

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50201010990800-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO DE BIENES TEMPORALES			
		NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
GUTIERREZ	ROSALES	JORGE EX DEUDOR	7286-1		
		NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos
					100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	02 - NICOYA				
Distrito:	01 - NICOYA				
Localidad:	TIERRA BLANCA DE NICOYA				
DIRECCIÓN EXACTA					
Guanacaste, Nicoya, Tierra Blanca, de la iglesia católica, 350m al este, 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-0507100-1983		20,000.00 m2		
Identificador Predial	50201010990800		20,000.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢61,160,000.00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢30,364,336.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢91,524,336.00		
VALOR EN LETRAS:			NOVENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢30,364,336.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES	No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo.				
Nombre del Perito	Ricardo Borbón Azofeifa				
Tipo de Profesional	Ing. Agronomo	Sección de Ingeniería	Firma del Perito		
Número de registro	3535	Emp. 9868	Identificación N°		9-0045-0832
Nombre de la empresa	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	1 junio 2020		Fecha informe:	2 junio 2020	
Números telefónicos para contacto	26909143 // 83843493				
Correo electrónico / Dirección WEB	rborbon@bn-cr.fi.cr				

AVALÚO DEL TERRENO						214-50201010990800-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		4,478.00		6,142.00		8,500.00				0.00	
AREA	20000	13480,71	0.8779	3500	0.5626	5,000.00	0.6328	-	1.0000	1.0000	
FRENTE	102.56	132,86	0.9427	71	1.0873	84	1.0465	0	1.0000	1.0000	
NIVEL	0.5	-1.5	1.0000	0.5	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000	
SERVICIOS 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	0	1.0000	1.0000	
SERVICIOS 2	12	16	0.8869	16	0.8869	16	0.8869	0	1.0000	1.0000	
TIPO DE VIA	3	1	0.8787	3	1.0000	3	1.0000	0	1.0000	1.0000	
PENDIENTE	2	0	0.9746	0	0.9746	0	0.9746	0	1.0000	1.0000	
UBICACIÓN		1.0000		0		1.0000		1.0000		1.0000	
F.NEGOCIAR		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		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.6286		0.5287		0.5724		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		2,814.78		3,247.58		4,865.48					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Area de Quebrada	0.1100		Área afectada			3,610.00 m2		Zona Protección de la Quebrada			
	1.0000		Área afectada			0.00 m2					
	1.0000		Área afectada			0.00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€3,643 /m2			Valor ajustado		€3,058 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	0.8394			Área		20,000.00 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€3,058.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€61,160,000.00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ADAN YONG APUY					LOTE SIN CONSTRUCCIONES					
SUR	CALLE PUBLICA CON 102.56 MTS DE FRENTE					ASFALTO					
ESTE	NORBERT MONTIEL GUEVARA Y JOSE ANGEL MONTIEL LOPEZ					LOTES SIN CONSTRUCCIONES					
OESTE	MODESTO GARCIA GARCIA					LOTE SIN CONSTRUCCIONES					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
2	345,040				1,119,028				92		
	345,052				1.119.061				91		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Avalúo 214-50202008965000-2019-U realizado sobre un bien del BN por Carlos Sibaja				Base de Datos					14/06/2019	
					Coordenadas	Este	350.156	Norte	1.118.833		
2	Zochil Robles vende lote en Casistas de Nicoya de 3,500 mts2				Oferta		86193369			02/06/2020	
					Coordenadas	Este	345,114	Norte	1,118,749		
3	Jose A Briceño vende lote de 4 mil mts2, a 8 mil colones por mt2, en casitas de Nicoya				Oferta		88902497			02/06/2020	
					Coordenadas	Este	345,234	Norte	1,118,905		
4											
					Coordenadas	Este		Norte			
5											
					Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50201010990800-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	30.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	COOP GUA	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	COOP GUA	Jardines y Parques	SÍ a 625 m	Media
Electricidad	SÍ	COOP GUA	Transporte Público	SÍ a 50 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Pozo	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Densidad poblacional
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Baja
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO a 0 m	Actividad del lugar
Medidores instalados	Sólo Electricidad				RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	102.56 m		Nivel sobre calle:	0.50 m	
Fondo:	178.33 m		Pendiente %	2	
Relación:	1.73878705		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	12			
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	Arroyo	Distancia	0.00 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: 64.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	RESERVA DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS: Citas: 303-10807-01-0002-001				
29/05/2020					
OBSERVACIONES					
Se trata de un lote sobre la carretera entre Nicoya y Mansión, el cual es de forma rectangular, el cual colinda al costado este con una quebrada con agua circulando a la hora de la visita, a cuya área se le aplica un factor de valoración diferenciada, la propiedad no tiene acceso al agua de la asada del pueblo, por lo que el agua se tomaba de un pozo que posee la empresa, el cual no se sabe si esta concesionado. No se localizo el pozo dentro del terreno.					

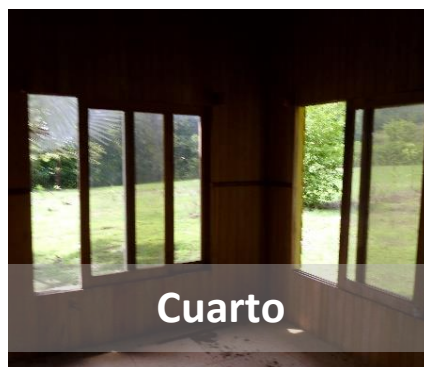
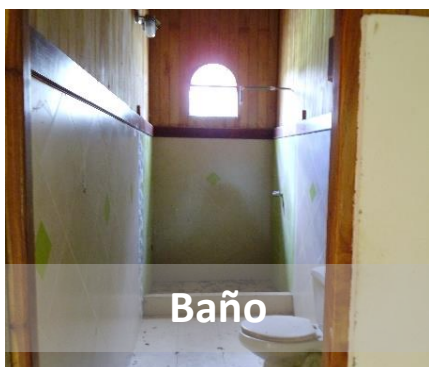
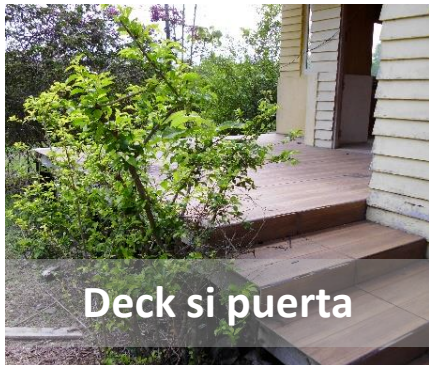
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50201010990800-2020-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Casa de habitación	122.00	340,000	41,480,000	50	9	R	0.8938	0.8190	30,364,336.00	36.6	248,888
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	122.00		41,480,000						30,364,336.00		
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									¢30,364,336.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢30,364,336.00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.		Factor de Depreciación						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado						
VRN	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				214-50201010990800-2020-U			
CONSTRUCCIONES							
Tipo de construcción existente:		Vivienda		Uso predominante:		Residencial	
Estado de la edificación:		Existente		Avance:		100%	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:				Presupuesto:		¢	
Nombre del Desarrollador:				Número permiso construcción:			
Número de Contrato CFIA:							
Documentos de construcción adicionales:							
Propiedad utilizada por:		En desuso		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:							
Área construcción principal:		122.00 m2		Porcentaje de cobertura:		1%	
				Año de construcción:		2009	
DETALLE DE ELEMENTOS							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:				NÚMERO DE NIVELES:			
VM02				1			
Estructura	Bases en losa de concreto armado, con estructuras de madera			Sistema eléctrico:			
Paredes	Externas e internas de tablas de madera. Baños con concreto						
Entrepiso	NO hay			Entubado Conduit			
Techos	De arzones de madera, pintados			SI			
Cubierta	Láminas de HG imitación teja, canoas HG esmaltadas tipo pecho paloma, no cuenta con bajantes, precinta de madera			PARCIAL			
Cielos	Tablilla de madera			Porcentaje			
Pisos	Cerámica			80%			
	Diseño con varias aguas en la cubierta y volúmenes salientes en los cuatro lados de la vivienda, ventanería de marcos de madera con vidrio fijo de correr, sin verjas. Puerta principal doble hoja de madera sólida.			Caja breaker			
Fachada				SI			
Aposentos	Sala/comedor, cocina, 4 dormitorio, 2 servicios sanitarios, 1 deck			Interruptor			
Baños	Sin losa sanitaria, con azulejos a metro y medio			Dijuntores			
Otros	Puertas de madera sólida, al frente ventanería con marcos de madera y vidrio fijo de correr, el Deck con pilotes y losa de concreto, con enchape de cerámica rústica tipo tablas, faltan algunas piezas y otras están en deterioro, no posee puertas en la parte de atrás			Estado General			
Red de agua caliente	no hay			Bueno			
Tanque captación de agua	no hay			Gas LP			
				Ubicación			
				Estado Físico y Mantenimiento:			
				Paredes			
				Regular			
				Cielos			
				Regular			
				Pisos			
				Regular			
				Cubierta			
				Regular			
Fisuras				Apreciación visual de desplome			
Repellos	Leve			Paredes	Leve		
Pisos	Ninguno			Pisos	Leve		
				Cielos	Leve		
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
Estado de la edificación:				Avance:			
DESCRIPCIÓN							
OBSERVACIONES							
La casa de habitación presenta un alto grado de desmantelamiento, sin puertas en algunos costados, el baño no posee losa sanitaria, no hay closet en los cuartos, otras construcciones aledañas están totalmente desmanteladas, el mueble de cocina está solo la mitad, el cableado eléctrico no es posible revisarlo, pero en la caja de breakers que no tiene breakers se ven pocos cables sin conexiones, se contempla solo el 80% del mismo.							

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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50201010990800-2020-U



PLANO DE CATASTRO

214-50201010990800-2020-U

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	131	126
FECHA	22 JUL 1983	

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha sido elaborado con los datos
de la planilla de catastro y la planilla de catastro
Nacional de Bienes Inmuebles.

9-507100-82
5 JUL 1983

5

5

Según el plano de catastro con sus modificaciones
de la planilla de catastro y la planilla de catastro
Nacional de Bienes Inmuebles.

FECHA: 22 JUL 1983

ERROR: 0.001 m

ERROR: 0.001 m

LINEA

LINEA	ANGULO	DISTANCIA
1-2	57° 05' E	102.66
2-3	N 38° 33' E	43.78
3-4	N 44° 54' E	11.96
4-5	N 12° 25' W	33.80
5-6	N 31° 25' E	46.28
6-7	N 42° 21' E	53.48
7-8	N 43° 55' W	168.67
8-1	S 12° 50' W	178.33

UBICACION

LAZAR GUATEMALA

SECCION 12, 000

PROPIEDAD DE

FLORLBETH C-C

FLORY IVETTE CHAVES CHAVES

PROPIEDAD DE

MODESTA GARCIA GARCIA C-C MATRADERIA GARCIA

AREA

20,000.00

VALOR

164

FECHA

may 1983

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50201010990800-2020-U

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 109908 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000**SEGREGACIONES:** NO HAY**NATURALEZA:** TERRENO DE POTRERO**SITUADA EN EL DISTRITO 1-NICOYA CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**
LINDEROS:

NORTE : ADAN YONG APUY

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 102,56 METROS Y FLORENCIO MONTIEL MATARRITA

ESTE : NORBERT MONTIEL GUEVARA Y JOSE ANGEL MONTIEL LOPEZ

OESTE : MODESTO GARCIA GARCIA

MIDE: VEINTE MIL METROS CUADRADOS**PLANO:**G-0507100-1983**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

5-00034083 001 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 69,075,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA Y CINCO MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00096919-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-FEB-2020

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

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 303-10807-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 5034083 000

AFECTA A FINCA: 5-00109908 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 29-05-2020 a las 16:37 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 ☒ X

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. El abonado más cercano es: Los Angeles Venegas, y está al frente de la propiedad, es la Asada de Tierra Blanca, no hay medidores, ni número de abonado

Nombre del proveedor del servicio: ASADA DE TIERRA BLANCA DE NICOYA

Número telefónico del proveedor: 60202202

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NO HAY

Nombre del abonado: _____

Observaciones: LA PROPIEDAD POSEE UN POZO PROPIO EL CUAL NO SE LOCALIZO NI SE TIENE IDEA SI ESTA CONCESIONADO.

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒ X

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: COOPERATIVA DE ELECTRICIDAD COOPEFUANACASTE RL.

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: ESTA DESCONECTADO

Nombre del abonado: JORGE GUTIERREZ ROSALES

Observaciones: El medidor está instalado pero el mismo esta desconectado.

Extensión		Caso	Calculo de α y β Lote Valorar	Calculo de α y β Lote Tipo	
ALT	3,500.00 m2	1	Area< 30,000m2	0.33	Area< 30,000m 0.33
ALV	20,000.00 m2	2	30,000m2<=Area<=100,000m2	0.3374	30,000m2<=Area<=100,000m 0.359345
α LV	0.33	3	Area>100,000m2	0.27	Area>100,000m 0.274125
β LT	0.33				
FE	0.562603664				

Frente			Donde β
FLV	102.56 m	1	Frente<=30metros 0.25
FLT	84.00 m	2	30 metros<Frente<=200metros 0.227732
β	0.227732	3	200 metros<Frente<=480metros 0.21407696
CF	1.046511667	4	Frente>480 0.17

Exceso de Fondo	
Fo	0.00 m
f _o	30.00 m
CEF	#DIV/0!

Forma	
Atotal	549.82m2
Amrc	55.00m2
CFR	9.996727273

Nivel		Sobre LV	Sobre LT		
K1	-0.05	no	si	K1 Lote Valorar	-0.05
K2	-0.03			K2 Lote Tipo	-0.03
NLV	0.50 m				
NLT	0.00 m				
FN	1.015113065				

Pendiente		0% - 3%	Plano o Casi Plano
PLV	2	3% - 8%	Ligeramente Ondulado
PLT	0	8% - 15%	Moderadamente Ondulado
FP	0.974684914	15% - 30%	Ondulado
		30% - 60%	Fuertemente Ondulado(accidentado)
		60% - 75%	Escarpado (quebrado)
		Mas 75%	Fuertemente Escarpado

Tipo de Vía	
VLV	3
VLT	1
FV	0.878798188

Servicios1	
S1 LV	1
S1 LT	2
FS1	0.970445534

Servicios2	
S2 LV	12
S2 LT	16
FS2	0.886920437

Ubicación	
Ubicación	Medianero
ULV	5
K	Residencial
K	-0.0255
FU	1