

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)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000001021		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EX DEUDOR (ES)					
RODRIGUEZ	GUTIERREZ	JHONATHAN	Céd. Identidad 5-0319-0559		Proporción de Derechos
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 m2		
Identificador Predial	50303017269300		1 522.73 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
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			
OBSERVACIONES GENERALES		<p>Se acepta por ser un bien del BNCR. Sin embargo, se deben delimitar los linderos o al menos un topógrafo debe marcar con pines los vértices del predio, para esta valoración se asumirá con los linderos son correctos y que lo indicado por el topógrafo en el plano está bien. Además, se debe remover la maleza.</p> <p>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.</p> <p>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 presente informe, el banco no había entregado dicho documento.</p>			
Nombre del Perito		Melvin Yanán Toruño Barrantes			
Tipo de Profesional		Ingeniero civil		Firma del Perito	
Número de registro		IC- 19930	Emp.	No definido	Identificación N° 503380879
Nombre de la empresa		Sincro Ingeniería y Arquitectura S.A.			
Nombre y firma representante legal de la empresa		Melvin Yanán Toruño Barrantes			
Fecha inspección:		28 septiembre 2019	Fecha informe:		2 octubre 2019
Números telefónicos para contacto		8853-6128			
Correo electrónico / Dirección WEB		<a href="mailto:info@sincroia.com">info@sincroia.com</a> / <a href="http://www.sincroia.com">www.sincroia.com</a>			

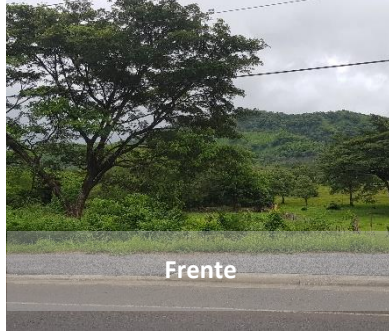
AVALÚO DEL TERRENO						214-50303017269300-2019-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2				18 560.18		17 301.04		10 000.00		0.00	
Extensión (área)	1 522.73 m2	1.0000		1 778.00 m2	1.0525	867.00 m2	0.8304	5 000.00 m2	1.2000		1.0000
Frente	23.91 m	1.0000		35.40 m	0.9073	17.40 m	1.0827	80.00 m	0.7534		1.0000
Pendiente	2	1.0000		0	0.9747	0	0.9747	5	1.0392		1.0000
Nivel	-1.00 m	1.0000		-1.50 m	1.0253	-1.00 m	1.0000	0.00 m	0.9512		1.0000
Ubicación residencial del sujeto	5	1.0000		5	1.0000	5	1.0000	8	1.0795		1.0000
Vía	4	1.0000		4	1.0000	4	1.0000	5	1.0687		1.0000
Servicios Públicos 1	4	1.0000		1	1.0942	4	1.0000	1	1.0942		1.0000
Servicios Públicos 2	15	1.0000		15	1.0000	15	1.0000	11	1.1275		1.0000
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000			1.0000
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000			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	0.8500		1.0000
Factor de Homologación		1.0000		0.9398		0.7449		1.0811			1.0000
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 m2	Zona no aprovechable							
	1.0000	Área afectada	0.00 m2								
	1.0000	Área afectada	0.00 m2								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€13 713 /m2	Valor ajustado	€13 282 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0.9686	Área	1 522.73 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL			€13 282.00 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€20 224 899.86								
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 1ª negociación: €30.000.000. Factor de negociación adicional: 0.85 porque bajó fácilmente. Contacto: Juan Corella. Quién: Propietario	Oferta	8397-1106			1/10/2019					
		Coordenadas	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					
		Coordenadas	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					
		Coordenadas	Este	308 293	Norte	1 135 458					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50303017269300-2019-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	20.00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	NO	COOPEGUANACASTE	Jardines y Parques	SÍ a 1700 m	Media
Electricidad	SÍ	COOPEGUANACASTE	Transporte Público	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 1700 m	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 1700 m	Baja
Medidores instalados	Ninguno		Actividad del lugar		
			Turismo, residencial, comercial		
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
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			
	S2	15	Ubicación:	Medianero	
<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 cerca	Río	Distancia	500.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 74.00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
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.				
<b>OBSERVACIONES</b>					



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50303017269300-2019-U



Frente



Acceso



Acceso



PERITO



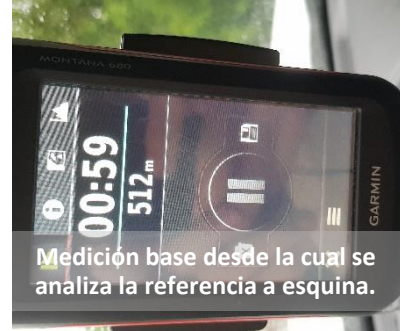
Vista desde el vértice 1 hacia el interior



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.

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1



2



3



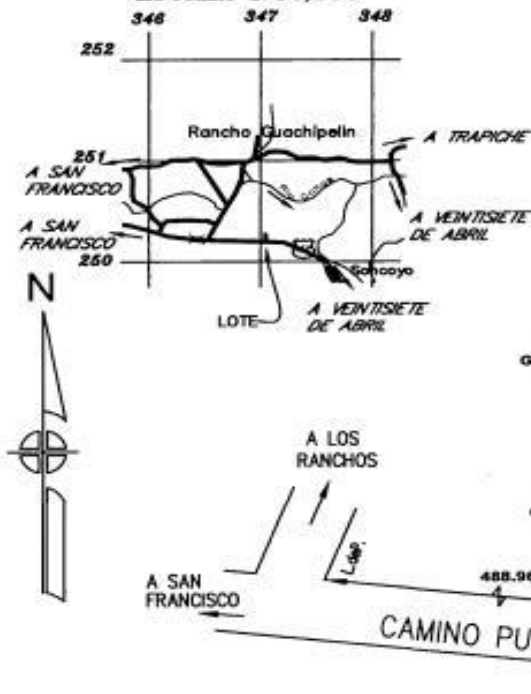
4

5

**PLANO DE CATASTRO**

214-50303017269300-2019-U

INSCRIPCION: 5-1252415-2808  
Fecha: 25/09/2008 14:59:38  
Registrador: WILLIAM VILLEGAS GALINDO  
ubicacion: 214-50303017269300-2019-U


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


DERROTERO				
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	276	15	23	91
2 - 3	355	41	66	62
3 - 4	87	08	21	02
4 - 1	173	39	70	52

Catastro Nacional  
1-2367443

22/09/2008 08:39:31


**NOTAS:**

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

PROPIEDAD DE : <b>ANA GISELLE GUTIERREZ GARCIA</b>		CEDULA N°. 5-180-646	AREA <b>1522.73 m<sup>2</sup></b>	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL <b>5163007-000</b>	
			PROTOCOLO TOMO: 15683 FOLIO : 120	AREA <b>18154.23 m<sup>2</sup></b>	
KENER GUEVARA DUARTE PERITO TOPOGRAFO P.T.2143		ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN : SONCOYO DISTRITO : 3° VEINTISIETE DE ABRIL CANTON : 3° SANTA CRUZ PROVINCIA : 5° GUANACASTE		ARCHIVO UCHIMA
		FECHA AGOSTO 2008			



## INFORME DE REGISTRO

214-50303017269300-2019-U

REPÚBLICA 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)**

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

**Ubicación(es)**

<b>Provincia</b>	<b>Cantón</b>	<b>Distrito</b>
5 - GUANACASTE	3 - SANTA CRUZ	3 - VEINTISIETE DE ABRIL

**Titulares(es)**

<b>Identificación</b>	<b>Nombre</b>	<b>Primer Apellido</b>	<b>Segundo Apellido</b>
501800646	ANA GUISELLE	GUTIERREZ	GARCIA

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

<b>Provincia</b>	<b>Número Finca</b>	<b>Sub-matricula</b>	<b>Duplicado</b>	<b>Matriz Filial</b>	<b>Inmueble</b>
5 - GUANACASTE	163007	000			

**Finca(s) Generada(s)**

<b>Código Provincia</b>	<b>Número Finca</b>	<b>Sub-matricula</b>	<b>Duplicado</b>	<b>Matriz Filial</b>
5 - GUANACASTE	172693	0		

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

<b>Código Provincia</b>	<b>Número</b>	<b>Año</b>
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.