

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-50701010660200-2018-U		
PROPOSITO 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 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 m ²				
Identificador Predial	50701010660200 1.871,68 m ²				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	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				
Número de registro	IC-3464	Emp.	Firma del Perito Identificación N° 1-0510-0795		
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante 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 ϕ/m^2		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
Nivel	0	0	0,9000	0	1,0000	0
Frente	19,81	35	0,9093	30	0,9330	20
Forma	2082,78	625	0,9868	1350	0,9937	1800
Pendiente (%)	6,00	0	0,9260	6	1,0000	6
Ubicación	5	3	0,9503	8	1,0795	5
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16
Tipo de Vía	3	3	1,0000	5	1,1422	3
Negociación	1	0,8	0,8000	0,9	0,9000	0,9
Interzona		0,9	0,9000	1	1,0000	1
Factor de Homologación		0,3503		0,9040		0,8595
Valores Homologados		11.682,98		12.836,47		12.634,46
						2,1578
						#DIV/0!
						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
PRECISIÓN

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
2	Alberto Arana vende lote en lotificación en la cercanía inmediata	Oferta	88982721/22693538/875451		29/10/2018
		Coordenadas	Este	84,981760°	Norte
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
4	Carlos Bolaños vende lote aproximadamente 2,0 km hacia Las Juntas	Oferta	89973098/83861323		29/10/2018
		Coordenadas	Este	84,979003°	Norte



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 Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ Alcantarillado pluvial SÍ
Ancho de vía	22,30 m	Cordón	NO
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 S2 16	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	SÍ		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, 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%			
AFFECTACIONES 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															
						#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!															
						#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!															
						#DIV/0!	0,9191		-	#DIV/0!	#DIV/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															
						#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				VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																						
OBRAS COMPLEMENTARIAS				VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																						
VALOR TOTAL				VALOR TOTAL																						
				€0,00																						
				€0,00																						
				€0,00																						
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																										
DEFINICIONES																										
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)																					
	Medida en metros, m2, o unidades				Factor Depre.																					
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:				Ross-Heidecke																						
ESTADO																										
O	ÓPTIMO																									
MB	MUY BUENO																									
B	BUENO																									
I	INTERMEDIO																									
R	REGULAR																									
D	DEFICIENTE																									
M	MALO																									
MM	MUY MALO																									
DM	DEMOLICIÓN																									

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 sísmico 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: Uso predominante: Residencial

Estado de la edificación: Avance: Presupuesto: ¢

Nombre del Profesional Responsable de la obra:

Nombre del Desarrollador:

Número de Contrato CFIA:

Documentos de construcción adicionales:

Número permiso construcción:

Propiedad utilizada por: Nombre

No se indica

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Indefinido

Área construcción principal:

Porcentaje de cobertura: 0%

Año de construcción:

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:

NÚMERO DE NIVELES: 1

Sistema eléctrico:

Estructura

Paredes

Entrepiso

Techos

Cubierta

Cielos

Pisos

Fachada

Aposentos

Baños

Otros

Red de agua caliente

Tanque captación de agua

Entubado Conduit

Porcentaje

Caja breaker

Interruptor

Estado General

Bueno

Gas LP

Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes

Cielos

Repellos

Pisos

Cubierta

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Paredes

Cielos

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación:

Existente

Avance: 100%

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas % de avance

Detalle de avance esperado

Se recomienda un primer giro para construcción:

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	

Equivalente al: 0,0%

del monto del crédito destinado a construcción

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




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**

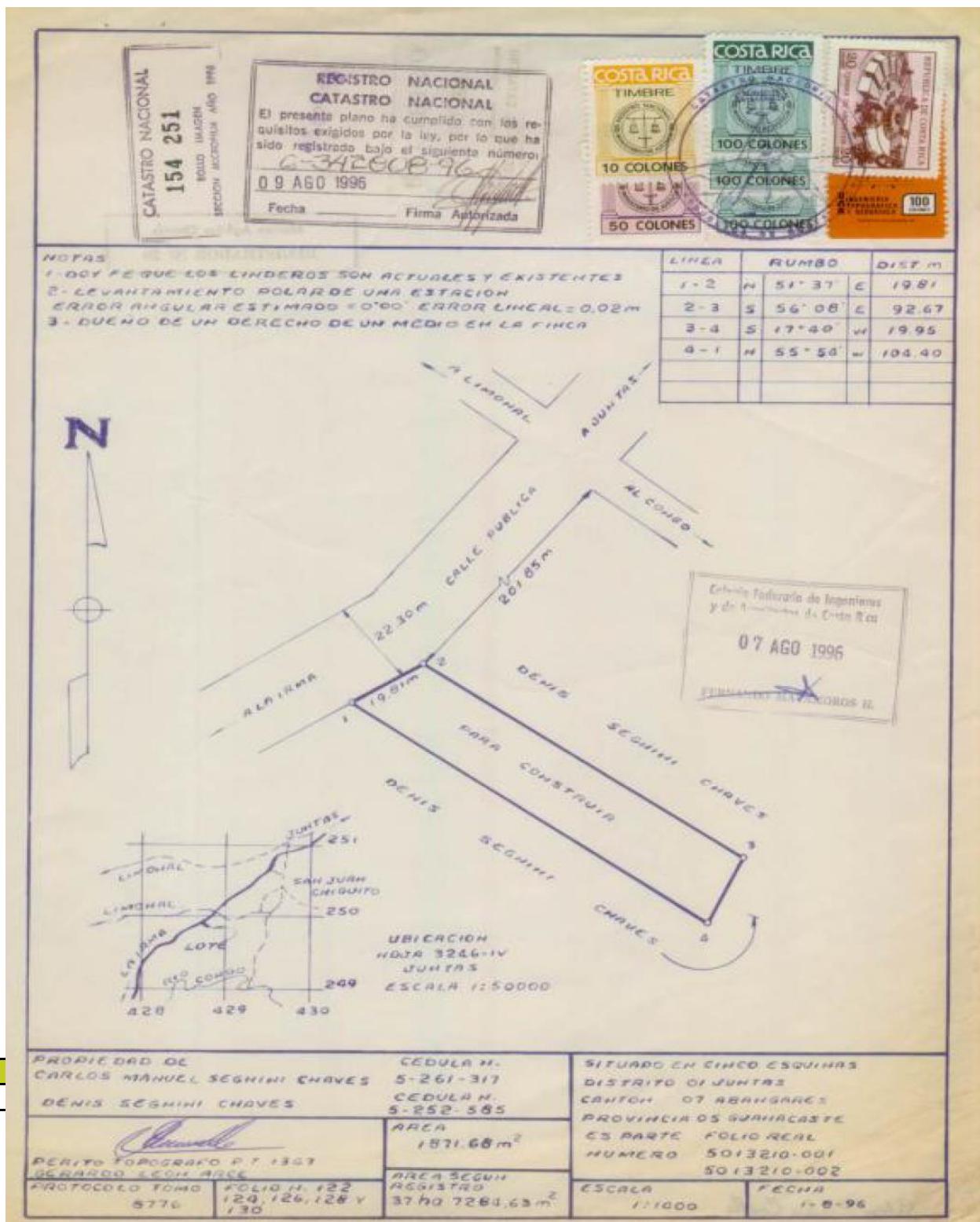
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al
29-Octubre-2018 a las 06.38.09 horas

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:

- Fta = 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:

- Ffr = 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	$30 \text{ m} < FRENTE MAYOR \leq 200 \text{ m}$	$0.2585 - 0.0003 \times \text{Frente}$
3	$200 \text{ m} < FRENTE MAYOR \leq 480 \text{ m}$	$0.215 - 0.00009 \times \text{Frente}$
4	FRENTE MAYOR $> 480 \text{ m}$	0.17

FACTOR DE AJUSTE POR PENDIENTE (Factor P1)
METODO DEL ONT DEL MINISTERIO DE HACIENDA