

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-21301031578200-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021	
NOMBRE EXDEUDOR			
Collado	Parrales	José	Número 7108-4
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 160 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-0365390-1996	249,63 m2	
Identificador Predial	21301031578200	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	<u>Local</u>
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 sus linderos norte y sur.		
Nombre del Perito	<u>Randy Antonio Umaña Picado</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ingeniero forestal</u>		Firma del Perito
Número de registro	<u>7086</u>	Emp. <u>no aplica</u>	Identificación N° <u>113340390</u>
Nombre de la empresa	<u>Ingenieros Umaña</u>		
Nombre y firma representate legal de la empresa	_____		
Fecha inspección:	<u>27 agosto 2020</u>	Fecha informe:	<u>29 agosto 2020</u>
Números telefónicos para contacto	<u>83359110</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>ingenierosumana@gmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO

214-21301031578200-2020-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	€/ m2	
VALOR UNITARIO FINAL			€29 614,00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€7 392 542,82		

LINDEROS ACTUALES

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

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 5,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
2	387 270	1 204 870	56

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Los Tijerinos, 165 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, 170 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, 165 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				214-21301031578200-2020-U			
VÍAS 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				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	ICE	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 200 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 300 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	a 200 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	todos	Recolección de basura	SÍ			
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:	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					
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):							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							
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.							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21301031578200-2020-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

214-21301031578200-2020-U

CATASTRO NACIONAL

223 150

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-365390-96

14 NOV 1996

Fecha _____ Firma Autorizada _____

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

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

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

ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO No. A-131841-93

LINEA	ACIMUT.		DIST.
	2	1	
1 - 2	284	16	25 00
2 - 3	196	59	10 00
3 - 4	104	16	25 00
4 - 1	16	59	10 00

UBICACION
NOTA UPALA ESCALA 1:50,000

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

12 NOV. 1996

ANOTADO

PROPIEDAD DE		SITUADO EN UPALA	
RIGOBERTO MURILLO OCAMPO		DISTRITO 1° UPALA	
CEDULA No. 5-142-633		ES PARTE DE	
<p>JOSE MANUEL DELGADO SOTO</p> <p>TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 3349</p>		FOLIO REAL	
		2278136-000	
AREA 249.63 m ²	Area según Registro: 9218.76 m ²	PROVINCIA 2° ALAJUJUA	
PROTOCOLO TOMO 8375	FOLIO 68	ARCHIVO No 42	FECHA AGOSTO 1996
ESCALA 1:500			

ESTUDIO de REGISTRO

214-21301031578200-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 315782---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 315782 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 9 TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : BERI DE UPALA SOCIEDAD ANONIMA
SUR : BERI DE UPALA SOCIEDAD ANONIMA
ESTE : RIGOBERTO MURILLO OCAMPO
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0365390-1996

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: 2-00315782 -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: 2-00315782 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-08-2020 a las 09:57 horas

FORMULARIO sobre SERVICIOS PÚBLICOS

214-21301031578200-2020-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

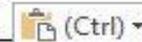
Posee servicio activo: Sí No

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.