

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 - Dirección de Recursos Materiales		214-50303017269300-2019-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO			Administración de bienes		
			NOMBRE SOLICITANTE (S)		
			Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000001021	
			NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos	
			Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000001021	100%
			NOMBRE EX DEUDOR (ES)	Proporción de Derechos	
RODRIGUEZ	GUTIERREZ	JHONATHAN		Céd. Identidad 5-0319-0559	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	03 - SANTA CRUZ				
Distrito:	03 - VEINTISIETE DE ABRIL				
Localidad:	Soncoyo				
DIRECCIÓN EXACTA					
De las Cabinas Tamarindo en San Francisco, 1.57 km E, lote a mano izquierda.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-1292419-2008			1 522.73 m ²	
Identificador Predial	50303017269300			1 522.73 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%		0.00 m ²	Demásia NO
<u>¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?</u>					
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡20 224 899.86				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡20 224 899.86				
VALOR EN LETRAS:	VEINTE MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE COLONES 86/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	24	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
Se acepta por ser un bien del BNCR. Sin embargo, se deben delimitar los linderos o al menos un topógrafo debe marcar con pinos los vértices del predio, para esta valoración se asumirá que los linderos son correctos y que lo indicado por el topógrafo en el plano está bien. Además, se debe remover la maleza.					
OBSERVACIONES GENERALES	Como en sitio no se ubica el vértice 2, para estimar al referencia a esquina, primero se midió la distancia desde el vértice 1 a la esquina de referencia por medio de un navegador satelital, resultando una medida de 512m. Al resetar la distancia del frente se obtiene una estimación de la referencia a esquina de 488.09m, el cual es cercano a 488.96 m y la diferencia entre ambos se puede asociar al método de medición, en el cual el utilizado por el suscrito es menos preciso que el utilizado por un topógrafo. Si el vértice 2 se replantea a partir del vértice 1 según lo indicado en el plano de catastro, se considera que la referencia a esquina es razonablemente correcta.				
	Se presume que el predio cuenta con disponibilidad de agua, sin embargo, el Banco debe solicitar el oficio para que exista un documento oficial que lo confirme. Al día de la emisión el presenet informe, el banco no había entregado dicho documento.				
Nombre del Perito	<u>Melvin Yanán Toruño Barrantes</u>				
Tipo de Profesional	<u>Ingeniero civil</u>			Firma del Perito	
Número de registro	<u>IC- 19930</u>	Emp.	No definido	Identificación N°	<u>503380879</u>
Nombre de la empresa	<u>Sincro Ingeniería y Arquitectura S.A.</u>				
Nombre y firma representante legal de la empresa	<u>Melvin Yanán Toruño Barrantes</u>				
Fecha inspección:	28 septiembre 2019	Fecha informe:	2 octubre 2019		
Números telefónicos para contacto	8853-6128				
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>info@sincroia.com / www.sincroia.com</u>				

AVALÚO DEL TERRENO						214-50303017269300-2019-U					
Características		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
		COMPARABLES									
SUJETO		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor					
VALOR ¢/m ²			18 560.18	17 301.04	10 000.00	0.00					
Extensión (área)	1 522.73 m ²	1.0000	1 778.00 m ²	1.0525	867.00 m ²	0.8304	5 000.00 m ²				
Frente	23.91 m	1.0000	35.40 m	0.9073	17.40 m	1.0827	80.00 m				
Pendiente	2	1.0000	0	0.9747	0	0.9747	5				
Nivel	-1.00 m	1.0000	-1.50 m	1.0253	-1.00 m	1.0000	0.00 m				
Ubicación residencial del sujeto	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	8				
Vía	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	5				
Servicios Públicos 1	4	1.0000	1	1.0942	4	1.0000	1				
Servicios Públicos 2	15	1.0000	15	1.0000	15	1.0000	11				
		1.0000		1.0000		1.0000					
		1.0000		1.0000		1.0000					
Factor de negociación		1.0000	0.9	0.9000	0.85	0.8500	0.85				
Factor de Homologación		1.0000		0.9398		0.7449					
Valores Homologados			17 442.15		12 886.76		10 811.35				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Ampliación vial	0.0000	Área afectada	47.82 m ²	Zona no aprovechable							
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²								
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€13 713 /m ²	Valor ajustado	€13 282 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0.9686	Área	1 522.73 m ²	€0 / m ²							
VALOR UNITARIO FINAL											
VALOR TOTAL DEL TERRENO											
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ANA GUISELLE GUTIERREZ			Lote vacío							
SUR	CALLE PUBLICA CON 23,91 METROS			Calle pública							
ESTE	ANA GUTIERREZ O			Lote vacío							
OESTE	ANA GUTIERREZ			Lote vacío							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN 3.00 m					
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud				
1	310 701			1 135 758			47				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción		Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Precio inicial: \$60.000. Precio después 1 ^{er} negociación: €30.000.000. Factor de negociación adicional: 0.85 porque bajó fácilmente. Contacto: Juan Corella. Quién: Propietario		Oferta	8397-1106			1/10/2019				
			Coordinadas	Este	310 634	Norte	1 135 743				
2	Precio inicial: €33.000.000. Contacto: Óscar García. Quién: Propietario		Oferta	8384-4121/2236-2159			1/10/2019				
			Coordinadas	Este	308 525	Norte	1 135 592				
3	Precio inicial: €50.000.000. Contacto: Yesy Philips. Quién: Propietaria. Tiene más de 1 año en venta.		Oferta	2551-7793			2/10/2019				
			Coordinadas	Este	308 293	Norte	1 135 458				

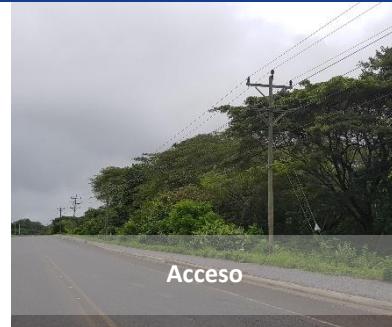
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50303017269300-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	SÍ Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	20.00 m	Cordón	SÍ Calle pública
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO Clase social Media
Alumbrado	NO COOPEGUANACASTE	Jardines y Parques	SÍ a 1700 m Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ COOPEGUANACASTE	Transporte Público	SÍ a 0 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 1700 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ a 0 m Turismo, residencial, comercial
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1700 m
Medidores instalados	Ninguno		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	23.91 m	Nivel bajo calle:	-1.00 m
Fondo:	70.52 m	Pendiente %	2
Relación:	2.95	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4	Ubicación:	Medianero
	S2 15		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	500.00 m Posibilidad de daños Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 74.00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
1/10/2019	No se perciben afectaciones físicas del bien. Se recuerda que el informe registral no muestra el detalle de los gravámenes por lo que solo se consideran afectaciones que físicamente se puedan constatar el día de la visita.		
OBSERVACIONES			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50303017269300-2019-U



Frente



Acceso



Acceso



PErtoo



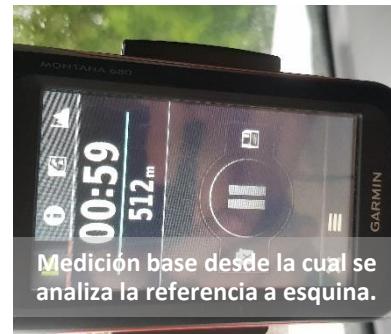
Vista desde el vértice 1 hacia el interior



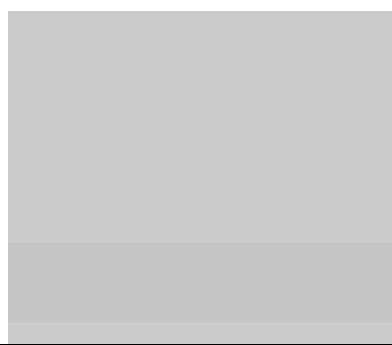
Vista desde el posible vértice 4 hacia el interior



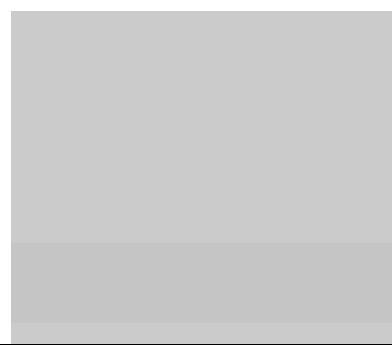
Vista del perfil del terreno (línea 1-4) desde el lote colindante.



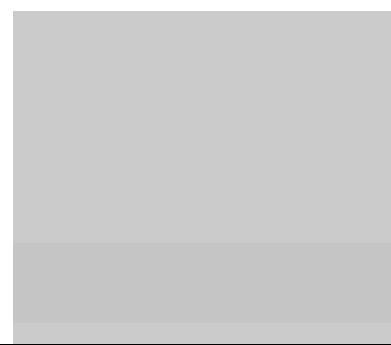
Medición base desde la cual se analiza la referencia a esquina.



1



2



3

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

5

PLANO DE CATASTRO

214-50303017269300-2019-U

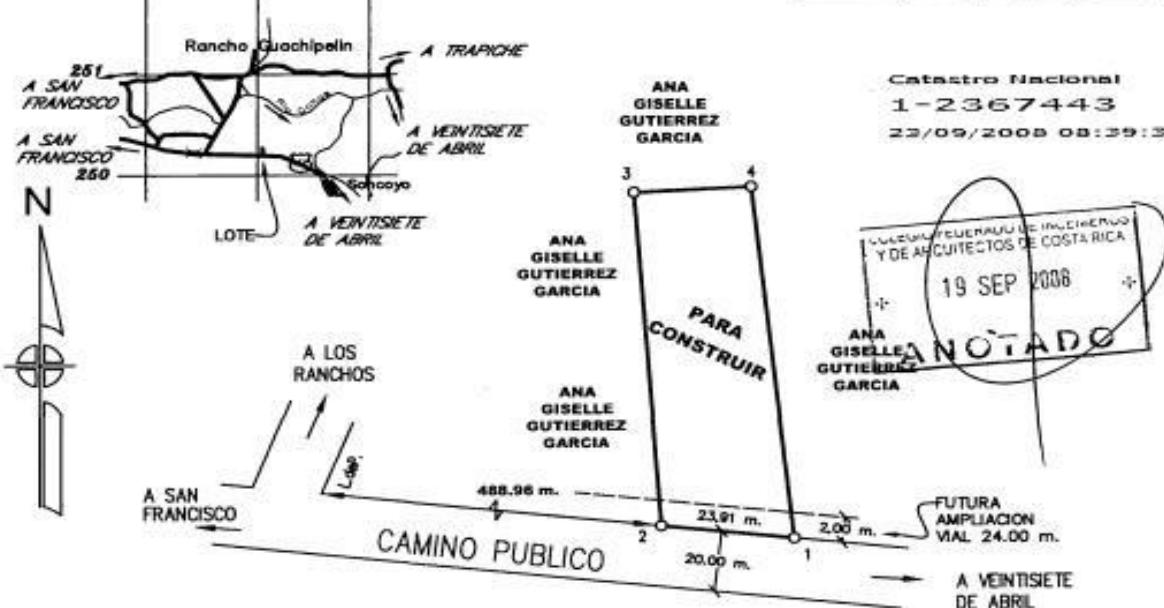
INSCRIPCION 5-1292415-2808
Fecha 25/05/2008 14:59:38
Registrador VILLAN VILLEJAS EGALDE
CARLOS ALBERTO



**UBICACION
HOJA DIRIA
ESCALA 1:50,000**

ESCALA 1:50.000

DERROTERO			
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA	
1 - 2	276	15	23 91
2 - 3	355	41	66 62
3 - 4	87	06	21 02
4 - 1	173	39	70 52



NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR.
POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR 00'00".
ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
DJOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
-MODIFICA AL PLANO G-1127183-2007

PROPIEDAD DE : ANA GISELLE GUTIERREZ GARCIA		CEDULA N°. 5-180-646	AREA 1522.73 m²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL 5163007-000
			PROTOCOLO TOMO: 15683 FOLIO : 120	AREA 18154.23 m²
	ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN : SONCOYO DISTRITO : 3 ^º VEINTISIETE DE ABRIL CANTON : 3 ^º SANTA CRUZ PROVINCIA : 5 ^º GUANACASTE		ARCHIVO UCHIMA
KENER GUEVARA DUARTE PERITO TOPOGRAFO P.T.2143	FECHA AGOSTO 2008			

INFORME DE REGISTRO

214-50303017269300-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 172693---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 172693 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

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

NORTE : ANA GUISELLE GUTIERREZ
SUR : CALLE PUBLICA CON 23,91 METROS
ESTE : ANA GUTIERREZ O
OESTE : ANA GUTIERREZ

MIDE: MIL QUINIENTOS VEINTIDOS METROS CON SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-1292419-2008

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00163007 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 11,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00211746-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09 DE ABRIL DE 2019

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

RESERVAS LEY AGUAS
CITAS: 426-14614-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 5097015 000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL
CITAS: 426-14614-01-0005-001
FINCA REFERENCIA 5097015 000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 576-52839-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 500163007 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 1-Octubre-2019
a las 19.04.47 horas

Emitido el 01-10-2019 a las 20:14 horas

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

INFORME CATASTRAL

214-50303017269300-2019-U

Consultar**Plano(s) Catastrado(s)**

Provincia:	5 - GUANACASTE	Número Inscripción:	1292419
Año Inscripción:	25 Sep 2008	Área Plano:	1,522.73
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	250200.0
Coordenada Este:	347025.0	CRTM Norte:	1135413.0
CRTM Este:	310769.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
5 - GUANACASTE	3 - SANTA CRUZ	3 - VEINTISIETE DE ABRIL

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
501800646	ANA GUISELLE GUTIERREZ	GARCIA	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)**Finca(s)**

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
5 - GUANACASTE	163007	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
5 - GUANACASTE	172693	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)**Plano(s) Padre(s)**

Código Provincia	Número	Año
5 - GUANACASTE	1127183	2007

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

214-50303017269300-2019-U

- a) El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.
- b) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada el 28/9/2019.
- c) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo.
- c) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo ni eléctricas para determinar el correcto funcionamiento del sistema eléctrico.
- e) No se realizaron pruebas o estudios geotécnicos, estructurales, hidráulicos, hidrológicos o cualquier otro de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la integridad estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos, ni sobre las capacidades de los sistemas de contención, drenaje, otros.
- f) No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.
- g) Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b).
- h) El método de valoración del terreno, fue el COMPARATIVO, que también se conoce como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de "valor de mercado" (oferta y demanda). Para las edificaciones se usó el método de COSTO, en que se establece el Valor Nuevo (VRN) de las construcciones y posteriormente se deprecia por el método de Ross- Heidecke, para establecer el Valor Neto de Reposición (VNR)
- i) El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- j) El método de depreciación utilizado fue el de Ross – Heidecke. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado de conservación. Este método considera los siguientes principios básicos: A) La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. B) Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. C) un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.
- k) Este informe de avalúo es confidencial, no podrá ser difundido en medios de comunicación y no podrá ser utilizado para fines distintos al indicado aquí. No se asume responsabilidad por la copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional del Valuador, sin el consentimiento por escrito del mismo.