

AVALÚO DE FINCA URBANO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección Recursos Materiales		214-50303008522600-2018-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes		6565-1	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	COSTA	RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	COSTA	RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	03 - SANTA CRUZ				
Distrito:	03 - VEINTISIETE DE ABRIL				
Localidad:	SAN FRANCISCO				
DIRECCIÓN EXACTA					
Costado este de la plaza de deportes de San Francisco					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-91352-1993		748,95 m2		
Identificador Predial	50303008522600		748,95 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢18.580.700,55	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢18.580.700,55	
VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS COLONES 55/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Zonal	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Lote para construir con servicios públicos					
Nombre del Perito Alexander Gómez Carranza					
Tipo de Profesional	Agrónomo	Sección de Ingeniería		Firma del Perito	
Número de registro	6918	Emp.		Identificación N°	502760538
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		19 septiembre 2018	Fecha informe:		20 septiembre 2018
Números telefónicos para contacto					85624103
Correo electrónico / Dirección WEB		gccostarica@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-50303008522600-2018-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		22.500,00		25.500,00							
Area	748,95	922,00	1,0710	1000	1,1001						
Frente	41	45	0,9694	50	0,9360						
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000						
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000						
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000						
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000						
Factor de Homologación		1,0382		1,0297							
Valores Homologados		23.360,12		26.257,19							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	0,0000		Área afectada			0,00 m2					
	0,0000		Área afectada			0,00 m2					
	0,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€24.809 /m2		Valor ajustado		€24.809 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		748,95 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€24.809,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€18.580.700,55					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Celsa Vallejos Jaen					Casas de habitación					
SUR	Camino público con frente de 41,58 m					Camino público					
ESTE	Calle pública con 8,82 m					Calle pública					
OESTE	Jesús Vallejos Arrieta					Finca ganadera					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
2	308.955					1.136.051					46
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote de 922 m2 con servicios públicos			Oferta		89948937			19/09/2018		
				Coordenadas		Este	309.233	Norte	1.136.322		
2	Lote de 1000 m2 en venta, cercano al lote valuado			Oferta		88183113			19/09/2018		
				Coordenadas		Este	308.742	Norte	1.136.123		
3				Coordenadas		Este		Norte			
4				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50303008522600-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Turismo	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ		
Medidores instalados					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,82 m		Nivel sobre calle:	0,50 m	
Fondo:	41,58 m		Pendiente %	0	
Relación:	4,71428571		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Esquinero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
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: 80,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
18/09/2018		No hay			
OBSERVACIONES					
Lote con servicios públicos instalados. Correctamente delimitados los linderos por cercas en buen estado. Posee topografía plana en su totalidad. Existen construcciones cercanas. Localidad cercana a playa Tamarindo y otros lugares turísticos. No se observan factores que afecten su valor actual.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-50303008522600-2018-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											
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:			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 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		214-50303008522600-2018-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
Estado de la edificación:	Avance:	Presupuesto:	¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:	Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Nombre		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	Porcentaje de cobertura:	Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	NÚMERO DE NIVELES:		
Estructura	Sistema eléctrico:		
Paredes	Entubado Conduit _____		
Entrepiso	Porcentaje _____		
Techos	Caja breaker _____		
Cubierta	Interruptor _____		
Cielos	Estado General _____		
Pisos	Gas LP _____ Ubicación _____		
Fachada	Estado Físico y Mantenimiento:		
Aposentos	Paredes _____ Cielos _____		
Baños	Pisos _____ Cubierta _____		
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos _____	Paredes _____	Pisos _____	Cielos _____
Pisos _____			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
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

214-50303008522600-2018-U



Vista acceso principal



Vista frente al lote



Vista interna de la propiedad



Vista interna



Vista lateral





Vista del entorno



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

408-G-3-3-9

CATASTRO NACIONAL

04 115

BOLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1993

CATASTRO NACIONAL

243 178

BOLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1994REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

G-91352-93

04 ENE 1993

Fecha

Firma Autorizada

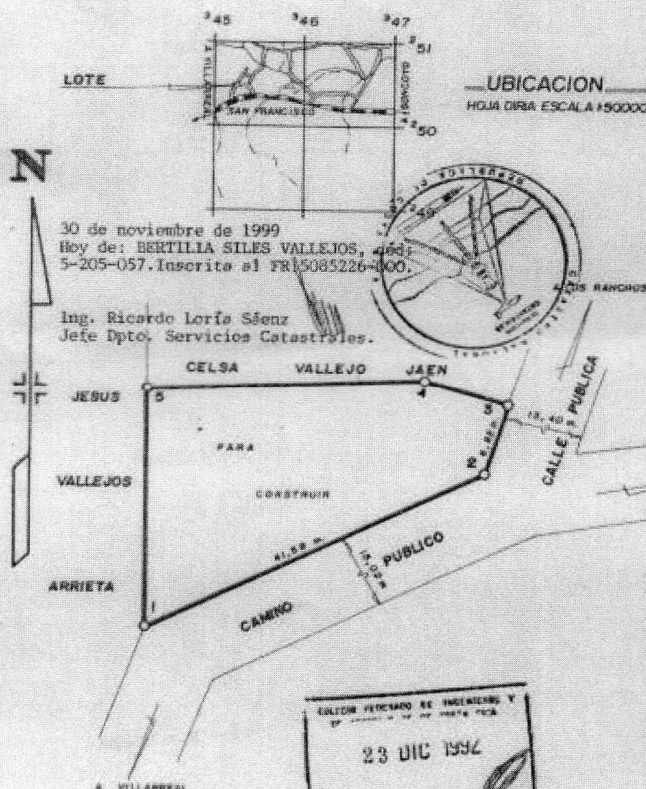


CATASTRO NACIONAL

229 97

BOLLO IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1999



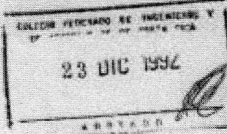
LINEA	AZIMUT		DIST.	
	GRADOS	MINUTOS	MTS	CMS
1-2	63	39	41	58
2-3	16	54	8	82
3-4	286	40	9	63
4-5	267	59	30	57
5-1	180	06	28	58

11 de diciembre de 1996
 hoy de: GEOVANNI VALLEJOS JAENZ, céd:
 5-261-880. Inscrita al FR:
 5085226-000.

Ing. Ricardo Loria Sáenz
 Jefe Dpto. Servicios Catastrales

NOTAS

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 00° 00' 05"
- LINEAL 0,02 m
- LINDEROS EXISTENTES
- SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO-TERRESTRE ESTABLECEN
- DOY FE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI PERJUDICA LOS TERMINOS DE LA ZONA MARITIMO-TERRESTRE



PARA INFORMACION POSESORIA

POSSESION		CEDULA No. 5-057-140		SITUADO EN SAN FRANCISCO	
EVANGELINA VALLEJO JAEN		AREA 748,95 m ²		DISTRITO 3° VEINTISIETE DE ABRIL	
MARCO A. RAMIRO RODRIGUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T. A. 4480		ARCHIVO No.		CANTON 3° SANTA CRUZ	
PROTODULO TOMO 6853		FECHA		FOLIO	
FOLIO 06		FECHA		NUMERO	
ESCALA 1:500		FECHA		ADIENTO	
		NOVIEMBRE 1992			

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 85226---000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 85226 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO APTO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 3-VEINTISIETE ABRIL CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : CELSA VALLEJOS JAEN

SUR : CAMINO PUBLICO CON UN FRENTE DE CUARENTA Y UN METRO
CINCUENTA Y OCHO CENTIMETROS LINEALES

ESTE : CALLE PUBLICA CON OCHO METROS OCHENTA Y DOS CENTIMETROS
LINEALES

OESTE : JESUS VALLEJOS ARRIETA

MIDE: SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CON NOVENTA Y CINCO
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: G-0091352-1993

VALOR FISCAL: 7,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE
MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES CON VEINTIOCHO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00541462-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE SEPTIEMBRE 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 18-
Septiembre-2018 a las 17.50.48 horas

Emitido el 18-09-2018 a las 18:10 horas