

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21006019684700-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
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)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
				Proporción de Derechos	
				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 m2		
Identificador Predial	21006019684700		5.402,82 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	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 BOGANTES					
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Firma del Perito		
Número de registro		3310	Identificación N°		
Nombre de la empresa		JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTES.			
Nombre y firma representate legal de la empresa		JUAN FERNANDO SÁNCHEZ BOGANTES			
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 ¢/m2	¢7.236 / m2	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								
	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	¢7.236 /m2		Valor ajustado	¢7.236 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	5.402,82 m2		¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						¢7.236,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢39.094.805,52					
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											
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 constuir.			Oferta		8939-0041			24/9/20		
				Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21006019684700-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	12,00 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
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 encharrado, 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								
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				214-21006019684700-2020-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 m2		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 ingternas de madera		Entubado Conduit	NO	PARCIAL
Entrepiso	No aplica		Porcentaje	20%	
Techos	Pderlin en madera tipo artesanoado		Caja breaker	SI	
Cubierta	Zin cporrugado de hierro galvanizado.		Interruptor	Cuchilla	
Cielos	Tablilla de madera tiopo artesanoado		Estado General	Malo	
Pisos	Concreto lujado		Gas LP	Ubicación	
Fachada	Estructrua a dos aguas.				
Aposentos	Presenta sala-comedor, cocina, cochera, dormitorios, patio de pila		Estado Físico y Mantenimiento:		
Baños	Presenta un baño con servicio.		Paredes	Bueno	Cielos Bueno
Otros			Pisos	Bueno	Cubierta Bueno
Red de agua caliente	No presenta				
Tanque captación de agua	No presenta				
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME					
Fisuras		Apresiasión visual de desplome			
Repellos	Ninguno	Paredes	Leve	Pisos	Leve
Pisos		Cielos			Ninguno
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
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					
<p>El inmueble presenta una construcción, esta el día 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 bandalismo 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 serviciso de agua y luz eléctrica.</p>					

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.

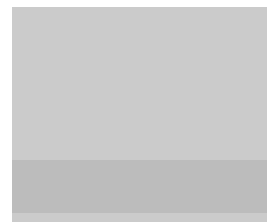
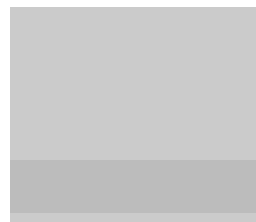
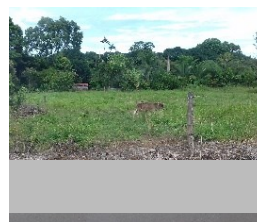
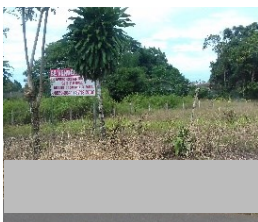


Las ventanas tienen verjas, sin embargo faltan celosías.



El cielo raso está en buenas condiciones.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21006019684700-2020-U



Vista del entorno que rodea el inmueble.



El lote presenta un charal de porte alto.



Parte del charral que tiene la finca.



Parte del pasto que tiene el lote en estudio.



Parte de las áreas verdes con que cuenta el inmueble.



Este es el frente acalle con acera pero está en estado de avandono



Este portón se encuentra en la entrada del inmueble y el medidor pertenece al inmueble en estudio.

214-21006019684700-2020-U

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 sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

**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

**OESTE : CALLE PUBLICA CON CUARENTA METROS, SETENTA Y TRES CENTIMETROS
DE FRENTE**

**AREA: 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**

DERIVANTE 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 sewrvicio 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 electrico pasa al frente de la propiedad, la foto del medidor es el que esta La propiedad en estudio.

