

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21006052601800-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo 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					
		000			
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
Sandro		Salazar		Chavarría	
NO. EXDEUDOR					
7129-1					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	06 - PITAL				
Localidad:	Comarca				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del Almacen El Colono, 500 metros sur y 1025 metros este.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-1781838-2014	500.00 m2			
Identificador Predial	21006052601800	500.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢15,707,500.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢15,707,500.00			
VALOR EN LETRAS: QUINCE MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		36 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00	Local		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Para la localización del inmueble se utiliza GPS marca GARMIN GPSmap 62 sc donde se observa una distancia desde el punto de amarre y el primer vértice de 336 metros aproximadamente. Se verifica frente del predio (observar vértices adjuntos al informe de avalúo).			
Nombre del Perito		Gilberto Vásquez Hernández			
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Sección de Ingeniería		
Número de registro		5887	Emp. Identificación N°		
Nombre de la empresa		Gilberto Vásquez Hernández			
Firma del Perito		1-0922-0590			
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		26 mayo 2020	Fecha informe: 28 mayo 2020		
Números telefónicos para contacto		88920354			
Correo electrónico / Dirección WEB		gvasquez34@hotmail.es			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21006052601800-2020-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1Factor		2Factor		3Factor		4Factor		5Factor	
VALOR €/m2			31,000.00		33,000.00		32,000.00		0.00		0.00	
Área (m2)	500	500	1.0000	800	1.1680	450	0.9660	1.0000		1.0000		
Frente (m)	15.58	20	0.9390	22	0.9170	14	1.0270	1.0000		1.0000		
Regularidad	0.80	0.8	1.0000	0.8	1.0000	0.90	0.8890	1.0000		1.0000		
% de Pendiente	7	5	0.9750	5	0.9750	4	0.9620	1.0000		1.0000		
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	3	3	1.0000	4	1.0690	4	1.0690	1.0000		1.0000		
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		
Ubicación en manzana	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de Homologación			0.9155		1.1163		0.9070	1.0000		1.0000		
Valores Homologados			28,381.28		36,839.05		29,023.65					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
		1.0000		Área afectada		0.00 m2						
		1.0000		Área afectada		0.00 m2						
		1.0000		Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€31,415 /m2			Valor ajustado	€31,415 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000			Área	500.00 m2			€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€31,415.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€15,707,500.00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Calle pública					En material de asfalto						
SUR	Thais Chavarria Aguilar					Área vacante						
ESTE	Damaris Chavarria Aguilar					Lote con casa						
OESTE	Thais Chavarria Aguilar					Lote con casa						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE		ESTE				NORTE				Altitud		
1		470,658				1,154,630				190		
2		470,678				1,154,633				189		
3		470,660				1,154,590				190		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Thais Chavarria vende lote ubicado en localidad de Pital Comarca,digonal al lote sujeto, similares carasterísticas del inmueble sujeto.				Oferta		83660889			26/05/2020		
					Coordenadas	Este	470,667	Norte	1,154,598			
2	Maritza Araya vende terreno ubicado en localidad Pital, del Colegio, camino a pista Chilamate, 500 metros sur, similares carasterísticas del inmueble sujeto.				Oferta		89022112			26/05/2020		
					Coordenadas	Este	470,903	Norte	1,154,943			
3	Alberto Valverde vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en Pital, del BNCR 400 metros norte y 100 m este.				Oferta		85393038			31/10/2019		
					Coordenadas	Este	469,724	Norte	1,156,418			

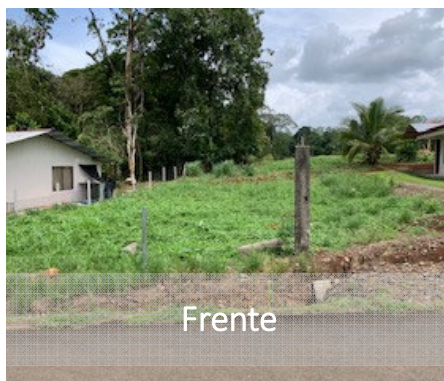
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21006052601800-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	9.50 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopesca	Jardines y Parques	SÍ	Media Alta
Electricidad	SÍ	Coopesca	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	SÍ	Media Alta
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
			Agricultura		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	SÍ	15.58 m	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	SÍ	33.99 m	Pendiente %	5	
Relación:	2.18164313		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	1			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
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:					
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	400.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 56.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
28/05/2020	Según el estudio de registro consultado el 28-05-20 el inmueble no presenta anotaciones, gravámenes si hay, servidumbres traslada y de paso que no afentan el predio.				
OBSERVACIONES					
El inmueble es un terreno vacante sin mantenimiento básico.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21006052601800-2020-U



Vía de acceso



Frente



Colindancia norte



Colindancia este



Colindancia oeste



Vista desde fondo del predio

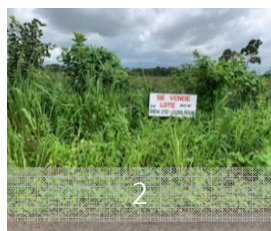


Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



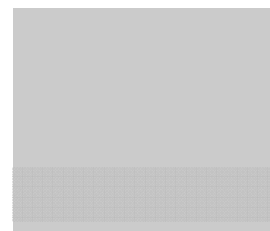
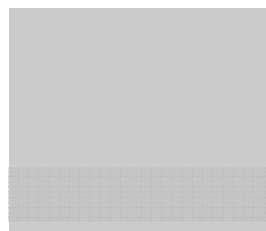
1



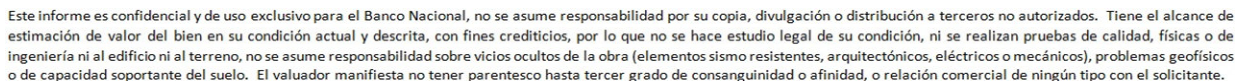
2



3



214-21006052601800-2020-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-21006052601800-2020-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 526018-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 526018 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA

SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : THAIS CHAVARRIA AGUILAR

ESTE : DAMARIS CHAVARRIA AGUILAR

OESTE : THAIS CHAVARRIA AGUILAR

HIDE: QUINIENTOS METROS CUADRADOS

PLANO: A-1781838-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00518724	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 9,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS UN COLONES
CON CINCUENTA CENTIMOS

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00660514-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-NOV-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 322-09512-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 200125147 000

AFECTA A FINCA: 2-00526018 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-273732-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 200125147 000

AFECTA A FINCA: 2-00526018 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-273732-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 200125147 000

AFECTA A FINCA: 2-00526018 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 28-05-2020 a las 12:52 horas

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21006052601800-2020-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. MEDIDOR: 1761

Nombre del proveedor del servicio: ASADA DE PITAL

Número telefónico del proveedor:

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

Nombre del abonado: THAIZ CHAVARRIA AGUILAR

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. ABONADO: 26484

Nombre del proveedor del servicio: COOFELESCA

Número telefónico del proveedor:

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

Nombre del abonado: THAIZ CHAVARRIA AGUILAR

Observaciones: