

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES		214-50401010230100-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIEN TEMPORAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
NOMBRE DEL EXDEUDOR (S) 7405-1					
AQUILINA	MORA	DUARTE		Céd. Identidad 3-0351-0326	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	04 - BAGACES				
Distrito:	01 - BAGACES				
Localidad:	AGUA CALIENTE				
DIRECCIÓN EXACTA					
AGUA CALIENTE. DE LA ESCUELA DE AGUA CALIENTE 1250 MTS SUR, Y 125 MTS ESTE. 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 -0164939-1994		1,000.00 m2		
Identificador Predial	50401010230100		1,000.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢5,985,000.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢5,985,000.00
VALOR EN LETRAS: <i>#NAME?</i>					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	<p>Terreno plano, a nivel de calle, con acceso por vía pública en lastre, sin aceras, ni caños para el desfogue de las aguas. Tiene acceso a todos los servicios públicos básicos. No se observaron servidumbres internas que afecten el bien. Colindancias definidas en linderos norte y oeste por cercas en posteria muerta a 3-4 hilos en mal estado.</p> <p>Presenta una casa de habitación que se encuentra en mal estado causado por falta de mantenimiento y vandalismo. 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.</p>				
Nombre del Perito	<u>José Efraín Mazariegos Zamora</u>				
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Zona Comercial 2		Firma del Perito	
Número de registro	19216	Emp.	Identificación N°		1-1235-0996
Nombre de la empresa	<u>José Efraín Mazariegos Zamora</u>				
					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	15 enero 2021	Fecha informe:	15 febrero 2021		
Números telefónicos para contacto	8837-3644				
Correo electrónico / Dirección WEB	jose@mazamcr.com / www.mazamcr.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-50401010230100-2021-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		6,000.00		6,600.00						
Frente	20.00	20.00	1.0000	20.00	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000
Nivel	1	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000
Pendiente	1	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000
Tipo de vía	4	4	1.0000	4	1.0000		1.0000		1.0667	1.0000
Servicios S1	1	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000
Servicios S2	16	16	1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000
Ubicación	medianero	medianero	1.0000	medianero	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000
Area / m2	1,000.00	1,000.00	1.0000	1,000.00	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000
Uso actual/potencial	residencial	residencial	1.0000	residencial	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000
Factor de Homologación		1.0000		1.0000						
Valores Homologados		6,000.00		6,600.00						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE								
Negociacion	0.9500	Área afectada	1,000.00 m2	Factor por negociacion						
	1.0000	Área afectada	0.00 m2							
	1.0000	Área afectada	0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo	€6,300 /m2	Valor ajustado	€5,985 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	0.9500	Área	1,000.00 m2	€/ m2						
VALOR UNITARIO FINAL				€5,985.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€5,985,000.00						
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	LOTE R-1	SIN CONSTRUCCIONES								
SUR	CALLE PUBLICA	LASTRE								
ESTE	LOTE 34	SIN CONSTRUCCIONES								
OESTE	LOTE 36	SIN CONSTRUCCIONES								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud					
1	366,081	1,156,613			32					
2	366,065	1,156,615			32					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Oferta Wilber Corrales Chinchilla vende terreno en La Soga 1000 m2 a 6000 col / m2 tel 8762 2889	Oferta				27/11/20				
		Coordenadas	Este	366,017	Norte	1156621				
2	Oferta Omar Jimenez Porras vende terreno en La Soga 1000 m2 a 6600 col / m2 tel 8464 2651	Oferta				27/11/20				
		Coordenadas	Este	366,001	Norte	1156605				
3		Coordenadas	Este		Norte					
4		Coordenadas	Este		Norte					
5		Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50401010230100-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	<u>Camino no clasificado</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre fino</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>14.00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA			<u>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ Todos</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>	Clase social	<u>Media Baja</u>
Alumbrado	<u>SÍ Coopeguanac</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 600 m</u>	Clase social zonas cercanas	<u>Media Baja</u>
Electricidad	<u>SÍ Coopeguanac</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 600 m</u>	Densidad poblacional	<u>Baja</u>
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 2000 m</u>	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ Todos</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 0 m</u>	MIXTO AGRICOLA Y HABITACIONAL	
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 1500 m</u>		
Medidores instalados		Electricidad y Agua			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	<u>20.00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>1.00 m</u>		
Fondo:	<u>50.00 m</u>	Pendiente %	<u>1</u>		
Relación:	<u>2.5</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>		
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	S2 <u>16</u>				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				<u>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0.00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>59.00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
11/29/2020	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY. SERVIDUMBRES TRASLADADAS , CORRESPONDEN A LA FINCA MADRE . LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS				
OBSERVACIONES					
<p>Se trata de un un terreno plano, de forma rectangular, a nivel de calle, medianero. Su ingreso es por calle publica lastreado. La propiedad se encuentra en una zona rural de muy baja densidad poblacional, de nivel socio economico bajo en su mayoría jornaleros. El centro más cercano es Agua Caliente en donde hay una iglesia y escuela. La mayor actividad economica se encuentra en el cantón de Bagaces a 15 km o Liberia aproximadamente 30 km. La propiedad posee todos los servicios. Hay disponibilidad de agua y servicio eléctrico, actualmente desconectados. El inmueble presenta una casa de habitación totalmente desmantelada por el vandalismo de la zona, por lo que no cuenta con cubierta, ventanales, puertas, mobiliario fijo ni sistema eléctrico.</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50401010230100-2021-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
Área Principal	51.00	250,000.00	12,750,000	40	2	DM	0.9738	0.0000	-	-	0
Corredor Frontal	18.00	150,000.00	2,700,000	40	2	DM	0.9738	0.0000	-	-	0
Patio Trasero	18.00	150,000.00	2,700,000	40	2	DM	0.9738	0.0000	-	-	0
			-						-		
TOTAL	87.00		18,150,000						-		
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									¢0.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢0.00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)		ESTADO				
	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								

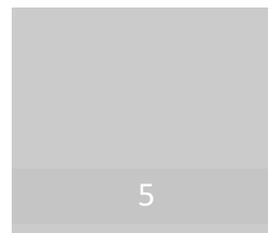
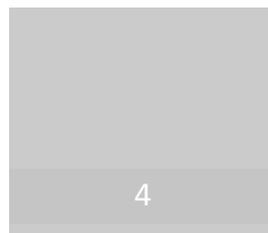
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-50401010230100-2021-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: CASA DE HABITACION		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 50% Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: N.A			
Nombre del Desarrollador: N.A			
Número de Contrato CFIA: N.A		Número permiso construcción: N.A	
Documentos de construcción adicionales: N.A			
Propiedad utilizada por: Propietario		Nombre: N/A	
Vigencia del contrato de arrendamiento:		N/A	
Área construcción principal: 87.00 m2		Porcentaje de cobertura: 9%	
		Año de construcción: 2018	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC01</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>	
Estructura Mampostería Integral de Concreto.		Sistema eléctrico:	
Paredes Mampostería integral con acabado en pintura.		Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>	
Entrepiso No Aplica		Porcentaje <u>10%</u>	
Techos Estructura de techo en madera. Acabado deteriorado.		Caja breaker <u>SI</u>	
Cubierta No presenta cubierta.		Interruptor <u>Diyuntores</u>	
Cielos No presenta cielos.		Estado General <u>Malo</u>	
Pisos En concreto, agrietados.		Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>	
Fachada Sencilla con ventanales en madera.		Gas LP <u>No hay</u>	
Aposentos Dos cuartos, sala - comedor - cocina, un baño completo, corredor frontal y patio trasero		Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños Losa sanitaria deteriorada.		Paredes <u>Malo</u> Cielos <u>Malo</u>	
Otros		Pisos <u>Malo</u> Cubierta <u>Malo</u>	
Red de agua caliente No Hay			
Tanque captación de agua No Hay			
Apresiasión visual de desplome			
Repellos <u>Leve</u>		Paredes <u>Ninguno</u>	
Pisos <u>Leve</u>		Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Importante</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas		% de avance	
		Detalle de avance esperado	
		Se recomienda un primer giro para construcción: N/A	
1		Equivalente al: <u>0.0%</u>	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Terreno con una casa de habitación totalmente desmantelada por el vandalismo de la zona. La casa no presenta cubierta, cielos, puertas, ventana, ni instalacion eléctrica. Unicamente el cajón en mampostería en bloques de concreto.			
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.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50401010230100-2021-U

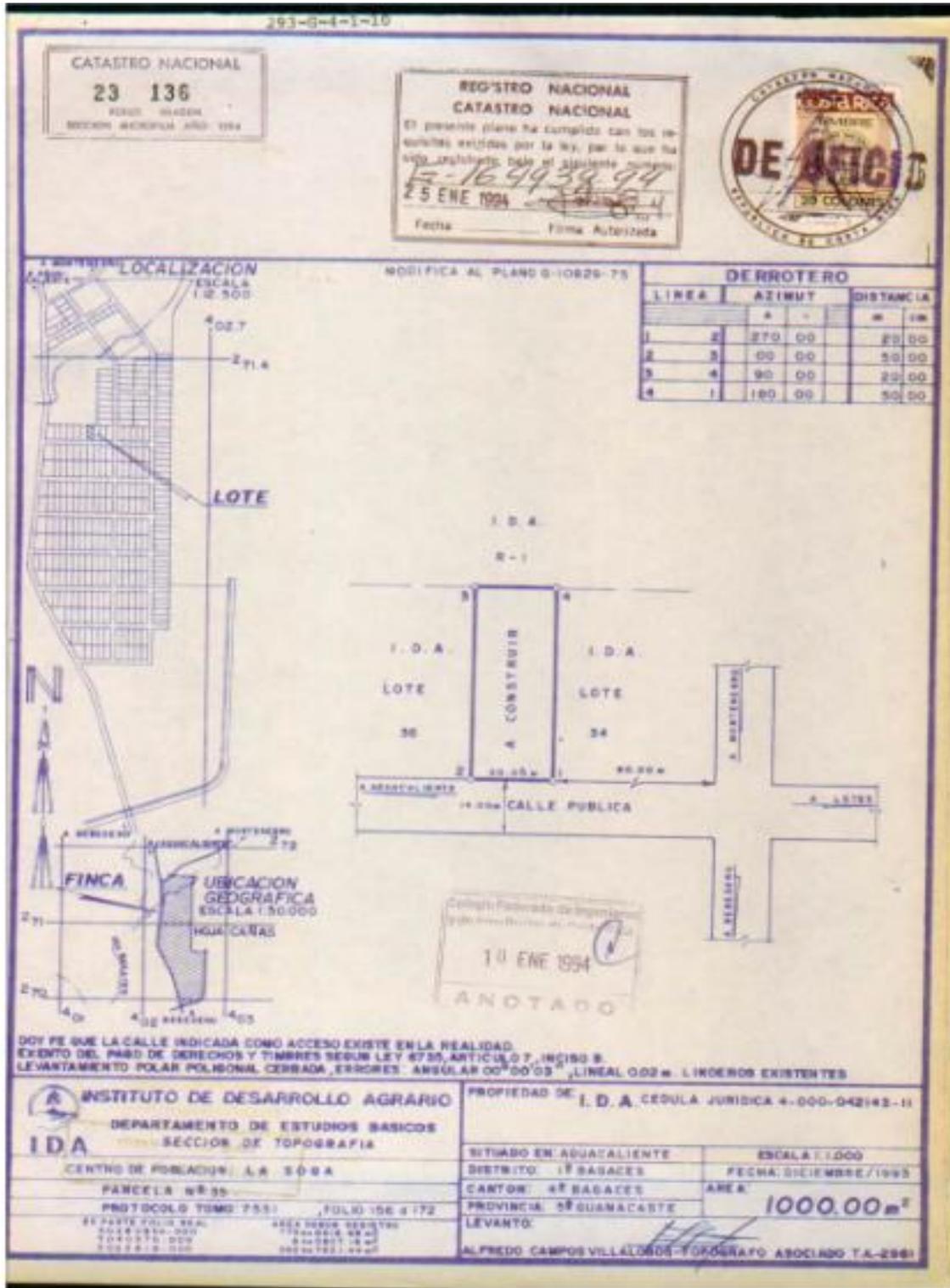


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-50401010230100-2021-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-50401010230100-2021-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 102301---000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 102301 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA LA VIVIENDA CENTRO POBLACION LA SOGA LOTE 35
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BAGACES CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE : LOTE R-1
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : LOTE 34
OESTE : LOTE 36

MIDE: MIL METROS CUADRADOS
PLANO:G-0164939-1994

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00102228 000 FOLIO REAL
5-00102301 001 FOLIO REAL
5-00102301 002 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 25,000,000.00 COLONES
PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL
OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO COLONES CON TREINTA Y NUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00295241-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-JUN-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 295-10228-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 5022818 000
AFECTA A FINCA: 5-00102301 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 295-10228-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 5022818 000
AFECTA A FINCA: 5-00102301 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 299-10726-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 5028093A 000
AFECTA A FINCA: 5-00102301 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 318-10201-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 5040370 000
AFECTA A FINCA: 5-00102301 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 446-09518-01-0092-001
AFECTA A FINCA: 5-00102301 -000
INICIA EL: 28 DE AGOSTO DE 1997
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 29-11-2020 a las 13:33 horas

SERVICIOS PUBLICOS

214-50401010230100-2021-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. SERVICIO CORTADO

Nombre del proveedor del servicio: AY A

Número telefónico del proveedor: N/D

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

Nombre del abonado: VECINO WILBERT CORRALES CHINCHILLA

Observaciones: ESTOS DATOS LO SUMINISTRA EL VECINO WILBERT CORRALES CHINCHILLA TEL 88762 - 2880

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: 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. SERVICIO CORTADO
ESTOS DATOS LOS SUMINISTRA EL VECINO WILBERT CORRALES CHINCHILLA TEL 8762 2880

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: N/D

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

Nombre del abonado : VECINO WILBERT CORRALES CHINCHILLA

Observaciones: DATOS LOS SUMINISTRA WILBERT CORRALES CHINCHILLA TEL 8762 2880

IMAGEN SATELITAL

214-50401010230100-2021-U

IMAGEN SATELITAL

