

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales		214-11401011009300-2017-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:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	14 - MORAVIA				
Distrito:	01 - SAN VICENTE				
Localidad:	San Vicente.				
DIRECCIÓN EXACTA					
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).					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	SJ-0016024-1975	121,97 m2			
Identificador Predial	11401011009300	121,97 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢31.736.594,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢50.405.444,17
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢82.142.038,17
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	Liquidez 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 plaqueras 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	JAZPER RODRIGUEZ MENDOZA				
Tipo de Profesional	ARQUITECTO				
Número de registro	A- 10063	Prov.	715	Firma del Perito	Identificación N° 8-0079-0431
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	15 marzo 2017	Fecha informe:	15 marzo 2017		
Números telefónicos para contacto	8841-0982				
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:jazisir@gmail.com">jazisir@gmail.com</a>				

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 c/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	1,0000		1,0000	
NIVEL	0,65		0,15	1,0151	0,1	1,0166	0,1	1,0166	1,0000		1,0000	
FRENTE	7,45		10	0,9065	10	0,9065	12	0,8531	1,0000		1,0000	
PENDIENTE	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
UBICACIÓN	5		5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
SERVICIOS 1	4		4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
SERVICIOS 2	16		16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		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	
				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			1,2261		1,2209		1,1091		1,0000		1,0000	
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		c0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL							¢260.200,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							¢31.736.594,00					
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										PRECISIÓN	4,00 m	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	494.847					1.101.140					1.247	
2	494.854					1.101.141					1.247	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
N°	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		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11401011009300-2017-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
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	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Kolbi y otros	Clase social
Alumbrado	SÍ CNFL	Jardines y Parques	SÍ	a 496 m	Clase social zonas cercanas
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ	a 79 m	Densidad poblacional
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				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
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				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca		Distancia	Posibilidad de daños		Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 96,20%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
14/03/2017	NO EXISTEN GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y/O ANOTACIONES QUE AFECTEN DIRECTA Y FISICAMENTE AL INMUEBLE A VALORAR.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
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 CANTON 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 PUBLICOS.					

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
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
TOTAL	243,94		69.937.598						50.405.444,17		
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!
			-				#¡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!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢50.405.444,17		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢50.405.444,17		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)							MUY MALO			
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DEMOLICIÓN
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											

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

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-11401011009300-2017-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 m2		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.		<b>Sistema eléctrico:</b>																	
Paredes	Paredes en bloques de concreto		<table border="1"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Deficiente</td> </tr> </table>			Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	SI		Interruptor			Estado General	Deficiente	
Entubado Conduit	SI	TOTAL																		
Porcentaje	100%																			
Caja breaker	SI																			
Interruptor																				
Estado General	Deficiente																			
Entrepiso	no aplica																			
Techos	no aplica																			
Cubierta	no aplica																			
Cielos	Predomina la tablilla de PVC																			
Pisos	Cerámico		<table border="1"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>Estado Físico y Mantenimiento:</b></td> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Bueno</td> <td>Cielos</td> <td>Bueno</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Bueno</td> <td>Cubierta</td> <td></td> </tr> </table>			<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>				Paredes	Bueno	Cielos	Bueno	Pisos	Bueno	Cubierta				
<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>																				
Paredes	Bueno	Cielos				Bueno														
Pisos	Bueno	Cubierta																		
Fachada	Repellada y pintadas, pintura en mal estado, carece de ventanería pero tiene cortinas metálicas arrollables hacia la acera.																			
Aposentos	Dos áreas de preparación de alimentos, una barra para atención clientes, dos oficinas																			
Baños	Un baño completo y un medio baño.																			
Otros	Barra colada en concreto y enchapada 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		Gas LP más de 100 lbs Ubicación dentro de la edificación																	
Tanque captación de agua	no se observó																			
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>																		
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno															
Pisos	Ninguno	Cielos	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			<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Equivalente al: 0,0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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																				
<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																	
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 m2	Porcentaje de cobertura:	100,0% Año de construcción: 2007															
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>																		
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>																
VC03		1																
Estructura	Columnas con refuerzo integral.	<b>Sistema eléctrico:</b>																
Paredes	Paredes en sistema liviano.	<table border="1"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td></td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td></td> <td>Deficiente</td> </tr> </table>		Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje		100%	Caja breaker	SI		Interruptor			Estado General		Deficiente
Entubado Conduit	SI			TOTAL														
Porcentaje				100%														
Caja breaker	SI																	
Interruptor																		
Estado General		Deficiente																
Entepiso	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	Gas LP _____ Ubicación _____																
Fachada	Repellada y pintadas, ventanería y puertas corredizas en aluminio bronce.	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>																
Aposentos	Sala-Comedor, Cocina con desayunador, Estudio Sala TV, Dormitorio principal con balcón, Tres dormitorios secundarios.	<table border="1"> <tr> <td>Paredes</td> <td>Bueno</td> <td>Cielos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Bueno</td> <td>Cubierta</td> <td>Bueno</td> </tr> </table>		Paredes	Bueno	Cielos	Regular	Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno							
Paredes	Bueno	Cielos	Regular															
Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno															
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>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>																
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno															
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno															
		Cielos	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																		
2																		
3			Equivalente al: 0,0%															
4			del monto del crédito destinado a construcción															
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 sanitaria de los baños, la caja de breaker fue desarmada en su interior dejándole 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.



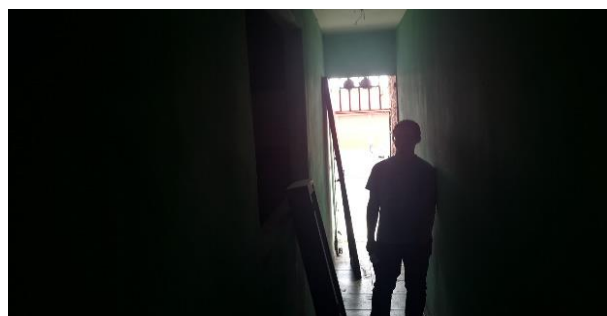
Vía pública frente al bien en sentido Este-Oeste y sus colindantes.



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 breaker.






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
				

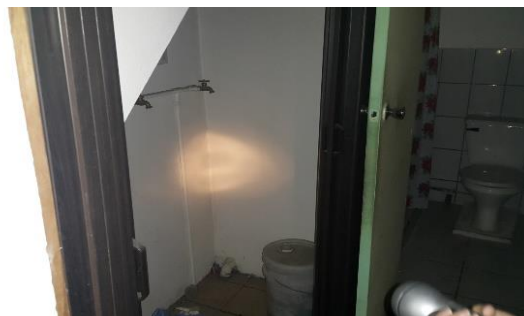


**ANEXO FOTOGRÁFICO (Local en Nivel 1)**

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



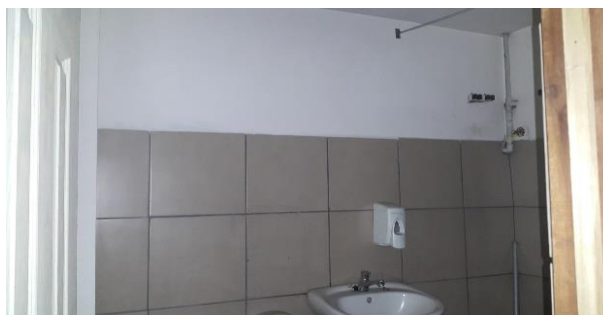
Vista de oficina 2.



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)**

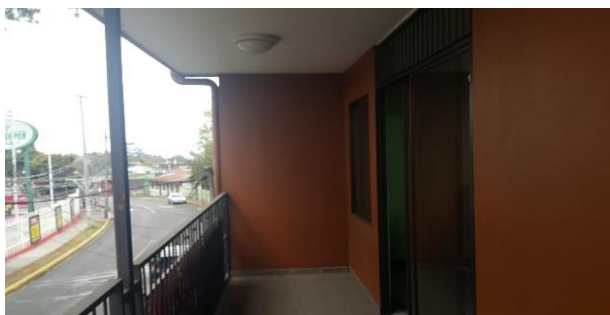
214-11401011009300-2017-U



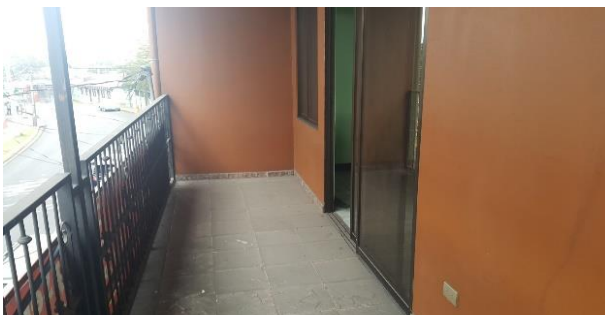
Vista del dormitorio principal.



Otra vista del dormitorio principal.



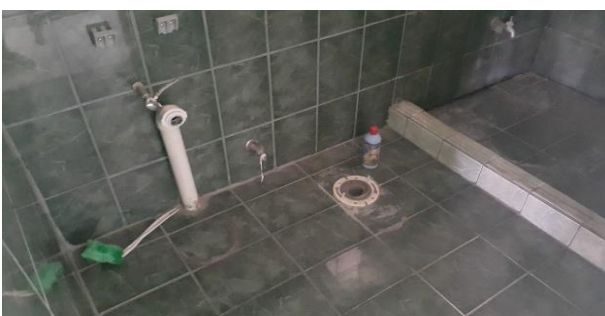
Vista del balcón del dormitorio principal.



Otra vista del balcón del dormitorio principal.






Vista del baño del dormitorio principal.



Otra vista del baño del dormitorio principal.

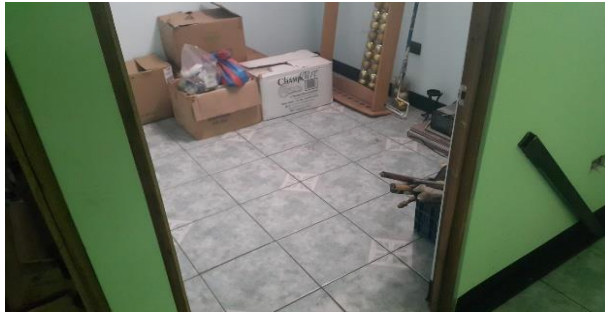
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5
				

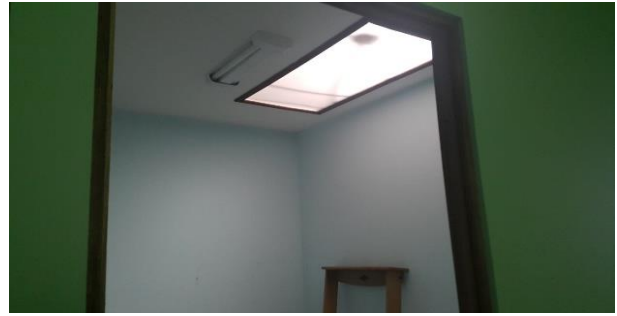


**ANEXO FOTOGRÁFICO (Vivienda en Nivel 2)**

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.



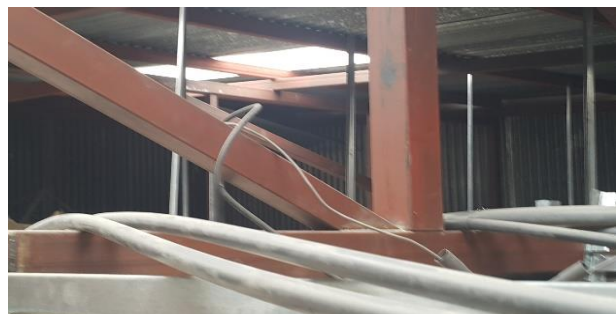
Vista del dormitorio 4.



Otra vista del dormitorio 4 y caja de breakers.






Vista del entreceilo.



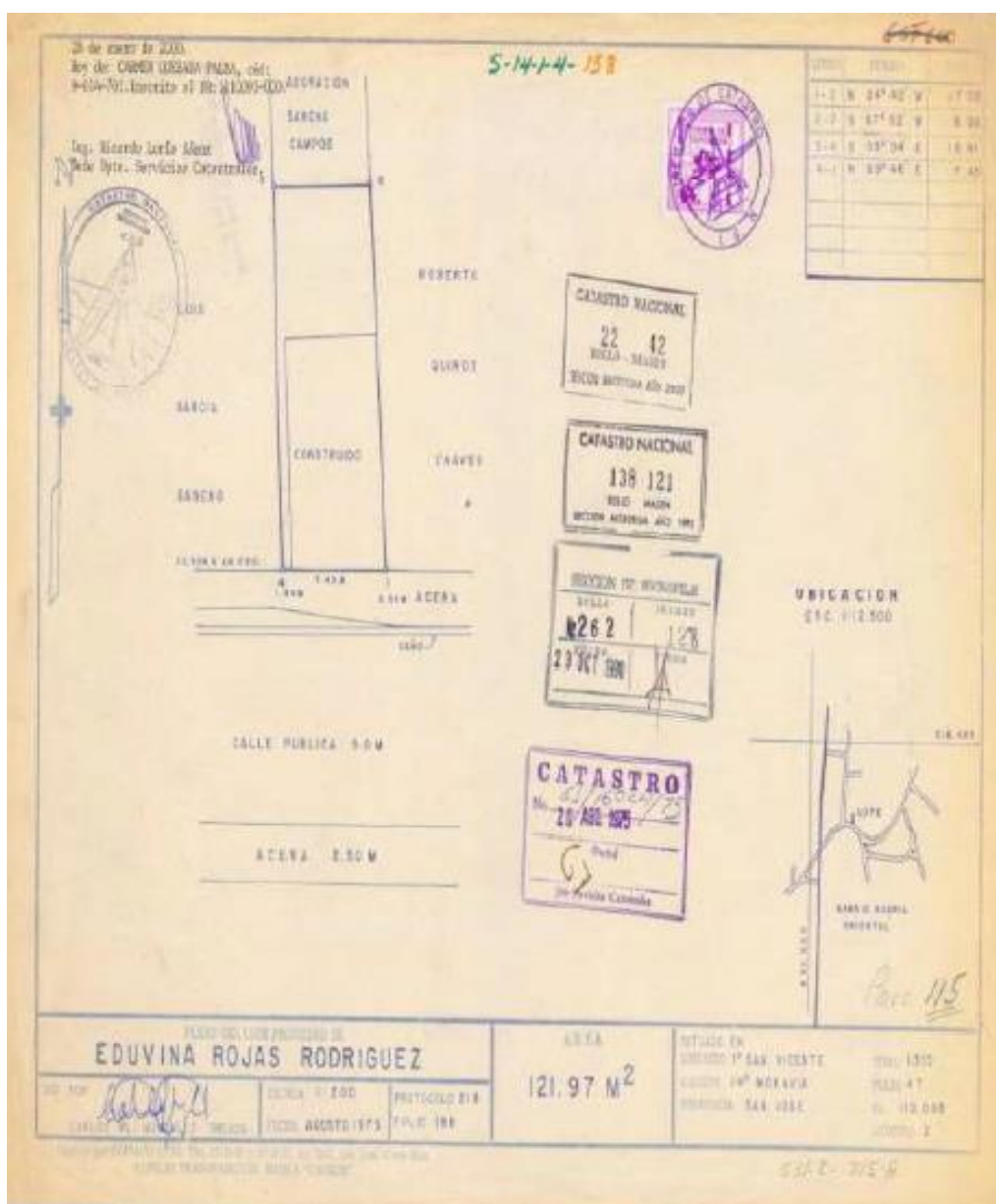
Otra vista del entreceilo.

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5
				






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 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 (Vista satélite del bien)

214-11401011009300-2017-U



Vista satélite del bien

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				



**ANEXO FOTOGRÁFICO (Estudio de registro)**

214-11401011009300-2017-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 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 CANTON 14-MORAVIA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
LINDEROS:

NORTE : ADORACION SANCHO

SUR : CARRETERA CON 7M 52CM DE FRENTE

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 JOSÉ NUMERO 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>	<b>EXDEUDOR 5736-1 PAJOL MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES S.A</b>	<i>modificado a</i>
<b>Fecha:</b>	<b>15/03/2017</b>	<b>13/04/2016</b>
<b>Sujeto a homologar:</b>	<b>121,97 m²</b>	<b>LOTE: URBANO</b>

**REFERENCIAS DE COMPRAS Y OFERTAS DE INMUEBLES**

COMPARABLES			FACTORES DE AJUSTES												
SEÑAS	FECHA	AREA (m²)	PRECIO (€/m²)	Area	Nivel	Forma	Ubic	Pend	Frente	SERV. 1	SERV. 2	TIPO VIA	P.F.	V.F. (€/m²)	Observaciones
Lote medianero con casa, local y dos apartamentos en venta a 36m del sujeto (valor estimado del lote €66.833.038,00)	15/03/2017	291,00	228.979,51	1.3324	1.0151	1.0000	1.0000	1.0000	0.9067	1.0000	1.0000	1.0000	1.2261	280.748,64	
Lote medianero con casa a 386m 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	0.9067	1.0000	1.0000	1.0000	1.2209	261.813,20	
Lote medianero con casa a 263m del sujeto (valor estimado del lote €25.127.550,00)	15/03/2017	237,00	214.620,82	1.2788	1.0166	1.0000	1.0000	1.0000	0.8531	1.0000	1.0000	1.0000	1.1091	238.036,64	
Valor promedio (€/m²):														260.200,00	
Valor Final Lote a Valorar (€/m²):														31.736.554,00	

**DATOS DE CAMPO DE REFERENCIAS PARA CALCULO DE FACTORES**

LOTE A VALORAR	ref 1	ref 2	ref 3	ref 4	ref 5
AREA	121,97	291,00	286,00	237,00	-
NIVEL	0,85	0,15	0,1	0,1	-
FRENTE	7,45	10	10	12	-
FONDO	17,00	-	-	20,41	-
FORMA	regular	regular	regular	regular	-
PENDIENTE	0	0	0	0	-
UBICACIÓN	5	5	5	5	-
S1	4	4	4	4	-
S2	16	16	16	16	-
TIPO DE VIA	3	3	3	3	-

PARA Amrc	
Lv	frente
	fondo

**FACTOR AREA O EXTENSION**

FE	1,3324	1,3248	1,2788	1,0000	1,0000
A It	291	286	237	0	-
A Iv	121,97	121,97	121,97	121,97	121,97
α	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
β	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33

$$F_e = (A_{It})^{\alpha} / (A_{Iv})^{\beta}$$

CASO	INTERVALO DE AREA	CÁLCULO DE α, β
1ª	< 50.000 m²	0,33
2ª	> 50.000 m², ≤ 100.000 m²	0,364 - (0,0000113 * AREA)
3ª	> 100.000 m²	0,275 - (0,00000025 * AREA)

Fen =

(A It) elev β / (A Iv) ele α

F<sub>e</sub> = Factor de extensión

A<sub>It</sub> = Área del lote tipo o de referencia

A<sub>Iv</sub> = Área del lote o finca a valorar

β = Factor exponencial determinado a partir de la finca a valorar

α = Factor exponencial determinado a partir del lote tipo

CASO	RELACION DE AREAS	CÁLCULO DE α
1ª	T < 1	0,15
2ª	1 < T <= 12	0,141 + 0,009 * T
3ª	T > 12	0,23

**FACTOR NIVEL**

h bajo nivel	-0,03
h sobre nivel	-0,03

N Iv	0,85
N Ref1	0,15
N Ref2	0,1
N Ref3	0,1
N Ref4	0
N Ref5	0

k 1 (Nv)	-0,03
k 2 (ref < -0,03)	-0,03
k 2 (ref < -0,03)	-0,03
k 2 (ref < -0,03)	-0,03
k 2 (ref < -0,03)	-0,03
k 2 (ref < -0,03)	-0,03

Factor	
Fn 1	1,0151
Fn 2	1,0166
Fn 3	1,0166
Fn 4	1,0000
Fn 5	1,0000

$$F_n = e^{(k_1 \cdot N_v) - (k_2 \cdot N_s)} \quad (10)$$

Donde:

F<sub>n</sub> = Factor de nivel

N<sub>v</sub> = Nivel del lote a valorar

N<sub>s</sub> = Nivel del lote tipo

k<sub>1</sub> = constante de nivel del lote a valorar

k<sub>2</sub> = constante de nivel del lote tipo

**FACTOR FRENTE**

calcular a pata	Y
30	0,25
30-200	0,256269
200-480	0,21493295
480	0,17

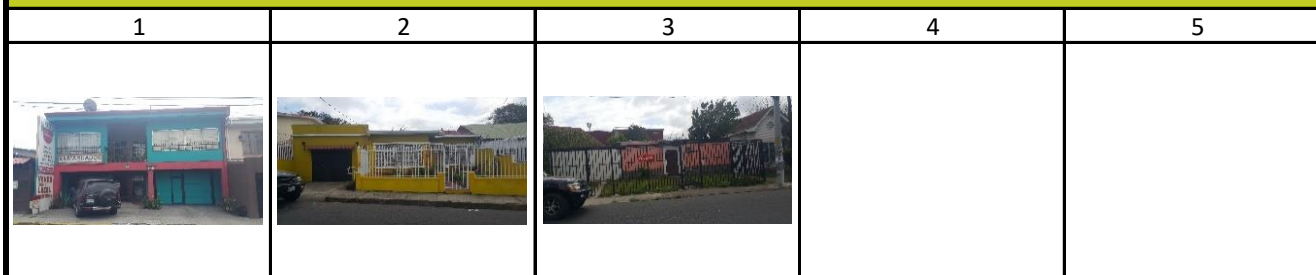
Y	F Iv / F It	F frente
0,25	0,7450	0,9080
0,25	0,7450	0,9080
0,25	0,6208	0,8731
0,25	#DIV/0!	1,0000
0,25	#DIV/0!	1,0000

$$F_f = (F_{Iv} / F_{It})^y$$

F<sub>f</sub> = Factor de frente  
F<sub>Iv</sub> = Frente del lote a valorar  
F<sub>It</sub> = Frente del lote tipo  
y = Coeficiente exponencial

CASO	FRENTE MAYOR ENTRE AMBOS LOTES	Valor de y
1ª	≤ 30 METROS	0,25
2ª	> 30 METROS, ≤ 200 METROS	0,2585 - (FRENTE * 0,0005)
3ª	> 200 METROS, ≤ 480 METROS	1,215 - (FRENTE * 0,000009)
4ª	> 480 METROS	0,17

Homologación 1/2

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**


**ANEXO FOTOGRÁFICO (Memoria de cálculo)**

214-11401011009300-2017-U

**FACTOR FORMA (REGULARIDAD)**

Regularidad lote valorar	
A <sub>lv</sub>	121.97
A <sub>mrc</sub>	0.00
0	
0	
R <sub>lv</sub>	#DIV/0!
coeficiente p	0.33
coeficiente n	0.5

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!	#DIV/0!
R lote 5	#####	#DIV/0!

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

$$F_r = (R_{lv})^p / (R_{lt})^n$$

CASO	RANGO DE AREA (m²)	Exponente (p/q)
1*	< 500	0.50
2*	≥ 500, < 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>lv</sub>	0	1.0000
P <sub>lt</sub> lote 1	0	1.0000
P <sub>lt</sub> lote 2	0	1.0000
P <sub>lt</sub> lote 3	0	1.0000
P <sub>lt</sub> lote 4	0	1.0000
P <sub>lt</sub> lote 5	0	1.0000

$$F_p = e^{((P_{lv} - P_{lt}) / 78)}$$

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

**FACTOR UBICACION**

Sector	k
comercial	-0.111
residencial	-0.0255

Residencial	1.0000
1.0000	
1.0000	
1.0000	
1.0000	

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

Donde:

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

Tabla N° 7: Definición de la constante "k"	
Sector	k
Comercial	-0.111
Residencial	-0.0255

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

**FACTOR TIPO DE VIA**

constante	0.0646
$F_{tv} = ((V_{lv} - V_{lt}) * 0.0646)$	1

V <sub>lv</sub>	3	F <sub>TV</sub>
V lote 1	3	1.0000
V lote 2	3	1.0000
V lote 3	3	1.0000
V lote 4	0	1.0000
V lote 5	0	1.0000

$$F_{tv} = e^{((V_{lv} - V_{lt}) * 0.0646)}$$

$F_{tv}$  = Factor de tipo de vía  
 $V_{lv}$  = Vía de finca a valorar  
 $V_{lt}$  = vía de finca tipo  
0.0646 = Constante

**FACTOR SERVICIOS 1**

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

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

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

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

**FACTOR SERVICIOS 2**

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

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

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

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

Homologación 2/2

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5
