

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-11104057588600-2017-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:	11 - VAZQUEZ DE CORONADO				
Distrito:	04 - PATALILLO				
Localidad:	PATALILLO				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del Mall Don Pancho 600m este y 150m norte.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-1072917-2006		180,15 m2		
Identificador Predial	11104057588600		180,15 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢27.597.718,95		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢41.964.914,60		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢69.562.633,55		
VALOR EN LETRAS:			SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES COLONES 55/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Liquidez del bien	Media		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢41.964.914,60			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito <u>Bárbara Szymanek Aleksandrowic</u>					
Tipo de Profesional <u>Ingeniera Civil</u>		Firma del Perito			
Número de registro	IC <u>5947</u>	Insp. <u>653</u>	Identificación N°		<u>8-0068-0175</u>
Fecha inspección:		15 mayo 2017	Fecha informe:		16 mayo 2017
Números telefónicos para contacto		2444-6357 / 8829-9210			
Correo electrónico / Dirección WEB		bszymanek60@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-11104057588600-2017-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			150.000,00		128.906,00		0,00		0,00		0,00	
Área	180,15		200,00	1,0000	256,00	1,1053						
Nivel	1,00		1,00	1,0000	1,00	1,0000						
Frente	1,00		1,00	1,0000	1,00	1,0000						
Fondo	1,00		1,00	1,0000	1,00	1,0000						
Forma	1,00		1,00	1,0000	1,00	1,0000						
Topografía	1,00		1,00	1,0000	1,00	1,0000						
Medianero	1,00		1,00	1,0000	1,00	1,0000						
Servicios 1	1,00		1,00	1,0000	1,00	1,0000						
Servicios 2	1,00		1,00	1,0000	1,00	1,0000						
Tipo de vía	1,00		1,00	1,0000	1,00	1,0000						
Ubicación	1,00		0,95	1,0500	0,90	1,1000						
Negociación			1,0000		0,9500							
Factor de Homologación			1,0500		1,1550		0,0000		0,0000		0,0000	
Valores Homologados			157.500,00		148.885,94							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€153.193 /m2		Valor ajustado		€153.193 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		180,15 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€153.193,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€27.597.718,95						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Constructora ALJOPE S.A.					Casa de habitación						
SUR	Constructora ALJOPE S.A.					Casa de habitación						
ESTE	Constructora ALJOPE S.A.					Casa de habitación						
OESTE	Calle pública con 8,00m de frente					Calle asfaltada						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN 3,00 m												
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud			
1	496.818				1.102.721				1.313			
2	496.813				1.102.730				1.312			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta		
1	Se vendió un lote de 200m2 en €30.000.000 (€150.000/m2). Se ubica en San Antonio de Coronado, del Salón "Pará" 30m este y 200m sur por Calle La Amistad (a 900m del inmueble valorado). Medianero, semiplano, con forma regular, a nivel de acera.					Base de Datos		8363-2918		Febrero 2017		
2	Se vende un lote de 256m2 en €33.000.000 (€128.906/m2). Se ubica en Dulce Nombre de Coronado, a 300m de la Plaza de Deportes (a 2,00km del inmueble valorado). Medianero, plano, con forma regular, a nivel de acera, 12m de frente.					Base de Datos		8329-0645		Enero 2017		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11104057588600-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8,50 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ a 200 m	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 150 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Acueducto	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m	Media Baja
Señal celular	SÍ	Todos	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 300 m	Alta
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
La mayor parte de la población labora en los centros urbanos aledaños					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	22,52 m		Pendiente %	2	
Relación:	2,82		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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Distancia		Posibilidad de daños		Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Riesgo deslizamiento		Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 97,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
16/05/2017	Servidumbre sirviente (no afecta a la finca valorada). Servidumbre trasladada (no afecta a la finca valorada). Practicado, citas: 2012-83835-01-0001-001.				
OBSERVACIONES					
No hay.					

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 de consumo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-11104057588600-2017-U			
CONSTRUCCIONES							
Tipo de construcción existente: Casa de habitación		Estado de la edificación: Existente		Avance: Presupuesto: ₡		Uso predominante: Residencial	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:				Número permiso construcción:			
Nombre del Desarrollador:							
Número de Contrato CFIA:							
Documentos de construcción adicionales:							
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre					
Vigencia del contrato de arrendamiento:							
Área construcción principal: 180,15 m2		Porcentaje de cobertura: 100%		Año de construcción: 2011			
DETALLE DE ELEMENTOS							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC03		NÚMERO DE NIVELES: 1					
Estructura Mampostería confinada.		Sistema eléctrico:					
Paredes Bloques de concreto con repello liso.		Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>					
Entrepiso No hay.		Porcentaje <u>95%</u> (ver observaciones)					
Techos Perfiles metálicos RT. Tapicheles de bloques de concreto.		Caja breaker <u>SI</u>					
Cubierta Láminas de hierro galvanizado onduladas.		Interruptor <u>Fusible</u>					
Cielos Gypsum (en la cochera y en el alero posterior se observó deterioro a causa de humedad).		Estado General <u>Bueno</u>					
Pisos Cerámica.		Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>					
Fachada Sencilla, con cochera frontal.		Estado Físico y Mantenimiento:					
Aposentos Cochera, sala - comedor, cocina, dos dormitorios, baño, dormitorio principal con vestidor y baño, cuarto de pilas y patio techado.		Paredes <u>Bueno</u> Cielos <u>Regular</u>					
Ventanas Marcos de aluminio color bronce, vidrios fijos y celosías.		Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>					
Puertas Dos portones metálicos, una puerta de madera y seis de láminas termoformadas.							
Baños Dos baños, cada uno con inodoro, lavatorio y enchape de azulejo.							
Otros Desayunador y mueble de cocina de concreto enchapados con azulejo. Pila de lavar con mueble de concreto. Un closet de tipo rejilla con puertas de melamina (los otros dos closets no cuentan con la estantería interna, sólo puertas). Portón metálico en la cochera con motor eléctrico. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.							
Red de agua caliente No hay.							
Tanque captación de agua No hay.							
Fisuras		Apreciación visual de desplome					
Repellos <u>Leve</u>	Paredes <u>Ninguno</u>	Pisos <u>Ninguno</u>	Cielos <u>Ninguno</u>				
Pisos <u>Ninguno</u>							
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
Estado de la edificación:							
DESCRIPCIÓN							
OBSERVACIONES							
1) En general la instalación eléctrica se encuentra entubada, sin embargo, aproximadamente el 50% de las cajas octogonales no cuentan con sus respectivas tapas.							
2) Según pudo observarse, de la vivienda fueron sustraídos: la puerta principal y la posterior, la estantería de dos closets y los spots de iluminación.							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11104057588600-2017-U



Entorno



Frente



Constancia de visita



Fachada frontal



Cochera



Sala - comedor



Cocina



Patio posterior techado

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1



2



3



4

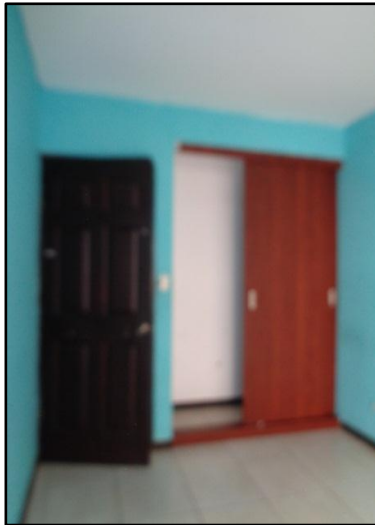


5



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11104057588600-2017-U



Dormitorios



Baños



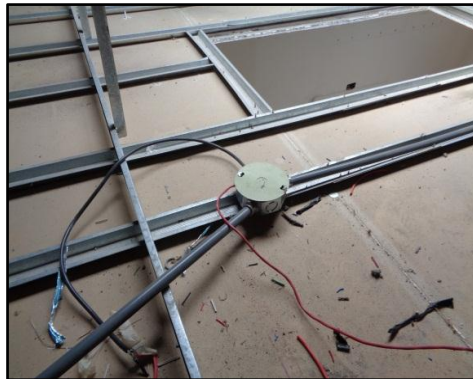
Cuarto de pilas



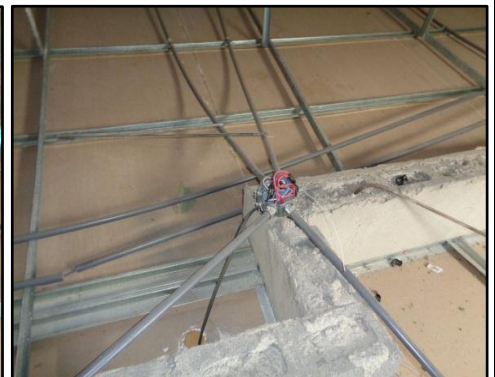
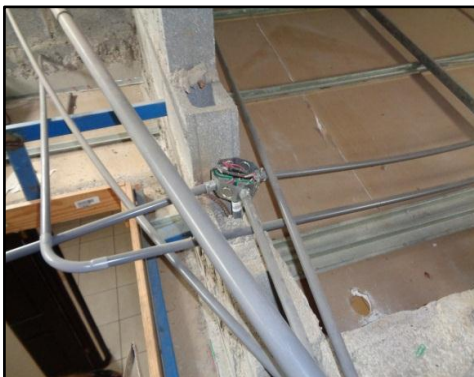
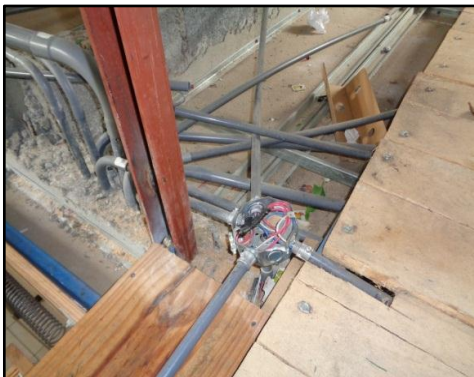
Deterioro observado en cielos

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11104057588600-2017-U



Caja de breakers e instalación eléctrica



INFORME REGISTRAL

214-11104057588600-2017-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 575886---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 575886 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 4 TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-PATALILLO CANTON 11-VAZQUEZ DE CORONADO DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : LOTE TRES
SUR : LOTE CINCO
ESTE : CONSTRUCTORA ALJOPE S.A.
OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 8 METROS

MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CON QUINCE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1072917-2006

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00530561	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 48,446,200.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y OCHO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00001814-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20 DE ENERO DE 2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 295-01423-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 1442391 000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 295-11423-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 1442391 000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 2012-83835-01-0001-001
HIPOTECARIO 04-008737-0170-CA DEL JUZGADO ESPECIALIZADO DE COBRO II CIRCUITO JUDICIAL DE
SAN JOSE
AFECTA A FINCA: 1-00575886- -
INICIA EL: 23 DE MARZO DE 2012
FINALIZA EL: 23 DE MARZO DE 2022
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-05-2017 a las 09:44 horas

PLANO CATASTRADO

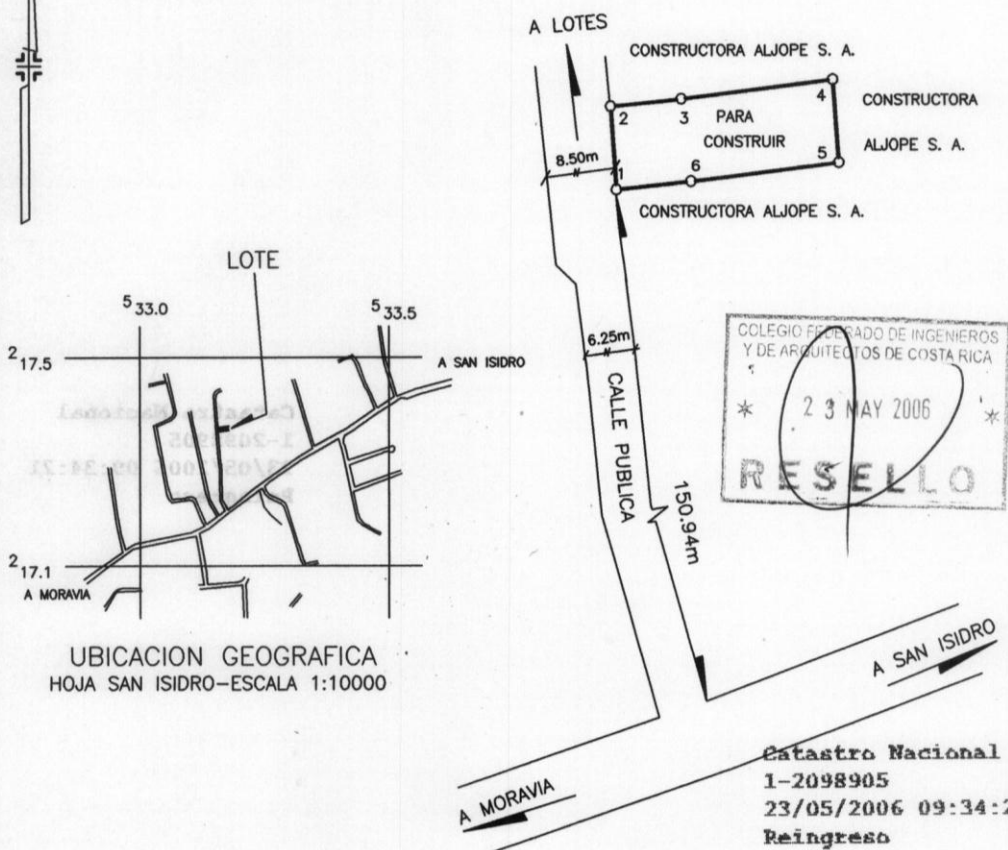
214-11104057588600-2017-U

INSCRIPCIÓN: 1-1072917-2006
 Fecha : 25/05/2006 07:45:04
 Registrador: LUIS FERNANDO CRUZ RUIZ
 20EA0E5C060338A6DF90E04B13A9A20A


NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 00.01m, ANGULAR 00'01"
- LINDEROS EXISTENTES
- MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS N° SJ-780487-2002 Y SJ-813881-2002
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA: 8.00m

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	355° 48.0'	8.00
2-3	084° 14.2'	7.15
3-4	083° 05.0'	15.37
4-5	175° 48.0'	8.01
5-6	263° 05.0'	14.99
6-1	264° 13.3'	7.53



PROPIEDAD DE:		CEDULA JURIDICA N° 3-101-292599		SITUADO EN: PATALILLO		ES PARTE DE FOLIO REAL N°
CONSTRUCTORA ALJOPE S. A.				DISTRITO: 4° PATALILLO		
		AREA: 180.15 m²		CANTON: 11° VAZQUEZ DE CORONADO		1 530561-000
JOSE MANUEL DELGADO SOTO TOPOGRAFO ASOCIADO T. A 3349		AREA SEGUN REGISTRO: 6961.73 m²		PROVINCIA: 1° SAN JOSE		
PROTOCOLO TOMO	FOLIO	ESCALA	ARCHIVO	FECHA		
14067	140	1:500	PSA4	MAYO/2006		