

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES	214-50906015054600-2017-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
NOMBRE EXDEUDOR			
VASQUEZ SALAS DONALD ARTURO		Céd. Identidad	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	09 - NANDAYURE		
Distrito:	06 - BEJUCO		
Localidad:	COLONIA DEL VALLE		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA ESQUINA SUROESTE DE LA PLAZA DE DEPORTES DE COLONIA DEL BALLE, 535m AL SUR			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-0308120-1996	352,22 m2	
Identificador Predial	50906015054600	352,22 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢4.602.810,96	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢6.605.346,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢11.208.156,96	
VALOR EN LETRAS: ONCE MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS COLONES 96/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	16 meses	Liquidez del bien	Media
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢6.605.346,00	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES La propiedad cuenta con las condiciones necesarias para ser objeto de garantía hipotecaria, por parte del Banco Nacional.			
Nombre del Perito	JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ		
Tipo de Profesional	Civil, Topografo, Agró.		
Número de registro	Ic, It-23704, Agro Af-462	Emp.	Identificación N° 02-0509-0951
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	17 junio 2017	Fecha informe:	20 junio 2017
Números telefónicos para contacto	8729-6979		
Correo electrónico / Dirección WEB	Jhonaduarte@hotmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-50906015054600-2017-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		12.000,00		12.500,00		13.000,00		0,00		0,00	
Tamaño	352,22	599,99	1,1922	350	0,9979	300	0,9484	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1	0	1	0	1	1,0000		1,0000	
Frente	14,1	15	0,985	15	0,985	12	1,0401	1,0000		1,0000	
Pendiente	5%	5%	1	5%	1	5%	1	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1	1,0000		1,0000	
Servicios	16	16	1	16	1	16	1	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1	1,0000		1,0000	
Zona	3	3	1	3	1	3	1	1,0000		1,0000	
Distancia Centro D	0	0	1	0	1	0	1	1,0000		1,0000	
Vista	6	6	1	6	1	6	1	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1	1	1	1	1	1,0000		1,0000	
								1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,1743		0,9830		0,9864		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		14.092,13		12.287,41		12.823,28					
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	€13.068 /m2			Valor ajustado	€13.068 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	352,22 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€13.068,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€4.602.810,96					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE: JOSE ARTURO VASQUEZ VASQUEZ						TERRENO CON CONSTRUCCIONES					
SUR: JUAN GABRIEL VASQUEZ SALAS						TERRENO CON CONSTRUCCIONES					
ESTE: JOSE ARTURO VASQUEZ VASQUEZ						TERRENO SIN CONSTRUCCIONES					
OESTE: CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 14 METROS 10 CENTIMETROS						CALLE PUBLICA DE LASTRE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE		ESTE				NORTE				Altitud	
1		353.499				1.092.239				16	
2		353.501				1.092.253				16	
3		353.526				1.092.251				16	
4		353.524				1.092.237				16	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1: Terrenos sin construcciones, dueño JUAN LUIS - UMANA - ALPIZAR, área 599.99, valor por metro cuadrado €12.000. Lote regular. Avalúo realizado con anterioridad.					Base de Datos		8723-2288			19/4/2016	
					Coordenadas		Este	397.145	Norte	1.090.767	
2: Terrenos sin construcciones, consulta realizada a Arturo Vasquez, becino de finca valorada, área 350, valor por metro cuadrado €12,500					Oferta		8641-5274			18/6/2017	
					Coordenadas		Este	397.145	Norte	1.090.767	
3: Terrenos sin construcciones, vendedor Gerardo Montiel Montiel, área 300, valor por metro cuadrado €13.000. Lote regular.					Base de Datos		8303-7953			19/4/2016	
					Coordenadas		Este	397.145	Norte	1.090.767	



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50906015054600-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario: TANQUE SEPTICO
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	9,00 m		Cordón	NO	
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO	Clase social	Baja
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 550 m	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ FRENTE	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO	TERRENOS DEDICADOS A	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 550 m	GANADERÍA, REFORESTACIÓN Y	
Medidores instalados	Electricidad y Agua			VIVIENDA.	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	14,10 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	25,03 m		Pendiente %	5%	
Relación:	1,7751773		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	No aplica	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 50,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
16/6/2017	La propiedad presenta reservas y restricciones. Lo anterior no afecta que la propiedad sea tomada como garantía por el Banco Nacional de Costa Rica.				
OBSERVACIONES					
El ingreso a la propiedad se realiza por medio de calle pública de lastre. Existen mojones demarcando el inmueble, posee disponibilidad de servicios básicos al frente. Se encuentran construcciones del tipo vivienda unifamiliar Vc01. En cuanto a la topografía del inmueble valorado se encuentra que es plano. La vivienda se encuentra en buenas condiciones en general. Sin embargo es importante mencionar que no posee puerta trasera por lo que se encuentra sin protección ni seguridad. Algunas paredes presentan grietas pequeñas. En cuanto al sistema eléctrico se encuentra que carece de tapas en los conectores hexagonales, así como existen tramos sin entubar.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50906015054600-2017-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
Vivienda Vc01	48,00	195.600	9.388.800	40	20	R	0,6250	0,8190	4.805.904,00	20,5	100.123
Cuarto pilas	18,00	195.300	3.515.400	40	20	R	0,6250	0,8190	1.799.442,00	20,5	99.969
TOTAL	66,00		12.904.200						6.605.346,00		
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
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									¢6.605.346,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢6.605.346,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)										MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50906015054600-2017-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda	Uso predominante: Residencial		
Estado de la edificación:	Avance: 0%	Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:	Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:	No aplica		
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	NO APLICA
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	66,00 m2	Porcentaje de cobertura:	19%
		Año de construcción:	1997
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		PISOS	1
VC01		Sistema eléctrico:	
Estructura	MAMPOSTERIA INTEGRAL	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Paredes	MAMPOSTERIA INTEGRAL	Porcentaje	96%
Entrepiso	SIN INGRESO	Caja breaker	SI
Techos	ESTRUCTURA DE MADERA	Interruptor	Fusible
Cubierta	LAMINAS ONDULADAS #26	Estado General	Regular
Cielos	NO POSSE	Gas LP	Ubicación
Pisos	CONCRETO CON ENCHAPES EN CERÁMICA	No aplica	No aplica
Fachada	SENCILLA VENTANERIA EN ALUMINIO	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	TRES CUARTOS, SALA COMEDOR Y COCINA	Paredes	Regular
Baños	UN BAÑO SENCILLO	Cielos	Regular
Otros		Pisos	Regular
Red de agua caliente	NO SE ENCUENTRA	Cubierta	Regular
Tanque captación de agua	NO SE ENCUENTRA		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Importante	Paredes	Importante
Pisos	Leve	Pisos	Leve
		Cielos	Leve
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN		<i>No se encuentran obras complementarias.</i>	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
Total	0%		
OBSERVACIONES			
VIVIENDA UNIFAMILIAR DEL TIPO VC01.			
Algunas paredes presentan grietas pequeñas. En cuanto al sistema eléctrico se encuentra que carece de tapas en los conectores hexagonales, así como existen tramos sin entubar.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50906015054600-2017-U

Propiedad valorada y su entorno.



Vista del frente de la propiedad y de la calle de ingreso.



Zonas verdes.

Zonas verdes.



Costado norte de construcción

Interior del cuarto de pilas.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





Detalle de paredes.



Detalle de paredes.



Cocina



Sala.



Uno de los cuartos



Uno de los cuartos.



Cocina.



Sala.



Fotografía que demuestra la sistencia a la propiedad.

**REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 150546---000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 150546 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
**SITUADA EN EL DISTRITO 6-BEJUCO CANTON 9-NANDAYURE DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE**

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : JOSE ARTURO VASQUEZ VASQUEZ

SUR : JUAN GABRIEL VASQUEZ SALAS

ESTE : JOSE ARTURO VASQUEZ VASQUEZ

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 14 METROS 10 CENTIMETROS

MIDE: TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CON VEINTIDOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0308120-1996

IDENTIFICADOR PREDIAL:509060150546__

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00072836 000		FOLIO REAL
5-00150546 001		FOLIO REAL
5-00150546 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 14,017,929.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS
CUARENTA COLONES CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00829103-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE FEBRERO DE 2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 387-00247-01-0945-002

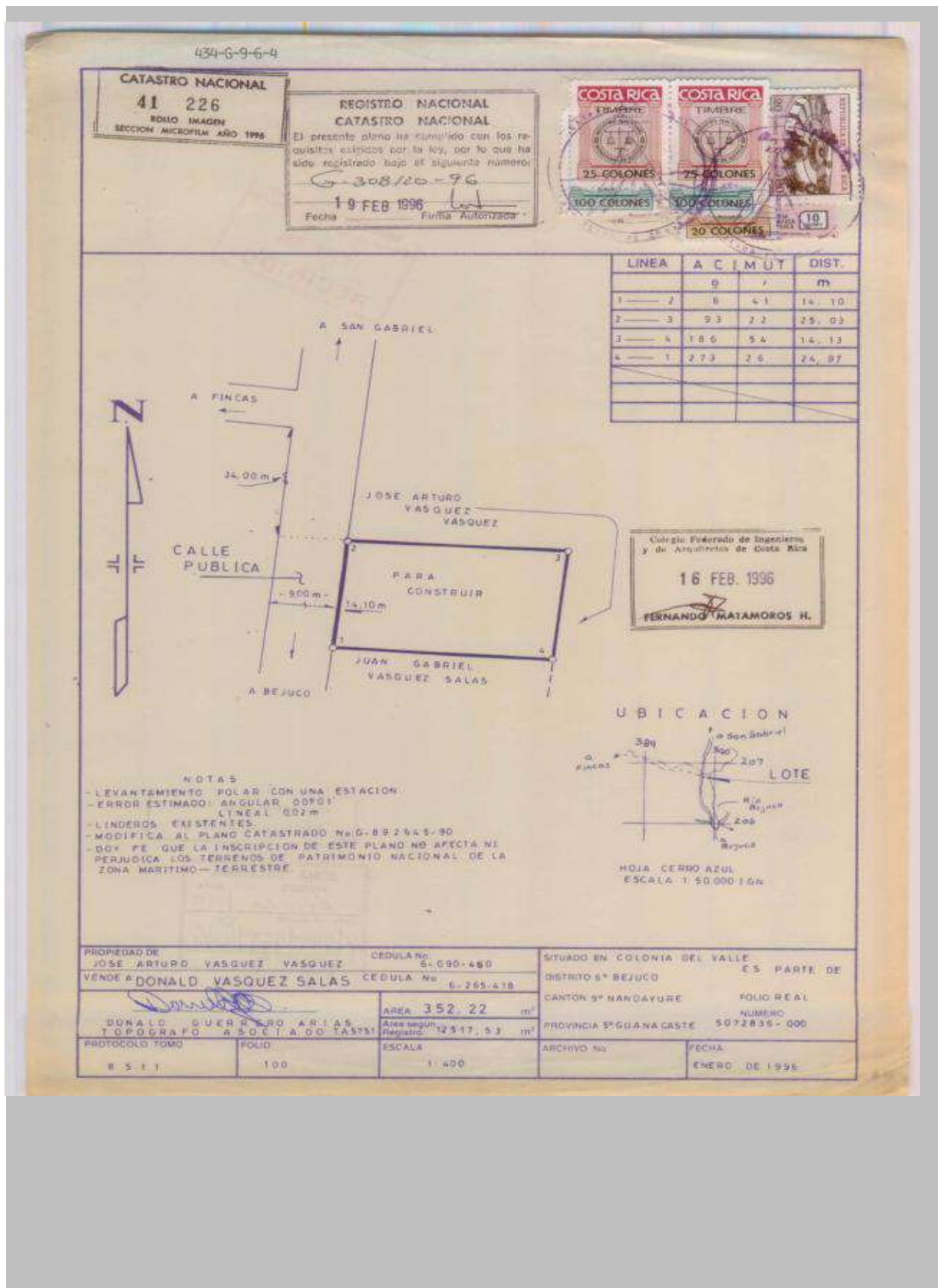
FINCA REFERENCIA 5072836 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Junio-2017 a
las 11.08.14 horas

Emitido el 16-06-2017 a las 11:08 horas



Fórmulas utilizadas en la elaboración del avalúo.

Tamaño:	$=+(B6/C6)^{-0.33}$
Nivel:	$=EXP((0.05*B7)-(0.05*C7))$
Frente:	$=+(B8/C8)^{0.2435}$
Pendiente:	$=+EXP(1.282*(C9-B9))$
Ubicación:	$=+EXP(0.0255*(C10-B10))$
Servicios:	$=+EXP(-0.03*(C11-B11))$
Tipo de vía:	$=+EXP((C12-B12)*0.0646)$
Zona:	$=+(B13/C13)^{-0.922}$
Distancia centro:	$=+EXP(0.0381*(C14-B14))$
Vista:	$=+(B15/C15)^{-0.2}$
Regularidad:	$=+(B16/C16)^{-0.75}$