

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales		214-50701010660200-2018-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. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE DEL EX DEUDOR					
Aleman	González	Yorlene	Céd. Identidad		100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	07 - ABANGARES				
Distrito:	01 - LAS JUNTAS				
Localidad:	Cinco Esquinas				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del cruce de Cinco Esquinas, 215 metros sur (Hacia La Irma)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según			
Plano de catastro N°	G-342808-96		1.871,68 m2		
Identificador Predial	50701010660200		1.871,68 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢22.535.027,20	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢22.535.027,20	
VALOR EN LETRAS: VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL VEINTISIETE COLONES 20/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito Ezequías Rodríguez Vargas					
Tipo de Profesional		Ing. Civil	Firma del Perito		
Número de registro		IC-3464	Identificación N°		1-0510-0795
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		28 octubre 2018	Fecha informe:		29 octubre 2018
Números telefónicos para contacto		(506)88263333			
Correo electrónico / Dirección WEB		ezequias@ice.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50701010660200-2018-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		33.350,00		14.200,00		14.700,00		5.100,00			
Área	1871,68	600,00	0,6847	1269	0,8786	1.700,00	0,9685	13000	1,9067	0,0000	
Nivel	0	0	0,9000	0	1,0000	0	1,0000	1	1,0000	0,9650	
Frente	19,81	35	0,9093	30	0,9330	20	0,9984	25	0,9619	#####	
Forma	2082,78	625	0,9868	1350	0,9937	1800	0,9876	16000	1,0044	#####	
Pendiente (%)	6,00	0	0,9260	6	1,0000	6	1,0000	6	1,0000	0,9260	
Ubicación	5	3	0,9503	8	1,0795	5	1,0000	8	1,0795	0,8803	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0305	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,6161	
Tipo de Vía	3	3	1,0000	5	1,1422	3	1,0000	5	1,1422	0,8192	
Negociación	1	0,8	0,8000	0,9	0,9000	0,9	0,9000	0,95	0,9500	0,0000	
Interzona		0,9	0,9000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0,0000	
									1,0000	1,0000	
Factor de Homologación		0,3503		0,9040		0,8595		2,1578		# _i DIV/0!	
Valores Homologados		11.682,98		12.836,47		12.634,46		11.004,77			
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	€12.040 /m2			Valor ajustado	€12.040 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	1.871,68 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€12.040,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€22.535.027,20					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Carlos Manuel y Dennis Segnini Chávez					Vivienda					
SUR	Carlos y Dennis Segnini Chávez					Vivienda					
ESTE	Carlos y Dennis Segnini Chávez					Lote baldío					
OESTE	Calle pública con un frente a calle de 19,81 metros					Calle					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	392.441				1.135.349				156		
2	392.425				1.135.337				157		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Manuel Carrillo vende lote con casa, se descuenta un valor estimado de la casa de 15.000.000,00			Oferta		88531171			29/10/2018		
				Coordenadas	Este	84,980826°	Norte	10,267538°			
2	Alberto Arana vende lote en lotificación en la cercanía inmediata			Oferta		88982721/22693538/875451			29/10/2018		
				Coordenadas	Este	84,981760°	Norte	10,266634°			
3	Carlos Masís vende lote con casa, se descuenta un valor estimado de la casa de 30.000.000,00			Oferta		88261958			29/10/2018		
				Coordenadas	Este	84,981911°	Norte	10,266190°			
4	Carlos Bolaños vende lote aproximadamente 2,0 km hacia Las Juntas			Oferta		89973098/83861323			29/10/2018		
				Coordenadas	Este	84,979003°	Norte	10,269592°			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50701010660200-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	22,30 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ al frente	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Actividad del lugar	Residencial
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ al frente		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	19,81 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	94,48 m		Pendiente %	6	
Relación:	4,76938793		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Regular	
Cuerpo de agua cerca		Distancia	n.a.	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 63,00%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
	No tiene				
OBSERVACIONES					
Al frente del inmueble existen los servicios, sin embargo, en la actualidad, no existe conexión a los mismos.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50701010660200-2018-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	
							#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
							#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
							#iDIV/0!	0,9191	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
	-		-						-			
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	
							#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
							#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
							#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/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	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!	
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢0,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢0,00			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)				ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.		Factor de Depreciación						MUY BUENO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado						BUENO	
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR		Valor Neto de Reposición						INTERMEDIO	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR		Vida Útil Remanente						REGULAR	
Edad	Edad del bien (años de construido)										DEFICIENTE	
											MALO	
											MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:										Ross-Heidecke		

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		214-50701010660200-2018-U
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:	Uso predominante: Residencial Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción: 	
Propiedad utilizada por: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal:	Nombre No se indica Indefinido Porcentaje de cobertura: 0% Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: _____	NÚMERO DE NIVELES: _____ <u>1</u>	
Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Sistema eléctrico: Entubado Conduit _____ Porcentaje _____ Caja breaker _____ Interruptor _____ Estado General _____ <u>Bueno</u> Gas LP _____ Ubicación _____ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> Estado Físico y Mantenimiento: Paredes _____ Cielos _____ Pisos _____ Cubierta _____ </div>	
Figuras		
Repellos _____ Pisos _____	Paredes _____ 	Apreciación visual de desplome Pisos _____ Cielos _____
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación: Existente Avance: 100%		
DESCRIPCIÓN		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance 	Detalle de avance esperado
Se recomienda un primer giro para construcción: <div style="text-align: right;">Equivalente al: 0,0%</div> <div style="text-align: right;">del monto del crédito destinado a construcción</div>		
OBSERVACIONES		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50701010660200-2018-U



Frente de la propiedad desde esquina suroeste



Calle frente a la finca, vista hacia el norte



Frente de la finca desde sector noroeste



Calle frente a la finca, vista hacia el sur



Perito en la finca

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50701010660200-2018-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 106602---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 106602 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 1
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LAS JUNTAS CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CARLOS MANUEL Y DENIS SEGNINI CHAVES

SUR : CARLOS Y DENIS SEGNINI CHAVES

ESTE : CARLOS Y DENIS SEGNINI CHAVES

OESTE : CALLE PUBLICA CON 19.81 METROS

MIDE: MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN METROS CON SESENTA Y OCHO
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0342808-1996

IDENTIFICADOR PREDIAL:507010106602__

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00013210	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 9,100,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y
NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE COLONES CON OCHENTA
Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00263801-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03 DE MAYO DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

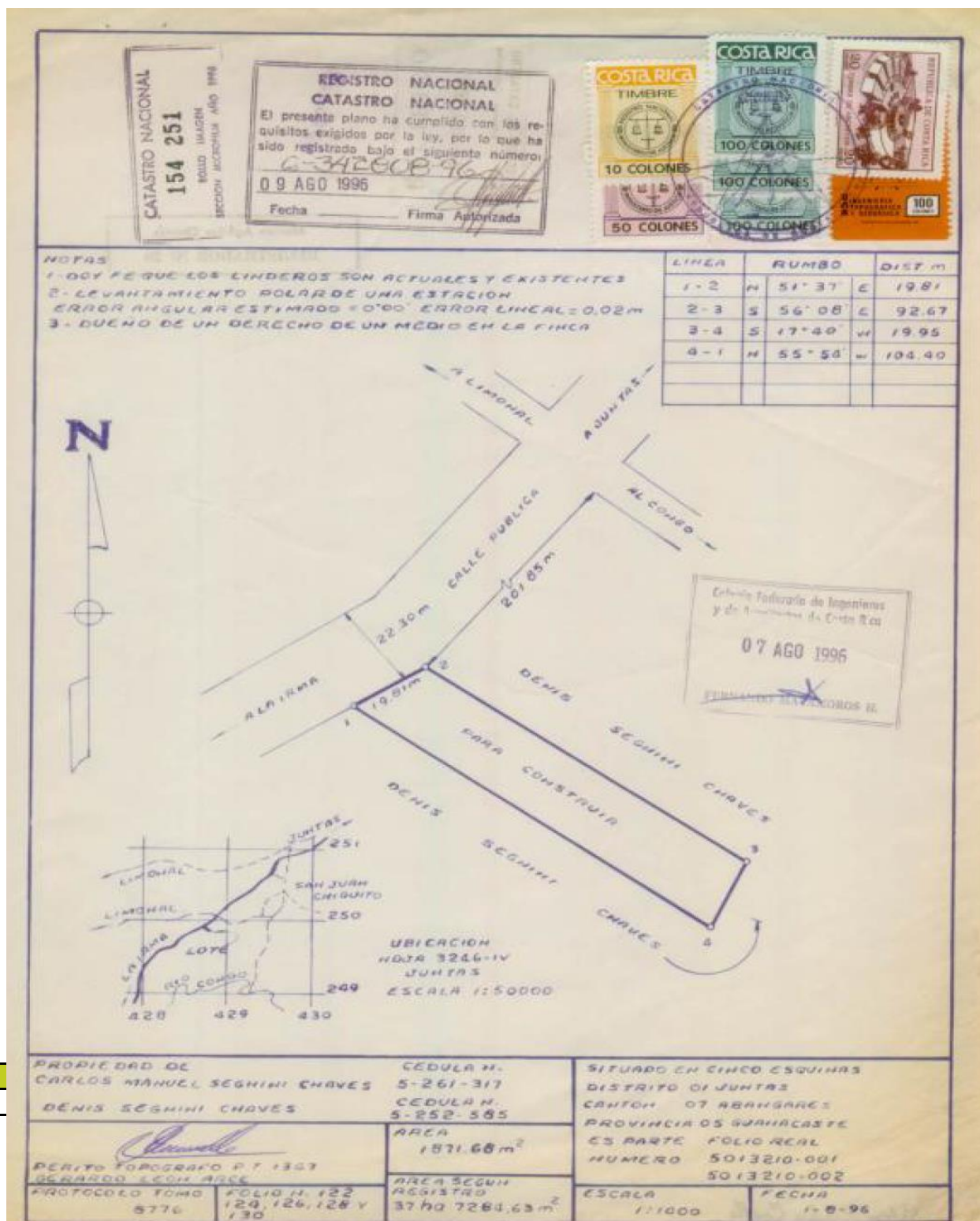
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al
29-Octubre-2018 a las 06.38.09 horas

Emitido el 29-10-2018 a las 06:38 horas

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

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50701010660200-2018-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50701010660200-2018-U

FACTOR DE AJUSTE POR AREA, TAMAÑO O EXTENCIÓN (Factor A3)

METODO DEL ONT DEL MINISTERIO DE HACIENDA

En el Método de Valoración establecido por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda en el año 1999, sugirió utilizar un factor de extensión calculado utilizando la siguiente fórmula:

$$F_{TA} = (Air)^a / (Aiv)^b$$

Donde:

- F_{TA} = Factor de tamaño comparativo.
- Air = Área del inmueble de referencia.
- Aiv = Área del inmueble a valorar.
- a = Factor exponencial determinado a partir del inmueble de referencia
- b = Factor exponencial determinado a partir del inmueble a valorar

CALCULO DE EXPONENCIALES a, b		
CASO	INTERVALO DE AREA EN m ²	VALORES DE a, b
1	$Area < 30.000 \text{ m}^2$	0.33
2	$30.000 \text{ m}^2 < Area < 100.000 \text{ m}^2$	$0.364 - 0.00000133 \times Area$
3	$Area \geq 100.000 \text{ m}^2$	$0.275 - 0.00000025 \times Area$

FACTOR DE AJUSTE POR FRENTE (Factor FR3)

METODO DEL ONT DEL MINISTERIO DE HACIENDA

En el Método de Valoración establecido por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda en el año 1999, sugirió utilizar un factor de extensión calculado utilizando la siguiente fórmula:

$$F_{FR} = (FRiv / FRir)^n$$

Donde:

- F_{FR} = Factor de frente comparativo.
- $FRir$ = Frente del inmueble de referencia
- $FRiv$ = Frente del inmueble a valorar.
- n = Factor exponencial determinado a partir de la siguiente tabla

CALCULO DE EXPONENCIAL n		
CASO	ENTRE AMBOS LOTES EN m	VALORES DE n
1	FRENTE MAYOR $\leq 30 \text{ m}$	0.25
2	$30 \text{ m} < \text{FRENTE MAYOR} \leq 200 \text{ m}$	$0.2585 - 0.0003 \times \text{Frente}$
3	$200 \text{ m} < \text{FRENTE MAYOR} \leq 480 \text{ m}$	$0.215 - 0.00009 \times \text{Frente}$
4	FRENTE MAYOR $> 480 \text{ m}$	0.17

FACTOR DE AJUSTE POR PENDIENTE (Factor P1)

METODO DEL ONT DEL MINISTERIO DE HACIENDA