

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos de Materiales		214-21403041960500-2017-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración 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 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	14 - LOS CHILES				
Distrito:	03 - EL AMPARO				
Localidad:	Pavón				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del cruce de Montealegre 600 m al Noreste, por calle la Pechugona, costado Sur de la vía.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	A-945073-2004		251,83 m2		
Identificador Predial	21403041960500		251,83 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢3 090 961,42			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢3 090 961,42			
VALOR EN LETRAS: TRES MILLONES NOVENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO COLONES 42/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito mínimo 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		La propiedad no se encuentra demarcada, la ubicación en campo se realizar a partir de la distancia a esquina y apoyo de los vecinos. En necesario realizar demarcación de la propiedad para identificar bien la propiedad. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada. Para definir el valor del terreno se empleó el enfoque de valoración vía mercado, mediante el análisis y comparación de propiedades en la zona, empleando el método de factores comparativos.			
Nombre del Perito		Francisco J. García Montero			
Tipo de Profesional		Ing. Civil		Firma del Perito	
Número de registro		IC-16771 Emp.		Identificación N° 2-0544-0127	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		9 agosto 2017		Fecha informe: 13 agosto 2017	
Números telefónicos para contacto		8338-8650 / 2445-7356			
Correo electrónico / Dirección WEB		fgarciam@cfia.or.cr / frangarcia79@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-21403041960500-2017-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		12 146,89									
Área	251,83	354	1,1189	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0,4	0,8	1,0121	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	9	10	0,9740	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación		Oferta	0,9500	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Relación zonas			1,0000			1,0000		1,0000		1,0000	
			1,0000			1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,0478		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		12 728,07									
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Ampliación vial	0,5000		Área afectada		18,00 m2		Zona de futura ampliación vial				
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€12 728 /m2		Valor ajustado		€12 274 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,9643		Área		251,83 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€12 274,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€3 090 961,42					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Calle pública con un frente de 9 m					Calle pública (No existe)					
SUR	Eugenio Alberto Palacios Castillo					Lote baldío (No existe)					
ESTE	Eugenio Alberto Palacios Castillo					Lote baldío (No existe)					
OESTE	Eugenio Alberto Palacios Castillo					Lote con construcción (No existe)					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
2 (estimado)	432 011					1 200 508					62
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1. Lote baldío ubicado en El Amparo, calle Montealegre, medianero, área 354 m2, frente de 10 m a calle de lastre, en zona de uso de suelo residencial, plano o casi plano (topografía 0%), está sobre nivel de vía en aproximadamente 0,80 m, con disponibilidad de todos los servicios públicos, carece de los servicios urbanísticos, de forma regular. Oferta €4,3 millones.					Oferta		Maricela. Teléfono: 8476-1068 / 8638-5426			09/08/2017	
					Coordenadas		Este	431 568	Norte	1 200 294	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21403041960500-2017-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	12,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO	Media Baja	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas	
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ Bajo	Media Baja	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ 1v / semana	Densidad poblacional	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ Pavón	Baja	
Medidores instalados				Actividad del lugar	
				Residencial / Agrícola	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente:	9,00 m		Nivel sobre calle:	0,40 m	
Fondo:	28,00 m		Pendiente %	0	
Relación:	3,111		Tipo de vía:	5	
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca		Distancia	Posibilidad de daños		Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Riesgo deslizamiento		Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 62,00%					
AFECTIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
09/08/2017	En el estudio registral se indican gravámenes inscritos relacionados a Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos. En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el valor del inmueble o su capacidad para ser considerado como garantía crediticia.				
OBSERVACIONES					
Se trata de una propiedad de fácil acceso, ubicada en Pavón del Amparo de Los Chiles, una zona de uso del suelo residencial-agrícola, de clase media baja y densidad poblacional baja. La propiedad a valorar es un lote medianero que presenta una forma regular. Topografía plana o casi plana (pendiente 0%). Se encuentra sobre nivel de la vía que da ingreso, en aproximadamente 0,40 m, la vía es de lastre. Con una relación frente -fondo de 1/3,111. Tiene acceso a los servicios públicos de agua potable y electricidad, al alumbrado y teléfono. No dispone de los servicios urbanos de acera, caño y cordón de caño. El punto de amarre coincide con lo indicado en el plano de catastro.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21403041960500-2017-U



Foto 1. Frente propiedad



Foto 2. Perspectiva lote



Foto 3. Punto de amarre



Foto 4. Servicios urbanos



Foto 5. Frente de lote



Foto 6. Vista a lindero este



Foto 7. Vista a lindero oeste



Foto 8. Vista interna



Foto 9. Vista a calle pública



Foto 10. Servicios urbanos



Foto 11. Fondo de lote



Foto 12. Valuador en campo

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21403041960500-2017-U

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1

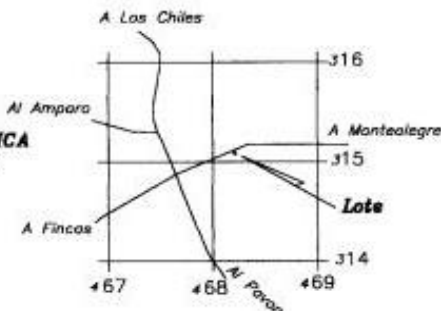
PLANO DE CATASTRO

214-21403041960500-2017-U

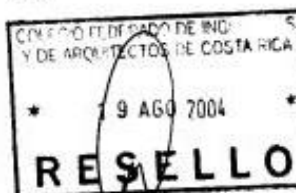
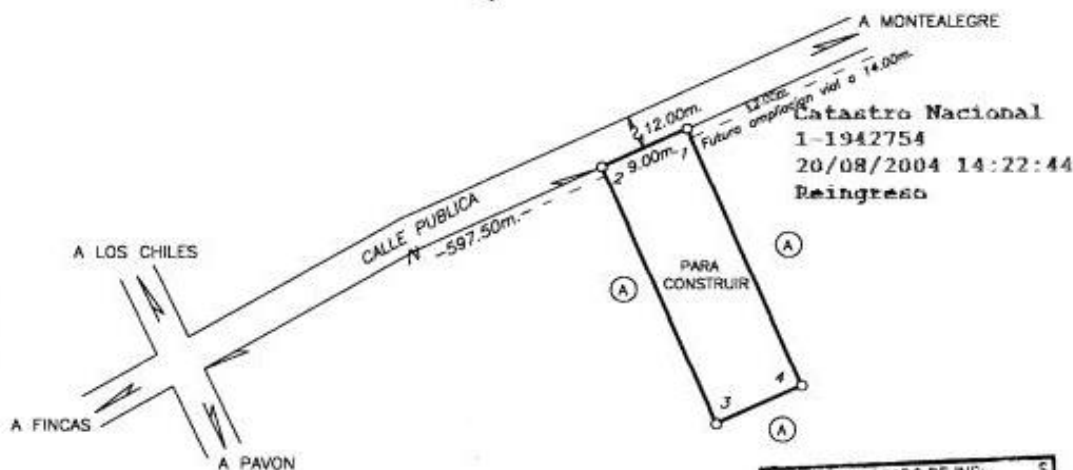
INSCRIPCIÓN: 2-945073-2004
 Fecha : 25/08/2004 08:52:08
 Registrador: JORGE BERROCAL ESPINOZA
 ED991434829940025954D94BD1B5B162




**UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA MEDIO QUESO
 ESCALA 1:50000**



DERROTERO				
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA		
		m	cm	
1 - 2	245	01	9	00
2 - 3	157	06	28	00
3 - 4	65	01	8	00
4 - 1	337	06	28	00



- NOTAS:**
- Levantamiento polar. Poligonal abierta con radiales a los vértices.
 - Day fe de que los linderos son existentes
 - Error angular estimado 0°01'
 - Error lineal estimado 0.02m
 - Modifica al plano catastrado A-669235-2000 en referencia a punto fijo y day fe que no traslapa otras fincas.
 - Colindante "A" EUGENIO ALBERTO PALACIOS CASTILLO

PROPIEDAD DE: EUGENIO ALBERTO PALACIOS CASTILLO	CEDULA NUMERO 2-481-512	SITUADO EN: PAVON	ES PARTE DEL FOLIO REAL 2 362185-000
 JOSE LUIS OROZCO SIBAJA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 8456	AREA: 251.83 m²	DISTRITO: 03 EL AMPARO	Area Segun Registro: 1ha1730.14 m²
PROTOCOLO TOMO: 13297 FOLIO: 40	ESCALA: 1 : 500	ARCHIVO: PAVON-A	FECHA: JULIO-2004

ESTUDIO DE REGISTRO 1/1

214-21403041960500-2017-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 419605---000****PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 419605 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 3-EL AMPARO CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 9 METROS

SUR : EUGENIO ALBERTO PALACIOS CASTILLO

ESTE : EUGENIO ALBERTO PALACIOS CASTILLO

OESTE : EUGENIO ALBERTO PALACIOS CASTILLO

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CON OCHENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:**A-0945073-2004**ANTECEDENTES DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

2-00362165 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y UN COLONES CON CUATRO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00189776-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12 DE AGOSTO DE 2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 308-12593-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 2155242 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 9-Agosto-2017 a las 18.58.45 horas

Emitido el 09-08-2017 a las 19:58 horas

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