

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50401016662700-2018-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. Identidad 4-000-001021		Proporción de Derechos 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 Piedras en carretera interamericana ruta 1 y 400 metros al Noroeste. Propiedad en servidumbre de paso.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-1159253-2007		5.024,05 m2		
Identificador Predial	50401016662700		5.024,05 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢29.119.393,80		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢29.119.393,80		
VALOR EN LETRAS:			VEINTINUEVE MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES COLONES 80/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			24 meses		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢0,00		
			Ámbito mínimo de mercado potencial <u>Zonal</u>		
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		
Número de registro			IT- 17232 Emp. 12460		
Nombre de la empresa			SST CONSULTORES		
Firma del Perito			Identificación N° 8-0088-0028		
Nombre y firma representante legal de la empresa			Fecha informe: 26 enero 2018		
Fecha inspección: 24 enero 2018			Números telefónicos para contacto 8867-3100 // 2642-1561 // 8320-2104		
Correo electrónico / Dirección WEB			info@sstconsultores.net // lalvarado@sstconsultores.net		

AVALÚO DEL TERRENO						214-50401016662700-2018-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 (m²)	5024,05	5.000,00 0,9984		5000 0,9984		10453,29 1,2735		1,0000		1,0000	
Frente (m.)	62,94	57,99 1,0207		48,42 1,0678		37 1,1420		1,0000		1,0000	
Servicios (1)	1	1 1,0000		1 1,0000		1 1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios (2)	4	16 0,6977		1 1,0942		16 0,6977		1,0000		1,0000	
Tipo de vía (1-11)	6	5 0,9374		7 1,0667		5 0,9374		1,0000		1,0000	
Negociacion	0	0,1 0,9500		0 1,0000		0,1 0,9000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,6332		1,2443		0,8561		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		3.460,33		4.977,25		8.949,13					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	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	€5.796 /m2		Valor ajustado		€5.796 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		5.024,05 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€5.796,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€29.119.393,80					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	AGROPECUARIA RICAJOA SOCIEDAD ANONIMA					LOTE SIMILAR					
SUR	SERVIDUMBRE AGRICOLA					ACCESO DE LASTRE GRUESO					
ESTE	AGROPECUARIA RICAJOA SOCIEDAD ANONIMA Y SERVIDUMBRE AGRICOLA					ACCESO DE LASTRE GRUESO Y LOTE SIMILAR					
OESTE	AGROPECUARIA RICAJOA SOCIEDAD ANONIMA					LOTE SIMILAR					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN		3,00 m	
VÉRTICE	ESTE					NORTE			Altitud		
3	360.264					1.164.995			87		
5	360.326					1.165.002			87		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta		
1	https://www.bnventadebienes.com/Properties/249 Venta de lote de 5000 m² 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 m² con 48 mts de frentea 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 m² con 37 mts de frente a calle pública, Ubicado cerca del poblado de Bagaces. http://www.doomos.co.cr/de/17626_residencia-de-quintas-bagaces-5524mts-venta-o-cambio.html				Base de Datos		8547-8162.		22/06/2017		
					Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50401016662700-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	NO a 0 m	Media Baja
Electricidad	SÍ ICE		Transporte Público	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	NO a 0 m	Media Baja
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	Baja
Medidores instalados			Actividad del lugar		
			COMERCIO Y GANADERÍA		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	88,44 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	113,00 m		Pendiente %	2	
Relación:	1,2777024		Tipo de vía:	6	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Servidumbre	
	S2	4			
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		Distancia	0,00 m	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: 29,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
25/01/2018		ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY - GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY RESERVAS Y RESTRICCIONES - CITAS: 404-04242-01-0800-001 SERVIDUMBRE DE PASO - CITAS: 516-05338-01-0004- 001 CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY - ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY			
OBSERVACIONES					
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 atravieza 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										214-50401016662700-2018-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!
TOTAL	-		-						-		
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!
TOTAL			-						-		
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!
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢0,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢0,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>											
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> O ÓPTIMO MB MUY BUENO B BUENO I INTERMEDIO R REGULAR D DEFICIENTE M MALO MM MUY MALO DM DEMOLICIÓN </div> </div>											

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 sismo 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 LAS CONSTRUCCIONES		214-50401016662700-2018-U																
CONSTRUCCIONES																		
Tipo de construcción existente: Estado de la edificación: Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales: Propiedad utilizada por: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal:	Uso predominante: Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción: Nombre: Porcentaje de cobertura: Año de construcción:																	
DETALLE DE ELEMENTOS																		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: _____ Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	NÚMERO DE NIVELES: _____ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Sistema eléctrico: Entubado Conduit _____ Porcentaje _____ Caja breaker _____ Interruptor _____ Estado General _____ Gas LP _____ Ubicación _____ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> Estado Físico y Mantenimiento: Paredes _____ Cielos _____ Pisos _____ Cubierta _____ </div>																	
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME																		
Fisuras Repellos _____ Pisos _____	Apresiasión visual de desplome Paredes _____ Pisos _____ Cielos _____																	
OBRAS COMPLEMENTARIAS																		
Estado de la edificación: DESCRIPCIÓN	Avance:																	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																		
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Detalle de avance esperado</th> <th style="width: 80%;">Se recomienda un primer giro para construcción:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td>Equivalente al: 0,0%</td> </tr> <tr> <td> </td> <td>del monto del crédito destinado a construcción</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:		Equivalente al: 0,0%		del monto del crédito destinado a construcción										
Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:																	
	Equivalente al: 0,0%																	
	del monto del crédito destinado a construcción																	
OBSERVACIONES																		
No existen construcciones en el inmueble.																		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50401016662700-2018-U



1. Perito en el sitio



2. Servidumbre frente al lote



3. Frente a la propiedad



4. Servidumbre frente al lote



5. Calle de acceso






6. Terreno delimitado por postes de concreto



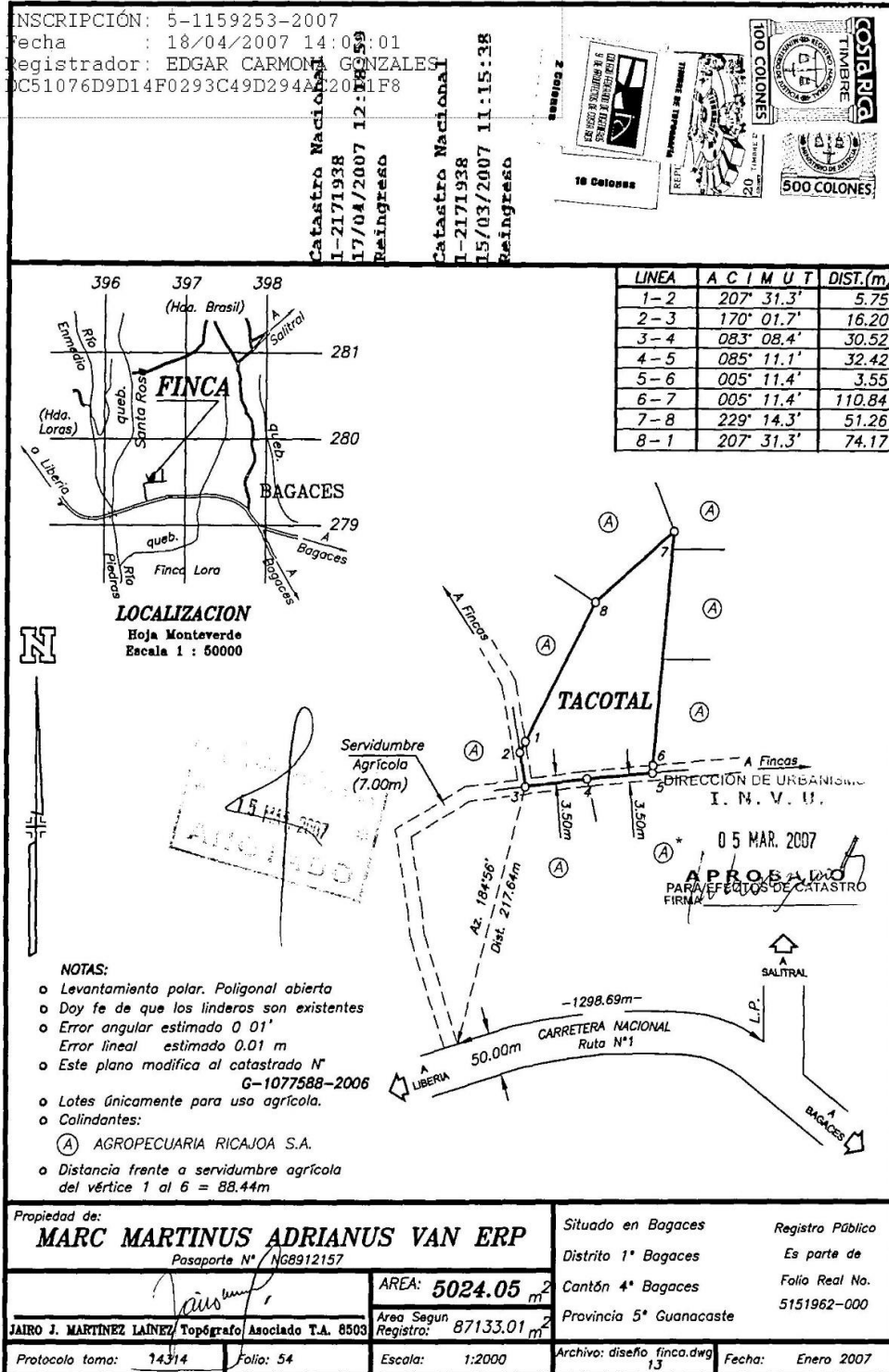
7. Carretera ruta 1 a 500 metros del lote

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

PLANO 6.1

214-50401016662700-2018-U




ORTOFOTO 6.2

214-50401016662700-2018-U

BIEN TEMPORAL EXDEUDOR 4035-3

BAGACES, PROVINCIA DE GUANACASTE.

Leyenda

 G-1159253-2007



ESTUDIO DE REGISTRO 6.3

214-50401016662700-2018-U

25/1/2018

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 166627--000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 166627 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 RICAJOA SOCIEDAD ANONIMA

SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA

ESTE : AGROPECUARIA RICAJOA SOCIEDAD ANONIMA Y SERVIDUMBRE AGRICOLA

OESTE : AGROPECUARIA RICAJOA SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: CINCO MIL VEINTICUATRO METROS CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-1159253-2007

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: VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS 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 10.29.26 horas
Emitido el 25-01-2018 a las 10:30 horas