

Señores

SECRETARIA TECNICA DEL SISTEMA DE BANCA PARA EL DESARROLLO

Estimados señores:

De conformidad con los alcances de la contratación por principios por principios 2022PP-000007-0002000001 para la CONTRATACIÓN DEL SERIVICO DE AVALUO DE BIENES, procedo a remitir avalúo de terrenos y construcciones (en caso de existir alguna) en la finca rural, realizado el día 9 de diciembre de 2022, perteneciente al Partido de ALAJUELA, Cantón 13-UPALA, Distrito 6-DOS RIOS, matrícula Folio Real N°:434816--000 y cuyo plano catastrado corresponde al N°A-0815120-2002, localizadas en BRASILIA DE UPALA.

La metodología usual en este tipo de valoraciones consiste en verificar el estado, condición y apariencia de los bienes.

Posteriormente, y en caso de existir, por medio de métodos comparativos y tipologías constructivas se determina el valor de las edificaciones y subsiguientemente se aplica el método de Ross Heidecke, exclusivamente diseñado para estimar la depreciación de las construcciones.

Este método tiene como ventaja sobre otros, la consideración del estado de conservación de las construcciones; de esta manera es que se calculará una depreciación más acorde con la realidad.

La valoración de los terrenos se realizó mediante el método comparativo en donde se consideran propiedades cercanas en zonas de valor homogéneas y con características similares, o bien por medio de una homologación de acuerdo con los métodos aprobados el ONT del Ministerio de Hacienda.

El modelo permite estimar el valor de la tierra a partir de la comparación del lote a valorar con respecto a ofertas de compra y venta en el entorno inmediato. Como se indicó anteriormente, el valor de un inmueble está afectado por las características antes indicadas, por lo que para cada una de ellas se ha establecido un factor de ajuste.

Adjunto encontrará el informe de valoración, en donde se determina el justiprecio de los terrenos y las construcciones (en caso de existir), suman un monto de diecisiete millones seiscientos veintiséis mil doscientos trece colones con 44/100, ($\$ 17,626,213.44$), según se detalla a continuación.




Sin otro particular, se suscribe atentamente,

Ing. José Manuel Blanco Mazariegos, MSc.

AVALUO DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO: SECRETARÍA TÉCNICA DEL SISTEMA DE BANCA PARA EL DESARROLLO CÉDULA JURÍDICA: 3-007-793316.
SOLICITANTE: SECRETARÍA TÉCNICA DEL SISTEMA DE BANCA PARA EL DESARROLLO CÉDULA JURÍDICA: 3-007-793316.

DATOS DE LA PROPIEDAD

Ubicación			Dirección por señas exactas:
Provincia:	02	ALAJUELA	De Upala centro por carretera pavimentada sobre 30 Km hasta la comunidad de Birmania, luego 10 Km por carretera de lastre en buen estado hasta la comunidad de Brasilia donde se localiza la finca. Costado Norte del Liceo de Brasilia.
Cantón:	13	UPALA	
Distrito:	06	DOS RIOS	
Inscripción en el Registro Nacional			Plano Catastrado:
Partido de:	ALAJUELA		A-0815120-2002
Matricula Folio Real:	434816---000		Relación frente Fondo :
			39.64 / 54.58 = 0.73
Medida:	Según Registro:	2,136.20 m ²	Coordenadas:
	Según Catastro:	2,136.20 m ²	11°00'21.3"N 85°21'27.2"W
Linderos			Topografía y características
Norte:	FLOR MARIA LOPEZ CAMPOS.		Terreno plano regular a 1,5 mts sobre nivel de calle, apto para construir
Sur:	MINISTERIO DE EDUCACION PUBLICA.		
Este:	FLOR MARIA LOPEZ CAMPOS.		
Oeste:	CALLE PUBLICA.		
			
Ubicación Geográfica			Localización
			

SERVICIOS EN LA PROPIEDAD			
Luz eléctrica	SI	Alcantarillado	NO
Agua potable	SI	Alumbrado público	SI
Red telefónica	SI	ACCESO A:	
Red de aguas negras	NO	Centros educativos	25 mts
Red de televisión cable	SI	Centros Comerciales	44,000 mts
Recolección de basura	SI	Centros deportivos	500 mts
Calle Asfaltada	NO	Centros de recreación	500 mts
Aceras	NO	Centros de salud	500 mts
Cordón de caño	NO	Transporte Colectivo	500 mts

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

Tipo de construcción: No hay construcciones.

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL

Topografía y característica de construcción:
No hay construcciones, terreno plano regular a 9.5 metros sobre nivel de calle.

Observaciones de la propiedad:
La liquidez es media debido al valor accesible de la propiedad.
Liquidez: Media.
Deseabilidad: Baja.

Recomendaciones:
No hay recomendaciones.

Año de construcción:	-	En que piso se encuentra el bien por asegurar:	- pisos.
N° de pisos:	-	área de construcción por piso:	1º piso - m ² 2º piso -m ²
% dedicado a casa de habitación:		En caso de contar con un inquilino, indique nombre y dirección del propietario:	
Edificio ocupado por:	<input type="checkbox"/> inquilino <input type="checkbox"/> propietario		
Edificio comparte otras actividades especifique:			

APOSENTOS Y CABIDA (en m ²)					
Primera planta	m ²	Segunda planta	m ²	Otras construcciones	m ²
Total 1ª planta	- m²	Total 2ª planta	-m²	Total otras construcciones	-m²

OTRAS CONSTRUCCIONES

-	-
-	-
-	-

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ESPECIFICAS

<p>Paredes externas</p> <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Concreto reforzado <input type="checkbox"/> Madera a un forro <input type="checkbox"/> Madera a doble forro <input type="checkbox"/> Gypsum o similar <input type="checkbox"/> Bahareque <input type="checkbox"/> Fibrocemento o similar <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otro: __	<p>Paredes Internas</p> <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Concreto reforzado <input type="checkbox"/> Madera a un forro <input type="checkbox"/> Madera a doble forro <input type="checkbox"/> Gypsum o similar <input type="checkbox"/> Bahareque <input type="checkbox"/> Fibrocemento o similar <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otro: __	<p>Ventanas</p> <p>Protección</p> <input type="checkbox"/> Con rejas <input type="checkbox"/> Con cortinas metálicas <input type="checkbox"/> Espesor_	<p>Sistema eléctrico</p> <input type="checkbox"/> Entubado - Parcial: __ - Total: __ <input type="checkbox"/> Caja breakers <input type="checkbox"/> Sin entubar	<p>Puertas externas</p> <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Vidrio <input type="checkbox"/> Plástico <input type="checkbox"/> Corrediza <input type="checkbox"/> Doble hoja <input type="checkbox"/> Rejas <input type="checkbox"/> Ante portón <input type="checkbox"/> Contrapuerta <input type="checkbox"/> Marco de seguridad <input type="checkbox"/> Otro:
<p>Tapias</p> <input type="checkbox"/> No existen <input type="checkbox"/> Sí posee: Altura: __ Grosor: __ Material: __ <input type="checkbox"/> Con alambre de navaja	<p>Techos</p> <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Domos <input type="checkbox"/> Otro_	<p>Pisos</p> <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Madera o Fibrolit <input type="checkbox"/> Ladrillo/ bloques <input type="checkbox"/> cerámica o similar <input type="checkbox"/> Otro: _ <input type="checkbox"/> Terrazo	<p>Entrepisos</p> <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Madera o Fibrolit <input type="checkbox"/> Ladrillo / Bloques <input type="checkbox"/> Cerámica o similar <input type="checkbox"/> Otro: _ <input type="checkbox"/> Metálico	<p>Gradas</p> <input type="checkbox"/> Piso antideslizante <input type="checkbox"/> Cubierta con alfombras <input type="checkbox"/> Cintas antideslizantes <input type="checkbox"/> Pasamanos en escaleras <input type="checkbox"/> Pasamanos en Desniveles <input type="checkbox"/> Metálica

MEDIDAS DE SEGURIDAD DE LA PROPIEDAD

<p>Equipo Extintor</p> <p><input type="checkbox"/> No posee <input type="checkbox"/> Sí posee</p> <p>Tipo</p> <p><input type="checkbox"/> Agua <input type="checkbox"/> CO₂ (BC) <input type="checkbox"/> Polvo químico (ABC) <input type="checkbox"/> Otro: __</p> <p>Fecha última revisión:</p>	<p>Rociadores</p> <p><input type="checkbox"/> No posee <input type="checkbox"/> Sí posee</p> <p>Tipo</p> <p><input type="checkbox"/> Temperatura <input type="checkbox"/> Manual <input type="checkbox"/> Automático</p> <p>Cobertura</p> <p><input type="checkbox"/> Total <input type="checkbox"/> Parcial</p>	<p>Alarma contra incendio</p> <p><input type="checkbox"/> No posee <input type="checkbox"/> Sí posee</p> <p>Tipo</p> <p><input type="checkbox"/> Manual <input type="checkbox"/> Automática</p> <p>Tipo de Señal</p> <p><input type="checkbox"/> Sonora <input type="checkbox"/> Luminosa</p> <p>Transmisión</p> <p><input type="checkbox"/> Desde puesto fijo a bomberos <input type="checkbox"/> Automática por activación de sensores a bomberos</p>	<p>Alarma contra Robo</p> <p><input type="checkbox"/> No posee <input type="checkbox"/> Sí posee</p> <p>Sistema de Operación</p> <p><input type="checkbox"/> Magnética <input type="checkbox"/> Electrónica <input type="checkbox"/> Conectada con oficina de seguridad o policía</p> <p>Fecha última visión: __</p> <p>Cuenta con:</p> <p><input type="checkbox"/> Circuito cerrado de TV en ciertas zonas <input type="checkbox"/> Luces infrarrojas o rayos láser en jardines <input type="checkbox"/> Otro: __</p> <p>Cerraduras Puertas Externas</p> <p><input type="checkbox"/> Llavín sencillo <input type="checkbox"/> Llavín Doble Paso <input type="checkbox"/> Otro: _____</p>
--	---	---	---

AVALUO DE LA PROPIEDAD

TERRENO	2136.2 m ² a razón de ₡8,251.20 /m ²	₡ 17,626,213.44
TOTAL TERRENO		₡ 17,626,213.44

TOTAL : ₡ 17,626,213.44

FECHA DE LA INSPECCION DE LA PROPIEDAD: 9 de diciembre de 2022.



Ing. José Manuel Blanco Mazariegos
Cédula N° 1-1000-0156

**ANEXO N° 1
MEMORIA DE CÁLCULO**

Homologación de Valores Unitarios de Terreno

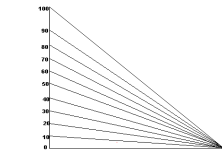
Area (m ²)	Frente	Amrc (m ²)	Entorno	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubic.
2,136.20 m ²	39.64 m	2,136.20 m ²	RESID.	1.50 m	0.00 m	0%	5	1	16	5

Comparables

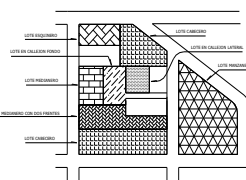
Referencia	Area (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²)	Entorno	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubic.	Valor Unitario
Referencia N°1	642.00 m ²	25.00 m	642.00 m ²	RESID.	0.00 m	0.00 m	0%	5	1	16	5	€ 15,000.00 /m ²
Referencia N°2	169.00 m ²	6.35 m	142.00 m ²	RESID.	0.00 m	0.00 m	3%	5	1	16	3	€ 20,710.06 /m ²
Referencia N°3	330.00 m ²	15.00 m	330.00 m ²	RESID.	0.00 m	0.00 m	0%	5	1	16	5	€ 12,121.21 /m ²
Referencia N°4												

TIPO DE VÍA	DESCRIPCIÓN
1	Ubicación: Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
2	Ubicación: Zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.
3	Ubicación: Zonas de transición comercial-residencial e industrial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Características de menor condición que la vía 2.
4	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen alamedas. Materiales: Arcilla y material grueso. Otros: Permiten la circulación a todo tipo de vehículos.
6	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Lastre, arenoso o de tierra. Otros: Permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Grueso, tierra o arcilla. Otros: Permiten la circulación de vehículos solo en época seca.
8	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Tierra o arcilla. Otros: Permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones.
9	Ubicación: Servidumbres de paso. Materiales: Tierra, arcilla, otros. Otros: Vías angostas.
10	Ubicación: Ríos, canales, esteros o mar. Otros: Vía fluvial, único acceso al inmueble.
11	Ubicación: Vía férrea. Otros: Única vía de acceso al inmueble.

PENDIENTE



UBICACIÓN



Servicios 1	Servicios 2	Ubicación del lote
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
	5	5
	6	6
	7	7
	8	8
	9	9
	10	10
	11	11
	12	12
	13	13
	14	14
	15	15
	16	16

Referencia	Factor Área	Factor Frente	Factor Regularidad	Sobre nivel	Negociación	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	0.673	1.106	1.000	0.956	0.900	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0.6400	€ 9,600.00 /m ²
Referencia N°2	0.433	1.493	0.720	0.956	0.900	1.039	1.000	1.000	1.000	0.950	0.3954	€ 8,188.75 /m ²
Referencia N°3	0.540	1.237	1.000	0.956	0.900	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0.5746	€ 6,964.85 /m ²
Referencia N°4												

Observaciones	Se consideran 2 referencias de lotes con construcciones en Urbanización Bosques de Santa Ana, en un radio no mayor a 700 metros. Para las ofertas en dólares se usa un tipo de cambio de 602 colones por dólar.	Promedio	€ 8,251.20 /m ²
		Desviación Standard	€ 1,076.70 /m ²
		Indice de variación	13%
		VALOR UNITARIO	€ 8,251.20 /m ²
		VALOR TOTAL DEL TERRENO	€ 17,626,213.44

DESCRIPCIÓN	REFERENCIA No. 1	REFERENCIA No. 2	REFERENCIA No. 3	REFERENCIA No. 4	REFERENCIA No. 5	REFERENCIA No. 6
FOTOS						
CONTACTO	Tel.: 6088-7395 Sr. Francisco Traña, lote al costado Oeste del Liceo de Brasilia	VADI Código: 34901, DEL EBAIS DE BRASILIA 325M NORESTE	VADI Código: 32400BRASILIA, DOS RIOS DE UPALA, CONTIGUO A BAR LA TORRE.			
PRECIO	€ 9,630,000.00	€ 3,500,000.00	€ 4,000,000.00			
ÁREA DEL LOTE	642.00 m ²	169.00 m ²	330.00 m ²			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²			
PRECIO UNITARIO CONSTRUCCIÓN	€ 0.00 /m ²	€ 0.00 /m ²	€ 0.00 /m ²			
PRECIO UNITARIO TERRENO	€ 15,000.00 /m ²	€ 20,710.06 /m ²	€ 12,121.21 /m ²			

ANEXO N° 2 REGÍSTRO FOTOGRÁFICO



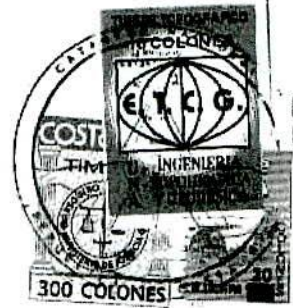




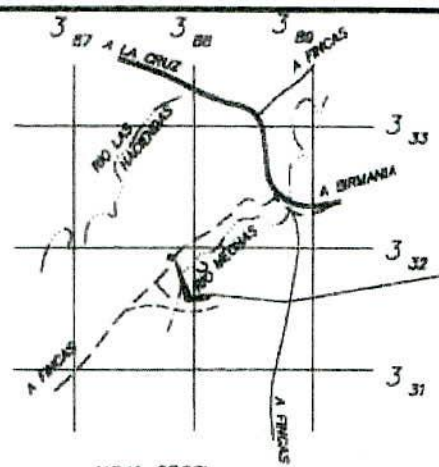
ANEXO N° 3
PLANO CATASTRADO Y ESTUDIO DE REGISTRO

CATASTRO NACIONAL
 216 151
 ROLLO - IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 2002

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- 815120 - 2002
11 SEP 2002
 Fecha _____



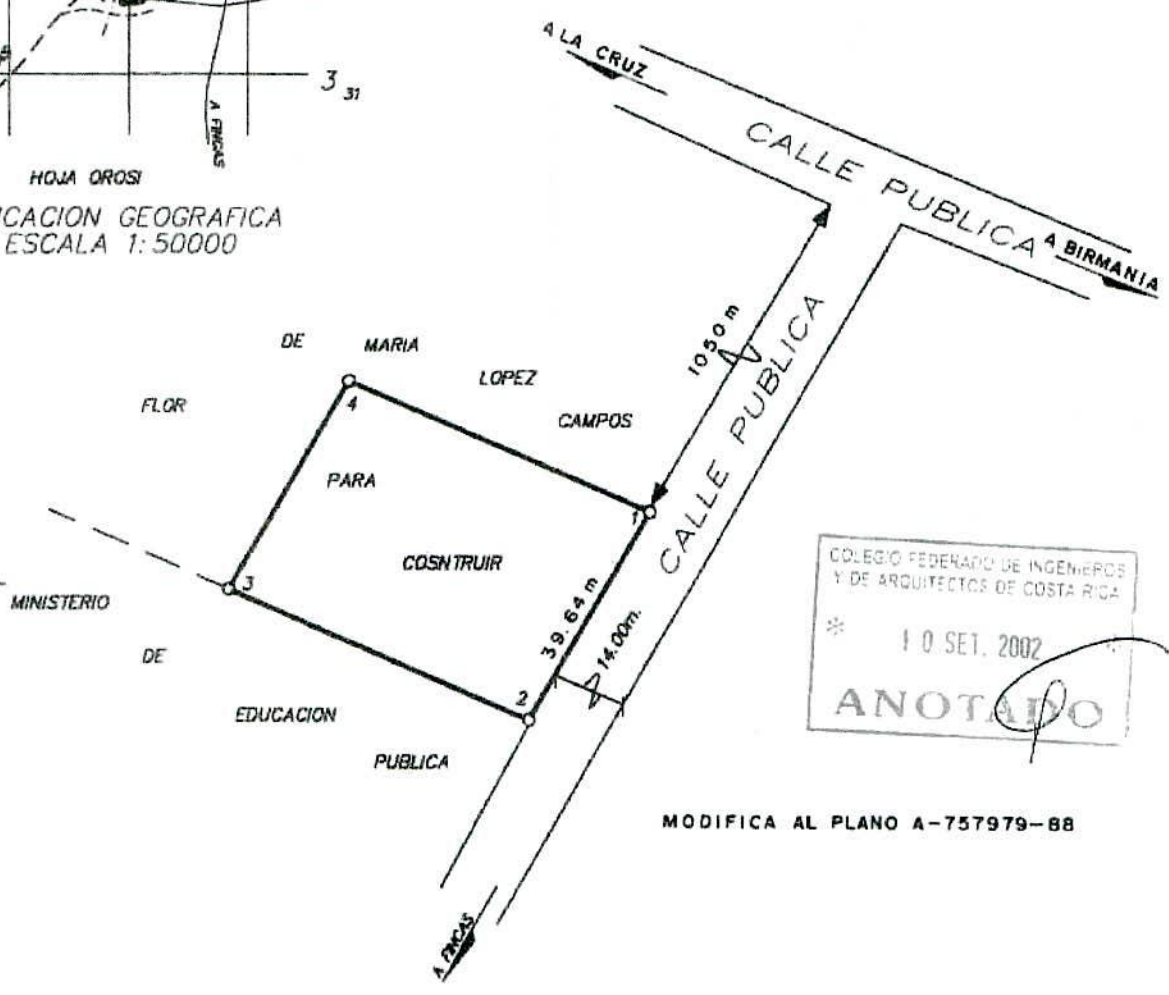
BCR FIDELCOM
 A.3
 001



NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS:
 ANGULAR 00' 01"
 LINEAL 0.01m
 DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	210° 51.3'	39.64
2-3	293° 15.5'	54.58
3-4	031° 01.3'	39.43
4-1	113° 01.6'	54.49

LOTE



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 10 SET. 2002
ANOTADO

MODIFICA AL PLANO A-757979-88

PROPIEDAD DE: FLOR DE MARIA LOPEZ CAMPOS CED. 5-142-559 VENDE A:
NICOLAS BALTODANO CARRILLO
 CEDULA N° 5-095-776

SITUADO EN BRASILIA
 DISTRITO 8° DOS RIOS
 CANTON 13° UPALA
 PROVINCIA 2° ALAJUELA

ES PARTE FOLIO REAL N° 2232218-000
 AREA SEGUN REGISTRO 5ha9676.92 m²

RAFAEL HUMBERTO SOTO PARRA
 INGENIERO TOPOGRAFO PROFESIONAL I.T.PI127

AREA
2136.20m²

PROTOCOLO TOMO 11873	FOLIO 86	ESCALA 1:1000	ARCHIVO NBC10-8	FECHA agosto 2002
----------------------	----------	---------------	-----------------	-------------------

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 434816---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 434816 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 6-DOS RIOS CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : FLOR MARIA LOPEZ CAMPOS
SUR : MINISTERIO DE EDUCACION PUBLICA
ESTE : FLOR MARIA LOPEZ CAMPOS
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: DOS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0815120-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00232218 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 7,988,640.00 COLONES

PROPIETARIO:
SECRETARIA TECNICA DEL SISTEMA DE BANCA PARA EL DESARROLLO
CEDULA JURIDICA 3-007-793316
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00119355-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-MAY-2020
OTROS: EN CALIDAD DE ADMINISTRADOR DE FONADE

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 368-07009-01-0890-001
FINCA REFERENCIA 2232218 000
AFECTA A FINCA: 2-00434816 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-06-2021 a las 12:53 horas

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