

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO
INFORME DE AVALÚO

OFICINA	079 - PARRITA	079-6060300908880F-2020-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO	DACION DE PAGO	
NOMBRE SOLICITANTE (S)		
Asoc.Solidarista Emple.Adm. Cia Palma Tica	Céd. Jurídica	3-002-133859
NOMBRE PROPIETARIO (S)		
BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA	Céd. Jurídica	3-101-079006
	Proporción de Derechos	100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 06 - PUNTARENAS
Cantón: 06 - QUEPOS
Distrito: 03 - NARANJITO
Localidad: LONDRES

DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO

PUNTARENAS, QUEPOS, NARANJITO, LONDRES DEL LICEO RURAL LONDRES DE AGUIRRE 125 MTS SURESTE, INGRESO AL PROYECTO VILLAS DEL RIO.-

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	6060300031300F
Según el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	60603015950800
FINCA FILIAL N° FFPI4	Factor de Copropiedad:	0,01236000000000
Plano de catastro N°		Otras Áreas m2
P-1520713-2011	562,00 m2	Finca Madre: 89.847,87
Identificador Predial	6060300908880F	562,00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasia: NO
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	De Lotes Habitacionales
		Áreas Privativas: 45.472,32
		Áreas Comunes: 44.375,55

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	€24.907.840,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	\$0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	€24.907.840,00
VALOR DÓLAR. = 1\$ / 562 COLONES	\$44.320,00
VALOR EN LETRAS:	VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA COLONES
Tiempo estimado para la venta del bien:	15 meses
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€0,00
	Ámbito máximo de mercado potencial Local

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

Nombre del Perito	VERONICA RICOSSA
Tipo de Profesional	ARQUITECTA
Número de registro	A-18581
Nombre de la empresa	TESTED BUILDING S.A.
Nombre y firma representante legal de la empresa	
Fecha inspección:	21 abril 2020
Números telefónicos para contacto	88769325
Correo electrónico / Dirección WEB	info@testedbuilding.com
	avaluos@testedbuilding.com
	www.testedbuilding.com

AVALÚO DEL TERRENO

079-6060300908880F-2020-C

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1		2		3		4		5	
		Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR €/m2		47.770,00		43.274,00				0,00		0,00	
Area	562	695,00	1,0726	800	1,1235	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	18,18	27,32	0,9031	25,5	0,9188	1,0000		1,0000		1,0000	
Fondo	30,9	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Forma		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	3	0,9502	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	2	2	1,0000	2	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Via	3	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9204		1,0323		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		43.968,73		44.670,53							

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	€44.320 /m2	Valor ajustado	€44.320 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	562,00 m2	€0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL**€44.320,00 /m2****VALOR TOTAL DEL TERRENO****€24.907.840,00****LINDEROS ACTUALES**

NORTE	FINCA FILIAL NUMERO CINCO	LOTE
SUR	FINCA FILIAL NUMERO TRES	LOTE
ESTE	CALLE	CALLE
OESTE	GUILLERMO RODRIGUEZ RODRIGUEZ	LOTE

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05**PRECISIÓN**

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
3	492.323	1.046.664	159

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Oferta de lotes a la venta dentro del Condominio en el área de los lotes a valorar con características similares.	Oferta	8306-8080			22/4/20
		Coordenadas	Este		Norte	
2	Oferta de lotes a la venta dentro del Condominio en el área de los lotes a valorar con características similares.	Oferta	8383 3013			22/4/20
		Coordenadas	Este		Norte	
3						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				079-6060300908880F-2020-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle privada
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO		Clase social
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO a 0 m		Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m		Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO a 0 m		Media
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ		Densidad poblacional
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 50 m		Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
				RESIDENCIAL-RURAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	18,18 m		Nivel sobre calle:	1,50 m	
Fondo:	30,90 m		Pendiente %	0 a 3%	
Relación:	1,69966997		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	2			
	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	Río	Distancia	300,00 m	Possibilidad 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: 70,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
22/4/20		ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY			
OBSERVACIONES					
El lote a valorar está ubicado en Naranjito, Londres del Liceo Rural Londres de Aguirre, 125 Mts al Sureste. Se trata de un lote en condominio. Villas del Río es un condominio privado de 66 lotes, el área del proyecto es de 9 hectáreas de terreno con lotes que oscilan entre 500 y 800 m2. El proyecto está localizado en un terreno que colinda con el río Naranjo, con 50 % de topografía plana y 50% ondulada, está a 160 mts sobre el nivel del mar. El condominio cuenta con calles asfaltadas, una cancha de tenis y una casa club en el sector sur con vistas al Río Naranjo. El sistema sanitario será en todos los lotes a través de tanque séptico, esto por cuanto según documento se exonera al Condominio de la construcción de una planta de tratamiento (Se adjunta documento en anexo). Para decidir el valor del Lote se encuentran ofertas de venta de lotes dentro del condominio por lo que no se valoran las obras comunes por estar implícitas dentro del valor de las ofertas encontradas. Todos los lotes están sobre el nivel de calle. No se asume responsabilidad alguna por la estabilidad y calidad del terreno ya que la información indicada en este informe no incluye realización de pruebas físicas de ingeniería ni laboratorio.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

079-6060300908880F-2020-C



VISTA ENTRADA AL PROYECTO



LLEGADA AL PROYECTO



VISTA FRENTE LOTE



VISTA FRENTE SUR



VISTA DESDE LINDERO NORTE

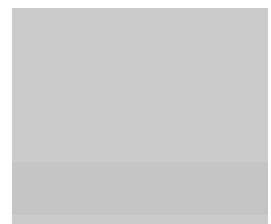
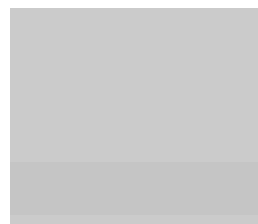
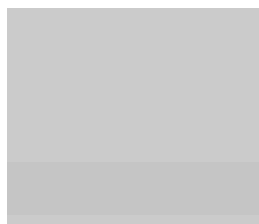
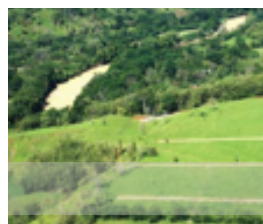


VISTA DESDE LINDERO DE ATRAS



VISTA AEREA LOTE

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

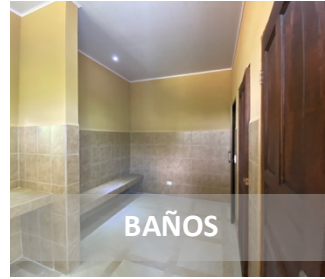




CASA CLUB



COCINA CASA CLUB



BAÑOS



RANCHO

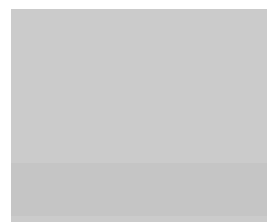
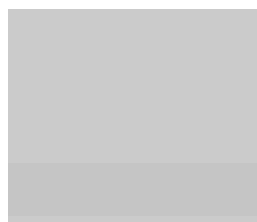
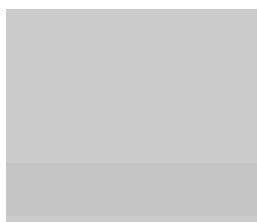


CANCHA DE TENIS



VISTA AEREA PROYECTO SECTOR CASA CLUB Y VISTA DEL RIO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre valores crediticios de la obra (elementos sumo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

079-6060300908880F-2020-C

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 90888--F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 90888 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA CUATRO APTA PARA CONSTRUIR LA CUAL SE DESTINARA A USO HABITACIONAL Y PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE 1 PISO

SITUADA EN EL DISTRITO 3-NARANJITO CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL NUMERO CINCO

SUR : FINCA FILIAL NUMERO TRES

ESTE : CALLE

OESTE : GUILLERMO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

MIDE: QUINIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.21

VALOR MEDIDA: 0.01236

PLANO:P-1520713-2011

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

600003130M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 14,083,782.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-079006 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2013-00031653-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-FEB-2013

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 18-03-2020 a las 14:31 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

POR TANTO:

A tenor de las consideraciones expuestas, y con fundamento en los artículos 14 y 16 de la Ley General de la Administración Pública y al haberse cumplido con el Acuerdo de Junta Directiva N°. AN-2002-246, referente a la información de trámites y requisitos que se realizan ante AyA, el cual fue publicado en la Gaceta N°. 128 del 4 de julio del 2002, y al Acuerdo de Junta Directiva N° AN-2002- 114, y de conformidad con los estudios técnicos rendidos por los profesionales en ese campo, así como el oficio SB-2002-1560 de fecha 10-10-2002 y por haberse cumplido con los requerimientos técnicos y legales, **SE APRUEBA** la solicitud de exoneración de la construcción de las redes de alcantarillado sanitario al **PROYECTO URBANISTICO F.F.P.I. VILLAS DEL RIO**, presentada o el 21 de mayo del 2009, por el señor Sergio García Jiménez, con cédula de identidad 6-149-442, de facultades de Apoderado Generalísimo sin limite de suma de **VILLAS DE LONDRES SOCIEDAD ANONIMA** con cédula jurídica N° 3-101-515599, quien es propietario de la finca inscrita al Folio Real N° 6-187555-000, con plano de catastro N° P-1214797-2008, situada en Londres, Distrito 03 Naranjito, Cantón 06 Aguirre, de la Provincia 06 Puntarenas, en donde se desarrollará el **PROYECTO URBANÍSTICO F.F.P.I. VILLAS DEL RIO**. Así mismo se le indica al urbanizador y al propietario registral, que debe tratar sus aguas residuales por medio de tanques sépticos y drenajes individuales, y que se le solicitará a la **MUNICIPALIDAD DE AGUIRRE**, que fiscalice las obras que se realicen en ese proyecto urbanístico, con el fin de que se cumplan con las normas técnicas de infraestructura y salvaguardando la salud pública. **Se comunicará al INVU y al MINISTERIO DE SALUD para el cumplimiento de sus competencias. ESTA EXONERACIÓN DE REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO, NO SIGNIFICA APROBACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO, PARA ELLO DEBERÁ EL INTERESADO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LEY ANTE LAS INSTITUCIONES COMPETENTES. ESTA RESOLUCION TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO APARTIR DE SU NOTIFICACIÓN.** Contra esta resolución de redes de alcantarillado sanitario, procede de forma ordinaria, el recurso de reposición dentro de tercer día, de conformidad con las reglas de la reposición del Código Procesal Contencioso-Administrativo, y de forma extraordinaria el Recurso de Revisión, ambos recursos ante la Junta Directiva del AyA. **NOTIFIQUESE.-**

ACUERDO FIRME.


Licda. Karen Naranjo Ruiz
Secretaría General

