

**AVALÚO DE FINCA URBANA****INFORME DE AVALÚO**

<b>OFICINA</b>	214	<b>DIRECCIÓN DE RECURSOS</b>	214-50401016663400-2018-U
<b>PROPOSITO DEL AVALÚO</b>		<b>MATERIALES</b>	

<b>ADMINISTRACIÓN DE BIENES</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. Identidad 4-000-001021 100%

**UBICACIÓN DEL BIEN**

Provincia: 05 - GUANACASTE  
 Cantón: 04 - BAGACES  
 Distrito: 01 - BAGACES  
 Localidad: BAGACES

**DIRECCIÓN EXACTA**

425 metros al Oeste del Puente sobre el Río Piedra en carretera interamericana ruta 1 y 490 metros al Noroeste. Propiedad en servidumbre de paso.

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

Inscripción de la Finca	G-1159389-2007	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°		5.000,01 m <sup>2</sup>	
Identificador Predial	50401016663400	5.000,01 m <sup>2</sup>	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	Demasía NO

**AVALÚO**

VALOR DEL TERRENO	₡26.795.053,59
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡26.795.053,59</b>

VALOR EN LETRAS: VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y TRES COLONES  
 59/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses      **Ámbito mínimo de mercado potencial** \_\_\_\_\_ **Zonal** \_\_\_\_\_  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

**OBSERVACIONES GENERALES** Terreno de topografía plana, bien delimitado con postes de concreto en sus vértices. Propiedad ubicada en proyecto de parcelas agrícolas cerca del poblado de Bagaces, son accesadas por servidumbre de material de lastre grueso, proyecto cuenta únicamente con servicio de electricidad, no posee servicio de agua disponible.

Nombre del Perito FREDDY ALVARENGA TINOCO

Tipo de Profesional ING. TOPÓGRAFO Firma del Perito \_\_\_\_\_  
 Número de registro IT- 17232 Emp. 12460 Identificación N° 8-0088-0028  
 Nombre de la empresa SST CONSULTORES

Nombre y firma representante legal de la empresa \_\_\_\_\_

Fecha inspección: 24 enero 2018 Fecha informe: 26 enero 2018  
 Números telefónicos para contacto 8867-3100 // 2642-1561 // 8320-2104  
 Correo electrónico / Dirección WEB [info@sstconsultores.net](mailto:info@sstconsultores.net) // [lalvarado@sstconsultores.net](mailto:lalvarado@sstconsultores.net)



## AVALÚO DEL TERRENO

214-50401016663400-2018-U

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m2		5.465,00	4.000,00	10.453,29	0,00	0,00
Extensión (m <sup>2</sup> )	5000,01	5.000,00	1.0000	5000	1.0000	1.0000
Frente (m.)	45,73	57,99	0,9423	48,42	0,9858	37
Servicios (1)	1	1	1.0000	1	1.0000	1.0000
Servicios (2)	4	16	0,6977	1	1.0942	16
Tipo de vía (1-11)	6	5	0,9374	7	1,0667	5
Negociacion	0	5%	0,9500	0	1.0000	10%
			1.0000		1.0000	0,9000
			1.0000		1.0000	1,0000
Factor de Homologación		0,5855		1,1506	0,7917	1,0000
Valores Homologados		3.199,81		4.602,52	8.275,36	

## FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
		Área afectada	0,00 m2	
	0,0000	Área afectada	0,00 m2	
	0,0000	Área afectada	0,00 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

## VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo      ¢5.359 /m2      Valor ajustado      ¢5.359 / m2      Valor unitario Mejoras al Terreno  
 Factor secciones      1,0000      Área      5.000,01 m2      ¢0 / m2

**VALOR UNITARIO FINAL**  
**VALOR TOTAL DEL TERRENO**

¢5.359,00 /m2

¢26.795.053,59

## LINDEROS ACTUALES

NORTE	AGROPECUARIA RICAOA SOCIEDAD ANONIMA	LOTE SIMILAR
SUR	SERVIDUMBRE AGRICOLA	ACCESO DE LASTRE GRUESO
ESTE	SERVIDUMBRE AGRICOLA	ACCESO DE LASTRE GRUESO
OESTE	AGROPECUARIA RICAOA SOCIEDAD ANONIMA	LOTE SIMILAR

## COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
4	360.429	1.165.055	86
5	360.429	1.165.107	86

## DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	<a href="https://www.bnventadebienes.com/Properties/249">https://www.bnventadebienes.com/Properties/249</a> Venta de lote de 5000 m <sup>2</sup> cerca del poblado de Bagaces. Cuenta con servicios básicos y accesado por calle pública.	Base de Datos	Alexander soto 8344-5700			22/06/2017
		Coordenadas	Este	361.464	Norte	1.165.090
2	Oferta de lote de 5000 m <sup>2</sup> con 48 mts de frente a servidumbre agrícola, Ubicado cerca del poblado de Bagaces.	Base de Datos	Alexander soto 8344-5700			22/06/2017
		Coordenadas	Este	363.996	Norte	1.164.742
3	Oferta de lote de 5524 m <sup>2</sup> con 37 mts de frente a calle pública, Ubicado cerca del poblado de Bagaces. <a href="http://www.doomos.co.cr/de/17626_residencial-de-quintas-bagaces-5524mts-venta-o-cambio.html">http://www.doomos.co.cr/de/17626_residencial-de-quintas-bagaces-5524mts-venta-o-cambio.html</a>	Base de Datos	8547-8162.			22/06/2017
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50401016663400-2018-U		
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
		Servidumbre		
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	COMERCIO Y GANADERÍA
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	
Medidores instalados				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>				
Frente principal:	45,73 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	95,00 m	Pendiente %	2	
Relación:	2,07741089	Tipo de vía:	6	
Servicios	S1 1 S2 4	Ubicación:	Servidumbre	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>				
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	Distancia	0,00 m	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: 29,00%				
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>				
<b>GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
FECHA ESTUDIO	<b>ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY - GRAVAMENES o AFFECTACIONES: SI HAY</b> <b>RESERVAS Y RESTRICCIONES - CITAS: 404-04242-01-0800-001</b> <b>SERVIDUMBRE DE PASO - CITAS: 516-05338-01-0004- 001</b> <b>CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY - ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</b>			
<b>OBSERVACIONES</b>				
Terreno de topografía plana, bien delimitado con postes de concreto en sus vértices. Propiedad ubicada en proyecto de parcelas agrícolas cerca del poblado de Bagaces y de la carretera interamericana ruta 1, es accesado por servidumbre de material de lastre grueso, proyecto cuenta únicamente con servicio de electricidad, no posee servicio de agua disponible. En sitio se observa que existe una camino que atraviesa el terreno, el mismo no está constituido en el plano. No se determinaron afectaciones físicas en campo que alteren el valor del bien.				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50401016663400-2018-U																				
CONSTRUCCIONES																													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																		
	-	-	-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
<b>TOTAL</b>	-		-						-																				
OBRAS COMPLEMENTARIAS																													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
<b>TOTAL</b>			-						-																				
MEJORAS AL TERRENO																													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!																		
<b>TOTAL</b>			-						-																				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																													
CONSTRUCCIONES				¢0,00																									
OBRAS COMPLEMENTARIAS				¢0,00																									
<b>VALOR TOTAL</b>				¢0,00																									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																													
DEFINICIONES																													
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)																								
				<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación																								
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo			<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado																								
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo			<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición																								
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien			<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente																								
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)																												
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																									
<small>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.</small>																													

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN

<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</b>		214-50401016663400-2018-U	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente:	Uso predominante:		
Estado de la edificación:	Avance:	Presupuesto:	₡
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:	Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Nombre		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	Porcentaje de cobertura:	Año de construcción:	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> _____	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> _____		
Estructura	<b>Sistema eléctrico:</b>		
Paredes	Entubado Conduit	_____	
Entrepiso	Porcentaje	_____	
Techos	Caja breaker	_____	
Cubierta	Interruptor	_____	
Cielos	Estado General	_____	
Pisos	Gas LP	Ubicación	_____
Fachada			
Aposentos			
Baños	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>		
Otros	Paredes	Cielos	_____
Red de agua caliente	Pisos	Cubierta	_____
Tanque captación de agua			
<b>Fisuras</b>	<b>Apreciación visual de desplome</b>		
Repellos	Paredes	Pisos	Cielos
Pisos	_____	_____	_____
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>			
Estado de la edificación:	Avance:		
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
<b>OBSERVACIONES</b>			
No existen construcciones en el inmueble.			

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50401016663400-2018-U



1. Perito en el sitio



2. Propiedad delimitada con postes



3. Terreno valorado



4. Terreno valorado



5. Camino interno del lote



6. Terreno valorado



7. Servidumbre agrícola



8. Servidumbre agrícola



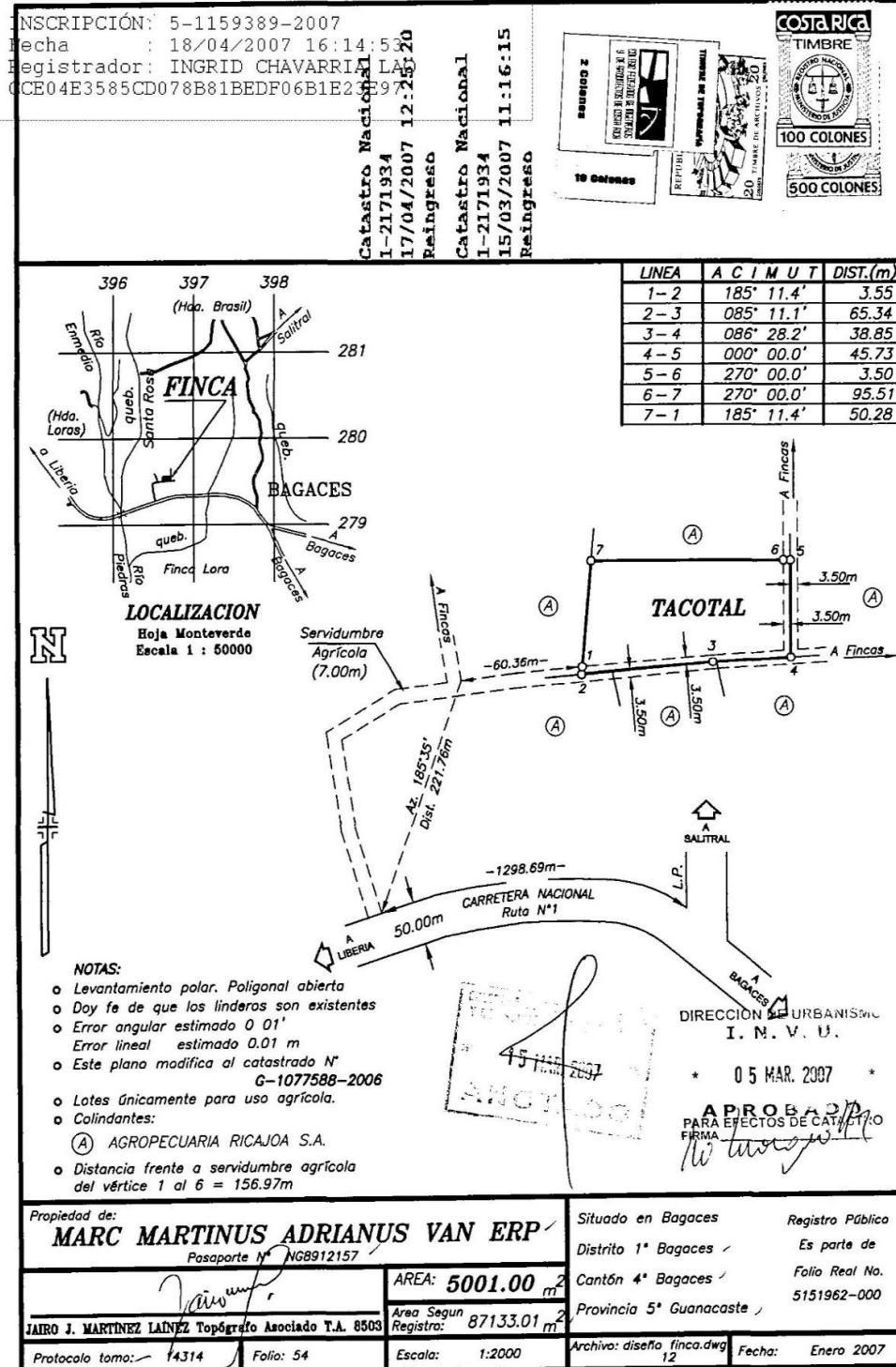
9. Carretera ruta 1 como referencia esquina

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5

## PLANO 6.1

214-50401016663400-2018-U



**ORTOFOTO 6.2**

214-50401016663400-2018-U



**ESTUDIO DE REGISTRO 6.3**

214-50401016663400-2018-U

25/1/2018

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 166634--000**

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 166634 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO DE TACOTAL  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BAGACES CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE  
LINDEROS:**

**NORTE : AGROPECUARIA RICAOA SOCIEDAD ANONIMA  
SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA  
ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA  
OESTE : AGROPECUARIA RICAOA SOCIEDAD ANONIMA**

**MIDE: CINCO MIL UN METROS CUADRADOS  
PLANO:G-1159389-2007**

**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN  
5-00151962 000 FOLIO REAL**

**VALOR FISCAL: 32,550,000.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2012-00354836-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21 DE NOVIEMBRE DE 2012**

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

**RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 404-04242-01-0800-001  
FINCA REFERENCIA 00059686-000  
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 516-05338-01-0004-001  
FINCA REFERENCIA 5083299 000  
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 25-Enero-2018 a las  
10.23.51 horas  
Emitido el 25-01-2018 a las 10:24 horas**