

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 Dirección Recursos Materiales		214-40505015870000-2016-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:	04 - HEREDIA				
Cantón:	05 - SAN RAFAEL				
Distrito:	05 - CONCEPCION				
Localidad:	Concepción				
DIRECCIÓN EXACTA					
450 m. oeste, 70 m. sur de la esquina noroeste de la plaza de deportes de Concepción.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	H-0385733-1997		434,00 m2		
Identificador Predial	40505015870000		434,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢35.551.544,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢43.911.934,50	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢79.463.478,50	
VALOR EN LETRAS:		SETENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO COLONES 50/100.			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Liquidez del bien		Media
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢43.911.934,50			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito		Edwin Hernández Vargas			
Tipo de Profesional		Arquitecto		Firma del Perito	
Número de registro		A-2197	Emp.	Identificación N°	4-0100-1126
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		23 Agosto 2016	Fecha informe:		24 Agosto 2016
Números telefónicos para contacto		2260-2490 / 8350-3352			
Correo electrónico / Dirección WEB		edhernandezva@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-40505015870000-2016-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	Factor
VALOR €/m2		176.600,00		103.260,00		88.100,00		75.145,00		
Area	434	150,00	0,8400	368,00	0,9600	647,00	1,0900	519,00	1,0400	1,0000
Topografía (nivel - pendiente)	Anc. Pendiente de 4 a 8%	Anc. Pendiente de 0 a 3%	1,0000	Anc. Pendiente de 0 a 3%	0,9500	Anc. Pendiente de 0 a 3%	0,9500	3 m snc.pendiente de 4 a 8%	1,1000	1,0000
Tipo de lote	Medianero	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000	1,0000
Frente / fondo	Frente: 9 m Fondo: 48,02 m	Frente : 9 m Fondo: 16,66 m	0,7600	Frente:12,50 m Fondo: 29,44 m	0,8800	Frente:18 m Fondo: 35,94 m	0,7600	Frente: 12 m Fondo:43,25 m	0,9000	1,0000
Ubicación	Cercanía a centro urbano	Cercanía a centro urbano	0,9500	Cercanía a centro urbano	1,0000	Cercanía a centro urbano	1,0000	Cercanía a centro urbano	1,0500	1,0000
Comercialización	Tiempo a la venta	Tiempo a la venta	0,9500	Tiempo a la venta	1,0000	Tiempo a la venta	0,9500	Tiempo a la venta	0,9500	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		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		0,5762		0,8026		0,7476		1,0270		1,0000
Valores Homologados		101.749,15		82.872,35		65.866,29		77.175,87		
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	€81.916 /m2		Valor ajustado		€81.916 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000		Área		434,00 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€81.916,00 /m2				
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€35.551.544,00				
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	Jose Enrique Piedra Borges					Construido. Pegada a colindancia norte.				
SUR	Olier Zúñiga Rodríguez					Construido. Pegada a pared colindante sur				
ESTE	Calle pública con frente a ella de 9 m.					Espaldón de calle y calzada asfaltada.				
OESTE	Jose Enrique Piedra Borges					Sin cosntruir. Lote baldío.				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN 3,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE				Altitud
1	492104					1108573				1.469
2	492108					1108568				1.469
4	492067					1108557				1.467
5	492067					1108559				1.463
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta	
1	Ubicado a 200 m. oeste de la plaza . 150 m², medianero, forma rectangular, plano, a nivel de calle, 9 m. de frente, Vende Juan Jose Sánchez Carvajal . 83917453.				Oferta		83917453		23/08/2016	
					Coordenadas	Este	492449	Norte	1108744	
2	Ubicado a 300 m. oeste y 75 m . Sur de la plaza , 368 m², medianero, forma rectangular, plano, a nivel de servidumbre asfaltada, 12,50 m. de frente. Vende: Diego Rivera. 83841143				Oferta		83841143		23/08/2016	
					Coordenadas	Este	492420	Norte	1108678	
3	Lote en Calle Linda Vista , 647 m², medianero, forma rectangular, plano, a nivel de calle inclinado descendente hacia el fondo, 18 m. de frente. Vende: Franklin Sánchez 8341-8652.				Oferta		83418652/22683227		23/08/2016	
					Coordenadas	Este	492503	Norte	1108644	
4	Lote 500 m. sur del Abastecedor El Trapiche, 100 S. del sujeto, área 519m², medianero, forma rectangular, fente 12m 3 m.sobre nivel de calle, vende Marta Calderón 89208594				Oferta		89208594		23/08/2016	
					Coordenadas	Este	492138	Norte	1108458	
5										
					Coordenadas	Este		Norte		

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 valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-40505015870000-2016-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	11,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Alta
Alumbrado	SÍ ESPH	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas	Media Alta
Electricidad	SÍ ESPH	Transporte Público	SÍ al frente	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ ESPH	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ	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:	9,00 m		Nivel sobre calle:	0,30 m	
Fondo:	48,02 m		Pendiente %	4 a 8%	
Relación:	5,33555556		Tipo de vía:	3 SÍ	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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):					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	175,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
23/08/2016	GRAVÁMENES: No hay ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES: No hay				
OBSERVACIONES					
Punto de amarre fue verificado y esta conforme con lo indicado en el plano de catastro. Distancia del vértice 1 a la esquina 67,40 m.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-40505015870000-2016-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	143,50	315.600	45.288.600	60	3	B	0,9738	0,9748	42.990.734,50	57,0	299.587
			-			0	0,0000	0,0000	-	#iDIV/0!	0
			-			0	0,0000	0,0000	-	#iDIV/0!	0
			-			0	0,0000	0,0000	-	#iDIV/0!	0
TOTAL	143,50		45.288.600						42.990.734,50		
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
Cierre frontal	40,00	25.000	1.000.000	30	3	B	0,9450	0,9748	921.200,00	27,6	23.030
			-			MB	0,0000	0,9997	-	-	0
			-				0,0000	0,0000	-	-	0
TOTAL			1.000.000						921.200,00		
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
			-			B	#iDIV/0!	0,9748	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-			MB	#iDIV/0!	0,9997	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢42.990.734,50								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢921.200,00								
VALOR TOTAL			¢43.911.934,50								
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								
<div>ESTADO</div> <div> O MB B I R D M MM DM </div> <div> ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN </div>											

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 valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-40505015870000-2016-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Casa dos plantas		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100% 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: En custodia (Empresa SHS Ltda)	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 143,50 m2		Porcentaje de cobertura: 21% Año de construcción: 2013	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC04</u>		NÚMERO DE NIVELES: <u>2</u>	
Estructura	Mampostería confinada con vigas y columnas de concreto armado		
Paredes	Interiores y exteriores de bloques de concreto.		
Entrepiso	Losa de concreto sobre viguetas pretensadas		
Techos	Estructura de perfiles laminados. Tapicheles de bloques.		
Cubierta	De láminas onduladas de hierro galvanizado, sin canoas .		
Cielos	De cartón yeso con detalles en bajo relieve.		
Pisos	Concreto planchado		
Fachada	Con ventanas corredizas, vidrio fijo claro.		
Aposentos	Planta baja: cochera, vestíbulo, medio baño bajo escaleras, comedor, cocina , pilas, sala y un dormitorio con baño. Planta alta: Vestíbulo, un baño, un dormitorio y un dormitorio principal con vestidor, baño y balcón.		
Baños	3,5 baños		
Otros			
Red de agua caliente	Si tiene.		
Tanque captación de agua	No tiene.		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%	
DESCRIPCIÓN		<i>Cierre frontal con portón corredizo manual estructurado con tubo, cerrado con tela metálica y malla electrosoldada. Area incluyendo cierre lateral en el antejardín = 40 m².</i>	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES			
Para efectos de valoración, se siguió el criterio de tipología constructiva. Actualmente el inmueble presenta deterioro por falta de mantenimiento, (no obstante su estado es bueno) y partidas inconclusas, tales como : accesorios electricos, calentador de agua, puertas interiores y cerrajería, pisos en general y enchape de baños, deterioro de puertas exteriores, pintura de paredes, algunos muebles sanitarios, guarda ropas, mueble de cocina, canoas y bajantes, entre otros, elementos que fueron calculados para obtener el VRN.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40505015870000-2016-U



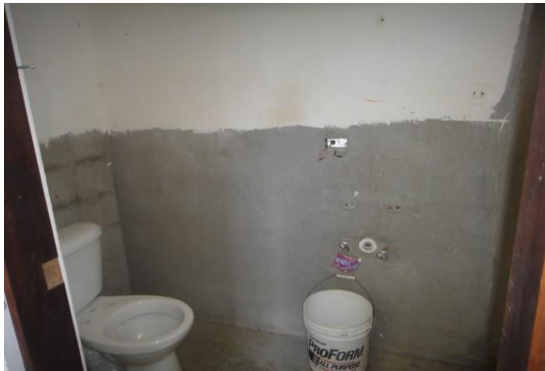
Vista frontal del inmueble con registro fotográfico



Vista del entorno hacia el sur



Vista interna de la casa: sala



Vista interna de la casa: baño



Vista interna de la casa: cocina



Vista interna de la casa: centro de carga

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES
