

<b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>			<b>INFORME DE AVALÚO</b>			
<b>OFICINA</b>	214	Dirección de Recursos Materiales	214-11401011009300-2017-U			
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>			Administración de Bienes			
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>						
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021		
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			<b>Proporción de Derechos</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	100%	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>						
Provincia:	01 - SAN JOSE					
Cantón:	14 - MORAVIA					
Distrito:	01 - SAN VICENTE					
Localidad:	San Vicente.					
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>						
Del MEGASUPER de Moravia, frente al acceso vehicular al parqueo Norte, propiedad medianera en dos niveles con construcciones mixtas (planta baja local comercial y planta alta vivienda).						
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>						
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	<b>SJ-0016024-1975</b>			121,97 m <sup>2</sup>	121,97 m <sup>2</sup>	
Identificador Predial	<b>11401011009300</b>			121,97 m <sup>2</sup>	121,97 m <sup>2</sup>	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>		Demasía NO	
<b>AVALÚO</b>						
VALOR DEL TERRENO						₡31.736.594,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES						₡50.405.444,17
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>						<b>₡82.142.038,17</b>
VALOR EN LETRAS:	OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL TREINTA Y OCHO COLONES 17/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Liquidex del bien	Media		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡50.405.444,17					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					Sí	
OBSERVACIONES GENERALES	La propiedad actualmente es propiedad del Banco Nacional de Costa Rica. El día de la visita se encuentra una obra civil en dos niveles en donde, la planta baja es un local comercial y la planta alta una vivienda. En el local comercial se observó bastante deterioro del sistema eléctrico y en los acabados en general. En la vivienda el daño es aún mayor teniendo ausencia del centro de la caja de breakers y los mismos, ausencia de luminarias y placaerías así como en los baños se observó la ausencia de la losa sanitaria. El inmueble SI es garantía crediticia pero el nuevo propietario debe cubrir el costo de todas las mejoras a realizar en ambos niveles del inmueble.					
Nombre del Perito	<u>JAZPER RODRIGUEZ MENDOZA</u>					
Tipo de Profesional	<u>ARQUITECTO</u>			Firma del Perito		
Número de registro	<u>A- 10063</u>	Prov. <u>715</u>	Identificación N°	<u>8-0079-0431</u>		
Nombre de la empresa						
Nombre y firma representante legal de la empresa						
Fecha inspección:	<u>15 marzo 2017</u>	Fecha informe:	<u>15 marzo 2017</u>			
Números telefónicos para contacto		8841-0982				
Correo electrónico / Dirección WEB		<u>jazisir@gmail.com</u>				

AVALÚO DEL TERRENO					214-11401011009300-2017-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor				
VALOR ¢/m2		228.979,51	214.438,64	214.620,82			0,00			
AREA	121,97	291,00	1,3324	286	1,3248	257	1,2788			
NIVEL	0,65	0,15	1,0151	0,1	1,0166	0,1	1,0166			
FRENTE	7,45	10	0,9065	10	0,9065	12	0,8531			
PENDIENTE	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000			
UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000			
SERVICIOS 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000			
SERVICIOS 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000			
TIPO DE VIA	3	3	1,0000	3	1,0000	3	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		1,2261		1,2209		1,1091				
Valores Homologados		280.748,64		261.813,25		238.036,64				
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	₡260.200 /m2	Valor ajustado	₡260.200 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000	Área	121,97 m2		₡0 / m2					
	<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>₡260.200,00 /m2</b>			
	<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>₡31.736.594,00</b>			
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	ADORACION SANCHO	CASA DE HABITACION EN UN NIVEL								
SUR	CARRETERA CON 7M 52CM DE FRENTE	VIA PUBLICA ASFALTADA								
ESTE	AURORA SANCHO	APARTAMENTOS								
OESTE	ADORACION SANCHO	CASA DE HABITACION EN UN NIVEL								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 4,00 m								
1	494.847	NORTE								
2	494.854	1.101.140								
		1.101.141								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Lote medianero con casa, local y dos apartamentos en venta a 56m del sujeto (valor estimado del lote ₡66.633.038,00)	Oferta	2235-5125, Víctor Piedra			15/03/2017				
		Coordenadas	Este	494.820	Norte	1.101.170				
2	Lote medianero con casa a 386m del sujeto (valor estimado del lote ₡61.329.450,00)	Oferta	8380-4718, Marta			15/03/2017				
		Coordenadas	Este	494.732	Norte	1.101.259				
3	Lote medianero con casa a 263m del sujeto (valor estimado del lote ₡55.157.550,00)	Oferta	7102-3656, Inhaus			15/03/2017				
		Coordenadas	Este	494.735	Norte	1.101.307				
4			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 descripción, 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 sismo 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			214-11401011009300-2017-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Acueducto Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	10,00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ			ACCESO A LA FINCA	Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Kolbi y otros	Clase social Media
Alumbrado	SÍ CNFL	Jardines y Parques	SÍ	a 496 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ	a 79 m	Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 25 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ Kolbi, Claro, Movistar	Recolección de basura	SÍ		RESIDENCIAL
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 478 m	
Medidores instalados		Electricidad y Agua			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7,45 m	Nivel sobre calle:	0,65 m		
Fondo:	16,37 m	Pendiente %	0		
Relación:	2,19755867	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	Distancia		Posibilidad de daños		Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente Ascendente	Riesgo deslizamiento		Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	96,20%				
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
14/03/2017	NO EXISTEN GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y/O ANOTACIONES QUE AFECTEN DIRECTA Y FISICAMENTE AL INMUEBLE A VALORAR.				
OBSERVACIONES					
EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN UNA ZONA URBANA CONSOLIDADO Y MUY CERCA DEL CENTRO URBANO DE MORAVIA DONDE LOS HABITANTES TIENEN ACCESO A TODOS LOS BENEFICIOS Y FACILIDADES DEL CENTRO DEL CANTÓN Y POSEE VARIAS RUTAS DE ACCESO DISTINTAS REGIONES COMO CORONADO, GUADALUPE Y TIBAS. EL TERRENO TIENE CERRAMIENTO PERIMETRAL Y ESTA CONSTRUIDO EN SU TOTALIDAD. CUENTA CON ACCESO A TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-11401011009300-2017-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												
Local Comercial Nivel 1	121,97	267.900	32.675.763	50	10	R	0,8800	0,8190	23.550.089,57	36,0	193.081												
Vivienda nivel 2.	121,97	305.500	37.261.835	50	10	R	0,8800	0,8190	26.855.354,60	36,0	220.180												
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!												
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!												
<b>TOTAL</b>	<b>243,94</b>		<b>69.937.598</b>						<b>50.405.444,17</b>														
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												
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!												
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!												
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!												
<b>TOTAL</b>			-						-														
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												
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!												
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!												
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!												
<b>TOTAL</b>			-						-														
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																							
CONSTRUCCIONES										<b>¢50.405.444,17</b>													
OBRAS COMPLEMENTARIAS										<b>¢0,00</b>													
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>¢50.405.444,17</b>													
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																							
DEFINICIONES																							
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)																		
				<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación																		
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo			<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado																		
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo			<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición																		
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien			<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente																		
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)																						
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																			
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.																							

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN

<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</b>		214-11401011009300-2017-U		
		<b>CONSTRUCCIONES</b>		
Tipo de construcción existente:	Local Comercial	Uso predominante:	Comercial	
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	Presupuesto:	₡ no aplica
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	no aplica	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			no aplica	
Área construcción principal:	121,97 m <sup>2</sup>	Porcentaje de cobertura:	100,0%	Año de construcción: 2007
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>				
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>	LC02-LC03	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>	1	
Estructura	Se asume placa corrida y columnas con refuerzo integral.			
Paredes	Sistema eléctrico:			
Entrepiso	no aplica	Entubado Conduit	SI	TOTAL
Techos	no aplica	Porcentaje	100%	
Cubierta	no aplica	Caja breaker	SI	
Cielos	Predomina la tablilla de PVC	Interruptor		
Pisos	Cerámico	Estado General	Deficiente	
Fachada	Repellada y pintadas, pintura en mal estado, carece de ventanería pero tiene cortinas metálicas arrollables hacia la acera.	Gas LP	más de 100 lbs	Ubicación dentro de la edificación
Aposentos	Dos áreas de preparación de alimentos, una barra para atención clientes, dos ofic			
Baños	Un baño completo y un medio baño.			
Otros	Barra colada en concreto y encapuchada con bancos fijos en piso, enchapes en paredes de una de las áreas de preparación de alimentos, cortinas arrollables hacia la acera.			
Red de agua caliente	no se observó			
Tanque captación de agua	no se observó			
<b>Fisuras</b>	<b>Apreciación visual de desplome</b>			
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos Ninguno Cielos Ninguno
Pisos	Ninguno			
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>				
Estado de la edificación:	Avance:			
<b>DESCRIPCIÓN</b>				
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>				
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	
1			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción	
2				
3				
4				
5				
<b>OBSERVACIONES</b>				
<p>Se observó que el local sufrió deterioro y/o vandalismo por terceros y removieron parte del sistema eléctrico y sus accesorios, se nota ausencia de aspersión en la ducha y carece de ciertas luminarias, la caja de breaker sin breaker. Para determinar un valor por metro cuadrado de construcción se utiliza como referencia lo indicado en el manual de Valores por Tipologías de la ONT para la media entre LC02 y LC03. En el cuadro se castiga el valor inicial por metro cuadrado por la ausencia de una instalación eléctrica al 100%.</p>				

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-11401011009300-2017-U			
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
Tipo de construcción existente:	Vivienda	Uso predominante:	Comercial		
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	Presupuesto:	₡ no aplica	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	no aplica	Número permiso construcción:	no aplica		
Nombre del Desarrollador:	no aplica	Documentos de construcción adicionales:	no aplica		
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	no aplica		
Vigencia del contrato de arrendamiento:	no aplica				
Área construcción principal:	121,97 m <sup>2</sup>	Porcentaje de cobertura:	100,0%	Año de construcción:	2007
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>					
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>	VC03	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>	1		
Estructura	Columnas con refuerzo integral.				
Paredes	Paredes en sistema liviano.				
Entrepiso	En perfiles metálicos con forro en material liviano.				
Techos	En perfiles metálicos a una agua con canoa.				
Cubierta	Lámina en HG con hojalatería en HG.				
Cielos	Predomina en gypsum y tragaluces deteriorados con láminas difusoras prismáticas.				
Pisos	Cerámico				
Fachada	Repellada y pintadas, ventanería y puertas corredizas en aluminio bronce.				
Aposentos	Sala-Comedor, Cocina con desayunador, Estudio Sala TV, Dormitorio principal con balcón, Tres dormitorios secundarios.				
Baños	Dos baños completos.				
Otros	El mueble de cocina y desayunador son colados en concreto y enchapado en azulejo.				
Red de agua caliente	no se observó				
Tanque captación de agua	no se observó				
<b>Sistema eléctrico:</b>					
Entubado Conduit	SI	TOTAL			
Porcentaje	100%				
Caja breaker	SI				
Interruptor					
Estado General	Deficiente				
Gas LP	Ubicación _____				
<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>					
Paredes	Bueno	Cielos	Regular		
Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno		
<b>Fisuras</b>					
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos Ninguno Cielos Ninguno	
Pisos	Ninguno				
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>					
Estado de la edificación:	Avance:				
<b>DESCRIPCIÓN</b>					
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción		
1					
2					
3					
4					
5					
<b>OBSERVACIONES</b>					
<p>Se observó que la vivienda sufrió deterioro y/o vandalismo por terceros y removieron parte del sistema eléctrico y sus accesorios, se nota ausencia de toda la losa santaria de los baños, la caja de breaker fue desarmada en su interior dejandole si su centro y sin breakers. Para determinar un valor por metro cuadrado de construcción se utiliza como referencia lo indicado en el manual de Valores por Tipologías de la ONT para la media entre VC03. En el cuadro se castiga el valor inicial por metro cuadrado por la ausencia de una instalación eléctrica al 100%.</p>					

**ANEXO FOTOGRÁFICO (Inmueble y su entorno)**

214-11401011009300-2017-U



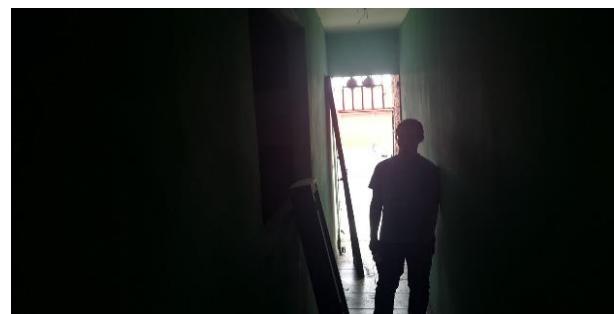
Perito frente al bien a valorar.



Fachada principal del bien a valorar.

Vía pública frente al bien en sentido Este-Oeste  
y sus colindantes.Vía pública frente al bien en sentido Oeste-Este  
y sus colindantes.

Medidores eléctricos instalados.

Pasillo que brinda acceso al local comercial  
y acceso a las gradas de la vivienda.**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3

4

5



**ANEXO FOTOGRÁFICO (Local en Nivel 1)**

214-11401011009300-2017-U



Vista de una de las áreas de preparación de alimentos.



Vista hacia el frente con la acera y la cortina arrollable, no hay puertas ni ventanas.



Vista del tanque de gas instalado.



Vista de restos de la Caja de breajer.



Vista de otra área de preparación y su barra.



Vista de la barra y sus bancos fijados al piso.

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3

4

5

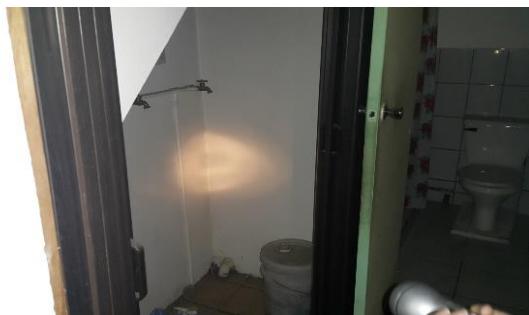


**ANEXO FOTOGRÁFICO (Local en Nivel 1)**

214-11401011009300-2017-U



Vista del área de preparación de alimentos .



Vista de la bodega.



Vista del baño completo.



Otra vista del baño completo.



Vista de la oficina 1.



Otra vista de la oficina 1.

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3

4

5



**ANEXO FOTOGRÁFICO (Local en Nivel 1)**

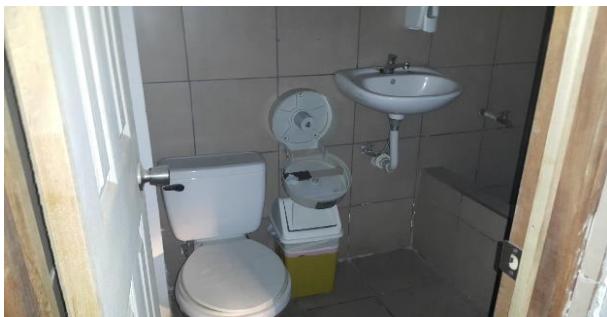
214-11401011009300-2017-U



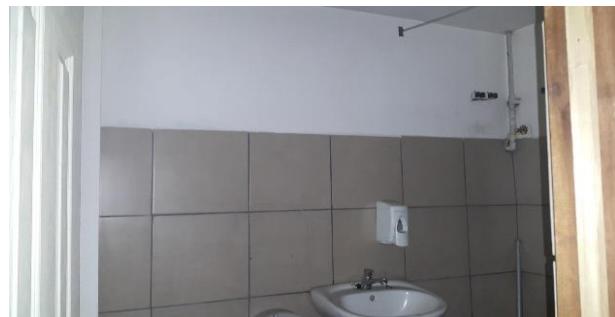
Vista de oficina 2.



Otra vista de oficina 2.



Vista del medio baño.



Otra vista del medio baño.

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3

4

5



**ANEXO FOTOGRÁFICO (Vivienda en Nivel 2)**

214-11401011009300-2017-U



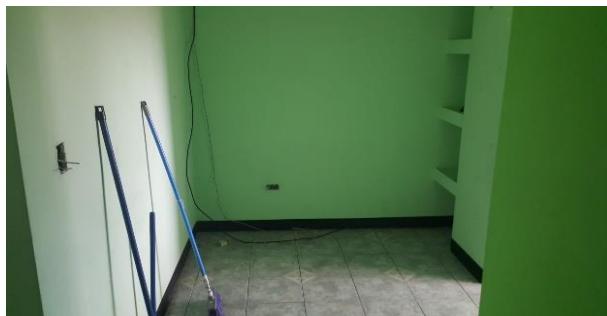
Vista en Sala-Comedor hacia Cocina.

Vista de Cocina hacia Sala-Comedor,  
al fondo dormitorios y baño compartido.

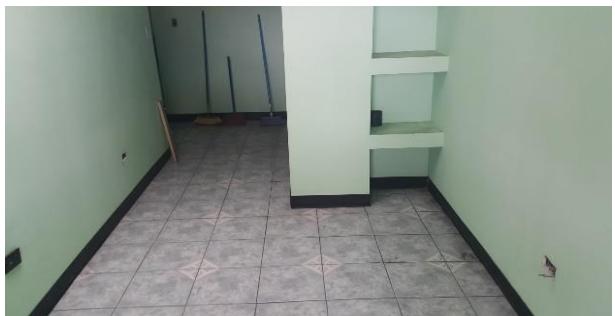
Otra vista en el baño compartido.



Vista del pasillo que lleva a lavandería.



Vista del área de estudio.



Vista de la Sala TV.

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3

4

5

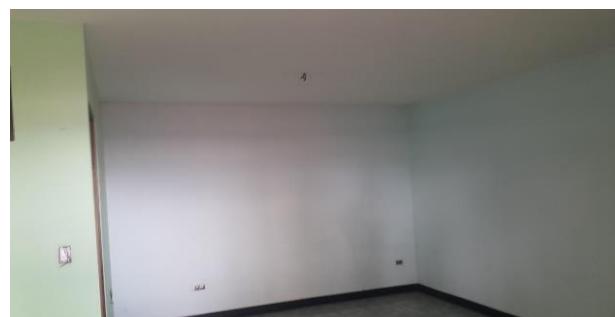


**ANEXO FOTOGRÁFICO (Vivienda en Nivel 2)**

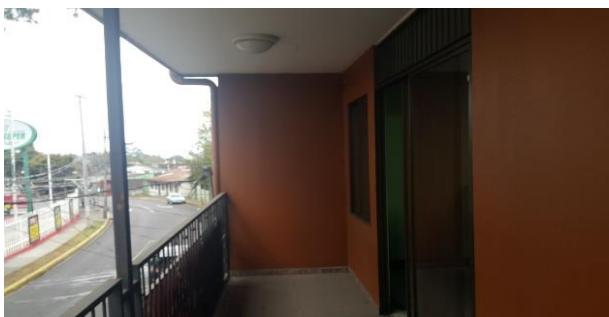
214-11401011009300-2017-U



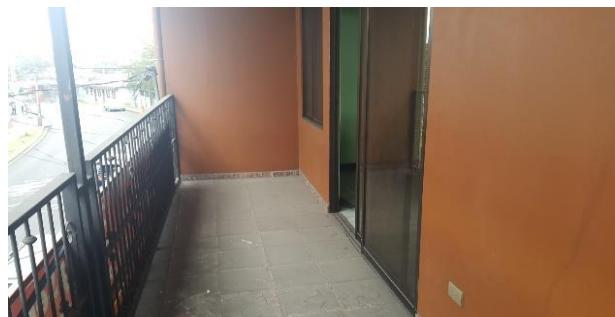
Vista del dormitorio principal.



Otra vista del dormitorio principal.



Vista del balcón del dormitorio principal.



Otra vista del balcón del dormitorio principal.



Vista del baño del dormitorio principal.



Otra vista del baño del dormitorio principal.

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

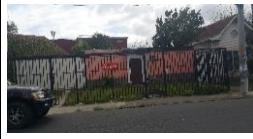
1

2

3

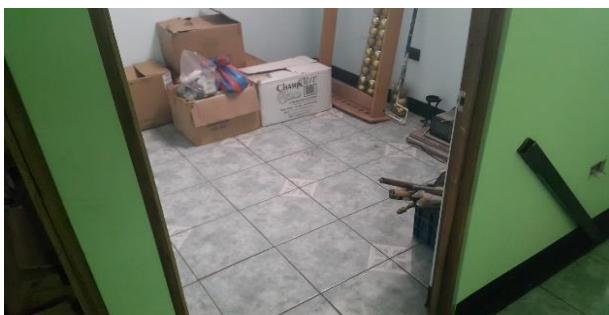
4

5



**ANEXO FOTOGRÁFICO (Vivienda en Nivel 2)**

214-11401011009300-2017-U



Vista del dormitorio 1.



Otra vista del dormitorio 1.



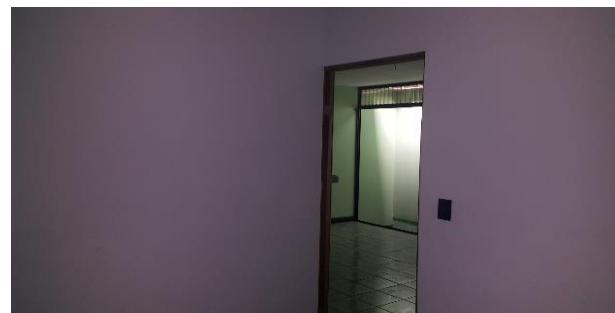
Vista del dormitorio 2.



Otra vista del dormitorio 2.



Vista del dormitorio 3.



Otra vista del dormitorio 3.

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3

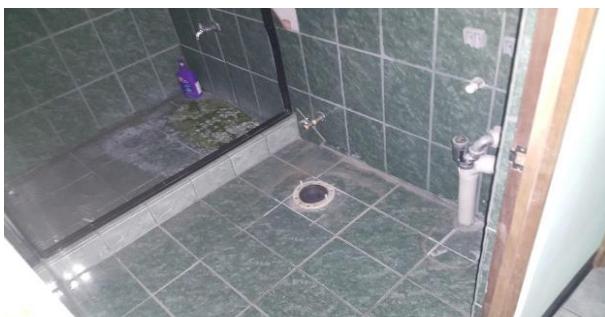
4

5

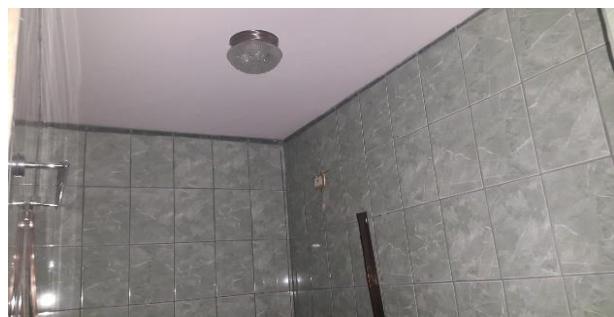


**ANEXO FOTOGRÁFICO (Vivienda en Nivel 2)**

214-11401011009300-2017-U



Vista del baño compartido.



Otra vista del baño compartido.



Vista del dormitorio 4.



Otra vista del dormitorio 4 y caja de breakers.



Vista del entrecielo.



Otra vista del entrecielo.

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3

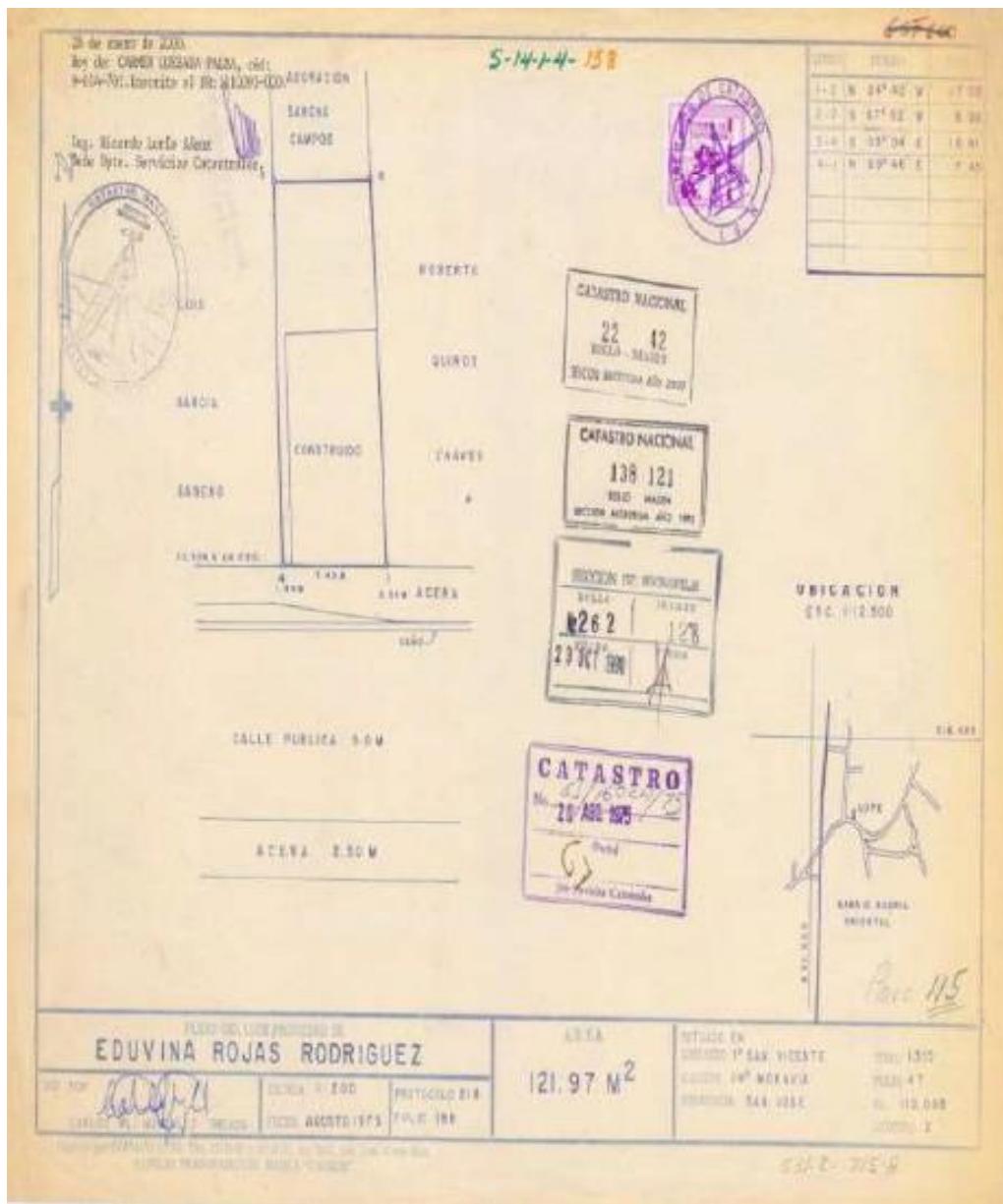
4

5



## **ANEXO FOTOGRÁFICO (Plano catastro)**

214-11401011009300-2017-U



Plano Catastro

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

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 sismo 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.

## ANEXO FOTOGRÁFICO (Vista satélite del bien)

214-11401011009300-2017-U



Vista satélite del bien

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

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 sismo 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.

**ANEXO FOTOGRÁFICO (Estudio de registro)**

214-11401011009300-2017-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
 REGISTRO NACIONAL  
 CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
 MATRÍCULA: 110093-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 110093 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA  
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN VICENTE CANTÓN 14-MORAVIA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
 LINDEROS:

NORTE : ADORACION SANCHO

SUR : CARRETERA CON 7M 52CM DE FRENTES

ESTE : AURORA SANCHO

OESTE : ADORACION SANCHO

MIDE: CIENTO VEINTIUN METROS CON NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0016024-1975

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE NÚMERO 110093 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1310-048-008

VALOR FISCAL: 85,000,000.00 COLONES

## PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00394572-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16 DE JUNIO DE 2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 14-Marzo-2017 a las 19:48:32 horas  
 Emitido el 14-03-2017 a las 21:52 horas

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

## Estudio de Registro

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5
				

## ANEXO FOTOGRÁFICO (Memoria de cálculo)

214-11401011009300-2017-U

<b>CLIENTE:</b> EXEDUDOR 5736-1 PAJOL MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES S.A	<b>Fecha:</b> 15/03/2017	<b>Sujeto a homologar:</b> 121,97 m <sup>2</sup>	<b>modificado a</b> 13/04/2016
<b>LOTE:</b> URBANO			

REFERENCIAS DE COMPRAS Y OFERTAS DE INMUEBLES														
SERIAS	FECHA	AREA (m <sup>2</sup> )	PRECIO (\$/m <sup>2</sup> )	FACTORES DE AJUSTES		Observaciones								
				Area	Nivel	Forma	Ubic	Pend	Frente	SERV. 1	SERV. 2	Tipo via	F.F.	V.F. (\$/m <sup>2</sup> )
Lote medianero con casa, local y dos apartamentos en venta a 56m del sujeto (valor estimado del lote \$61.633.038,00)	15/03/2017	291,00	228.979,51	1.3324	1.0151	1.0000	1.0000	1.0000	0,9062	1.0000	1.0000	1.0000	1.2261	280.748,64
Lote medianero con casa a 186m del sujeto (valor estimado del lote \$61.329.450,00)	15/03/2017	286,00	214.438,64	1.3248	1.0166	1.0000	1.0000	1.0000	0,9062	1.0000	1.0000	1.0000	1.2209	261.813,25
Lote medianero con casa a 163m del sujeto (valor estimado del lote \$55.157.550,00)	15/03/2017	257,00	214.620,82	1.2789	1.0166	1.0000	1.0000	1.0000	0,8531	1.0000	1.0000	1.0000	1.1091	238.036,64
												Valor promedio (\$/m <sup>2</sup> ):		260.200,00
												Valor Final Lote a Valorar (\$/m <sup>2</sup> ):		31.736.594,00

DATOS DE CAMPO DE REFERENCIAS PARA CALCULO DE FACTORES									
LOTES A VALORAR					PARA AMRC				
AREA	ref 1	ref 2	ref 3	ref 4	ref 5	Lv	Frente	Fondo	
121,97	291,00	286,00	257,00	-	-		0	0	
0,65	0,15	0,1	0,1	-	-		0	0	
7,43	10	10	12	-	-		0	0	
17,00	-	-	-	20,41	-		0	0	
regular	regular	regular	regular	-	-		0	0	
0	0	0	0	0	-		0	0	
5	5	5	5	-	-		0	0	
4	4	4	4	-	-		0	0	
16	16	16	16	-	-		0	0	
3	3	3	3	-	-		0	0	
TIPO DE VIA	-	-	-	-	-		0	0	

FACTOR AREA O EXTENSION									
LOTES MENORES A 30000M <sup>2</sup>					$F_e = (A_{lt})^{\beta} / (A_{tv})^{\alpha}$				
0,33					Tabla N° 2: Casos para el cálculo de los exponentes α, β				
FE					CASO				
1,3324 1,3248 1,2789 1,0000 1,0000					INTERVALO DE AREA				
A lt 291 286 257 0 -					CÁLCULO DE α, β				
A tv 121,97 121,97 121,97 121,97 121,97					1º < 30.000 m <sup>2</sup>				
α 0,33 0,33 0,33 0,33 0,33					0,33				
β 0,33 0,33 0,33 0,33 0,33					2º ≥ 30.000 m <sup>2</sup> , ≤ 100.000 m <sup>2</sup>				
Fe = (A_lt)^{elev. B} / (A_tv)^{elev. A}					0,364 / (0,00000113 * ÁREA)				
Frente = Factor de extensión					3º ≥ 100.000 m <sup>2</sup>				
A <sub>b</sub> = Área del lote tipo o de referencia					0,275 / (0,00000225 * ÁREA)				
A <sub>v</sub> = Área del lote a valorar									
β = Factor exponencial determinado a partir de la finca a valorar									
α = Factor exponencial determinado a partir del lote tipo									

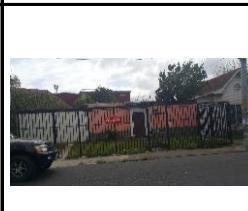
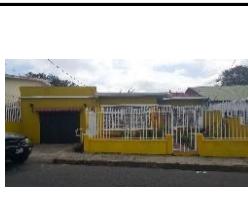
FACTOR NIVEL									
N iv					k <sub>1</sub> (N <sub>b</sub> ) = 0,03				
N Ref1					k <sub>1</sub> (ref) = 0,03				
N Ref2					k <sub>2</sub> (ref) = 0,03				
N Ref3					k <sub>2</sub> (ref) = 0,03				
N Ref4					k <sub>2</sub> (ref) = 0,03				
N Ref5					k <sub>2</sub> (ref) = 0,03				
Factor					Donde:				
Fn 1 1,0151					F <sub>n</sub> = Factor de nivel				
Fn 2 1,0166					N <sub>b</sub> = Nivel del lote a valorar				
Fn 3 1,0000					N <sub>b</sub> = Nivel del lote tipo				
Fn 4 1,0000					k <sub>1</sub> = constante de nivel del lote a valorar				
Fn 5 1,0000					k <sub>2</sub> = constante de nivel del lote tipo				

CUADRO N°3: Casos para el cálculo del coeficiente "y"									
CASO					Valor de y				
FRENTE MAYOR ENTRE AMBOS LOTES					1º ≤ 30 METROS				
2º > 30 METROS, ≤ 200 METROS					0,2585 - (FRENTE * 0,00003)				
3º > 200 METROS, ≤ 400 METROS					0,215 - (FRENTE * 0,00009)				
4º > 400 METROS					0,17				

## Homologación 1/2

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1 2 3 4 5



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 descripta, 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.

**ANEXO FOTOGRÁFICO (Memoria de cálculo)**

214-11401011009300-2017-U

**FACTOR FORMA (REGULARIDAD)**

Regularidad lote valorar	A.M.
A.mrc	121.87
A.mrc	0.00
0	
0	
R.Iv	#DIV/0!

	Factor R
R.lote 1	1.0000 #DIV/0!
R.lote 2	1.0000 #DIV/0!
R.lote 3	1.0000 #DIV/0!
R.lote 4	#DIV/0!
R.lote 5	#DIV/0!

$$R = A_{Iv} / A_{mrc}$$

$$F_r = (R_{Iv})^p / (R_{lt})^q$$

TABLA N° 4 : Casos para el cálculo del coeficiente (p,q)		
CASO	RANGO DE ARRA (m <sup>2</sup> )	Exponente (p,q)
1*	< 300	0.10
2*	≥ 300, < 1,500	0.33
3*	≥ 1,500, < 30,000	0.25
4*	≥ 30,000, < 200,000	0.15
5*	≥ 200,000	0.10

Observación La regularidad de las referencias en este caso es 1.0000

**FACTOR PENDIENTE**

(P <sub>lt</sub> -P <sub>lv</sub> )	F <sub>P</sub>
F <sub>P</sub> lote 1	0 1.0000
F <sub>P</sub> lote 2	0 1.0000
F <sub>P</sub> lote 3	0 1.0000
F <sub>P</sub> lote 4	0 1.0000
F <sub>P</sub> lote 5	0 1.0000

$$F_p = e^{((P_{lt} - P_{lv}) / 78)} \text{ Donde:}$$

 $F_p$  = Factor de pendiente $P_{lt}$  = Pendiente del lote tipo $P_{lv}$  = Pendiente de lote a valorar

78 = Constante

**FACTOR UBICACIÓN**

Sector	k
comercio	-0.111
residencial	-0.0255

Residencial	1.0000
1.0000	
1.0000	
1.0000	
1.0000	

$$F_u = e^{((k * (U_{lv} - 5)))} \quad (13)$$

Donde:

 $F_u$  = factor de ubicación $U_{lv}$  = Ubicación del lote a valorar.

5 = ubicación del lote tipo

k = constante de ubicación

Tabla N° 5 : Definición de la constante "k"	
Sector	k
Comercio	-0.111
Residencial	-0.0255

Descripción de ubicación del lote	Código de ubicación
Manzanero	1
Callejero	2
Esquinalero	3
Medianero con dos frentes	4
Medianero	5
Callejón lateral	6
Callejón fondo	7
Lote en servidumbre	8

**FACTOR TIPO DE VÍA**

constante	0.0646
F <sub>Vf</sub> =([V <sub>f</sub> -V <sub>lv</sub> ]*0.0646)	1

V <sub>f</sub>	F <sub>Vf</sub>
V <sub>f</sub> lote 1	3 1.0000
V <sub>f</sub> lote 2	3 1.0000
V <sub>f</sub> lote 3	3 1.0000
V <sub>f</sub> lote 4	0 1.0000
V <sub>f</sub> lote 5	0 1.0000

$$F_{tv} = e^{((V_f - V_{lv}) * 0.0646)} \text{ Donde:}$$

 $F_{tv}$  = Factor de tipo de vía $V_{fv}$  = Vía de finca a valorar $V_{ft}$  = vía de finca tipo

0.0646 = Constante

**FACTOR SERVICIOS 1**

constante	0.03
-----------	------

S <sub>1</sub> lv	F <sub>S1</sub>
S <sub>1</sub> lote 1	4 1.0000
S <sub>1</sub> lote 2	4 1.0000
S <sub>1</sub> lote 3	4 1.0000
S <sub>1</sub> lote 4	0 1.0000
S <sub>1</sub> lote 5	0 1.0000

$$F_{s1} = e^{((S_{1lv} - S_{1lb}) * 0.03)}$$

 $F_{s1}$  = factor comparativo de servicios 1. $S_{1lv}$  = clasificación de servicios 1 de lote a valorar. $S_{1lb}$  = clasificación de servicios 1 del lote tipo.

0.03 = constante

**FACTOR SERVICIOS 2**

constante	0.03
-----------	------

S <sub>2</sub> lv	F <sub>S2</sub>
S <sub>2</sub> lote 1	16 1.0000
S <sub>2</sub> lote 2	16 1.0000
S <sub>2</sub> lote 3	16 1.0000
S <sub>2</sub> lote 4	0 1.0000
S <sub>2</sub> lote 5	0 1.0000

$$F_{s2} = e^{((S_{2lv} - S_{2lb}) * 0.03)}$$

 $F_{s2}$  = factor comparativo de servicios 2. $S_{2lv}$  = clasificación de servicios 2 de la finca a valorar. $S_{2lb}$  = clasificación de servicios 2 de la finca tipo.

0.03 = constante

**Homologación 2/2****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3

4

5

