

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 Dirección de Recursos Materiales.		214-50101013355600-2020-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		75%
LARA	SALAZAR	SOLSYRE	Céd. Identidad 1-0860-0010		25%
NOMBRE DE DEUDOR (S)					
N° Ex deudor 2934-1 / SOLSYRE LARA SALAZAR 783637					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	01 - LIBERIA				
Distrito:	01 - LIBERIA				
Localidad:	SAN ROQUE				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA IGLESIA APOSTOLICA LIBRE EN GALLERA 50 OESTE Y 124 NORTE.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	G-0296903-1995		4.026,35 m2		
Identificador Predial	50101013355600		4.026,35 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢26.843.675,45			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢26.843.675,45			
VALOR EN LETRAS:		VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO COLONES 45/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Provincial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Acceso por calle pública, propiedad sin construcción, topografía ascendente y descendente, servicios básicos a 50 metros del bien a valorar, se desconoce si cuenta con disponibilidad. Posee gravamen la cual cuenta con la recomendación de asesoría legal. -La inspección no comprende la verificación de la información en el plano catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte, ya que está fuera del alcance de este trabajo.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.			
Nombre del Perito		krysia Ortiz Campos			
Tipo de Profesional		Arquitecta	Sección de Ingeniería	Firma del Perito	
Número de registro		A-22804	Emp. 134499	Identificación N° 1-1247-0944	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		20 enero 2020	Fecha informe:	20 enero 2020	
Números telefónicos para contacto		88977169			
Correo electrónico / Dirección WEB		krysi.k7@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-50101013355600-2020-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		25.000,00		20.000,00		6.939,00		0,00		0,00	
Factor de extensión	4026,35	816,00	0,6000	300	0,4200	4026,35	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor regularidad	0,9	1	0,9000	1	0,9000	0,9	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor pendiente	20	0	0,7700	5	0,8000	20	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de nivel	0	1M	1,0300	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
F. tipo de vía	6	5	0,9300	5	0,9300	6	1,0000	1,0000		1,0000	
F. servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
F. servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de zona	MUY BAJA	BAJA	0,9000	BAJA	0,9000	MUY BAJA	1,0000	1,0000		1,0000	
Actividad del lugar	RESIDENCIA	RESIDENCIAL	1,0000	RESIDENCIAL	1,0000	RESIDENCIAL	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,3585		0,2531		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		8.961,63		5.062,18		6.939,00					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
RETIRO SOBRE LA QUEBRADA	0,8000		Área afectada		926,00 m2		RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS				
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€6.988 /m2			Valor ajustado	€6.667 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	0,9540			Área	4.026,35 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€6.667,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€26.843.675,45					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	QUEBRADA LOS PICHES					QUEBRADA					
SUR	MARIO BRENES CAMACHO, CALLE PUBLICA Y JUAN VIALES HERNANDEZ					LOTES CON CALLE PÚBLICA					
ESTE	OLMAN OBANDO CANALES					LOTE					
OESTE	JUAN VIALES HERNANDEZ					LOTE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	343.534					1.177.962					186
2	343.529					1.178.008					180
3											
4											
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote de 816m acceso vía pública, zona residencial, plano, zona clase baja y medianero.				Oferta		83625960			20/1/2020	
					Coordenadas	Este	343.760	Norte	1.177.970		
2	Lote de 300m acceso vía pública, zona residencial, 3% pendiente, zona clase baja y medianero.				Oferta		72821010			20/1/2020	
					Coordenadas	Este	343.434	Norte	1.178.395		
3	Avaluo anterior				Base de Datos		22122000			20/1/2020	
					Coordenadas	Este	343.534	Norte	1.177.962		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50101013355600-2020-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	10,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 1350 m	Clase social zonas cercanas	Precarios
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 1500 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Actividad del lugar	
Señal celular	NO	Recolección de basura	SÍ	RESIDENCIAL	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m		
Medidores instalados	Ninguno				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frete principal:	10,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	41,92 m	Pendiente %	20		
Relación:	4,192	Tipo de vía:	6		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cercano (especifica)	Distancia	0,00 m	Possibilidad de daños	Bajo	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 8,00%					
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
20/1/2020	<b>RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS</b> <b>CITAS: 523-16172-01-0004-001 Y DEMANDA ORDINARIA CITAS: 572-63774-01-0003-001</b>				
<b>OBSERVACIONES</b>					
<p>Acceso por calle pública, propiedad sin construcción, topografía al oeste ascendente en estado limpia y al este de manera descendente se encuentra enmontada, servicios básicos a 50 metros del bien a valorar se desconoce si la propiedad tiene disponibilidad. - La propiedad se ubica en una zona muy baja donde al norte colinda con una quebrada y un precario, presencia de abundante basura (al parecer la utilizan para desechos). -En sitio hay un callejón que comienza desde la calle principal, atraviesa la propiedad y sigue por la quebrada, al parecer conecta el precario con la Gallera. -No se visualizan postes ni pines topográficos, por este motivo no se determina con exactitud el área de plano en sitio. - Según Registro Nacional el Banco Nacional de Costa Rica es dueño del 75% de la propiedad y Solsyre Lara Salazar dueña del 25%. -La propiedad colinda con quebrada lo cual según las RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS se debe dejar un retiro, que afecta 926 m2 del bien a valorar.-Posee gravámenes RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS CITAS: 523-16172-01-0004-001, colindancia con quebrada. DEMANDA ORDINARIA CITAS: 572-63774-01-0003-001, Recomendación: Se requiere asesoría legal.</p>					



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50101013355600-2020-U


**VISTA SUR (FRONTAL)**

**V. OESTE**

**V.OESTE**

**V.NORTE**

**V.ESTE**

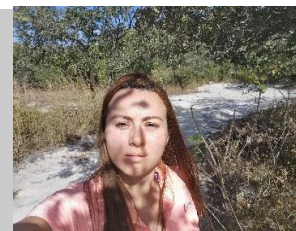
**PRECARIOS AL NORTE**

**QUEBRADA**

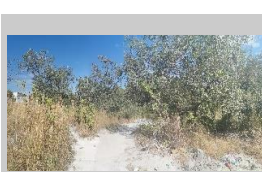
**ABUNDANTE BASURA**

**ALUMBRADO A 50 METROS DE LA PROPIEDAD**

**CALLEJÓN ATRAVIESA LA PROPIEDAD**

**CALLE PÚBLICA**

**PERITO EN SÍTIO**
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

**1**

**2**

**3**
**4**
**5**



214-50101013355600-2020-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 mismo 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

214-50101013355600-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 133556 - -004

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 133556 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 004  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA  
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIBERIA CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE  
LINDEROS:

NORTE : QUEBRADA LOS PICHES

SUR : MARIO BRENES CAMACHO, CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 10 METROS LINEALES Y  
JUAN VIALES HERNANDEZ

ESTE : OLMAN OBANDO CANALES

OESTE : JUAN VIALES HERNANDEZ

MIDE: CUATRO MIL VEINTISEIS METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:G-0296903-1995

## ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00133556 000		FOLIO REAL
5-00133556 000		FOLIO REAL
5-00133556 000		FOLIO REAL
5-00133556 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 6,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON SETECIENTOS MIL COLONES  
DUEÑO DE UN CUARTO EN LA FINCA  
PRESENTACIÓN: 2019-00721736-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-DIC-2019

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS  
CITAS: 523-16172-01-0004-001  
AFECTA A FINCA: 5-00133556 -000  
INICIA EL: 12 DE AGOSTO DE 2003  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 572-63774-01-0003-001  
JUZ. CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL ALAJUELA, EXP. 07-001080-0638-CI,  
AFECTA A FINCA: 5-00133556 -000  
INICIA EL: 17 DE AGOSTO DE 2007  
FINALIZA EL: 17 DE AGOSTO DE 2017  
INTERRUPCION PRESCRIPCION EL : 14 DE JUNIO DE 2017  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-01-2020 a las 11:03 horas

## ANEXO MEMORIA DE CÁLCULO

214-50101013355600-2020-U

### METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

#### VALORACIÓN DEL TERRENO

Para la determinación del valor por metro cuadrado del terreno se utiliza el método comparativo, el cual consiste en comparar el terreno valorado con otros terrenos similares que servirán para determinar el costo para un lote tipo o normal en la zona. Para esto se utiliza un proceso de homologación, el cual tiene por objetivo hacer comparables los datos recogidos en la investigación de mercado.

La homologación se obtiene por medio de coeficientes correctivos, cuya correcta determinación es la base para la buena valoración y depende fundamentalmente de la experiencia y el juicioso análisis del valuador. Este proceso de homologación es el tratamiento de los precios observados a través de la aplicación de transformaciones matemáticas que expresan en términos relativos, las diferencias entre los atributos de los **datos revelados del mercado y del bien valorado. Entre los factores utilizados están: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos, ubicación, hidrología, capacidad de uso de suelo, otros que dependiendo de las características de la zona ya sean urbanas o rurales y ya sean importantes para la determinación del valor del terreno.**

**Es importante indicar que los factores de homologación no pueden ser utilizados cuando los datos de los bienes comparables se encuentren fuera de la tipología, campo de aplicación y ámbitos regional y temporal.**

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, en el cual contempla correcciones por área, frente, fondo, forma, localización esquinera, desnivel y vista.

En el caso de propiedades en condominio, el área correspondiente con la finca filial valorada, se determina a partir del producto del área de la finca madre por el coeficiente de proporcionalidad propio de la finca filial.

#### FORMULAS

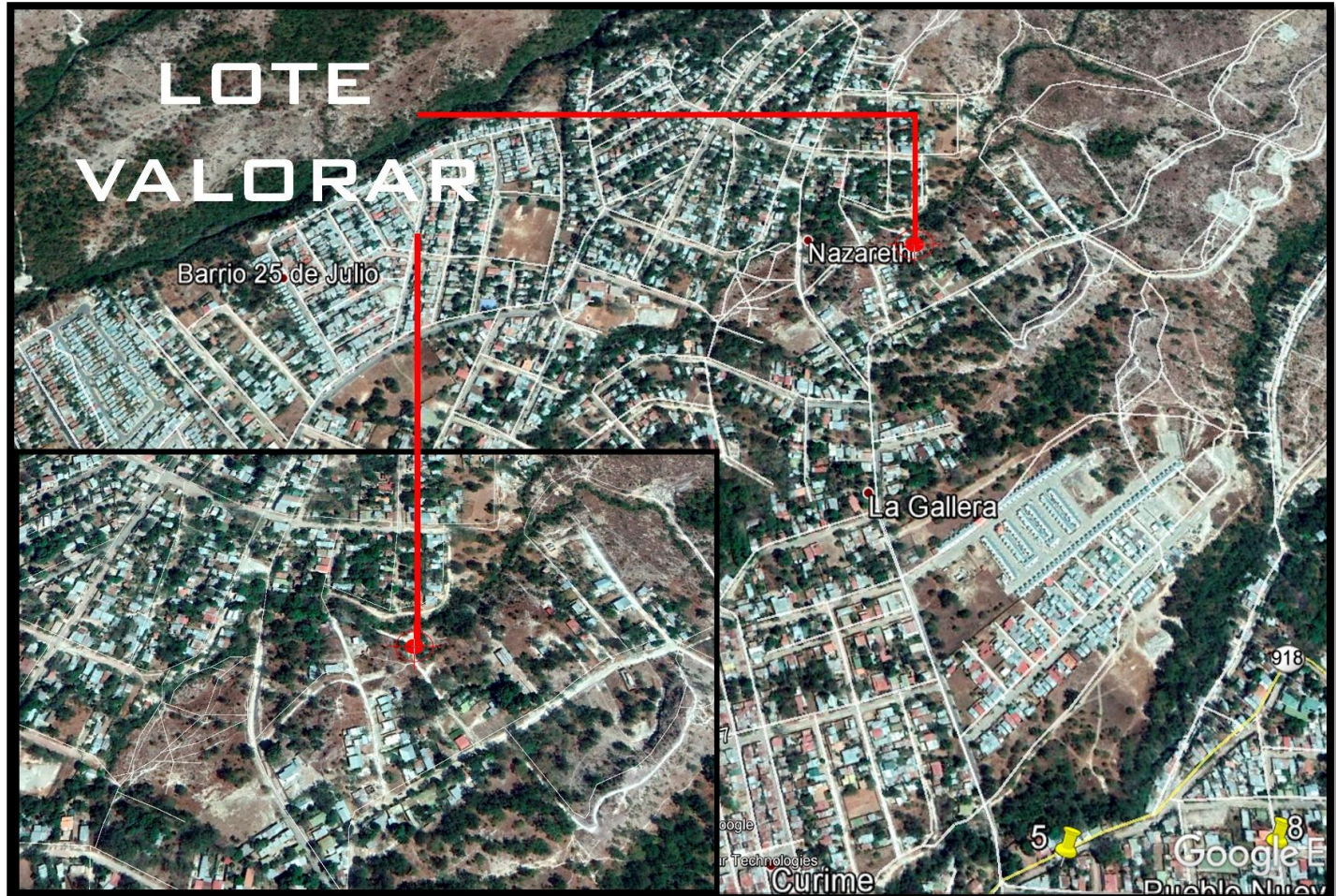
A continuación se detallan las formulas empleadas para el cálculo de los factores participantes en el proceso de homologación. Fuente: Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda. Método de valoración según Directriz VA-03-200

FACTOR	FÓRMULA	
FACTOR DE EXTENSIÓN	$F_{ec} = (Alt / Alv)^*$	
FACTOR DE FRENTE	$F_{fc} = (Ffv / Fflt)^{0.15}$	
FACTOR DE REGULARIDAD	$F_r = \frac{A}{Amrc} \quad F_{rc} = \frac{Frv}{Frs}$	
FACTOR DE PENDIENTE	$F_{pc} = Exp [(PZ - PL) / 7.5]$	
FACTOR DE NIVEL	Bajo Nivel	$F_{zn} = Exp (-0.3 * zn)$
	Grande Nivel	$F_{bn} = Exp (-0.5 * zn)$
	PNR	$F_{nr} = (Frv / Frs)$
FACTOR DE TIPO DE VÍA	$F_{vc} = Exp ((Pv - Pr) * -0.00646)$	
FACTOR DE SERVICIOS 01	$F_{z1} = Exp ((zv - zlt) * 0.05)$	
FACTOR DE SERVICIOS 02	$F_{z2} = Exp ((zv - zlt) * 0.05)$	
FACTOR DE UBICACIÓN	Comercio	$F_{Ucr} = Exp ((Uv - Ult) * -0.111)$
	Residencia	$F_{Ucc} = Exp ((Uv - Ult) * -0.0255)$



## ANEXO UBICACIÓN

214-50101013355600-2020-U



**SITUADO EN: SAN ROQUE**  
**DISTRITO: 01 LIBERIA**  
**CANTÓN: 01 LIBERIA**  
**PROVINCIA: 5 GUANACASTE**



## ANEXO SERVICIOS PÚBLICOS

214-50101013355600-2020-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS  
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES  
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

## Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. NO SE LOGRO VISUALIZAR ESTE DATO

Nombre del proveedor del servicio: AYANúmero telefónico del proveedor: 25436490Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NO APLICANombre del abonado: BANCO NACIONAL Y SOLSYRE LARA

Observaciones: A 50 METROS DE LA PROPIEDAD LAS VIVIENDAS CUENTAN CON EL SERVICIO, SEGÚN VECINOS LAS PROPIEDADES EN ESTE SECTOR TIENEN DISPONIBILIDAD, SIN

EMBARGO, SE DESCONOCE SU VERACIDAD.

## Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. NO SE LOGRO VISUALIZAR ESTE DATO

Nombre del proveedor del servicio: ICENúmero telefónico del proveedor: 26901009Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: NO APLICANombre del abonado: BANCO NACIONAL Y SOLSYRE LARA

Observaciones: A 50 METROS DE LA PROPIEDAD LAS VIVIENDAS CUENTAN CON EL SERVICIO, SEGÚN VECINOS LAS PROPIEDADES EN ESTE SECTOR TIENEN DISPONIBILIDAD, SIN EMBARGO, SE DESCONOCE SU VERACIDAD.