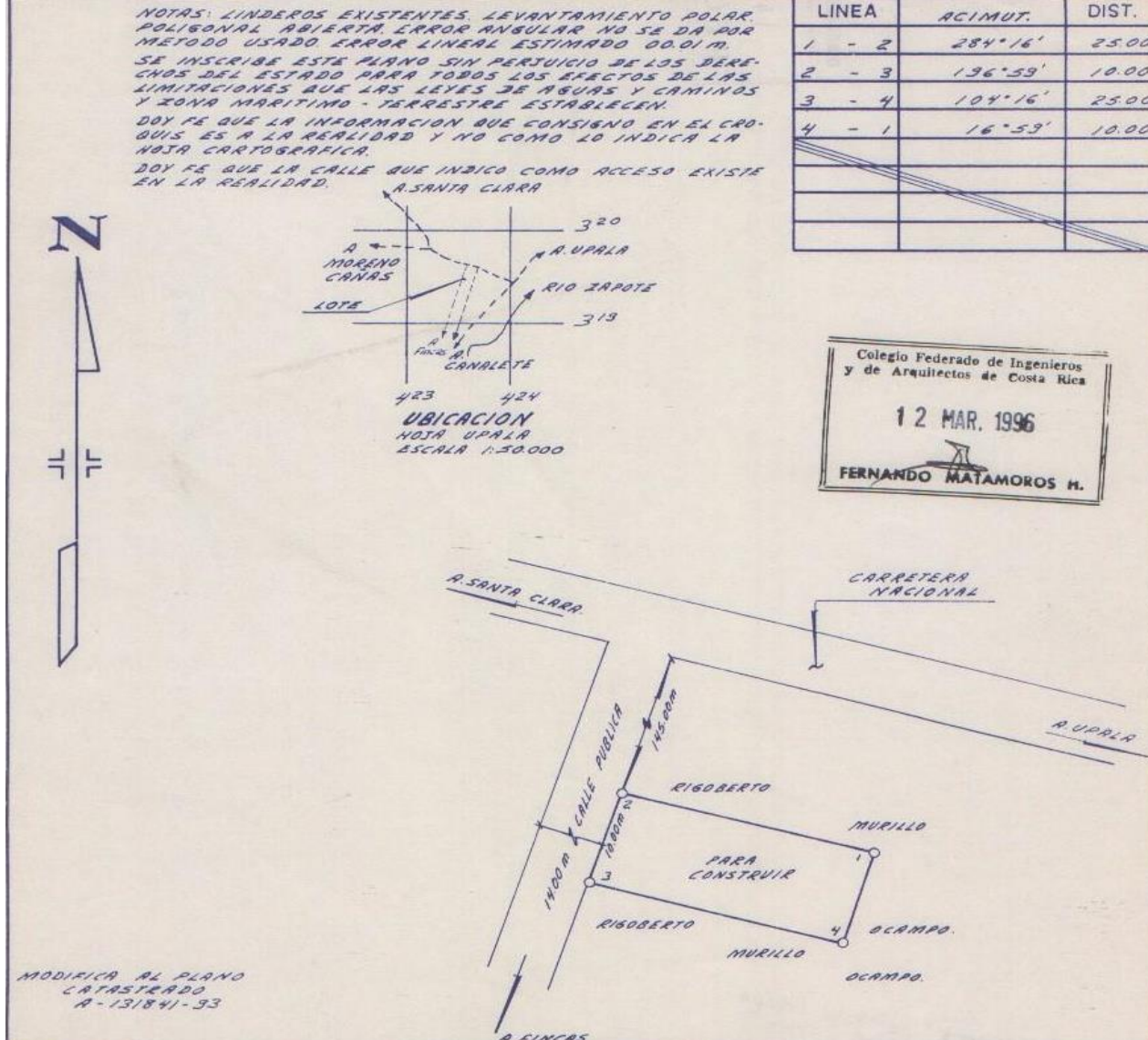
SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO - TERRESTRE ESTABLECEN.

DOY FE QUE LA INFORMACION QUE CONSIGNO EN EL CROQUIS ES A LA REALIDAD Y NO COMO LO INDICA LA HOJA CARTOGRAFICA.

DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD.

**LINEA**

LINEA	ACIMUT.	DIST.
1 - 2	284°16'	25.00
2 - 3	136°59'	10.00
3 - 4	104°16'	25.00
4 - 1	16°53'	10.00



**UBICACION**

HOJA UPALA

ESCALA 1:50.000

**MODIFICA AL PLANO CATASTRADO**

**A-131841-93**

**PROPIEDAD DE**

**RIGOBERTO MURILLO OCAMPO.**

**CEDULA No. 5-142-693**

**SITUADO EN UPALA**

**DISTRITO 1° UPALA**

**CANTON 13° UPALA.**

**PROVINCIA 2° ALAJUELA.**

**ES PARTE DE FOLIO REAL 2278136-000**

**AREA 249.63 m²**

**Area según Registro: 14461.03 m²**

**PROTECOLO TOMO 8470**

**FOLIO 132**

**ESCALA 1:500**

**ARCHIVO No 28**

**FECHA OCTUBRE 1995**

**ESTUDIO de REGISTRO**

214-21301030691700-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 306917---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 306917 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 12**SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:**

NORTE : BERI DE UPALA SA

SUR : BERI DE UPALA SA

ESTE : BERI DE UPALA SA

OESTE : CALLE PUBLICA CON 10 METROS

**MIDE:** DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**A-0313134-1996**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00278136 000		FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 7,285,603.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES CIENTO SETENTA MIL CIENTO CUARENTA COLONES CON CUARENTA Y DOS 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

FINCA REFERENCIA 00107028 000

AFECTA A FINCA: 2-00306917 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**

CITAS: 406-04760-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 00107028 000

AFECTA A FINCA: 2-00306917 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-08-2020 a las 09:56 horas



## FORMULARIO sobre SERVICIOS PÚBLICOS

214-21301030691700-2020-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

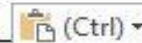


En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad.

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 en bien 7108-1, en frente del bien sujeto.

## 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, en vivienda al frente

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: Hay medidor en bien 7108-1, en frente del bien sujeto.