



AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-10901044611700-2017-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		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%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSÉ		
Cantón:	09 - SANTA ANA		
Distrito:	01 - SANTA ANA		
Localidad:	- Santa Ana		
DIRECCIÓN EXACTA			
Residencial Quintas Don Lalo, de la Plaza de Concepción 175m sur, 95m este 105 m sur y 65 m este, casa 10-C. a mano derecha.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	1-2017079-2017	489.00 m2	
Identificador Predial	10901044611700	482.27 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 1.40%	6.73 m2	Demasía Sí
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢101,290,685.83	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢80,667,497.40	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢181,958,183.23	
VALOR EN LETRAS:		CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES COLONES 23/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:		15 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Nacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢80,667,497.40	
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA Sí			
OBSERVACIONES GENERALES	Se recomienda tomar el bien como garantía. Se localiza en una urbanización de fácil acceso y cuenta con los servicios públicos.		
Nombre del Perito Erick Cruz Angulo			
Tipo de Profesional Arquitecto		Firma del Perito	
Número de registro	A- 14644	Identificación N°	1-0964-0442
Fecha inspección:	30 junio 2017	Fecha informe:	5 diciembre 2017
Números telefónicos para contacto	8847-3679		
Correo electrónico / Dirección WEB	ekruzan@gmail.com / ekruzan@me.com		

AVALÚO DEL TERRENO										214-10901044611700-2017-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características		SUJETO	COMPARABLES											
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor			
VALOR €/m2			230,600.00		245,012.00		247,071.00		0.00		0.00			
Área	482.27		505.00	1.0155	649	1.1040	490	1.0053	1.0000		1.0000			
Pendiente	0		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000			
Frente	14		30	0.8265	20	0.9147	14	1.0000	1.0000		1.0000			
Vía	3		3	1.0000	3	1.0000	3	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			
Regularidad	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000			
Nivel	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			
Negociación	1		5%	0.9500	10%	0.9000	10%	0.9000	1.0000		1.0000			
Factor de Homologación			0.7973		0.9088		0.9048		1.0000		1.0000			
Valores Homologados			183,867.81		222,678.16		223,542.43							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE										
Inscripción plano		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		€210,029 /m2			Valor ajustado		€210,029 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		1.0000			Área		482.27 m2			€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL							€210,029.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€101,290,685.83							
LINDEROS ACTUALES														
NORTE		Calle Publica					Acera concreto, calle de asfalto							
SUR		Municipalidad de Santa Ana					Parque de juegos							
ESTE		Lote 11C					Vivienda							
OESTE		Lote 9C					Lote en verde							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
VÉRTICE		ESTE					NORTE					Altitud		
1		479,969					1,098,876					887		
2		479,983					1,098,873					887		
3		479,981					1,098,838					887		
4		479,967					1,098,839					887		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº		Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1		Propiedad en verde, 505 m2 / 400 \$/m2, contacto de venta Rafael Mendoza.				Oferta		8357-2250			30/6/17			
						Coordenadas		Este	480,060	Norte	1,098,744			
2		Propiedad en verde, 649 m2 / 425 \$/m2, contacto de venta Carlos Villalobos.				Oferta		8340-2439			30/6/17			
						Coordenadas		Este	480,117	Norte	1,098,727			
3		Propiedad en verde a la venta, 490m2 / 428.57 \$/m2				Oferta					30/6/17			
						Coordenadas		Este	479,955	Norte	1,098,878			
Para las referencias en dólares, se toma el tipo de cambio de venta del día del Banco Nacional de Costa Rica \$1 = € 576.5														

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10901044611700-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	5.50 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	TIGO
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	a 150 m
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	a 300 m
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 290 m
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 750 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		RESIDENCIAL		
CLASE SOCIAL					
			Clase social		
			Media Alta		
			Clase social zonas cercanas		
			Media Alta		
			Densidad poblacional		
			Media		
			Actividad del lugar		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	14.00 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	34.00 m		Pendiente %	0	
Relación:	2.42857143		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	4			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
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	Río	Distancia	180.00 m	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: 92.80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
27/6/17		Reservas y restricciones citas 301-03320-01-0901-001.			
OBSERVACIONES					
Se realiza avalúo de propiedad ubicada en Santa Ana, la cual en el momento de la visita cuenta con una vivienda unifamiliar de dos niveles, propied a nombre del Banco Nacional de Costa Rica.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-10901044611700-2017-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		
Vivienda 1 nivel	133.00	347,500	46,217,500	60	15	I	0.8438	0.9191	35,843,367.00	46.5	269,499		
Vivienda 2 nivel	97.80	347,500	33,985,500	60	15	I	0.8438	0.9191	26,357,002.20	46.5	269,499		
Cocheras	61.00	260,625	15,898,125	60	15	B	0.8438	0.9748	13,076,814.00	49.4	214,374		
Rancho	29.80	200,000	5,960,000	40	15	B	0.7422	0.9748	4,312,030.20	28.9	144,699		
TOTAL	321.60		102,061,125						79,589,213.40				
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		
Circulación aceras	78.00	14,400	1,123,200	20	15	B	0.3438	0.9748	376,428.00	6.7	4,826		
Tapias 2.5mh	16.00	72,000	1,152,000	30	15	B	0.6250	0.9748	701,856.00	18.3	43,866		
			-				#jDIV/0!	#N/A	-	#jDIV/0!	#jDIV/0!		
TOTAL			2,275,200						1,078,284.00				
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		
			-				#jDIV/0!	#N/A	-	#jDIV/0!	#jDIV/0!		
			-				#jDIV/0!	#N/A	-	#jDIV/0!	#jDIV/0!		
			-				#jDIV/0!	#N/A	-	#jDIV/0!	#jDIV/0!		
TOTAL			-						-				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES													
CONSTRUCCIONES									¢79,589,213.40				
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢1,078,284.00				
VALOR TOTAL									¢80,667,497.40				
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO	
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)			B		BUENO		
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.		Factor de Depreciación			I		INTERMEDIO		
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado		Factor de Estado			R		REGULAR		
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR		Valor Neto de Reposición			D		DEFICIENTE		
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR		Vida Útil Remanente			M		MALO		
Edad	Edad del bien (años de construido)										MM	MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-10901044611700-2017-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda de dos niveles Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: 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: Banco Nacional de Costa Rica
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 321.60 m2 Porcentaje de cobertura: 62% Año de construcción: 2002

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC03 yVC04

NÚMERO DE NIVELES: 2

Estructura Cimientos, vigas y columnas en concreto
Paredes Paredes internas y externas en mampostería, acabadas en pintura
Entrepiso Concreto
Techos Estructura de metal, con tapicheles en mampostería y precintas en fibrolit.
Cubierta Lámina HG, con canoas en HG.
Cielos Lámina de gypsum
Pisos Concreto y cerámica
Fachada Paredes acabadas en pintura, ventanería en aluminio bronce, verjas con un murete de mampostería y un techo en lámina teja HG.
Aposentos Primer nivel: Sala, comedor, cocina, estudio, dos baño completos (uno de servicio), cocheras, rancho, pilas y tendido. Segundo nivel: Cuarto principal (con WC y Baño) dos dormitorios y un baño compartido.
Baños Tres cuartos de baño normales y uno económico.
Otros
Red de agua caliente Instalación para un tanque eléctrico.
Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit	SI	TOTAL
Porcentaje	100%	
Caja breaker	SI	
Interruptor	Diyuntores	
Estado General	Bueno	

Gas LP Ubicación:

Según muestreo realizado en sitio

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Bueno	Cielos	Bueno
Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno

Fisuras
Apresiasión visual de desplome

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos	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:
1			
2			
3			
4			
5			
6			

Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

Los valores de reposición que se incluyen en el presente avalúo se calcularon con base en el "Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva" del Ministerio de Hacienda publicados para el 2015.

En general la vivienda apose un buen estado de conservación, conserva sus piezas sanitarias, salvo una tina en el dormitorio principal y el inodoro y lavatorio del cuarto de servicio, en cuanto a grifería, no esta los platos de ducha, algunas zonas en aleros y cielos tienen algún grado de deterioro por humedad con algunas manchas. Se observaron algunas partes de rodapié desprendidas.

No se asume responsabilidad por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de niveles freáticos superficiales. Dado que el presente informe tiene el alcance de un avalúo bancario, los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas y/o estructuras sobre el emplazamiento y/o edificaciones. Por la misma razón, no se revisa el diseño estructural, la resistencia y durabilidad de las construcciones existentes o que a futuro pudiesen ser edificadas sobre el terreno valorado. Esto es responsabilidad exclusiva del profesional responsable del proyecto ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas. No se asume responsabilidad por vicios ocultos.

No se realiza levantamiento topográfico por lo que los datos indicados en los planos de catastro se asumen correctos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre lo indicado en el plano de catastro y el estudio registral de la propiedad.

El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a ética, competencia, revelación de información y confección de informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo da fe de que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10901044611700-2017-U

5/12/17 7:38 p. m.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 446117---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 446117 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CONSTRUIR CON CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SANTA ANA CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN
JOSÉ

LINDEROS:

SUR : MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA

ESTE : LOTE 11 C

OESTE : LOTE 9 C

NORESTE : CALLE PUBLICA CON 14. METROS

MIDE: CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CON VEINTISIETE DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:SJ-0199547-1994

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
1-00226735 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 120,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00566011-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01 DE SEPTIEMBRE DE 2016

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 301-03320-01-0901-001
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 5-Diciembre-2017 a las 19.35.47 horas
Emitido el 05-12-2017 a las 19:38 horas

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

about:blank

Página 1 de 2

INFORME REGISTRAL

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

214-10901044611700-2017-U

5/12/17 7:37 p. m.

Consulta de Plano

i Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

3B



1 resultado de la operación matemática es = 1



Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	2017079
Año Inscripción:	27 Nov 2017	Área Plano:	489.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	213493.0
Coordenada Este:	516307.0	CRTM Norte:	1098882.0
CRTM Este:	479971.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	9 - SANTA ANA	1 - SANTA ANA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001021	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	446117	000			

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	199547	1994
1 - SAN JOSÉ	1946387	2017
1 - SAN JOSÉ	1974677	2017

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

INFORME REGISTRAL

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

214-10901044611700-2017-U

COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

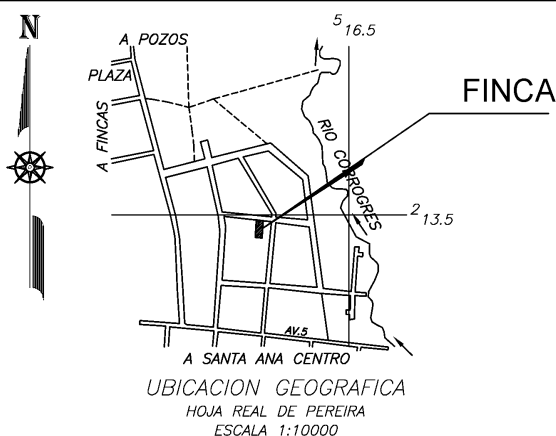
REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL INSCRIPCIÓN No: 1-2017079-2017 Fecha: 27/11/2017 10:34:16 Registrador: STEVEN VARGAS NARANJO 94367D9EDD62919F5987EBB75A9A91F0
--

Catastro Nacional
2017-96051-C
23/11/2017 09:58:38
Ingreso



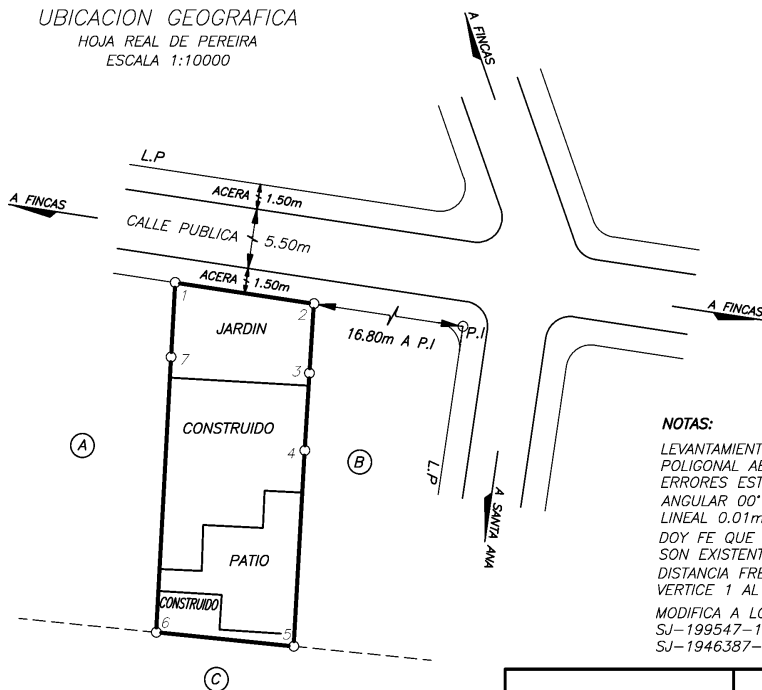
Contrato 752364
Fecha 21/11/2017
Sellado CFIA

NUMERO DE ENTERO: 24967427-0



DERROTERO				
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA		
	°	'	m.	cm.
1 - 2	98	30.74	14	27
2 - 3	183	46.45	6	97
3 - 4	183	32.06	7	73
4 - 5	183	17.71	19	61
5 - 6	275	41.15	14	05
6 - 7	3	08.1	27	56
7 - 1	3	12.83	7	46

COLINDANTE:
(A): 3-101-653575 S.A
(B): HECTOR PORRAS CRUZ
(C): MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA



NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS:
ANGULAR 00' 01"
LINEAL 0.01m
DOY FE QUE LOS LINDEROS
SON EXISTENTES
DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA
VERTICE 1 AL 2 = 14.27m
MODIFICA A LO PLANOS CATASTRADOS:
SJ-199547-1994, SJ-1974677-2017,
SJ-1946387-2017.

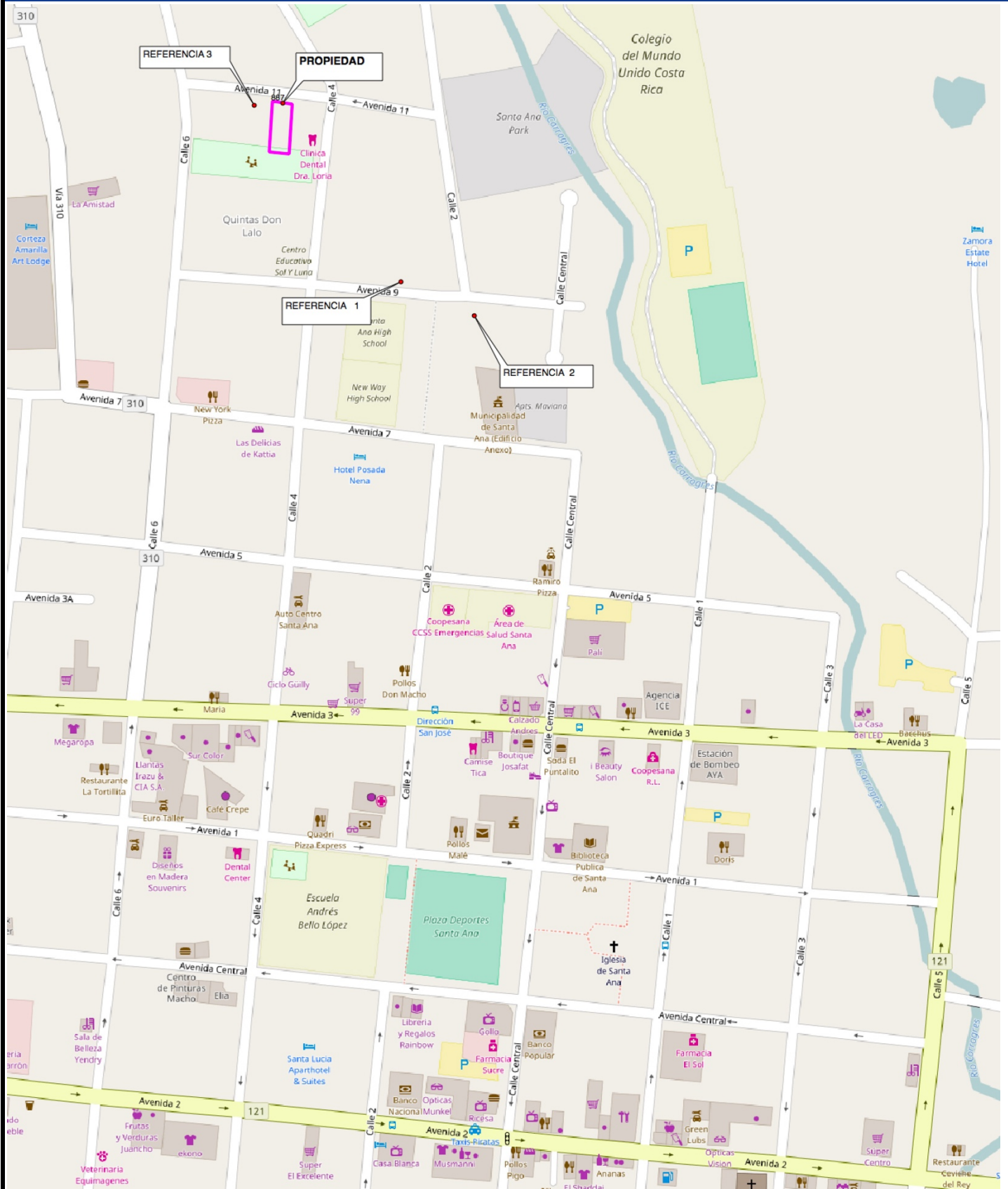
 Firmado digitalmente por JUAN GABRIEL MORAGA UMAÑA (FIRMA) Ubicación: San José, Costa Rica Fecha: 2017.11.21 12:53:10 -06'00' GABRIEL MORAGA UMAÑA INGENIERO TOPOGRAFO IT-25029	AREA 489m²	SITUADO EN SANTA ANA DISTRITO 1° SANTA ANA CANTON 9° SANTA ANA PROVINCIA 1° SAN JOSE	PARA RECTIFICAR AREA FOLIO REAL N° 10446117-000 AREA SEGUN REGISTRO 482.27 m²
PROTOCOLO TOMO 19313	FOLIO 046	ESCALA 1:200	ARCHIVO 5839-1
		FECHA NOVIEMBRE 2017	

PLANO CATASTRO

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

214-10901044611700-2017-U



UBICACIÓN

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

214-10901044611700-2017-U



UBICACIÓN

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

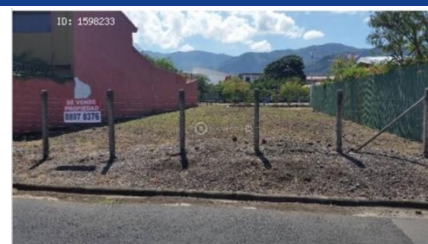
214-10901044611700-2017-U



REFERENCIA 1



REFERENCIA 2



TOYOTA THON: NEGOCIAR TODO

Información de la propiedad

Localización: Santa Ana
 Precio: \$210,000.00
 Precio/M² de terreno: \$428.57
 M² de construcción: 0
 Tamaño del Lote m²: 490

REFERENCIA 3



VISTA AL ESTE



VISTA AL OESTE



FACHADA

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10901044611700-2017-U

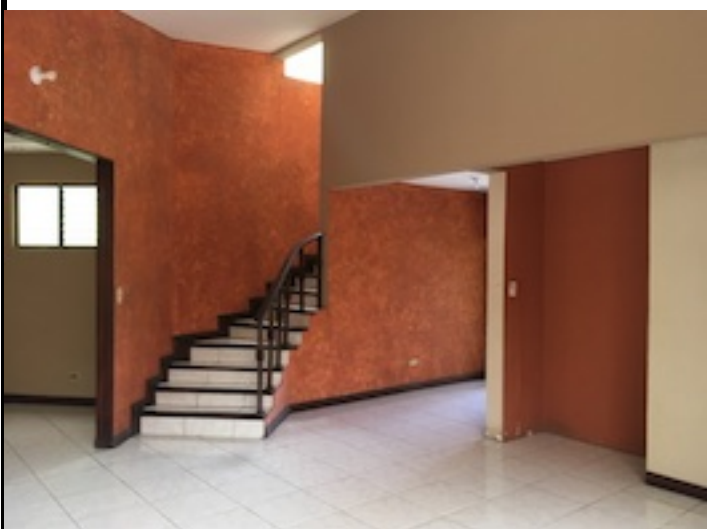


COCHERAS



PATIO

FACHADA POSTERIOR



SALA COMEDOR

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10901044611700-2017-U



ESTUDIO



CUARTO DE BAÑO



COCINA



PILAS Y TENDIDO



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10901044611700-2017-U



DORMITORIO SERVICIO



CUARTO DE BAÑO



TERRAZA TECHADA



DORMITORIO PRINCIPAL 1



ANEXO FOTOGRÁFICO

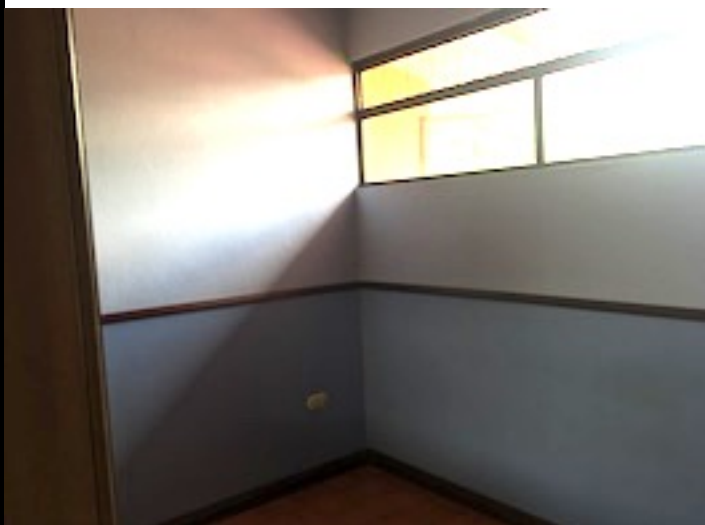
214-10901044611700-2017-U



CLOSET



CUARTO DE BAÑO



DORMITORIO 2



DORMITORIO 3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10901044611700-2017-U



ALEROS Y CIELOS



RANCHO



BAÑO RANCHO



PATIO

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10901044611700-2017-U

Metodología y formulas utilizadas para el cálculo de los factures utilizados en cada una de las características de los comparables encontrados.

Homologación referencia 1				
Sector comercial	0	Lote a Valorar	Lote Tipo	Factores Parciales
Sector residencial	1		€247,070.61	
AREA	Al	482.27 m2	490.00 m2	1.0053
PENDIENTE	Pl	0.00 %	0.00 %	1.0000
FRENTE	Fl	14.00 m	20.00 m	0.9147
VÍA	vf	3	3	1.0000
SERVICIOS 1	S1	4	4	1.0000
	Acera	1	1	
	Cordón y caño	1	1	
SERVICIOS 2	S2	16	16	1.0000
	Alumbrado	1	1	
	Teléfono	1	1	
	Electricidad	1	1	
	Cañería	1	1	
		16		
REGULARIDAD	Amrc	482.27		
	Rlv	1.000	1.000	1.0000
NIVEL	Nlv	0.00 m	0.00 m	1.0000
UBICACIÓN	Ulv	5	5	1.0000
	medianero		medianero	
			Factor Final	0.9200
			Valor Unitario	€227,304.96
			Valor del Terreno	€109,622,361.42

$FE = \left(\frac{A_{LT}}{A_{LV}} \right)^{\alpha}$ En donde: FE = Factor de extensión A_{LT} = Área del lote tipo A_{LV} = Área del lote a valorar α = Factor exponencial determinado a partir de la finca a valorar β = Factor exponencial determinado a partir del lote tipo $FN = e^{(N_{LV} - N_{LT}) \cdot k_1}$ En donde: FN = Factor de nivel N_{LV} = Nivel del lote a valorar (en metros medido en relación a la vía) N_{LT} = Nivel del lote tipo en metros medido en relación a la vía k_1 = Constante del lote a valorar k_2 = Constante del lote tipo. Para bajo nivel es de -0.05 y para sobre nivel de -0.03. $FU = e^{((U_{LV} - 5) \cdot K)}$ En donde: FU = Factor de ubicación U_{LV} = Ubicación del lote a valorar k = Constante de ubicación <table><tr><th colspan="2">Tabla 7 Ubicación en manzana</th></tr><tr><th>Descripción de ubicación</th><th>Código</th></tr><tr><td>Manzanero</td><td>1</td></tr><tr><td>Cabecero</td><td>2</td></tr><tr><td>Esquinero</td><td>3</td></tr><tr><td>Medianero con 2 frentes</td><td>4</td></tr><tr><td>Medianero (lote tipo usual)</td><td>5</td></tr><tr><td>Callejón lateral</td><td>6</td></tr><tr><td>Callejón fondo</td><td>7</td></tr><tr><td>Lote en servidumbre</td><td>8</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Tabla 8 Valor de la constante de ubicación k</th></tr><tr><th>Sector</th><th>k</th></tr><tr><td>Comercial</td><td>-0.1110</td></tr><tr><td>Residencial</td><td>-0.0255</td></tr></table> $CF = \left[\frac{F_{LV}}{F_{LT}} \right]^{\beta}$ En donde: CF = coeficiente de frente F_{LV} = frente del terreno sujeto a valoración F_{LT} = frente del lote tipo de la zona β = coeficiente tabla 1 $FV = e^{(V_{LV} - V_{LT}) \cdot 0.044}$ En donde: FV = Factor de vía V_{LV} = Vía del lote a valorar V_{LT} = Vía del lote tipo $CFR = \frac{A_{RECT}}{A_{TOTAL}}$ En donde: CFR = coeficiente de forma aplicable a la fracción de la deformidad A_{RECT} = área del mayor rectángulo que se podrá inscribir A_{TOTAL} = área total del terreno a valorar $CFR = \sqrt{\frac{f_0}{f_0 + F_0}}$ En donde: CFR = coeficiente de forma f_0 = fondo del lote tipo F_0 = fondo de la fracción irregular $FS_1 = e^{((S_{LV} - S_{LT}) \cdot 0.03)}$ En donde: FS_1 = Factor de servicios 1 S_{LV} = Clasificación de servicios 1 del lote a valorar S_{LT} = Clasificación de servicios 1 del lote tipo En el caso de terrenos con pendientes ascendentes y $S \leq 1$: $FP = 1 - \frac{S}{2}$ En el caso de cualquier terreno con $S > 1$: $FP = 0.33S$ En donde: FP = Factor de nivel S = Pendiente del Terreno (en factor) $FS_2 = e^{((S_{LV} - S_{LT}) \cdot 0.03)}$ En donde: FS_2 = Factor de servicios 2 S_{LV} = Clasificación de servicios 2 del lote a valorar S_{LT} = Clasificación de servicios 2 del lote tipo	Tabla 7 Ubicación en manzana		Descripción de ubicación	Código	Manzanero	1	Cabecero	2	Esquinero	3	Medianero con 2 frentes	4	Medianero (lote tipo usual)	5	Callejón lateral	6	Callejón fondo	7	Lote en servidumbre	8	Tabla 8 Valor de la constante de ubicación k		Sector	k	Comercial	-0.1110	Residencial	-0.0255	<table><tr><th colspan="2">Factor extension urbano</th></tr><tr><td>Fe</td><td>1.005</td></tr><tr><td>Alt</td><td>490</td></tr><tr><td>Alv</td><td>482.27</td></tr><tr><td>α</td><td>0.33</td></tr><tr><td>β</td><td>0.33</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Factor nivel</th></tr><tr><td>Fn</td><td>1</td></tr><tr><td>Nlt</td><td></td></tr><tr><td>Nlv</td><td>0.00 m</td></tr><tr><td>k2</td><td>0</td></tr><tr><td>k1</td><td>0</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Factor ubicación</th></tr><tr><td>Fua</td><td>1.000</td></tr><tr><td>Alt</td><td>490</td></tr><tr><td>Alv</td><td>482.27</td></tr><tr><td>Fu</td><td>1.000</td></tr><tr><td>Ulv</td><td>5</td></tr><tr><td>Ult</td><td>5</td></tr><tr><td>k</td><td>-0.0255</td></tr><tr><td>Definición de Fua</td><td>FALSO</td></tr><tr><td>Definición de k</td><td></td></tr><tr><td>Sector comercial</td><td>0</td></tr><tr><td>Sector residencial</td><td>1</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Factor frente urbano</th></tr><tr><td>Ff</td><td>0.915</td></tr><tr><td>Flv</td><td>14</td></tr><tr><td>Flt</td><td>20</td></tr><tr><td>y</td><td>0.25</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Factor tipo vía</th></tr><tr><td>Ftv</td><td>1.000</td></tr><tr><td>vft</td><td>3</td></tr><tr><td>vfv</td><td>3</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Factor regularidad</th></tr><tr><td>Fr</td><td>1.000</td></tr><tr><td>Rlv</td><td>1.000</td></tr><tr><td>Rlt</td><td>1</td></tr><tr><td>ρ</td><td>0.50</td></tr><tr><td>η</td><td>0.5</td></tr><tr><td>Rlv</td><td>1.000</td></tr><tr><td>Alv</td><td>482.27 m2</td></tr><tr><td>Amrc</td><td>482.27 m2</td></tr><tr><td>Alt</td><td>490</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Factor servicios 1</th></tr><tr><td>Fs1</td><td>1.000</td></tr><tr><td>S1lv</td><td>4</td></tr><tr><td>S1lt</td><td>4</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Factor pendiente</th></tr><tr><td>Fp</td><td>1.000</td></tr><tr><td>Plt</td><td></td></tr><tr><td>Plv</td><td>0</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Factor servicios 2</th></tr><tr><td>Fs2</td><td>1.000</td></tr><tr><td>S2lv</td><td>16</td></tr><tr><td>S2lt</td><td>16</td></tr></table>	Factor extension urbano		Fe	1.005	Alt	490	Alv	482.27	α	0.33	β	0.33	Factor nivel		Fn	1	Nlt		Nlv	0.00 m	k2	0	k1	0	Factor ubicación		Fua	1.000	Alt	490	Alv	482.27	Fu	1.000	Ulv	5	Ult	5	k	-0.0255	Definición de Fua	FALSO	Definición de k		Sector comercial	0	Sector residencial	1	Factor frente urbano		Ff	0.915	Flv	14	Flt	20	y	0.25	Factor tipo vía		Ftv	1.000	vft	3	vfv	3	Factor regularidad		Fr	1.000	Rlv	1.000	Rlt	1	ρ	0.50	η	0.5	Rlv	1.000	Alv	482.27 m2	Amrc	482.27 m2	Alt	490	Factor servicios 1		Fs1	1.000	S1lv	4	S1lt	4	Factor pendiente		Fp	1.000	Plt		Plv	0	Factor servicios 2		Fs2	1.000	S2lv	16	S2lt	16
Tabla 7 Ubicación en manzana																																																																																																																																											
Descripción de ubicación	Código																																																																																																																																										
Manzanero	1																																																																																																																																										
Cabecero	2																																																																																																																																										
Esquinero	3																																																																																																																																										
Medianero con 2 frentes	4																																																																																																																																										
Medianero (lote tipo usual)	5																																																																																																																																										
Callejón lateral	6																																																																																																																																										
Callejón fondo	7																																																																																																																																										
Lote en servidumbre	8																																																																																																																																										
Tabla 8 Valor de la constante de ubicación k																																																																																																																																											
Sector	k																																																																																																																																										
Comercial	-0.1110																																																																																																																																										
Residencial	-0.0255																																																																																																																																										
Factor extension urbano																																																																																																																																											
Fe	1.005																																																																																																																																										
Alt	490																																																																																																																																										
Alv	482.27																																																																																																																																										
α	0.33																																																																																																																																										
β	0.33																																																																																																																																										
Factor nivel																																																																																																																																											
Fn	1																																																																																																																																										
Nlt																																																																																																																																											
Nlv	0.00 m																																																																																																																																										
k2	0																																																																																																																																										
k1	0																																																																																																																																										
Factor ubicación																																																																																																																																											
Fua	1.000																																																																																																																																										
Alt	490																																																																																																																																										
Alv	482.27																																																																																																																																										
Fu	1.000																																																																																																																																										
Ulv	5																																																																																																																																										
Ult	5																																																																																																																																										
k	-0.0255																																																																																																																																										
Definición de Fua	FALSO																																																																																																																																										
Definición de k																																																																																																																																											
Sector comercial	0																																																																																																																																										
Sector residencial	1																																																																																																																																										
Factor frente urbano																																																																																																																																											
Ff	0.915																																																																																																																																										
Flv	14																																																																																																																																										
Flt	20																																																																																																																																										
y	0.25																																																																																																																																										
Factor tipo vía																																																																																																																																											
Ftv	1.000																																																																																																																																										
vft	3																																																																																																																																										
vfv	3																																																																																																																																										
Factor regularidad																																																																																																																																											
Fr	1.000																																																																																																																																										
Rlv	1.000																																																																																																																																										
Rlt	1																																																																																																																																										
ρ	0.50																																																																																																																																										
η	0.5																																																																																																																																										
Rlv	1.000																																																																																																																																										
Alv	482.27 m2																																																																																																																																										
Amrc	482.27 m2																																																																																																																																										
Alt	490																																																																																																																																										
Factor servicios 1																																																																																																																																											
Fs1	1.000																																																																																																																																										
S1lv	4																																																																																																																																										
S1lt	4																																																																																																																																										
Factor pendiente																																																																																																																																											
Fp	1.000																																																																																																																																										
Plt																																																																																																																																											
Plv	0																																																																																																																																										
Factor servicios 2																																																																																																																																											
Fs2	1.000																																																																																																																																										
S2lv	16																																																																																																																																										
S2lt	16																																																																																																																																										

MEMORIA DE CALCULO

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.