

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES	214-20202043135000-2017-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION 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:	02 - SAN RAMON				
Distrito:	02 - SANTIAGO				
Localidad:	GUADALUPE				
DIRECCIÓN EXACTA					
SOBRE LA RUTA 1, ENTRE SAN RAMÓN Y ESPARZA, DEL CRISTO 1,5KM HACIA ESPARZA, SE DESVÍA 350M SUR SOBRE CALLE DE LASTRE HASTA LLEGAR A UN PÓRTICO A MANO DERECHA CON PORTÓN NEGRO, SE ACCESA POR UNA SERVIDUMBRE 350M HASTA LA PROPIEDAD.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-941855-2004	7.653,40 m2			
Identificador Predial	20202043135000	7.653,40 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢16.883.400,40			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢16.883.400,40			
VALOR EN LETRAS:		DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS COLONES 40/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Liquidez del bien	Media		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		POR LAS CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS EN SITIO SE INTERPRETA QUE LA PROPIEDAD ES PARTE DE UN PROYECTO DE DESARROLLO EN ESTADO DE ABANDONO.			
Nombre del Perito ARQ. JOSUÉ ZÚÑIGA SÁNHCEZ					
Tipo de Profesional ARQUITECTO		Firma del Perito			
Número de registro	A- 22603	Emp.	Identificación N°	1-1015-0615	
Nombre de la empresa		VALORINMUEBLE.COM			
Nombre y firma representate legal de la empresa		ING. MARIA NELLA PACHECO ANCHÍA			
Fecha inspección:		23 febrero 2017	Fecha informe:		23 febrero 2017
Números telefónicos para contacto		4001-8820			
Correo electrónico / Dirección WEB		kmontero@valorinmueble.com; mpacheco@valorinmueble.com			

AVALÚO DE FINCA URBANA						214-20202043135000-2017-R															
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO																					
Características	SUJETO	COMPARABLES																			
		1		Factor		2		Factor		3		Factor		4		Factor		5		Factor	
VALOR €/m2		2.000,00				1.200,00															
FACTOR EXTENSION	7653,4	10.000,00		1,0923		14000		1,2205		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000	
FACTOR NIVEL	0	0		1,0000		0		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
FACTOR FRENTE	135,87	170		0,9455		50		1,2839		#####		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000	
FACTOR FONDO	1	1		1,0000		1		1,0000		#####		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000	
FACTOR REGULARIDAD	0,8	0,85		0,9412		0,9		0,8889		#####		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000	
FACTOR PENDIENTE	25	45		1,2923		45		1,2923		0,7258		0,7258		0,7258		0,7258		0,7258		0,7258	
FACTOR UBICACIÓN	6	6		1,0000		6		1,0000		0,5138		0,5138		0,5138		0,5138		0,5138		0,5138	
FACTOR SERVICIOS 1	1	1		1,0000		1		1,0000		1,0305		1,0305		1,0305		1,0305		1,0305		1,0305	
FACTOR SERVICIOS 2	1	4		0,9139		4		0,9139		1,0305		1,0305		1,0305		1,0305		1,0305		1,0305	
FACTOR DE VIA	7	5		0,8755		5		0,8755		0,6280		0,6280		0,6280		0,6280		0,6280		0,6280	
FACTOR DE TIEMPO	1	6		1,1800		6		1,1800		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,1860				1,6997				#¡DIV/0!		0,0000									
Valores Homologados		2.372,05				2.039,60															
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		€2.206 /m2				Valor ajustado				€2.206 / m2				Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones		1,0000				Área				7.653,40 m2				€0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL										€2.206,00 /m2											
VALOR TOTAL DEL TERRENO										€16.883.400,40											
LINDEROS ACTUALES																					
NORTE		GRUPO SIETE INTERNACIONAL S.A.								LOTE Y SERVIDUMBRE											
SUR		GRUPO SIETE INTERNACIONAL S.A.								LOTE Y SERVIDUMBRE											
ESTE		SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO LOTE DE GRUPO SIETE INTERNACIONAL S.A								SERVIDUMBRE											
OESTE		SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO LOTE DE GRUPO SIETE INTERNACIONAL S.A								LOTE Y SERVIDUMBRE											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05																					
VÉRTICE		ESTE								NORTE								PRECISIÓN			
1		462.658								1.107.190								Altitud			
9		462.644								1.107.176								473			
																		461			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																					
Nº		Descripción						Tipo información		Números de Contactos				Fecha Consulta							
1		CERRO LA LANA 202-02-R08						Base de Datos		MINISTERIO HACIENDA				23/02/2017							
								Coordenadas		Este				Norte							
2		SECTOR ESTE CAMINO VIEJO A ESPARZA 202-02-R10								MINISTERIO HACIENDA				23/02/2017							
								Coordenadas		Este				Norte							
3																					
								Coordenadas		Este				Norte							
4																					
								Coordenadas		Este				Norte							
5																					
								Coordenadas		Este				Norte							

AVALÚO DE FINCA URBANA				214-20202043135000-2017-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	3,50 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 4000 m	Clase social zonas cercanas	Baja
Electricidad	NO	Transporte Público	a 800 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	SÍ a 4000 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	AGRÍCOLA	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 4000 m		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	135,87 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	118,80 m		Pendiente %	25	
Relación:	0,8743652		Tipo de vía:	5 SÍ	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero dos frentes	
	S2	1			
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		Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 36,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
09/02/2017	RESERVAS Y RESTRICCIONES, CITAS: 330-04779-01-0901-002; 330-04779-01-0901-003; 330-04779-01-0901-004; 330-04779-01-0905-001; SERVIDUMBRE TRASLADADA, CITAS: 330-04779-01-0902-001.				
OBSERVACIONES					
SE TRATA DE UN TERRENO LOCALIZADO EN ZONA RURAL DE BAJA DENSIDAD, SIN EMBARGO EL TERRENO SE ENCUENTRA DENTRO DE UN DESARROLLO DE LOTES URBANOS, CON UBICACIÓN MEDIANERA, LA CALLE PUBLICA DE ACCESO A LA SERVIDUMBRE AGRICOLA ES DE LASTRE Y CUENTA CON ALUMBRADO PUBLICO, EL ACCESO A LA SERVIDUMBRE AGRICOLA ES RESTRINGIDA Y DENTRO DE LA MISMA SE OBSERVARON EDIFICACIONES EN ESTADO DE ABANDONO, AL IGUAL QUE LA CALLE DE ACCESO A LA PROPIEDAD, LA MISMA NO SE ENCUENTRA DELIMITADA, POSEE UNA TOPOGRAFÍA ONDULADA.(POR LAS CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS EN SITIO SE INTERPRETA QUE LA PROPIEDAD ES PARTE DE UN PROYECTO DE DESARROLLO EN ESTADO DE ABANDONO).					

AVALÚO DE FINCA URBANA									214-20202043135000-2017-R		
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
	-	-	-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/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 MB B I R D M MM DM ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN											

AVALÚO DE FINCA URBANA		214-20202043135000-2017-R																						
CONSTRUCCIONES																								
Tipo de construcción existente: Estado de la edificación: Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales:	Uso predominante: Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción:																							
Propiedad utilizada por: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal:	Nombre Porcentaje de cobertura: Año de construcción:																							
DETALLE DE ELEMENTOS																								
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: _____	NÚMERO DE NIVELES: _____																							
Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #ffff00;"> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 5px;">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Entubado Conduit</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Porcentaje</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Caja breaker</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Interruptor</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Estado General</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Gas LP</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Ubicación</td><td>_____</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #ffff00;"> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 5px;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Paredes _____</td> <td>Cielos _____</td> </tr> <tr> <td>Pisos _____</td> <td>Cubierta _____</td> </tr> </tbody> </table>		Sistema eléctrico:		Entubado Conduit	_____	Porcentaje	_____	Caja breaker	_____	Interruptor	_____	Estado General	_____	Gas LP	_____	Ubicación	_____	Estado Físico y Mantenimiento:		Paredes _____	Cielos _____	Pisos _____	Cubierta _____
Sistema eléctrico:																								
Entubado Conduit	_____																							
Porcentaje	_____																							
Caja breaker	_____																							
Interruptor	_____																							
Estado General	_____																							
Gas LP	_____																							
Ubicación	_____																							
Estado Físico y Mantenimiento:																								
Paredes _____	Cielos _____																							
Pisos _____	Cubierta _____																							
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME																								
Fisuras Repellos _____ Pisos _____	Apresiasión visual de desplome Paredes _____ Pisos _____ Cielos _____																							
OBRAS COMPLEMENTARIAS																								
Estado de la edificación: _____ Avance: _____																								
DESCRIPCIÓN																								
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																								
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> </table>								Detalle de avance esperado <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td></tr> </table>															
Se recomienda un primer giro para construcción: _____ Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción																								
OBSERVACIONES																								

AVALÚO DE FINCA URBANA			214-20202043135000-2017-R	
 CALLE ACCESO A LA SERVIDUMBRE	 ALUMBRADO EN CALLE PÚBLICA	 ENTRADA SERVIDUMBRE		
 ACCESO SERVIDUMBRE	 VISTA 1	 VISTA 2		
 EDIFICACION EN ABANDONO	 EDIFICACION EN ABANDONO	 EDIFICACION EN ABANDONO		
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
1	2	3	4	5

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 431350---000**

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 431350 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PASTOS LOTE 15
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTIAGO CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : GRUPO SIETE INTERNACIONAL S A

SUR : GRUPO SIETE INTERNACIONAL S A

ESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO LOTE DE GRUPO SIETE
INTERNACIONAL S A

OESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO LOTE DE GRUPO SIETE
INTERNACIONAL S A

MIDE: SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON CUARENTA
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0941855-2004

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00357195	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 55,659,260.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS
COLONES CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00172158-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14 DE MARZO DE 2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 330-04779-01-0901-002

FINCA REFERENCIA 2194521 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 330-04779-01-0901-003

FINCA REFERENCIA 2194523 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 330-04779-01-0901-004
FINCA REFERENCIA 2194525 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 330-04779-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 2194523 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 330-04779-01-0905-001
FINCA REFERENCIA 2194527 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 9-
Febrero-2017 a las 09.53.43 horas
Emitido el 09-02-2017 a las 09:53 horas