

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
<b>OFICINA</b>	214	Dirección de Recursos de Materiales Administración de bienes	214-21403041960500-2017-U
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>	
		Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021
		<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>	<b>Proporción de Derechos</b>
		Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	14 - LOS CHILES		
Distrito:	03 - EL AMPARO		
Localidad:	Pavón		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
Del cruce de Montealegre 600 m al Noreste, por calle la Pechugona, costado Sur de la vía.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	A-945073-2004	Según el Plano	
Plano de catastro N°	21403041960500	251,83 m <sup>2</sup>	
Identificador Predial		251,83 m <sup>2</sup>	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	Demásia NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO	₡3 090 961,42		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡3 090 961,42</b>		
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 <span style="float: right;">SÍ</span>			
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.			
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>	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	<a href="mailto:fgarciam@cfia.or.cr">fgarciam@cfia.or.cr</a> / <a href="mailto:frangarcia79@gmail.com">frangarcia79@gmail.com</a>		

AVALÚO DEL TERRENO					214-21403041960500-2017-U				
Características		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO							
		COMPARABLES							
SUJETO	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					
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>									
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>									
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					PRECISIÓN 3,00 m				
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			

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 vicios ocultos de la obra (elementos sísmo 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21403041960500-2017-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	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	12,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
		Calle pública		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ Bajo	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ 1v / semana	Residencial / Agrícola
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ Pavón	
Medidores instalados				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>				
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	
<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:				
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños Ninguno		
Topografía	Plana	Pendiente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 62,00%				
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>				
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
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.			
<b>OBSERVACIONES</b>				
<p>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.</p>				

### 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

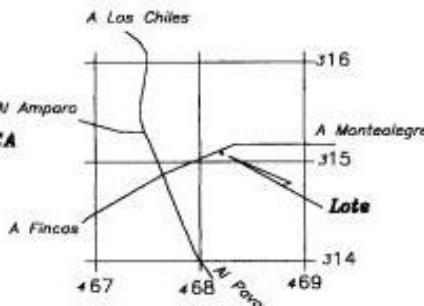
**PLANO DE CATASTRO**

214-21403041960500-2017-U

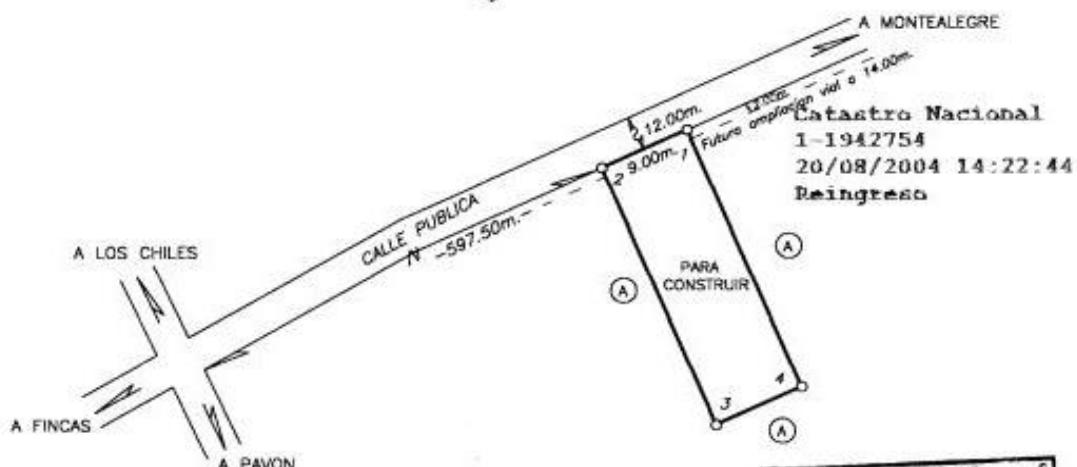
INSCRIPCIÓN: 2-945073-2004  
 Fecha : 25/08/2004 08:52:08  
 Registrador: JORGE BERROCAL ESPINOZA  
 ED991434829940025954D94BD1B5B162



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



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



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

PROPIEDAD DE: <b>EUGENIO ALBERTO PALACIOS CASTILLO</b>	CEDULA NUMERO 2-481-512	SITUADO EN: <b>PAVON</b>	ES PARTE DEL <b>FOLIO REAL</b> <b>2 362185-000</b>
	AREA: <b>251.83 m<sup>2</sup></b>	DISTRITO: 03 EL AMPARO	Area Segun Registro: <b>1730.14 m<sup>2</sup></b>
JOSE LUIS GROCO SIBAJA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 8456	ESCALA: <b>1 : 500</b>	CANTÓN: 14 LOS CHILES	FECHA: JULIO-2004
PROTOCOLO TOMO: 13297 FOLIO: 40	ARCHIVO: <b>PAVON-A</b>		

**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 **DUPPLICADO:** 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](#)