

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50704006386300-2020-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ADMINISTRACION 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	Proporción de Derechos 100%
EX DEUDOR			
ELIDES MURILLO ALPIZAR/N°7202-1			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	07 - ABANGARES		
Distrito:	04 - COLORADO		
Localidad:	B° MARGARITA		
DIRECCIÓN EXACTA			
B° MARGARITA, DETRÁS DE LA IGLESIA CATOLICA, LOTE 41			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	G-0800319-1989	309.72 m2	
Identificador Predial	50704006386300	309.72 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢8,997,056.28		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢3,582,387.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢12,579,443.28		
VALOR EN LETRAS:	DOCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES 28/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢3,582,387.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Es necesario reparar la instalacion electrica, porque fue robada casi en su totalidad		
Nombre del Perito			
Ing Luis Roberto Morales Cordero			
Tipo de Profesional			
Ing Civil			
Firma del Perito			
Número de registro	IC-3105	Emp.	Identificación N° 4-0121-0226
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	22 abril 2020	Fecha informe:	23 abril 2020
Números telefónicos para contacto	2668-6648 / 8332-1863		
Correo electrónico / Dirección WEB	lumo561@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO

214-50704006386300-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		30,000.00		30,000.00		30,000.00		0.00		0.00	
Área	309.72	190.55	0.9038	274.27	0.9714	290	0.9841	1.0000		1.0000	
Nivel	0	0	1.0000	-1	0.9500	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Frente	10	7.6	1.0430	9	1.0000	10	0.9700	1.0000		1.0000	
Fondo	30.97	24.9	1.0000	30.47	1.0000	29	1.0000	1.0000		1.0000	
Forma	Reg	Reg	1.0000	Reg	1.0000	Reg	1.0000	1.0000		1.0000	
Pendiente	0	0	1.0000	-1	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 1	4	1	1.0900	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	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 Homologación		1.0275		0.9228		0.9546		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		30,825.38		27,684.49		28,636.80					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€29,049 /m2	Valor ajustado	€29,049 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	309.72 m2	€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL			€29,049.00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€8,997,056.28	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	LOTE 42	Casa de habitacion
SUR	LOTE 40	Casa de habitacion
ESTE	TEM DE LA IGLESIA CATOLICA	Iglesia catolica
OESTE	CALLE PUBLICA	Calle publica

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 1.50 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	378,386	1,126,335	16
2	378,422	1,126,326	16

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Esnyder Reyes Moreno. Lote en Colorado	Base de Datos	8626-9640		13/6/2019
		Coordenadas	Este	1,126,415	Norte 378,097
2	Jesus Chaves Peña. Lote en Colorado	Base de Datos	6211-4129		22/4/2020
		Coordenadas	Este	1,126,669	Norte 398,110
3	Jose Martinez Salazar. Casa con Colorado	Base de Datos	8831-2375		10/2/2019
		Coordenadas	Este	1,126,414	Norte 378,390
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50704006386300-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 200 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 100 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 250 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 250 m	Residencial	
Medidores instalados		Electricidad y Agua			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	30.97 m	Pendiente %	0		
Relación:	3.0972	Tipo de vía:	3		
Servicios	S1 4	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
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	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 97.00%					
AFECCIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		RESERVAS Y RESTRICCIONES			
21/4/2020					
OBSERVACIONES					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50704006386300-2020-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	52.00	190,000	9,880,000	40	25	D	0.4922	0.6780	3,297,060.00	13.3	63,405
CORREDOR	9.00	95,000	855,000	40	25	D	0.4922	0.6780	285,327.00	13.3	31,703
			-						-		
			-						-		
TOTAL	61.00		10,735,000						3,582,387.00		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢3,582,387.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢3,582,387.00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VUT	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										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			214-50704006386300-2020-U		
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Casa de habitacion		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		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: En desuso		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 61.00 m2		Porcentaje de cobertura: 20%		Año de construcción: 1995	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC 01</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>			
Estructura Mamposteria		Sistema eléctrico:			
Paredes Bloques de concreto y tablilla de madera en mal estado		Entubado Conduit <u>NO</u> <u>TOTAL</u>			
Entrepiso No hay		Porcentaje <u>100%</u>			
Techos Madera		Caja breaker <u>SI</u>			
Cubierta Hierro galvanizado		Interruptor <u>Cuchilla</u>			
Cielos No hay		Estado General <u>Malo</u>			
Pisos Concreto lujado. En el corredor esta muy quebrado		Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>			
Fachada Muy sencilla		Estado Físico y Mantenimiento:			
Aposentos Sala-comedor, cocina, 3 dormitorios, servicio sanitario, cuarto de pilas y corredor frontal		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u> </u>			
Baños 1		Pisos <u>Deficiente</u> Cubierta <u>Regular</u>			
Otros					
Red de agua caliente No tiene					
Tanque captación de agua No tiene					
Fisuras					
Repellos <u>Ninguno</u>		Paredes <u>Importante</u>		Apreciación visual de desplome	
Pisos <u>Importante</u>				Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u> </u>	
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: <u>0.0%</u>		
2			del monto del crédito destinado a construcción		
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
Las divisiones internas del cuarto de pilas estan en muy mal estado. El piso del corredor frontal esta muy quebrado. La instalacion electrica esta en muy malas condiciones: muchos de los cables fueron robados y los que quedan estan expuestos y en mal estado					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50704006386300-2020-U



Calle acceso



Frente lote



Dormitorio posterior



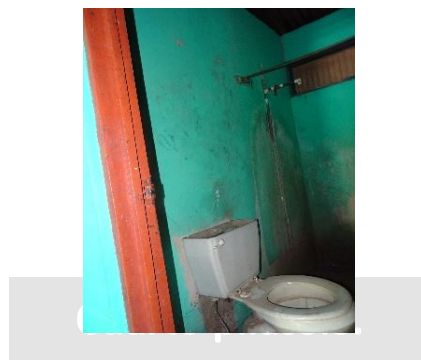
Cuarto pilas



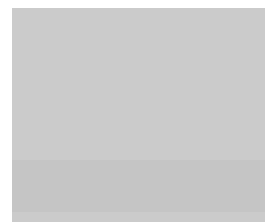
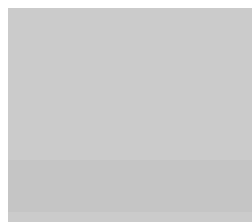
Cuarto pilas



Dormitorio

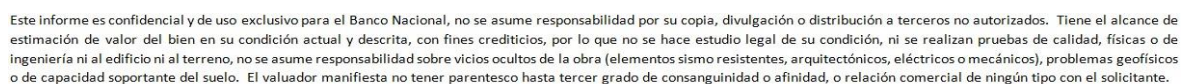


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



214-50704006386300-2020-U

PLANO: 5-800319-1989



ESTUDIO DE REGISTRO

214-50704006386300-2020-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 63863—000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 63863 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR LOTE 41
SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : LOTE 42

SUR : LOTE 40

ESTE : TEMP DE LA IGLESIA CATOLICA

OESTE : RESTO DEST A CALLE PUBLICA 10M

MIDE: TRESCIENTOS NUEVE METROS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0800319-1989

IDENTIFICADOR PREDIAL:507040063863__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE GUANACASTE NÚMERO 63863 Y ADEMÁS PROVIENE DE 60295-000

VALOR FISCAL: 5,934,951.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS
CINCUENTA Y UN COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00108500-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-FEB-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 372-05489-01-0840-001

FINCA REFERENCIA: 00060295-000

AFECTA A FINCA: 5-00063863 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00060295-000

Emitido el 21-04-2020 a las 17:24 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: <u>AVA</u>
Número telefónico del proveedor: <u>2678-0603</u>
Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: Numero de medidor no se puede apreciar por estar la caja <u>del mismo</u> cerrada _____
Nombre del abonado: _____
Observaciones: _____



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: <u>ICE</u>
Número telefónico del proveedor: <u>2669-0123</u>
Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: <u>Numero de medidor 63-335548</u>
Nombre del abonado: _____
Observaciones: _____

