

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA PROPÓSITO DEL AVALÚO	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACION DE BIENES		214-21006019684700-2020-U		
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE EX DEUDOR(S)					
BARAHORNA	SALAS	LUIS	CASO N°	7104-1	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			Proporción de Derechos		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	06 - PITAL				
Localidad:	Los Ángeles de Pital, San Carlos, Alajuela.				
DIRECCIÓN EXACTA					
150 metros al Sur de la plaza de Deportes de Barrio Los Ángeles en Pital de San Carlos, Alajuela.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-394254-1997			5.402,82 m ²	
Identificador Predial	21006019684700			5.402,82 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡39.094.805,52				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡6.501.215,00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡45.596.020,52				
VALOR EN LETRAS:	CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL VEINTE COLONES CON 52/100 CÉNTIMOS.				
Tiempo estimado para la venta del bien:	12	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡6.501.215,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Desde el punto de vista legal y de campo no tiene problemas se puede tomar como garantía.				
Nombre del Perito	JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTE				
Tipo de Profesional	Ing. Agr.			Firma del Perito	
Número de registro	3310	Emp.	Identificación N°		
Nombre de la empresa	JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTE.				
Nombre y firma representante legal de la empresa	JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTE				
Fecha inspección:	24 septiembre 2020	Fecha informe:	25 septiembre 2020		
Números telefónicos para contacto	fsanchezb13@gmail.com				
Correo electrónico / Dirección WEB	Tel Móvil: 8569-1835, Tel Fijo: 2710-2070.				

AVALÚO DEL TERRENO

214-21006019684700-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m ²	¢7.236 / m ²	7.500,00	6.150,00	5.000,00	0,00	0,00
Área	5402,82	1.400 0,6404	5.000 0,9748	6.000 1,0352	1,0000	1,0000
Nivel	1	1 1,0000	1 1,0000	1 1,0000	1,0000	1,0000
Frente	40,75	30 1,1075	34 1,0622	40 1,0062	1,0000	1,0000
Pendiente	1	1 1,0000	1 1,0000	1 1,0000	1,0000	1,0000
Ubicación	3	5 1,2486	5 1,2486	5 1,2486	1,0000	1,0000
Servicios 1	4	4 1,0000	4 1,0000	1 1,0942	1,0000	1,0000
Servicios 2	16	16 1,0000	16 1,0000	16 1,0000	1,0000	1,0000
Tipo de Vía	2	2 1,0000	2 1,0000	2 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	0,8855	1,2928	1,4230	1,0000	1,0000	
Valores Homologados	6.641,52	7.950,60	7.115,15			

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
		Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	¢7.236 / m ²	Valor ajustado	¢7.236 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	5.402,82 m ²	¢0 / m ²
VALOR UNITARIO FINAL				
VALOR TOTAL DEL TERRENO				

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Efrain Cambronero Torres	Colinda con lote sin construcción.
SUR	Servidumbre Agrícola	Colinda con servidumbre de paso con lastre.
ESTE	Calle Pública asfaltada con 40,73 metros	Colinda con calle pública asfaltada
OESTE	Eduardo Enrique Salas Castro.	Colinda con finca ganadera

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
2	466.949	1.161.965	100
1	466.972	1.161.933	100
4	467.113	1.161.986	100
5	467.118	1.161.954	100

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Finca ubicada en Los Angeles de Pital, con acceso a los servicios públicos, apto para construir.	Oferta	2448-4672			24/9/20
		Coordenadas	Este		Norte	
2	Lote apto para construir, ubicado en Los Angeles, con acceso a los servicios públicos.	Oferta	8802-1139			24/9/20
		Coordenadas	Este		Norte	
3	Lote ubicado en Los Angeles con acceso a los servicios públicos frente a calle con lastre, apto para construir.	Oferta	8939-0041			24/9/20
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21006019684700-2020-U
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	12,00 m	Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 150 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 50 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Residencial
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 150 m	
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	40,75 m	Nivel sobre calle:	0,20 m	
Fondo:	150,00 m	Pendiente %	Plano	
Relación:	3,6809816	Tipo de vía:	Secundaria	
Servicios	S1 4	Ubicación:	Esquinero	
	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:	Óptimo			
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%				
AFECTACIONES DEL BIEN				
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
FECHA ESTUDIO				
25/9/20	Desde el punto de vista legal no tiene ningún impedimento se puede tomar como garantía.			
OBSERVACIONES				
El terreno es plano, se ubica frente a calle asfaltada y por el otro lado presenta servidumbre de paso, por lo que es esquinero, al momento de la visita se encuentra un poco encharulado, cuenta con una construcción la cual es una casa de habitación, la misma ya empieza a notarse deterioro al ser víctima del vandalismo, también por la parte de atrás la puerta está mala por lo que se introducen animales tales como vacunos y la casa como se nota en las fotos está llena de boñiga producto de la estancia de estos animales en la vivienda. Se puede observar que las puertas de los baños están arrancadas al igual que mucha tubería de la parte eléctrica del inmueble, las paredes el techo y el cielo raso no presentan daños hasta el momento.				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								214-21006019684700-2020-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	70,00	125.000	8.750.000	30	12	R	0,7200	0,8190	5.159.700,00	17,7	73.710																				
Cochera	35,00	65.000	2.275.000	30	12	R	0,7200	0,8190	1.341.515,00	17,7	38.329																				
			-						-																						
			-						-																						
TOTAL	105,00		11.025.000						6.501.215,00																						
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						€6.501.215,00																									
OBRAS COMPLEMENTARIAS						€0,00																									
VALOR TOTAL						€6.501.215,00																									
METODO DE DEPRECIACIÓN																															
DEFINICIONES																															
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)																										
	Medida en metros, m2, o unidades				Factor Depre.																										
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Depreciación																										
	VRN				Valor Neto de Reposición																										
VUT	Valor de Reposición Nuevo			VUR	Vida Útil Total estimada del bien																										
	Vida Útil Total estimada del bien				Vida Útil Remanente																										
Edad	Edad del bien (años de construido)																														
Método de depreciación utilizado:																															
Ross-Heidecke																															

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 descripta, 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 sísmo 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, ni relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21006019684700-2020-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Casa de habitación.	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	No aplica Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	No aplica		
Nombre del Desarrollador:	No aplica		
Número de Contrato CFIA:	No aplica	Número permiso construcción:	No aplica
Documentos de construcción adicionales:	No aplica		
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	Banco Nacional de Costa Rica
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	105,00 m ²	Porcentaje de cobertura:	1%
			Año de construcción: 2006
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	Bloques de concreto con ventanales de madera y verjas.	Sistema eléctrico:	
Paredes	Paredes de block con paredes internas de madera	Entubado Conduit	NO PARCIAL
Entrepiso	No aplica	Porcentaje	20%
Techos	Pderlin en madera tipo artesano	Caja breaker	SI
Cubierta	Zin cporrugado de hierro galvanizado.	Interruptor	Cuchilla
Cielos	Tablilla de madera tipo artesano	Estado General	Malo
Pisos	Concreto lujado		
Fachada	Estructrua a dos aguas.	Gas LP	Ubicación
Aposentos	Presenta sala-comedor, cocina, cochera, dormitorios, patio de pila		
Baños	Presenta un baño con servicio.	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros		Paredes	Bueno
Red de agua caliente	No presenta	Pisos	Bueno
Tanque captación de agua	No presenta	Cielos	Bueno
Tanque captación de agua	No presenta	Cubierta	Bueno
Fisuras			
Repellos	Ninguno	Paredes	Leve
Pisos		Pisos	Leve
		Cielos	Ninguno
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%
2			del monto del crédito destinado a construcción
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
El inmueble presenta una construcción, esta el dia de la visita está en buenas condiciones, sin embargo el inmueble está solo, no presdenta la puerta de atrás, por lo que permite el ingreso de animales a la vivienda, ademas del vandalismo que se puede presentar, hasta el día de hoy presenta daños en la instalación eléctrica y en algunas ventanas que les falta celosias, las paredes el piso y el techo de momento no presentan daños graves. Este inmueble cuenta con los servicio de agua y luz eléctrica.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21006019684700-2020-U



Eso que se observa en el suelo es la boñiga del ganado que se introduce a la vivienda



Este es el frente de la casa donde tiene un corredor o cochera



La parte de atrás de la vivienda, la cual no presenta puerta.



Perito en sitio.



Las paredes, el piso es lujado no presentan deterioro hasta el momento.



Las ventanas tienen verjas, sin embargo faltan celosías.



El cielo raso está en buenas condiciones.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21006019684700-2020-U

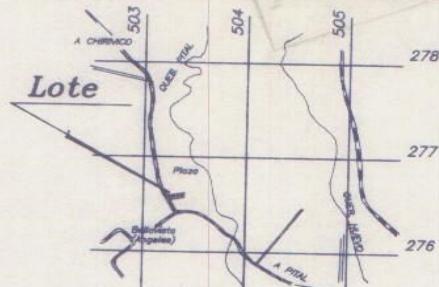


PLANO DE CATASTRO

214-21006019684700-2020-U

36-A-10-6-11

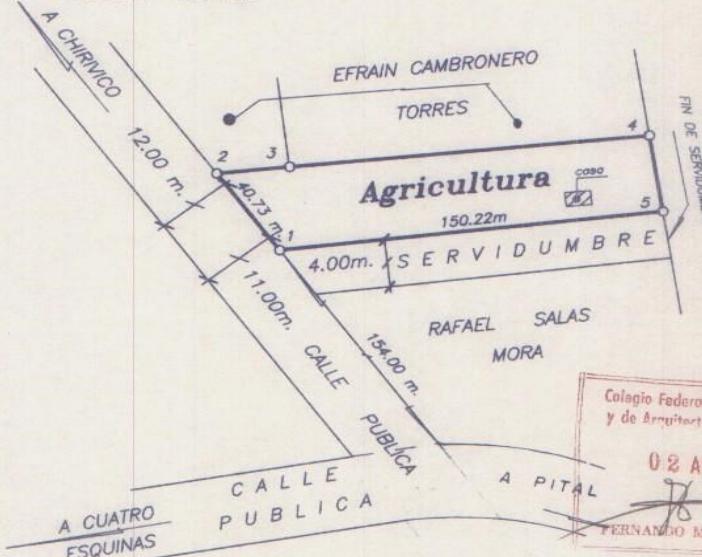
CATASTRO NACIONAL
71 140
 ROLLO IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 1997

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
394254-97
 Fecha **07 ABR 1997** Firma Autorizada


LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	321° 53'	40.73
2-3	083° 09'	28.58
3-4	083° 29'	140.85
4-5	169° 46'	32.67
5-1	262° 37'	150.22

Notas:
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS EXISTEN.
 LEVANTAMIENTO POLAR,
 POLIGONAL ABIERTA.
 APRECIACION: - LINEAL 0.02 m.
 - ANGULAR 00° 01'

Localizacion

 hoja Tres Amigos
 escala: 1:50000

 EDUARDO ENRIQUE SALAS CASTRO
 Y
 ELSA MARIA CASTRO CASTRO.

Propiedad de:	cedula: 2-170-206	SITA EN LOS ANGELES Registro Publico
MIGUEL ANGEL SALAS MORA	AREA: 5402.87 m²	Es parte de
	Area Segun Registro: 23048.88 m²	DISTRITO: 6° PITAL
JUAN G. PORRAS ARAYA. Perito Topografo P.T 2572	PROVINCIA: 2° ALAJUELA	CANTON: 10° SAN CARLOS
PROTOCOLO TOMO: 9246	ESCALA: 1:2000	Archivo: m-efrain
FOLIO: 26	FECHA: AGOSTO 1994	FOLIO REAL No. 2198847-000

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 196847---000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 196847 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

Principio del formulario

SEGREGACIONES: SI HAY

Final del formulario

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : EFRAIN CAMBRONERO TORRES

SUR : RAFAEL SALAS MORA CON SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO

ESTE : EDUARDO ENRIQUE SALAS CASTRO Y ELSA MARIA CASTRO CASTRO

OCIDENTE . CALLE PUBLICA CON CUARENTA METROS, SE TIENIA TRES CENTIMETROS
DE EDENTE

**MIDE: CINCO MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CON OCHENTA Y Siete DECIMETROS
CUADRADOS**

PLANO:A-0394254-1997

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO

MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 196847 Y ADEMÁS

PROVINCIA DE 2100 001 001

VALOR FISCAL: 45,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SEIS MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00531880-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-SEP-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 326-08142-01-0902-001

REFERENCIAS: 2078 411 001

AFECTA A FINCA: 2-00196847 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 345-11804-01-0004-001

FINCA REFERENCIA: 00228742 000

AFECTA A FINCA: 2-00196847 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 25-09-2020 a las 02:36 horas

Formularios de Serv 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

XXX

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

Número telefónico del proveedor:

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

Nombre del abonado: Luis Barahona Salas.

Observaciones: El servicio pasa al frente del inmueble.

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí

XXX

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: COPELEZCA.

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: N° de medidor I.C.E. 614449.

Nombre del abonado: Luis Barahona Salas

Observaciones: El servicio eléctrico pasa al frente de la propiedad, la foto del medidor es el que está en la propiedad en estudio.



