

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50805017416500-2017-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:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	08 - TILARAN				
Distrito:	05 - LIBANO				
Localidad:	CERRO DE SAN JOSÉ				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA PLAZA DE DEPORTES DE CERRO DE SAN JOSÉ 700 METROS AL Suroeste y 700 METROS AL NOR0ESTE, PROPIEDAD A MANO IZQUIERDA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-1261254-2008		4.582,00 m2		
Identificador Predial	50805017416500		4.582,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢16.985.474,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢16.985.474,00			
VALOR EN LETRAS:		DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	22 meses	Liquidez del bien	Media Baja		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		Lote de topografía convexa, posee buena delimitación, sin edificaciones, accesado por calle pública, ubicado en una zona rural a 1,4 kilómetros del centro del poblado de San José, Tilarán.			
Nombre del Perito		FREDDY ALVARENGA TINOCO			
Tipo de Profesional		ING. TOPÓGRAFO			
Número de registro		IT-17232		Firma del Perito	
Nombre de la empresa		Emp.		Identificación N° 8-0088-0028	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		9 abril 2017		Fecha informe: 17 abril 2017	
Números telefónicos para contacto		8867-3100 // 2642-1561 // 8320-2104			
Correo electrónico / Dirección WEB		info@sstconsultores.net // lalvarado@sstconsultores.net			

AVALÚO DEL TERRENO					214-50805017416500-2017-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		3.352,89		15.000,00				0,00		0,00	
Extensión (m²)	4582	5.965,00 1,0909		800 0,5622		1,0000		1,0000		1,0000	
Frente (m.)	50	30,95 1,1274		25 1,1892		1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios (1)	1	1 1,0000		1 1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios (2)	5	16 0,7189		16 0,7189		1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de vía (1-11)	6	4 0,8788		5 0,9374		1,0000		1,0000		1,0000	
Negociacion (%)	0	10 0,9000		10 0,9000		1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente (%)	10	0 0,8797		0 0,8797		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,6152		0,3567		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		2.062,70		5.350,71							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€3.707 /m2		Valor ajustado		€3.707 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		4.582,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL					€3.707,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€16.985.474,00						
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA CON 50,01 METROS DE FRENT					ACCESO AL LOTE					
SUR	PIGA SOCIEDAD ANONIMA					LOTE SIMILAR BALDÍO					
ESTE	PIGA SOCIEDAD ANONIMA					LOTE SIMILAR BALDÍO					
OESTE	PIGA SOCIEDAD ANONIMA					LOTE SIMILAR BALDÍO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN 3,00 m											
VÉRTICE	ESTE					NORTE			Altitud		
2	392.980					1.149.013			638		
5	392.934					1.149.036			636		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta		
1	Propiedad a la venta cerca de Quebrada Grande de tilarán, frente a calle pública mide 5969m², posee servicios y posee permisos al día. Muy buenas condiciones. https://tilaran.olx.co.cr/lote-en-perfecto-estado-con-papeles-y-permisos-al-dia-metros-cuadrados-6002-86m-2-iid-913250359				Oferta		50168887, 26944512 / 84446406 Jordan Perez		17/04/2017		
					Coordenadas		Este		Norte		
2	Oferta de lote de 800m² con 25 de frente a calle pública, ubicado en la Candelaria, Tilarán. Posee servicios disponibles, en buenas condiciones para construir. Precio €12 millones.				Oferta		Berta Arias - 8743-4750				
					Coordenadas		Este	399.915	Norte	1.145.290	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50805017416500-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	
Material	Tierra		Cuneta	NO	
Ancho de vía	6,70 m		Cordón	NO	
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	SÍ a 1400 m	
Electricidad	NO		Transporte Público	SÍ a 1400 m	
Agua Potable	SÍ ASADA		Edificios Comerciales	SÍ a 1400 m	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	NO	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO a 1400 m	
Medidores instalados			GANADERÍA		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	50,00 m		Nivel sobre calle:	0,50 m	
Fondo:	92,83 m		Pendiente %	10	
Relación:	1,8566		Tipo de vía:	6	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	5			
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
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente		Riesgo deslizamiento
					Ninguno
					Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 20,20%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
07/04/2017	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY - GRAVAMENES o AFECCIONES: SI HAY RESERVAS Y RESTRICCIONES - CITAS: 295-03615-01-0902-001 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY				
OBSERVACIONES					
Propiedad ubicada en una zona rural muy tranquila, cerca del poblado de San José de Tilarán, actualmente bien delimitada en todos sus costados limpia y en buen estado de mantenimiento, es accesada por calle pública de tierra, la misma posee una excelente vista panorámica a la zona montañosa de Tilarán. Según lo visto en el sitio, la propiedad posee servicio de agua disponible, pero no posee servicio de electricidad ni alumbrado, los cuales se encuentran disponibles a aproximadamente 360 metros del lote sujeto. Se da uso a propiedades refentes, las cuales están ubicadas cerca de la zona visitada, los cuales poseen ubicación y características similares a la propiedad valorada No se determinaron afectaciones físicas en campo que alteren el valor del bien.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50805017416500-2017-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 Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)								
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación								
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado								
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VNR	Valor Neto de Reposición								
Edad	Edad del bien (años de construido)		VUR	Vida Útil Remanente								
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>												
										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
												MUY BUENO
												BUENO
												INTERMEDIO
												REGULAR
										DEFICIENTE		
										MALO		
										MUY MALO		
										DEMOLICIÓN		

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50805017416500-2017-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 _____	Paredes _____ 	Apresiasión visual de desplome Pisos _____ Cielos _____
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación: _____ Avance: _____		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance 	Detalle de avance esperado
		Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES		
Inmueble no posee edificaciones.		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50805017416500-2017-U



1. Perito en el sitio



2. Vía pública de acceso



3. Vía pública de acceso



4. Interno de la propiedad



5. Vértice 5



6. Línea de lindero Oeste



7. Vista panorámica al las montañas

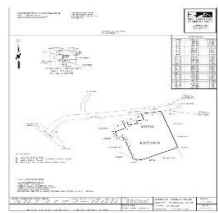



8. Frente de la propiedad



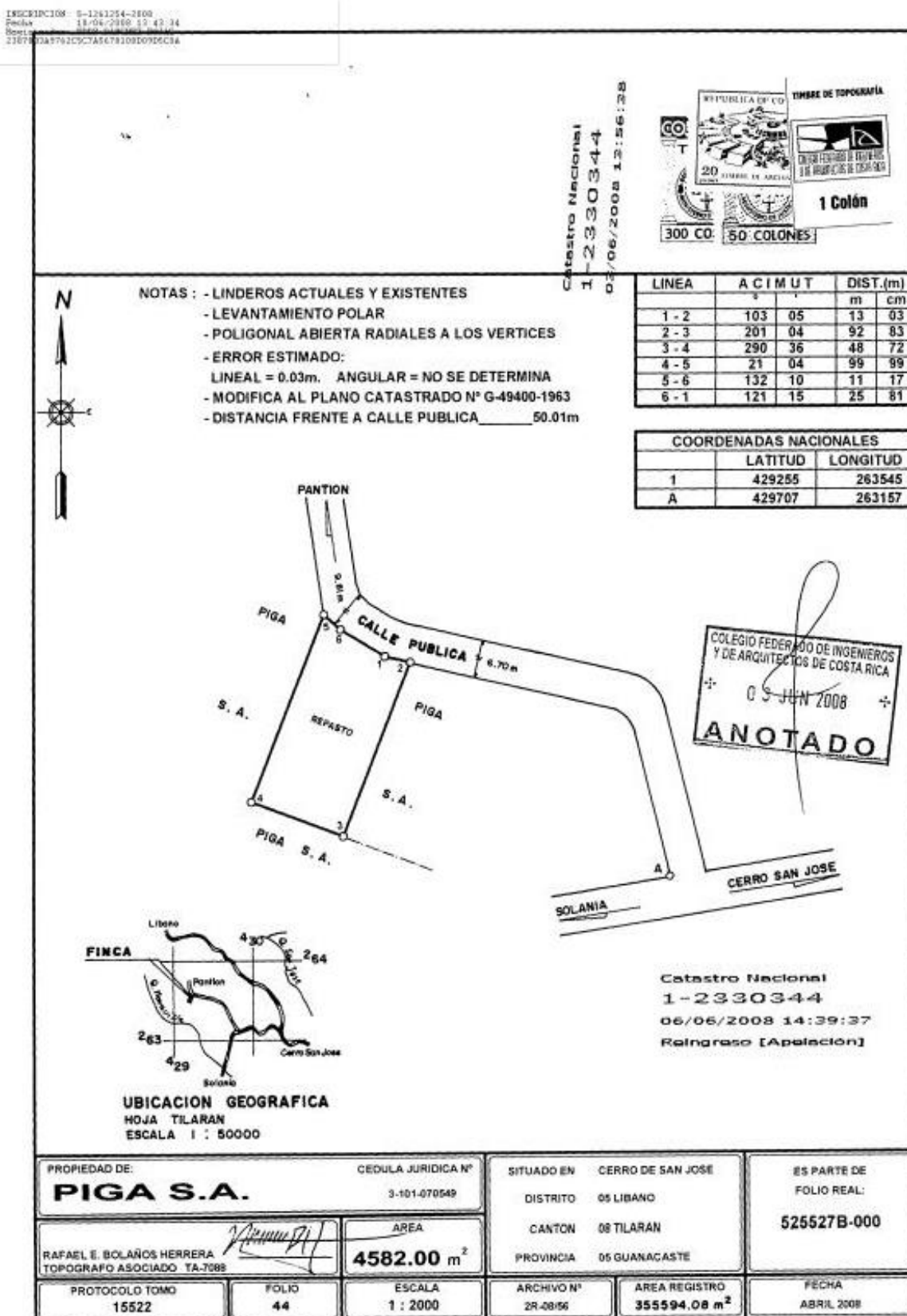
9. Estaca, Vértice 2

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

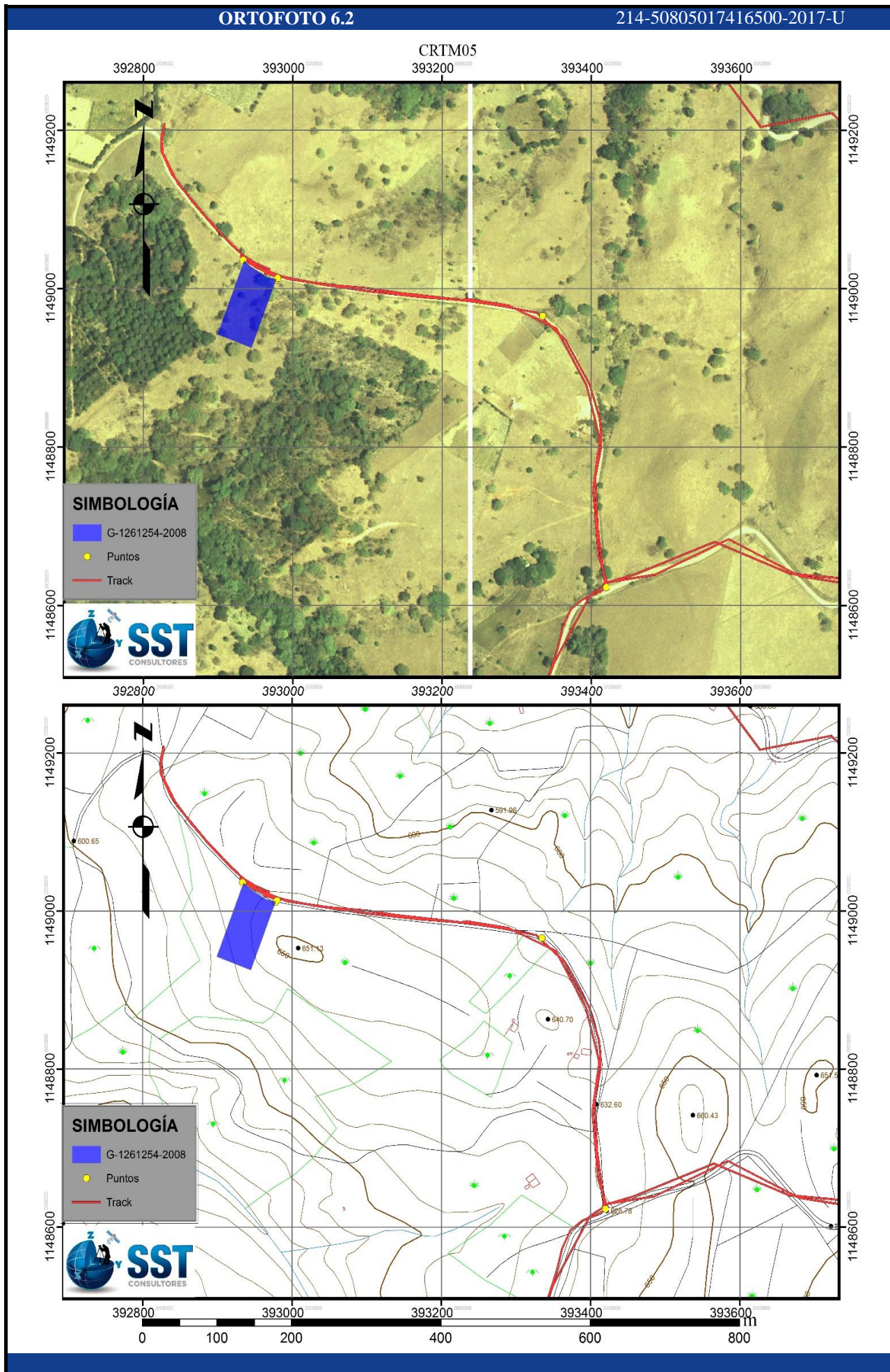
1	2	3	4	5
	 <p>OFERTA</p>			

PLANO 6.1

214-50805017416500-2017-U



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.



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.

ESTUDIO DE REGISTRO 6.3

214-50805017416500-2017-U

7/4/2017

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 174165-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 174165 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE N.1, TERRENO DE POTRERO Y TACOTAL
SITUADA EN EL DISTRITO 5-LIBANO CANTON 8-TILARAN DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 50,01 METROS DE FRENTE

SUR : PIGA SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : PIGA SOCIEDAD ANONIMA

OESTE : PIGA SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS
PLANO: G-1261254-2008

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500025527B	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 14,716,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES SETECIENTOS DIECISEIS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2014-00267635-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15 DE OCTUBRE DE 2014

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 295-03615-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 500025527B 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 7-Abril-2017 a las
17.58.21 horas
Emitido el 07-04-2017 a las 18:01 horas