

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-50601006702300-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN 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%					
NOMBRE EX DEUDOR (S) 7407 - 1					
MOLINA	VILLARREAL	GLENDA		Céd. Identidad 1-1017-0325	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	06 - CAÑAS				
Distrito:	01 - CAÑAS				
Localidad:	Barrio San Cristóbal				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LAS OFICINAS DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS DE CAÑAS, 100 METROS SURESTE Y 165 METROS NORESTE. CASA A MANO IZQUIERDA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	G-0845114-1989		260.39 m2		
Identificador Predial	50601006702300		260.39 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢19,207,551.24	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢19,470,462.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢38,678,013.24	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRECE COLONES 24/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢19,470,462.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
Terreno de forma trapezoidal, medianero, con pendiente leve, a 20 cm sobre nivel de calle. El terreno cuenta con una construcción principal. El sistema eléctrico se encuentra entubado. El sistema de tratamiento de aguas residuales es mediante tanque séptico. El valuador no asume responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos, ni de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos.					
Nombre del Perito					
Ing. José Mazariegos Zamora					
Tipo de Profesional					
Ingeniero Civil					
Firma del Perito					
Número de registro		IC- 19216	Emp.	Identificación N°	1-1235-0996
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		27 agosto 2020	Fecha informe:		27 agosto 2020
Números telefónicos para contacto		88373644			
Correo electrónico / Dirección WEB		jose@blueoceanlatinamerica.com / www.mazamcr.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50601006702300-2020-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		73,529.00		122,222.00		45,000.00				
Extensión o área (m2)	260.39	408.00	1.1597	900	1.5057	160	0.8917		1.0000	1.0000
Frente (m)	12.63	12	1.0129	26	0.8348	8	1.1209		1.0000	1.0000
Regularidad	0.7629	1	0.8734	1	0.9146	1	0.8734		1.0000	1.0000
% de Pendiente	3	1	0.9747	1	0.9747	0	0.9623		1.0000	1.0000
Nivel (m)	0.2	0	0.9940	0	0.9940	0.1	0.9970		1.0000	1.0000
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000		1.0000	1.0000
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	1	1.0000		1.0000	1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000	1.0000
Ubicación en manzana	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000	1.0000
Negociación	1	0.9	0.9000	0.9	0.9000	1	0.9000		1.0000	1.0000
Localización	1	1	1.0000	1.2	0.8333	1	1.0000		1.0000	1.0000
Factor de Homologación		0.8946		0.8353		0.7538		1.0000		1.0000
Valores Homologados		65,782.57		102,098.08		33,923.02				
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	€67,268 /m2	Valor ajustado	€67,268 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1.0000	Área	244.11 m2	€11,416 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL			€78,684.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€19,207,551.24							
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	ANA ELSY COREA				CON CONSTRUCCIONES					
SUR	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 12,63 METROS				ASFALTADO					
ESTE	YORLENY RODRIGUEZ CASTILLO				CON CONSTRUCCIONES					
OESTE	GERARDO OCAMPO				CON CONSTRUCCIONES					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
PRECISIÓN 6.00 m										
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud	
1 FRENTE	380,719				1,152,848				84	
2 FRENTE	380,714				1,152,838				84	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Propietario Jorge Chávez vende terreno de 408 m2 a 500 mts del sujeto.	Oferta	88424084			27-08-2020				
		Coordenadas	Este		Norte					
2	Propietario Johnson Salazar Lizano vende terreno de 900 m2 a 800 mts del sujeto. A 200 mts del Centro de Cañas.	Oferta	62459428			27-08-2020				
		Coordenadas	Este		Norte					
3	Mapa de Valores Zonas Homogeneas 506-01-U04 Barrio San Cristóbal	Base de Datos	Municipalidad de Cañas			27-08-2020				
		Coordenadas	Este		Norte					
4										
		Coordenadas	Este		Norte					
5										
		Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50601006702300-2020-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
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
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	a 25 m	Clase social zonas cercanas		Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	a 100 m	Densidad poblacional		Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	a 300 m	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	a 5 m	RESIDENCIAL		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 500 m			
Medidores instalados	Electricidad y Agua						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	12.63 m		Nivel sobre calle:		0.20 m		
Fondo:	35.42 m		Pendiente %		3		
Relación:	2.80443389		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:					Bueno		
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m		Posibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente		Riesgo deslizamiento	Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 88.20%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
28-08-2020		ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY					
OBSERVACIONES							
Terreno de forma irregular, medianero, con leve pendiente descendente de sureste a noroeste, y a 20 cm sobre nivel de calle. Presenta una diferencia de altura de un metro aproximadamente con el colindante oeste. Debido a este desnivel se necesitaron de muros de retención a lo largo del colindante oeste para soportar la construcción de la vivienda. Se ingresa por calle pública asfaltada en buen estado. Esta calle presenta un ancho de vía regular y un tránsito promedio diario bajo. Cuenta con todos los servicios básicos incluyendo agua y electricidad. Se encuentra en una zona residencial. El sujeto se ubica a 500 m del centro de Cañas donde se pueden encontrar todas las facilidades comunales ya sea Bancos, Centros Médicos, Locales Comerciales, Centros de Educación etc.							

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 mismo 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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-50601006702300-2020-U																			
CONSTRUCCIONES																							
Tipo de construcción existente: Vivienda Unifamiliar		Uso predominante: Residencial																					
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ₡ -																			
Nombre del Profesional Responsable de la obra: N/A																							
Nombre del Desarrollador: N/A																							
Número de Contrato CFIA: N/A		Número permiso construcción:		N/A																			
Documentos de construcción adicionales: N/A																							
Propiedad utilizada por: Propietario		Nombre		JOSE MIGUEL GONZALEZ MONTERO																			
Vigencia del contrato de arrendamiento:		N/A																					
Área construcción principal: 142.00 m2		Porcentaje de cobertura: 55%		Año de construcción: 2002																			
DETALLE DE ELEMENTOS																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1																					
Estructura	Mampostería de concreto con marcos en concreto reforzado.		Sistema eléctrico:																				
Paredes	Externas en mampostería reforzada. Internas emplantillada en tablilla		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td>Ubicación</td> <td></td> </tr> </table>			Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	SI		Interruptor	Diyuntores		Estado General	Regular		Gas LP	Ubicación	
Entubado Conduit	SI	TOTAL																					
Porcentaje	100%																						
Caja breaker	SI																						
Interruptor	Diyuntores																						
Estado General	Regular																						
Gas LP	Ubicación																						
Entrepiso	No Aplica																						
Techos	Estructura de cerchas de acero																						
Cubierta	Lámina Ondulada Galvanizada Calibre 29																						
Cielos	En tablilla. En algunos sectores se ven desnivelados.																						
Pisos	Varios. Cerámica de calidad económica.																						
Fachada	Sencilla con ventanales y puertas rectangulares.																						
Aposentos	Tres dormitorios, un baño completo, sala-comedor, cocina, patio trasero vestíbulo y cohera.																						
Baños	Loza Sanitaria económica. Las paredes presentan enchapes con altura a 1.6 mts		Estado Físico y Mantenimiento:																				
Otros	El cielo en la cochera es plano y con durock. El patio trasero no presenta cielos. El piso en el patio es en concreto, sin enchape.		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Bueno</td> <td>Cubierta</td> <td>Regular</td> </tr> </table>			Paredes	Regular	Cielos	Regular	Pisos	Bueno	Cubierta	Regular										
Paredes	Regular	Cielos	Regular																				
Pisos	Bueno	Cubierta	Regular																				
Red de agua caliente	No Hay.																						
Tanque captación de agua	No Hay.																						
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME																							
Fisuras		Repellos																					
Leve		Paredes Ninguno		Pisos Ninguno																			
Ninguno				Cielos Leve																			
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			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Equivalente al:</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">del monto del crédito destinado a construcción</td> </tr> </table>			Equivalente al:		0.0%	del monto del crédito destinado a construcción														
Equivalente al:		0.0%																					
del monto del crédito destinado a construcción																							
2																							
3																							
4																							
5																							
6																							
7																							
OBSERVACIONES																							
Por la topografía del terreno, presenta un muro de retención (MR02) en el linder oeste de 1.5 mts aproximadamente. El valuador no asume responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos, ni de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos. El tipo y valores de construcción por metro cuadrado mencionados en este reporte, fueron tomados del diario oficial del Gobierno de Costa Rica La Gaceta publicados en el Alcance No. 288 del miércoles 29 de noviembre de 2017, los cuales actualizan a los publicados en el Alcance No. 19 de La Gaceta No. 57 del 23 de marzo de 2015. Al área del patio trasero (VC01), y pórtico/cochera se les aplica el método de las medias áreas para el cálculo de su valor constructivo ya que entra dentro de las características por ser un área abierta. El utilizar media área, implica que se utiliza la mitad del valor.																							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50601006702300-2020-U



ENTORNO



ENTORNO



FRENTA



FRENTA



FOTOGRAFÍAS INTERNAS



FOTOGRAFÍAS INTERNAS



FOTOGRAFÍAS INTERNAS



FOTOGRAFÍAS INTERNAS



FOTOGRAFÍAS INTERNAS



CENTRO DE CARGA


SISTEMA ELÉCTRICO
ENTUBADO

INGENIERO VALUADOR EN
SITIO

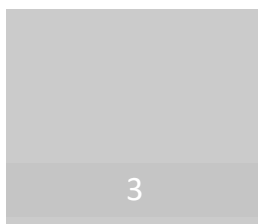
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



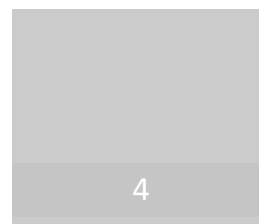
1



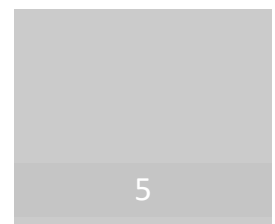
2



3



4



5

214-50601006702300-2020-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 mismo 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.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50601006702300-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 67023--000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 67023 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: LOTE 19 B, PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CAÑAS CANTON 6-CAÑAS DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE : ANA ELSY COREA
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 12,63 METROS
ESTE : YORLENY RODRIGUEZ CASTILLO
OESTE : GERARDO OCAMPO

MIDE: DOSCIENTOS SESENTA METROS CON TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-0845114-1989

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 67023 Y ADEMAS PROVIENE DE 12826 000

VALOR FISCAL: 33,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00295220-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUN-2020

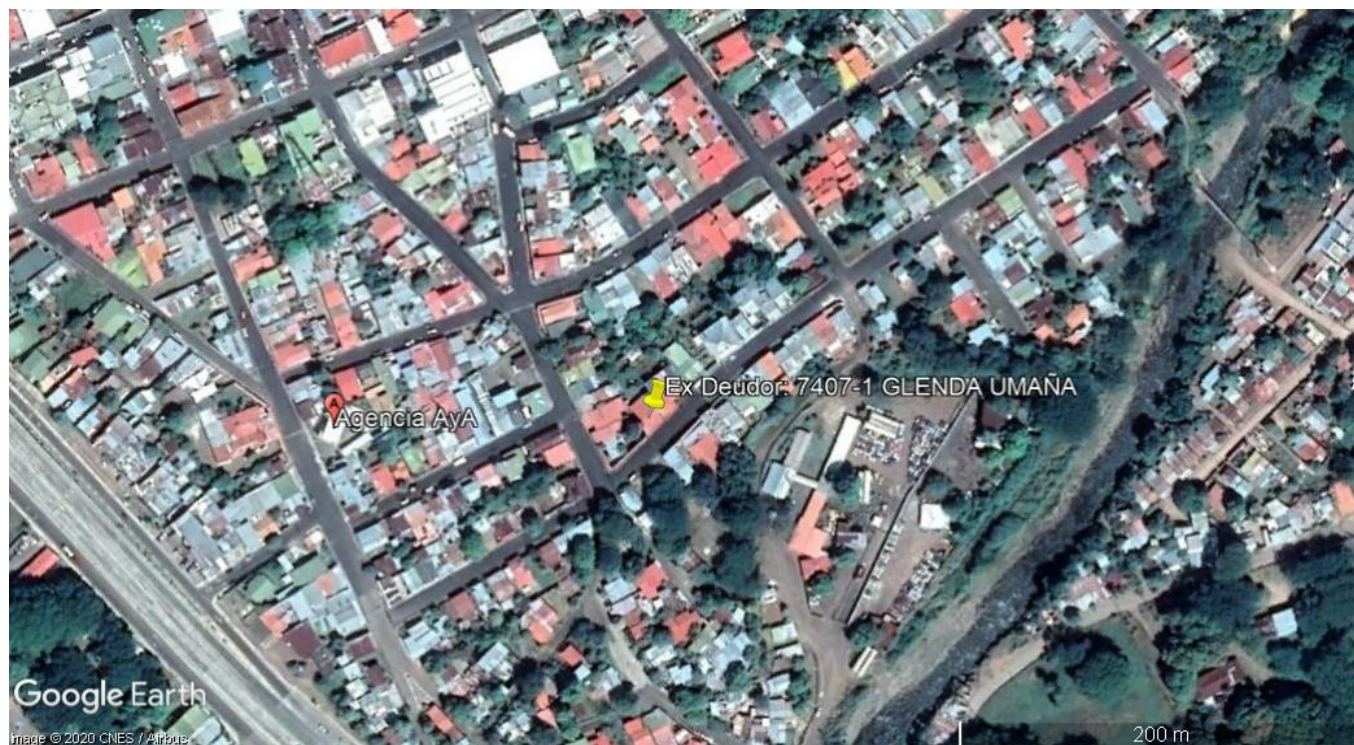
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 26-08-2020 a las 15:43 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

IMAGEN SATELITAL

214-50601006702300-2020-U



SERVICIOS PÚBLICOS

214-50601006702300-2020-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO 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. NSD

Nombre del proveedor del servicio: A Y ANúmero telefónico del proveedor: NSDNúmero de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NSDNombre del abonado: MARILYN MORAGA SEGURAObservaciones: VECINA A DOS CASAS DEL SUJETO

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. NSD

Nombre del proveedor del servicio: ICENúmero telefónico del proveedor: NSDNúmero de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: NSDNombre del abonado: MARILYN MORAGA SEGURAObservaciones: VECINA A DOS CASAS DEL SUJETO