

AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO - VÍA COSTO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214- DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		Nº Informe detallado en hoja de FILIALES	
PROPÓSITO DEL AVALÚO				CONSECUTIVO Nº	A&V-080/081/082-2017
Administración de Bienes					
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021		100%
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
VÍQUEZ	BRENES	ABEL HUMBERTO	Céd. Identidad	2-0340-0080	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	02 - ESCAZU				
Distrito:	01 - ESCAZU				
Localidad:	Condominio Riverside II Etapa				
DIRECCIÓN EXACTA					
Condominio Riverside II Etapa, piso 7, Penthouse Nº 703.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	1020100023370M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	1020100396230F		
TIPO DE CONDOMINIO	Mixto	Otras Áreas m2			
USO	Residencial Comercial	Finca Madre:	2.574,18		
		Finca Matriz:	12.242,61		
		Áreas Privativas:	7.853,00		
		Áreas Comunes:	4.389,61		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢45.177.687,63			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢150.720.464,20			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢195.898.151,83			
VALOR EN LETRAS:		CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO COLONES 83/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		13 meses	Liquidez del bien	Media	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢150.720.464,20			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		<i>El apartamento ha sido parcialmente desmantelado; no hay mueble de cocina, faltan piezas sanitarias, la pintura está en muy mal estado y algunas puertas fueron removidas de su sitio. Asimismo, la alfombra del mezanine está muy deteriorada y el sitio tiene mucha basura y escombros. No hay agua en las cacheras que quedan y faltan algunas lámparas.</i>			
Nombre del Perito		Alfonso Villegas Corrales		Firmado Digitalmente (Ver Pág. 10)	
Tipo de Profesional		Arquitecto		Firma del Perito	
Número de registro		A- 7228		Identificación Nº 2-0395-0907	
Nombre de la empresa		Amador y Villegas Valuadores S.A.			
Firma representante legal de la empresa		Firmado Digitalmente (Ver Pág. 10)			
Fecha inspección:		10/5/2017		Fecha informe: 13 mayo 2017	
Números telefónicos para contacto		8372-2736 / 8840-6046			
Correo electrónico:		avaluosamador@ice.co.cr			

AVALÚO INDIVIDUAL						Nº Informe detallado en hoja de FILIALES					
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO											
Características	SUJETO (Fca. Madre)	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		149.760,00		190.080,00		486.144,00		302.400,00		0,00	
Area	2574,18	2.500,00	0,9904	1570,00	0,8494	2836,00	1,0325	3556,00	1,1125	0,0000	
Nivel	0,10	0,10	1,0000	0,10	1,0000	0,10	1,0000	0,10	1,0000	0,9970	
Frente	74,31	33,50	1,3007	40,00	1,2268	77	0,9883	45,00	1,1800	#####	
Fondo	43,65	75,00		45,00		36,00		80,00			
Forma	1	R	0,9750	R	0,9750	R	0,9750	R	0,9750	FALSO	
Pendiente	2	2	1,0000	2	1,0000	1	0,9873	1	0,9873	0,9747	
Ubicación	3	5	1,0523	3	1,0000	5	1,0523	5	1,0523	0,9264	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	1	1,0942	4	1,0000	1,1275	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,6161	
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	0,7723	
Localización		1,0500		1,0500		1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación		0,8500		0,8500		0,8500		0,8500		1,0000	
Factor de Homologación		1,1796		0,9068		0,9613		1,1303		#¡DIV/0!	
Valores Homologados		176.663,92		172.365,80		467.349,72		341.805,05			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Area afectada			0,00 m2					
	1,0000		Area afectada			0,00 m2					
	1,0000		Area afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€289.546 /m2			Valor Unitario Ajustado				Valor Unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			€289.546 / m2				€257.193 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€546.739,00 /m2					
COORDENADAS PROYECTADAS											
PRECISION											
FINCA MADRE	ESTE					NORTE					Altitud
12	485.193					1.096.878					1.098
13	485.241					1.096.881					1.100
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote en San Rafael, Escazú, cerca Más x Menos. Vende Mario Parra. \$260/m2				Oferta		8385-2877			13/5/2017	
							Coordenadas	Este		Norte	
2	Lote en San Rafael, Escazú, cerca Más x Menos. Vende Mario Parra. \$330/m2				Oferta		8385-2877			13/5/2017	
							Coordenadas	Este		Norte	
3	Lote en Escazú, por el Hospital Cima. Vende Remax GoldCR. \$844/m2				Oferta		8364-1010			13/5/2017	
							Coordenadas	Este		Norte	
4	Lote en Escazú, por Multiplaza. Vende Román Palacios. \$525/m2				Oferta		8702-3228			13/5/2017	
							Coordenadas	Este		Norte	
5											
							Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				N° Informe detallado en hoja de FILIALES	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Alcantarillado Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	0,00 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICETEL	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Alta
Alumbrado	CNFL	Jardines y Parques	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Alta
Electricidad	CNFL	Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Residencial-Comercial-Servicios	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	74,31 m	Nivel sobre calle:	0,10 m		
Fondo:	43,65 m	Pendiente %	2		
Relación:	0,58740412	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 4	Ubicación:	Esquinero		
	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):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	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: 59,20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
	NO HAY				
OBSERVACIONES					
Se valora 3 fincas filiales que consisten en un apartamento en condominio con un parqueo doble y una bodega, ubicadas en la Segunda Etapa del Condominio Horizontal Vertical Residencial Comercial RIVERSIDE, en Escazú centro. El condominio es de clase alta y se encuentra localizado en una zona con grandes desarrollos residenciales, comerciales y de servicios, lo que la constituyen como una de las áreas de mayor plusvalía del área metropolitana de San José. La ubicación estratégica del condominio le da muy buena deseabilidad al inmueble que se valora. El Río Chiquero limita al oeste con la finca que alberga el condominio; el mismo no representa riesgo de inundación a las fincas filiales que se valoran.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								Nº Informe detallado en hoja de FILIALES				
CONSTRUCCIONES AREA PRIVATIVA												
Forma de explotación	Area m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
Apartamento 703	218,54	850.000,00	185.759.000,00	70	10	R	0,9184	0,8190	139.722.237,76	52,7	639.344,00	
Parqueo 703	28,26	350.000,00	9.891.000,00	70	10	MB	0,9184	0,9997	9.081.181,44	64,3	321.344,00	
Bodega B 27	5,22	400.000,00	2.088.000,00	70	10	MB	0,9184	0,9997	1.917.045,00	64,3	367.250,00	
	252,02		197.738.000,00						150.720.464,20			
OBRAS COMPLEMENTARIAS AREA PRIVATIVA												
Forma de explotación	Area 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!	
OBRAS COMUNES MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Area m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
Área de Piscina	74,63	250.000	18.657.500,00	40	10	MB	0,8438	0,9997	15.738.496,81	33,7	210.887	
Muro de piedra	2,30	50.000	115.000,00	40	10	MB	0,8438	0,9997	97.007,10	33,7	42.177	
Paqueos	768,14	75.000	57.610.500,00	70	10	MB	0,9184	0,9997	52.893.352,26	64,3	68.859	
Juegos infantiles	360,00	15.000	5.400.000,00	30	10	MB	0,7778	0,9997	4.198.680,00	23,3	11.663	
Calles	1.386,21	18.000	24.951.780,00	40	10	MB	0,8438	0,9997	21.048.212,64	33,7	15.184	
Aceras	311,25	15.000	4.668.750,00	20	10	MB	0,6250	0,9997	2.917.035,00	12,5	9.372	
Columnas y estructura	381,81	750.000	286.357.500,00	70	10	MB	0,9184	0,9997	262.911.693,33	64,3	688.593	
Pasillos y escaleras	231,56	750.000	173.670.000,00	70	10	MB	0,9184	0,9997	159.450.595,08	64,3	688.593	
Elevadores	74,71	200.000	14.942.000,00	40	10	MB	0,8438	0,9997	12.604.249,39	33,7	168.709	
Ductos	75,16	250.000	18.790.000,00	70	10	MB	0,9184	0,9997	17.251.549,96	64,3	229.531	
Cuarto basura	6,72	50.000	336.000,00	15	10	MB	0,4444	0,9997	149.271,36	6,7	22.213	
Cuartos electromcánicos	42,77	250.000	10.692.500,00	40	10	MB	0,8438	0,9997	9.019.636,99	33,7	210.887	
Losa de techo	302,79	30.000	9.083.700,00	40	10	MB	0,8438	0,9997	7.662.403,74	33,7	25.306	
Cancha Raquetball	68,59	350.000	24.006.500,00	40	10	MB	0,8438	0,9997	20.250.580,19	33,7	295.241	
Área de administración	26,16	750.000	19.620.000,00	70	10	MB	0,9184	0,9997	18.013.592,88	64,3	688.593	
Gimnasio	84,46	750.000	63.345.000,00	40	10	MB	0,8438	0,9997	53.434.463,60	33,7	632.660	
Otras áreas comunes	6,42	750.000	4.815.000,00	70	10	MB	0,9184	0,9997	4.420.767,06	64,3	688.593	
TOTAL			737.061.730,00						662.061.587,39			
METODO DE DEPRECIACION												
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 bier			VUR		Vida Útil Remanente						
Edad	Edad del bien (años de construido)											
Metodo de depreciacion utilizado:				Ross-Heidecke								
ESTADO	O	OPTIMO										
	MB	MUY BUENO										
	B	BUENO										
	I	INTERMEDIO										
	R	REGULAR										
	D	DEFICIENTE										
	M	MALO										
MM	MUY MALO											
DM	DEMOLICION											

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		Nº Informe detallado en hoja de FILIALES	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Apartamento en condominio		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente	Avance: 100%	Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 252,02 m2	Porcentaje de cobertura: 100%	Año de construcción: 2007	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		AP06	NÚMERO DE NIVELES: 7
Estructura	Edificio de 7 niveles más nivel de sótano. Sistema de concreto pretensado	Sistema eléctrico:	
Paredes	Concreto pretensado. Internas algunas de muro seco		
Entrepiso	Pretensado de concreto	Entubado Conduit	SI TOTAL
Techos	Estructura metálica	Porcentaje	100%
Cubierta	Losa de concreto	Caja breaker	SI
Cielos	Gypsum	Interruptor	Diyuntores
Pisos	Cerámica de buena calidad	Estado General	Regular
Fachada	Edificio de 7 niveles con amplios ventanales y balcones	Gas LP	No hay Ubicación No aplica
Aposentos	8 Aposentos: 1 sala-comedor, 1 cocina, 1 lavandería, 1 terraza, 1 balcón, 2 dormitorios, 1 vestidor.		
Baños	1 baño bueno, 1.5 baños normales		
Otros			
Red de agua caliente	Calentador eléctrico de paso	Estado Físico y Mantenimiento:	
Tanque captación de agua	El del condominio	Paredes	Bueno Cielos Bueno
		Pisos	Muy Bueno Cubierta Muy Bueno
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Leve	Paredes	Importante
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno
		Cielos	Ninguno
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: NO
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES			
Se valora apartamento en condominio, con un parqueo doble y una bodega, en la segunda etapa del Condominio Riverside, en Escazú. A la fecha de la Inspección, dichos inmuebles se encuentran deshabitados. El apartamento se encuentra en estado de conservación Regular, ya que el mismo fue desmantelado en parte, antes de ser entregado al BNCR, de manera que algunas paredes livianas se encuentran muy deterioradas, así como toda la pintura de paredes y cielos. El mueble de cocina fue arrancado de su sitio y hay partes de muebles y puertas dispersados por toda el área. El apartamento tiene un mezanine, el cual se utilizó como dormitorio secundario, con un baño completo. El piso del mismo es de alfombra, la cual está muy deteriorada. El parqueo y la bodega se encontraron en muy buen estado de conservación.			

AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES												
N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial		Plano Catastrado		Escritura C.	Coficiente	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	TOTAL	
		Número	Área m2	Número	Área m2	Área m2	Copropiedad	Área	Valor	Valor		
214 1020100541870F 2017C (Apartamento)	42	1020100541870F	218,54	SJ-1107366-2006	218,54	218,54	0,02780000	71,56	39.125.847,85	139.722.237,76	178.848.085,61	
		Lindero Norte:	Area juegos infantiles y ducto electromecánico		Sur:	FF 43 y ducto electromecánico		Este:	Zona verde y ducto electromecánico		Oeste:	FF 41, vestíbulo y ducto electrom. Escalera
214 1020100541050F 2017C (Parqueo 1)	102	1020100541050F	28,26	SJ-1112257-2006	28,26	28,26	0,00360000	9,27	5.066.656,56	9.081.181,44	14.147.838,00	
		Lindero Norte:	Area común construida de calle		Sur:	FF 86		Este:	FF 101		Oeste:	FF 103 y area común de calle y muro
214 2017C (Parqueo 2)		0				0,00		-	-		-	
		Lindero Norte:			Sur:			Este:			Oeste:	
214 1020100540560F 2017C (Bodega 1)	48	1020100540560F	5,22	SJ-1119920-2006	5,22	5,22	0,00070000	1,80	985.183,22	1.917.045,00	2.902.228,22	
		Lindero Norte:	FF 49		Sur:	Area común construida de calle		Este:	FF 49		Oeste:	FF 47
214 2017C (Bodega 2)		0				0,00		-	-		-	
		Lindero Norte:			Sur:			Este:			Oeste:	
								TOTAL	45.177.687,63	150.720.464,20	195.898.151,83	

ANEXO FOTOGRÁFICO 1

Nº Informe detallado en hoja de FILIALES



VISTA FRONTAL DEL CONDOMINIO



VISTA POSTERIOR DEL CONDOMINIO



VESTÍBULO-RECEPCIÓN



ELEVADORES



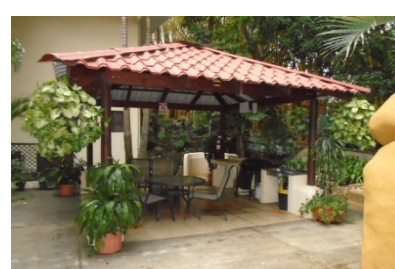
GIMNASIO



RAQUETBALL



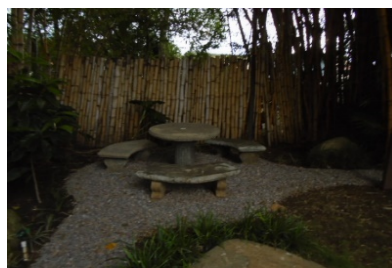
ÁREA DE PISCINA



RANCHO



JUEGOS INFANTILES



ZONA VERDE



PLANTA DE TRATAMIENTO

ANEXO FOTOGRÁFICO 2

Nº Informe detallado en hoja de FILIALES



ACCESO APTO. 703



VESTÍBULO DE ACCESO



SALA-COMEDOR



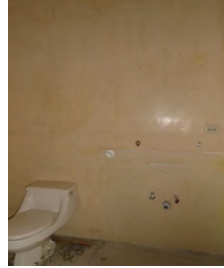
SALA-COMEDOR



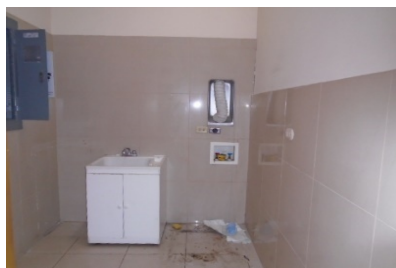
ÁREA DE LA COCINA



1/2 BAÑO



TERRAZA



LAVANDERÍA



MEZANINE-DORMITORIO



BAÑO



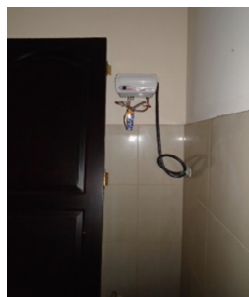
DORMITORIO PRINCIPAL



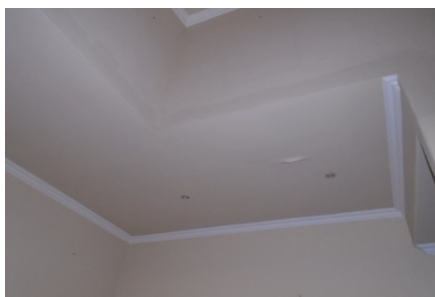
BALCÓN



BAÑO PRINCIPAL



PUERTA ARRANCADA



DETALLE DE CIELO

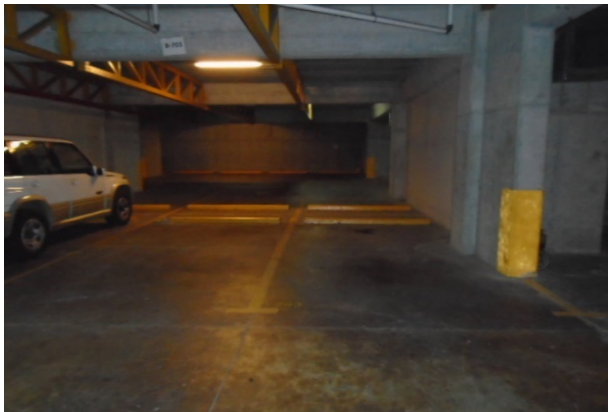


SISTEMA ELÉCTRICO



ANEXO FOTOGRÁFICO 3

Nº Informe detallado en hoja de FILIALES



PARQUEO N° 703



BODEGA B 27



PERITO VALUADOR
ALFONSO VILLEGAS, ARQ.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

NOTAS Y OBSERVACIONES GENERALES**INFORME DE AVALÚO:**

Nº Informe detallado en hoja de FILIALES

No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene solamente el alcance de un Avalúo.

No se asume responsabilidad por el funcionamiento de los sistemas electromecánicos, estructurales o de cualquier índole, ya que este informe corresponde a un avalúo. La responsabilidad sobre lo citado, corresponde al profesional responsable de las obras y a la empresa desarrolladora.

No se asume Responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos.

Ningún funcionario de esta Empresa tiene algún interés presente ni futuro sobre la Propiedad que se valora.

No es parte del alcance de este Avalúo la verificación de la información contenida en el Plano Catastrado. Los datos consignados en dicho Plano se asumen como ciertos.

La información contenida en el presente Avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble. Asimismo, se consideró la información del estudio registral y el plano catastrado.

El presente Avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite para el cual fue realizado.

Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este Avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.

Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones, es impredecible. Por lo tanto, esta empresa valuadora no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos, sobre los inmuebles objeto de este avalúo.

FACTURA DE AMADOR & VILLEGAS VALUADORES S.A. N°:

443