

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección Recursos Materiales		214-50904007414300-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes		6628-1	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	COSTA	RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	COSTA	RICA	Proporción de Derechos	
				C.J 4-000-001021	100%
EX DEUDOR					
ANDRES	PEREZ	ALVARADO			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	09 - NANDA YURE				
Distrito:	04 - SAN PABLO				
Localidad:	PUERTO SAN PABLO				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del Salón Comunal de Sa Pablo Viejo, 150 metros este, a mano derecha					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-920368-1990		784,67 m2		
Identificador Predial	50904007414300		784,67 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢6.158.090,16	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢2.326.455,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢8.484.545,16	
VALOR EN LETRAS: OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢2.326.455,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES		Lote con servicios públicos y construcción en abandono			
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:	21 marzo 2019	Fecha informe:	21 marzo 2019		
Números telefónicos para contacto				85624103	
Correo electrónico / Dirección WEB				gccostarica@gmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO					214-50904007414300-2019-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		8.000,00		7.250,00		0,00		0,00		0,00	
Área	784,67	700,00	0,9630	1100	1,1179						
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000						
Frente	21,3	20	1,0307	25	0,9568						
Servicios 1	1	4	1,0000	4	1,0000						
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000						
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000						
Factor de Homologación		0,9926		1,0697							
Valores Homologados		7.940,51		7.755,33							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada			1,00 m2					
	1,0000		Área afectada			1,00 m2					
	1,0000		Área afectada			1,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€7.848 /m2		Valor ajustado		€7.848 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		784,67 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€7.848,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€6.158.090,16					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	LA TRIBU DE AREQUIPO S.A					FINCA GANADERA					
SUR	CALLE PÚBLICA CON FRENTE DE 21,30					CALLE PUBLICA EN LASTRE					
ESTE	RAFAEL ANGEL DÍAZ ROSALES					LOTE CON CASA DE HABITACIÓN					
OESTE	FLORENCIO DÍAZ ROSALES					LOTE CON CASA DE HABITACIÓN					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN 4,00 m	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
4	368.627					1.110.423					18
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote 700 carcano del lote valuado			Oferta		86497765			21/03/2019		
				Coordenadas		Este	368.477	Norte	1.110.155		
2	Lote para construir 1100 m2			Oferta		85153144			21/03/2019		
				Coordenadas		Este	368.451	Norte	1.110.312		
3											
				Coordenadas		Este		Norte			
4											
				Coordenadas		Este		Norte			
5											
				Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50904007414300-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Coop	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coop	Jardines y Parques	NO	Baja
Electricidad	SÍ	Coop	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	NO	Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados				a 150 m	Actividad del lugar
			Pesca artesanal		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	21,30 m		Nivel sobre calle:	0,30 m	
Fondo:	45,95 m		Pendiente %	4 a 8%	
Relación:	2,157277		Tipo de vía:	4	
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca		Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 65,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
20/03/2019		Reservas y restricciones			
OBSERVACIONES					
Lote con construcción en abandono, topografía plana en su parte frontal y ondulada en su parte posterior, con forma regular, con ingreso por calle pública de lastre fino en buen estado, existen los servicios públicos disponibles. Existen casas de habitación en los alrededores. Baja densidad poblacional.. No se observan otros factores que afecten su valor.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50904007414300-2019-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	
Casa desmantelada	45,00	90.000	4.050.000	40	20	I	0,6250	0,9191	2.326.455,00		51.699	
			-						-		0	
			-						-		0	
			-						-		0	
TOTAL	45,00		4.050.000						2.326.455,00			
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	
			-						-		0	
			-						-		0	
			-						-		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	
			-						-		0	
			-						-		0	
			-						-		0	
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢2.326.455,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢2.326.455,00			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)										MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							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		214-50904007414300-2019-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda en desuso	Uso predominante: Residencial		
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: 45,00 m2	Porcentaje de cobertura: 6%	Año de construcción:	1999
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:	
Estructura	Concreto	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto	Entubado Conduit _____ Porcentaje _____ Caja breaker _____ Interruptor _____ Estado General _____ Gas LP _____ Ubicación _____	
Entrepiso	N/A		
Techos	No tiene		
Cubierta	No tiene		
Cielos	No tiene		
Pisos	Cemento	Estado Físico y Mantenimiento:	
Fachada		Paredes _____ Cielos _____ Pisos _____ Cubierta _____	
Aposentos			
Baños	1		
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			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Casa de habitación desmantelada actualmente. Se observan paredes de concreto en estado intermedio por no contar con techo, no obstante se puede mejorar y techar.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50904007414300-2019-U



Vista frente al lote



Vista con frente a calle pública



Vivienda desmantelada



Lote en su parte interna



Construcción vista lateral



Vista frontal



Estructura actual



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

PROPIEDAD DE		CEDULARA 2-128-3-4		SITUACION Frente San Pablo	
ANGEL ROSALES PEREZ				DISTRITO 4 San Pablo Es parte de Folio Real	
 Herman Angel Rosales Perez Domicilio: Av. 2da 4-42a		AREA 784.67 m ² Superficie Parcela 104 680.22 m ²		CANTIDAD 4 Hectareas 502328.000 MUNICIPIO 5 San Vicente	
PROTECCION TERRA	VALOR	LOCAL	VALOR	PROTECCION	FECHA
Comet	500	500	1.500		Abril 1940

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 74143---000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 74143 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN PABLO CANTON 9-NANDAYURE DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : LA TRIBU DE AREQUIPO S.A

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 21,30 M

ESTE : RAFAEL ANGEL DIAZ ROSALES

OESTE : FLORENCIO DIAZ ROSALES

MIDE: SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CON SESENTA Y SIETE
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0920368-1990

IDENTIFICADOR PREDIAL:509040074143__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 74143 Y
ADEMAS PROVIENE DE 025328 - 000

VALOR FISCAL: 4,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00350920-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08 DE JUNIO DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 388-04788-01-0900-001

FINCA REFERENCIA: 025328 - 000

AFECTA A FINCA: 5-00074143- -

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 025328 - 000

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 22-Marzo-2019 a las 14.23.33 horas
Emitido el 22-03-2019 a las 14:24 horas

FORMULARIO 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. _____

Nombre del proveedor del servicio: _____

Asada Puerto San Pablo

Número telefónico del proveedor: _____

85153144

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

Propiedad con disponibilidad de agua potable. Actualmente desconectado el servicio

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. _____

Nombre del proveedor del servicio: _____

Coopaguacaste

Número telefónico del proveedor: _____

2685 7385

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

Propiedad con disponibilidad de electricidad. Actualmente desconectado el servicio