

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección Recursos Materiales	214-20606046449200-2015-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%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	06 - NARANJO				
Distrito:	06 - SAN JUAN				
Localidad:	San Juan, calle García				
DIRECCIÓN EXACTA					
Sobre carretera a Zarcero, de la entrada principal a calle García, 85 metros oeste, mano izquierda.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-1345797-2009	166,00 m2			
Identificador Predial	20606046449200	166,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢4.023.674,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢4.023.674,00
VALOR EN LETRAS: CUATRO MILLONES VEINTITRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Liquidez del bien		Media Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Si se recomienda aceptar la garantía, pero se realicen las mejoras del desfogue pluvial.			
Nombre del Perito		AHIAS STELLER PORRAS		 Documento suscrito mediante firma digital.	
Tipo de Profesional		INGENIERO EN CONSTRUCCION		Firma del Perito	
Número de registro		ICO-3722		Identificación N° 203340566	
Fecha inspección:		13 enero 2016		Fecha informe: 14 enero 2016	
Números telefónicos para contacto		8389-8102 // 2234-1591			
Correo electrónico / Dirección WEB		astellerp@ice.co.cr // astellerp@gmail.com			

						214-20606046449200-2015-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES (tipo de cambio ₡ 540,00/\$.)									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ₡/m2		40.000,00		28.571,43		27.692,31		31.372,55			
Área	166	320,00	1,2418	420,00	1,3584	325,00	1,2482	255,00	1,1522	1,0000	
	B. Nivel	Sobre nivel		Bajo nivel		Bajo nivel		Bajo nivel			
Nivel	2	0	0,9048	1	0,9512	1,5	0,9753	1,5	0,9753	1,0000	
Frente	10	23	0,8120	13	0,9365	17	0,8758	13	0,9365	1,0000	
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	1,0000	
Pendiente	0	3	1,0392	5	1,0662	5	1,0662	5	1,0662	1,0000	
Ubicación	5	3	0,8009	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000	
Tipo de Vía	6	1	0,7240	1	0,7240	1	0,7240	1	0,7240	1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,5498		0,9341		0,8230		0,8124		1,0000	
Valores Homologados		21.990,56		26.688,03		22.791,02		25.485,96			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	₡24.239 /m2			Valor ajustado		₡24.239 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área		166,00 m2		₡0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						₡24.239,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						₡4.023.674,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Calle pública con un frente de 10 mts					Calle de 8 mts de ancho, sin aceras y sin cordón y caño y rodamiento en tierra de 6 mts de ancho, con zonas verdes de 1 mt @ lado					
SUR	Desarrolladora La Abuela, S.A.					Lote vacío					
ESTE	Desarrolladora La Abuela, S.A.					Casa de una planta pequeña en mampostería					
OESTE	Desarrolladora La Abuela, S.A.					Lote vacío					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
										PRECISIÓN 6,00 m	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	455.573					1.119.597					1.282
2	455.562					1.119.597					1.282
3	455.567					1.119.569					1.280
4	455.573					1.119.563					1.280
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote de 320 M2, a nivel de calle nacional, esquinero, gran parte plano resto pendiente hacia atrás, 23 mts de frente, a ₡ 40,000,00/M2 con Marvin Navarro				Oferta		8824-7419			13/01/2016	
					Coordenadas		Este	456.055	Norte	1.119.076	
2	Lote de 420 M2, a -1 de nivel de calle nacional, medianero, pendiente hacia atrás, 13 mts de frente, en ₡ 12 millones con Emilio Chaves				Oferta		8658-5562			13/01/2016	
					Coordenadas		Este	455.606	Norte	1.119.386	
3	Lote de 325 M2, a -1,5 de nivel de calle nacional, medianero, pendiente hacia atrás, 17 mts de frente, en ₡ 9 millones con Heriberto Herrera				Oferta		2454-4984 // 8825-2276			13/01/2016	
					Coordenadas		Este	455.650	Norte	1.119.231	
4	Lote de 255 M2, a -1,5 de nivel de calle nacional, medianero, pendiente hacia atrás, 13 mts de frente, en ₡ 8 millones con Heriberto Herrera				Oferta		2454-4984 // 8825-2276			13/01/2016	
					Coordenadas		Este	455.639	Norte	1.119.222	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20606046449200-2015-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ 2 km	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 85 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	SÍ 2 km	Actividad del lugar	Poco residencial y mucha agricultura
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 85 m		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ 2 km		
Medidores instalados					Ninguno
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:	a menos 2 mts	
Fondo:	17,48 m		Pendiente %	0	
Relación:	1,748		Tipo de vía:	6	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	11			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	1.500,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 58,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	08/01/2016				
	No hay anotaciones, pero si hay gravámenes o afectaciones, SERVIDUMBRE TRASLADADA, citas: 299-20149-01-0901-001, no hay cancelaciones parciales ni anotaciones del gravamen.				
OBSERVACIONES					
Si se observaron problemas de escorrentías de aguas pluviales en el momento de la inspección. El NPT del terreno está a 2 mts bajo el nivel de la calle y el lindero trasero esta a 1,5 mts más bajo del lote y el resto de las casas y lotes vecinos es similar. La topografía es quebrada. El vecindario se observa de un status socioeconomico bajo, similar, tranquilo y no hay evidencia de problemas sociales de riesgo, ni de seguridad de los habitantes. Es una zona de pocas residencias, pero mucho cultivo de caña de azucar y café. La calle está en tierra sin aceras, ni cordón y caño y solo tiene una zanja en tierra de desfogue pluvial al otro lado de la calle y en ambos lados zonas verdes de 1 m de ancho. Lote esta lleno de vegetación y muy alta.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20606046449200-2015-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
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
TOTAL	-		-						-		
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
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
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
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
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)						
	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		214-20606046449200-2015-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Lote sin construcciones	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:		Avance:	Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	0,00 m2	Porcentaje de cobertura:	0%
		Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:	
Estructura		Sistema eléctrico: No tiene	
Paredes		Mono-trifásico	
Entrepiso		Entubado Conduit	_____
Techos		Porcentaje	_____
Cubierta		Caja breaker	_____
Cielos		Interruptor	_____
Pisos		Estado General	_____
Fachada			
Aposentos		Gas LP	_____ Ubicación _____
Baños			No tiene
Otros		Estado Físico y Mantenimiento:	
Red de agua caliente		Paredes	Cielos
Tanque captación de agua		Pisos	Cubierta
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	_____	Paredes	_____
Pisos	_____	Pisos	_____
		Cielos	_____
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
			Equivalente al: 0,0%
			del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES			
Se indica que no se realizaron pruebas físicas ni de laboratorio de la capacidad soportante del suelo, ni de la capacidad de absorción, por tanto no se asume, responsabilidad en esos aspectos con este informe. El valor de la propiedad se da en esta fecha y varía con el transcurrir del tiempo.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20606046449200-2015-U



Nº 1: VISTA DE FRENTE, ESQUINA NOROESTE



Nº 2: CALLE PUBLICA HACIA EL ESTE



Nº 3: CALLE HACIA EL OESTE



Nº 4: VISTA DE FRENTE, ESQUINA NORESTE



Nº 5: LINDERO OESTE



Nº 6: VISTA FRONTAL LINDERO OESTE



Nº 7: LINDERO ESTE



Nº 8: VISTA GENERAL

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

