

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES	214-40203010207900-2017-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:	04 - HEREDIA		
Cantón:	02 - BARVA		
Distrito:	03 - SAN PABLO		
Localidad:	Buena Vista		
DIRECCIÓN EXACTA			
850 m norte de la Iglesia Católica de Buena Vista, sobre servidumbre de paso. 90 m oeste de la entrada de la servidumbre.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	H-1990105-2017		
Identificador Predial	1.004,00 m ²		
Diferencia de medidas	40203010207900	1.058,62 m ²	
Porcentaje:	5,16%	54,62 m ²	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡50.547.384,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡1.660.417,20		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡52.207.801,20		
VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS UNO COLONES 20/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	<u>Nacional</u>
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡1.660.417,20		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES			
Nombre del Perito	<u>José Daniel Madrigal Salazar</u>		Digitally signed by: JOSE DANIEL MADRIGAL SALAZAR (FIRMA) Date and Time: 05-Oct-17 11:38:55 AM
Tipo de Profesional	<u>Ingeniero civil</u>		Firma del Perito
Número de registro	<u>IC- 20109</u>	Emp. _____	Identificación N° <u>1-1828-0892</u>
Nombre de la empresa	Título personal.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	<u>Ing. José Daniel Madrigal Salazar</u>		
Fecha inspección:	<u>3 octubre 2017</u>	Fecha informe:	<u>3 octubre 2017</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8557-7634/8832-0694</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>josedanielms@gmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO				214-40203010207900-2017-U										
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR ¢/m2		63.000,00	75.000,00	91.000,00	0,00	0,00								
Área (m2)	1004,00	1.979,00	1.2510	998,00	0,9980	932,00								
Nivel (m)	0	1,5	1,0305	1,5	1,0305	0								
Frente		1,0000		1,0000		1,0000								
Fondo		1,0000		1,0000		1,0000								
Forma	regular	regular	1,0000	regular	1,0000	regular								
Pendiente	4	4	1,0000	4	1,0000	4								
Ubicación	3	5	1,0315	5	1,0315	5								
Servicios 1	1	1	1,0000	4	0,9418	4								
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16								
Tipo de vía	4	3	0,9660	3	0,9660	3								
Negociación		0,8500		0,9000		0,8000								
Factor de Homologación		1,0918		0,8685		0,7325								
Valores Homologados		68.782,80		65.140,70		66.656,94								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
Líneas alta tensión	0,2000	Área afectada	310,00 m2	área que atraviesa las líneas de alta tensión										
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	¢66.860 /m2	Valor ajustado	¢50.346 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno										
Factor secciones	0,7530	Área	1.004,00 m2	¢0 / m2										
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR TOTAL DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	40203098136A0			lote con casa.										
SUR	servidumbre de paso con 30,18 m de frente.			calle asfaltada.										
ESTE	servidumbre de paso con 31,03 m de frente.			calle asfaltada.										
OESTE	40203009813200			lote vacío.										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 5,00 m												
1	488.173	NORTE												
2	488.171	1.111.512												
3	488.141	1.111.481												
4	488.142	1.111.480												
1.111.515														
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta									
1	San Jose de la Montaña, lote 1 979,00 m2 a ¢63 000/m2	Oferta	8810-7631		03-10-17									
		Coordenadas	486.960	1.110.330										
2	San Jose de la Montaña, calle Zapata, lote 998,00 m2 a ¢75 000/m2; (dato internet).	Oferta	4000-1858		03-10-17									
		Coordenadas	Este	Norte										
3	San Jose de la Montaña, lote 932,00 m2 a ¢91 000/m2; (dato internet).	Oferta	8513-6348		03-10-17									
		Coordenadas	Este	Norte										
4		Coordenadas	Este	Norte										

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-40203010207900-2017-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	12,60 m	Cordón	NO	ACCESO A LA FINCA	
Acera	NO			Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ ICE	DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Alumbrado	SÍ CNFL	Jardines y Parques	SÍ a 950 m	Clase social	Media
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 125 m	Clase social zonas cercanas	Media
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 250 m	Densidad poblacional	Media
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ	Actividad del lugar	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 950 m	residencial	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	61,21 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	35,13 m	Pendiente %	4		
Relación:	1 / 1	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Esquinero		
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:	Bueno				
Cuerpo de agua cerca	Distancia	no aplica	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: 69,80%					
AFFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
02-10-17	servidumbre dominante, servidumbre de líneas eléctricas y de paso.				
OBSERVACIONES					
<p>El gravamen de servidumbre dominante no afecta físicamente al inmueble valorado. Con respecto al gravamen de servidumbre de líneas eléctricas y de paso se observó que las líneas eléctricas atraviesan al lote valorado.</p>					

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 mismo 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, ni relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-40203010207900-2017-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
Estado de la edificación:		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:	Propietario		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:		Porcentaje de cobertura:	Año de construcción:
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: _____		NÚMERO DE NIVELES: _____	
Estructura		Sistema eléctrico:	
Paredes		Entubado Conduit	_____
Entrepiso		Porcentaje	_____
Techos		Caja breaker	_____
Cubierta		Interruptor	_____
Cielos		Estado General	_____
Pisos			
Fachada			
Aposentos		Gas LP	Ubicación _____
Baños		Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros		Paredes	Cielos
Red de agua caliente		Pisos	Cubierta
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	_____	Paredes	_____
Pisos	_____	Pisos	_____
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	
DESCRIPCIÓN		<i>Tapias: bloques de concreto repellados.</i>	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			_____
2			Equivalente al:
3			del monto del crédito destinado a construcción
4			
5			
6			
OBSERVACIONES			
<p>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 sísmicamente 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.</p>			

214-40203010207900-2017-U



entorno calle pública, entrada a servidumbre



entorno sur del lote, vista desde el suroeste del lote



vista desde el noreste del lote, vista desde el sureste del lote



líneas de alta tensión

1	2	3	4	5
				

PLANO CATASTRADO

214-40203010207900-2017-U

REGISTRO NACIONAL
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

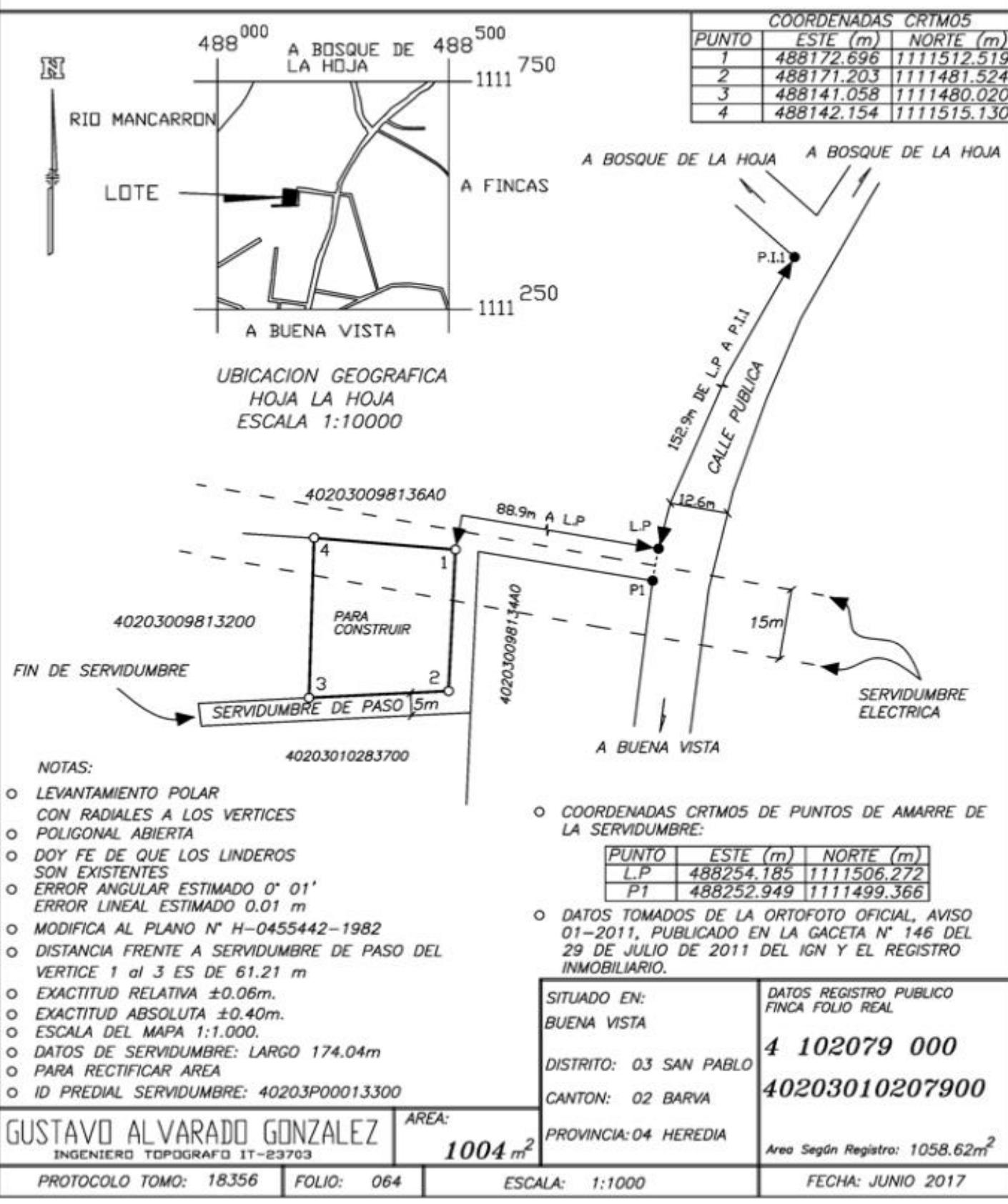
INSCRIPCIÓN N°:
4-1990105-2017

Fecha: 31/07/2017 17:18:38
Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS
1465D683993C20548542159DA0EDAEF6

Catastro Nacional
2017-48934-C
20/07/2017 09:13:41
Reingreso



ENTERO N: 24040316-9



ESTUDIO REGISTRAL

214-40203010207900-2017-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 102079---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 102079 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR**SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN PABLO CANTON 2-BARVA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA****FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : ANTONIO ESPINOZA

SUR : SERVIDUMBRE DE 5M DE ANCHO

ESTE : SERVIDUMBRE DE ENTRADA DE 5M ANCHO

OESTE : JULIAN UGALDE RODRIGUEZ

MIDE: MIL CINCUENTA Y OCHO METROS CON SESENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:H-0455442-1982****IDENTIFICADOR PREDIAL:402030102079_**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 102079 Y ADEMÁS PROVIENE DE 00098132-000

VALOR FISCAL: 35,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTITRES MILLONES DIECINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES CON DIECIOCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00473776-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27 DE OCTUBRE DE 2015

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

SERVIDUMBRE DOMINANTE

CITAS: 331-17343-01-0901-001

FINCA REFERENCIA: 00098132-000

AFECTA A FINCA: 4-00102079- -

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

CITAS: 408-10488-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 4-00102079- -

INICIA EL: 02 DE DICIEMBRE DE 1993

LONGITUD: 30.00 METROS

ANCHO: 20.00 METROS

RUMBO: OESTE A ESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

4 102079-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

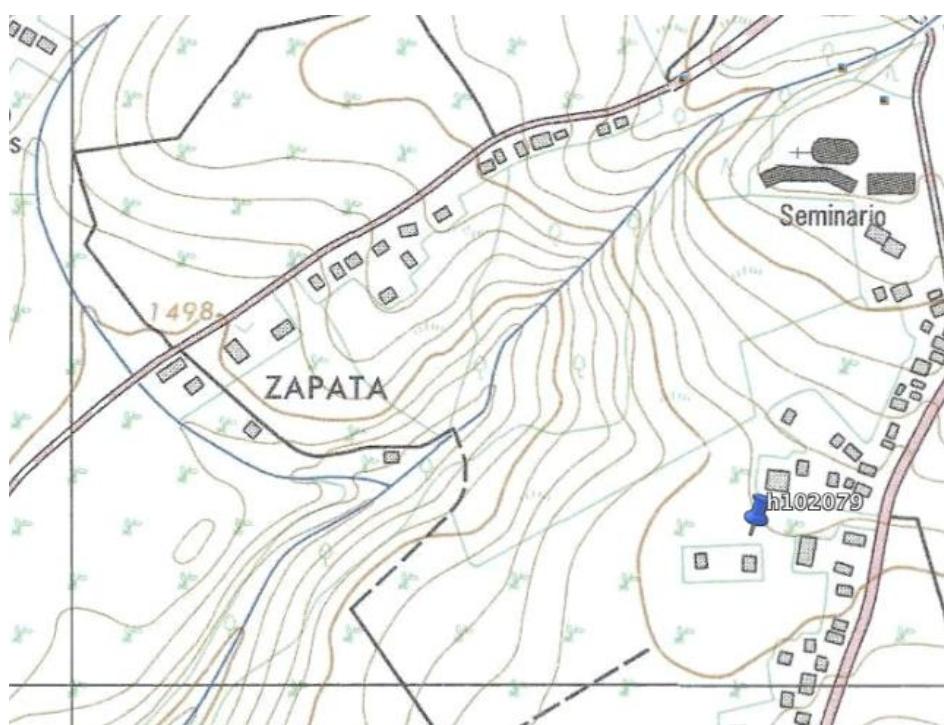
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 2-Octubre-2017

UBICACIÓN

214-40203010207900-2017-U



524



MEMORIA DE CALCULO

214-40203010207900-2017-U

Fórmulas utilizadas en la homologación basadas en la Directriz VA-03-2008 del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.

Factor extensión:
$$F_e = \left(\frac{A_s}{A_c} \right)^n \quad \text{Se utilizó } n=0,33$$

Factor de pendiente
$$F_{pc} = \text{Exp} [(PZ - PL) / b]$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de su porcentaje de pendiente.

Factor de ubicación
$$F_{Ucr} = \text{Exp} ((Uv - Ult) * -b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de su ubicación. Se utilizó b=-0,0155

Factor servicios 1
$$F_{S1} = \text{Exp} ((sv - slt) * b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de los servicios 1 (acera, cordón y caño). Se utilizó b=0,02

Factor servicios 2
$$F_{S2} = \text{Exp} ((sv - slt) * b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de los servicios 2 (alumbrado, teléfono, cañería, electricidad).

Factor de tipo de vía
$$F_{vc} = \text{Exp} ((Vv - Vlt) * -b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo del tipo de vía. Se utilizó b=0,0346

Factor de nivel de calle
$$Fsn = \text{Exp} ((-b * s) - (-b * c))$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el nivel de calle. Para lotes sobre nivel de calle se utiliza b= 0,02, bajo nivel de calle se utiliza b=0,05; s= nivel del lote sujeto en metros, c= nivel de lote comparable en metros.

Factor de regularidad
$$R = \sqrt[n]{\frac{A}{At}}$$

A corresponde al área del lote rectangular, At es el área del lote total

El factor de regularidad se obtiene:
$$Fr_{rc} = \frac{R_v}{R_r}$$

Donde R_v es la regularidad del lote a valorar y R_r el de la referencia.

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES	214-40203009813200-2017-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:	04 - HEREDIA		
Cantón:	02 - BARVA		
Distrito:	03 - SAN PABLO		
Localidad:	Buena Vista		
DIRECCIÓN EXACTA			
850 m norte de la Iglesia Católica de Buena Vista, sobre servidumbre de paso. 75 m oeste, 35 m sur y 40 m oeste de la entrada de la servidumbre.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	H-1981884-2017	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	40203009813200	993,00 m ²	
Identificador Predial		1.015,24 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 2,19%	22,24 m ²	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡50.999.487,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡3.744.078,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡54.743.565,00		
VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Nacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡3.744.078,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES			
Nombre del Perito	José Daniel Madrigal Salazar		Digitally signed by: JOSE DANIEL MADRIGAL SALAZAR (FIRMA) Date and Time: 05-Oct-17 11:38:56 AM
Tipo de Profesional	Ingeniero civil		Firma del Perito
Número de registro	IC- 20109	Emp.	Identificación N° 1-1828-0892
Nombre de la empresa	Título personal.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Ing. José Daniel Madrigal Salazar		
Fecha inspección: 3 octubre 2017	Fecha informe: 3 octubre 2017		
Números telefónicos para contacto	8557-7634/8832-0694		
Correo electrónico / Dirección WEB	josedanielms@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO					214-40203009813200-2017-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR ¢/m ²		63.000,00	75.000,00	91.000,00	0,00	0,00								
Área (m ²)	993,00	1.979,00	1.2555	998,00	1.0017	932,00								
Nivel (m)	0	1,5	1.0305	1,5	1.0305	0								
Frente		1,0000		1,0000		1,0000								
Fondo		1,0000		1,0000		1,0000								
Forma	regular	regular	1,0000	regular	1,0000	regular								
Pendiente	4	4	1,0000	4	1,0000	4								
Ubicación	6	5	0,9846	5	0,9846	5								
Servicios 1	1	1	1,0000	4	0,9418	4								
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16								
Tipo de vía	4	3	0,9660	3	0,9660	3								
Negociación		0,8500		0,9000		0,8000								
Factor de Homologación		1,0460		0,8321		0,7018								
Valores Homologados		65.896,75		62.407,48		63.860,09								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
Líneas alta tensión	0,2000	Área afectada	246,00 m ²	área que atraviesa las líneas de alta tensión										
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²											
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€64.055 /m ²	Valor ajustado	€51.359 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno										
Factor secciones	0,8018	Área	993,00 m ²	€0 / m ²										
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR TOTAL DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	40203098136A0	lote con casa.												
SUR	Servidumbre de paso con 23,93 m de frente.	calle asfaltada y lastrada.												
ESTE	40203010207900	lote vacío.												
OESTE	40203042117200	lote vacío.												
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
PRECISIÓN 5,00 m														
VÉRTICE	ESTE	NORTE												
1	488.141	1.111.480												
2	488.117	1.111.478												
3	488.112	1.111.517												
4	488.142	1.111.515												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	San Jose de la Montaña, lote 1 979,00 m ² a €63 000/m ²	Oferta	8810-7631			03-10-17								
		Coordinadas	486.960		1.110.330									
2	San Jose de la Montaña, calle Zapata, lote 998,00 m ² a €75 000/m ² ; (dato internet).	Oferta	4000-1858			03-10-17								
		Coordinadas	Este		Norte									
3	San Jose de la Montaña, lote 932,00 m ² a €91 000/m ² ; (dato internet).	Oferta	8513-6348			03-10-17								
		Coordinadas	Este		Norte									
4		Coordinadas	Este		Norte									

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 descripta, 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-40203009813200-2017-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	12,60 m	Cordón	NO	ACCESO A LA FINCA	
Acera	NO			Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ ICE	DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Alumbrado	SÍ CNFL	Jardines y Parques	SÍ a 950 m	Clase social	Media
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 125 m	Clase social zonas cercanas	Media
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 250 m	Densidad poblacional	Media
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ	Actividad del lugar	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 950 m	residencial	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	23,93 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	39,19 m	Pendiente %	4		
Relación:	1 / 2	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 1 S2 16	Ubicación:	Callejón latera		
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:	Bueno				
Cuerpo de agua cerca	Distancia	no aplica	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: 69,80%					
AFFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
02-10-17	servidumbre trasladada, servidumbre sirviente.				
OBSERVACIONES					
<p>Los gravámenes de servidumbre trasladada y sirviente no afectan físicamente al inmueble valorado. La propiedad es atravesada por líneas de alta tensión.</p>					

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		214-40203009813200-2017-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
Estado de la edificación:		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:	Propietario		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	Porcentaje de cobertura:	Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: _____		NÚMERO DE NIVELES: _____	
Estructura		Sistema eléctrico:	
Paredes		Entubado Conduit	_____
Entrepiso		Porcentaje	_____
Techos		Caja breaker	_____
Cubierta		Interruptor	_____
Cielos		Estado General	_____
Pisos			
Fachada			
Aposentos		Gas LP	Ubicación _____
Baños			
Otros		Estado Físico y Mantenimiento:	
Red de agua caliente		Paredes	Cielos
Tanque captación de agua		Pisos	Cubierta
Fisuras			
Repellos	_____	Paredes	_____
Pisos	_____	Pisos	_____
			Cielos
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	
DESCRIPCIÓN		<i>Tapias: bloques de concreto repellados.</i>	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			_____
2			Equivalente al:
3			del monto del crédito destinado a construcción
4			
5			
6			
OBSERVACIONES			

214-40203009813200-2017-U



entorno calle pública, entrada a servidumbre



entorno sur del lote, vista desde el suroeste del lote



vista desde el sureste del lote, vista desde el noreste del lote



líneas de alta tensión

1	2	3	4	5
				

PLANO CATASTRADO

214-40203009813200-2017-U

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
4-1981884-2017

Fecha: 27/06/2017 12:46:05
Registrador: ANA LUCIA SANCHEZ RODRIGUEZ
6C0570361AB869F5FE1D84B551B9017ED

Catastro Nacional
2017-48936-C
23/06/2017 08:45:07
Reingreso

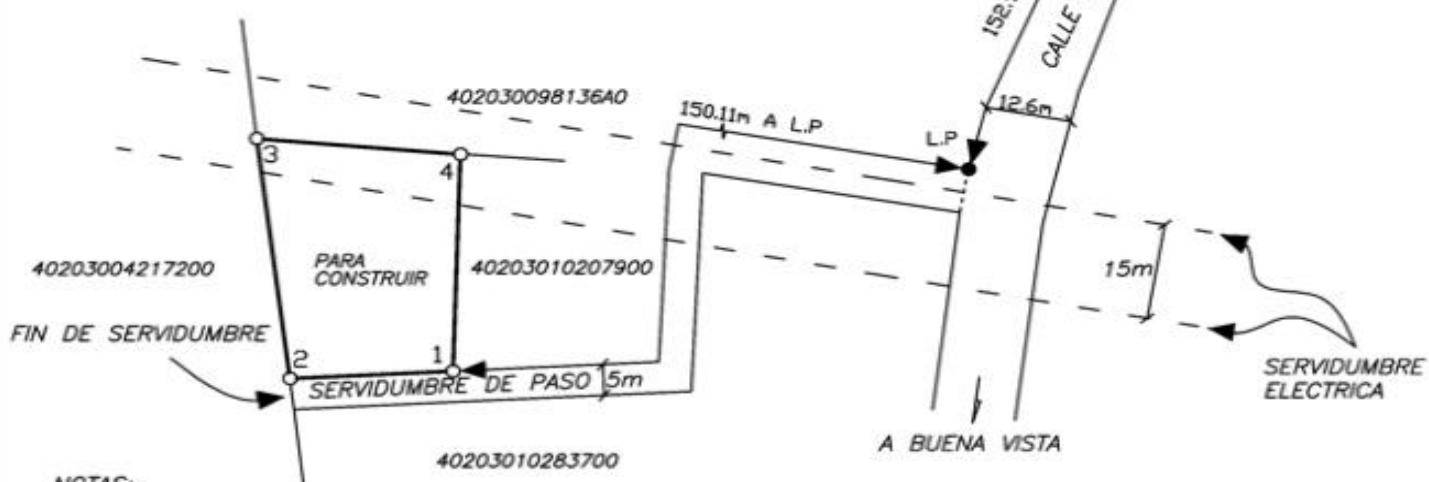


ENTERO N: 24040339-8



COORDENADAS CRTM05		
PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
1	488141.058	1111480.020
2	488117.154	1111478.804
3	488112.300	1111517.700
4	488142.154	1111515.130

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA LA HOJA
ESCALA 1:10000



NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
- POLIGONAL ABIERTA
- DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 0° 01'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m
- MODIFICA AL PLANO N° H-0455440-1982
- DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO DEL VERTICE 1 al 2 ES DE 23.93 m
- EXACTITUD RELATIVA ±0.06m.
- EXACTITUD ABSOLUTA ±0.40m.
- ESCALA DEL MAPA 1:1.000.

- DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL, AVISO 01-2011, PUBLICADO EN LA GACETA N° 146 DEL 29 DE JULIO DE 2011 DEL IGN Y EL REGISTRO INMOBILIARIO.
- ID PREDIAL SERVIDUMBRE: 40203P00013300
- DATOS DE SERVIDUMBRE: LARGO 174.04m
- PARA RECTIFICAR AREA

SITUADO EN: BUENA VISTA	DATOS REGISTRO PUBLICO FINCA FOLIO REAL 4 098132 000
DISTRITO: 03 SAN PABLO	40203009813200
CANTON: 02 BARVA	
PROVINCIA: 04 HEREDIA	Area Segun Registro: 1015.24m ²

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ
INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703

AREA:
993 m²

PROTOCOLO TOMO: 18356	FOLIO: 064	ESCALA: 1:1000	FECHA: JUNIO 2017
-----------------------	------------	----------------	-------------------

ESTUDIO REGISTRAL

214-40203009813200-2017-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 98132---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 98132 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000SEGREGACIONES: SI HAY**NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN PABLO CANTON 2-BARVA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : ANTONIO ESPINOZA FALLAS
SUR : SERVIDUMBRE Y MA DEL CARMEN UGALDE
ESTE : FRANCISCO RUIZ VARGAS
OESTE : ROGER HERNANDEZ JIMENEZ

MIDE: MIL QUINCE METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:H-0455440-1982****IDENTIFICADOR PREDIAL:402030098132_**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 98132 Y ADEMÁS PROVIENE DE 000000-00000-000

VALOR FISCAL: 35,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO COLONES CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00473776-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27 DE OCTUBRE DE 2015

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 331-17343-01-0902-001
FINCA REFERENCIA: 00102079-000
AFECTA A FINCA: 4-00098132- -
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 380-02959-01-0001-001
REFERENCIAS: 1635 468 001
AFECTA A FINCA: 4-00098132- -
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

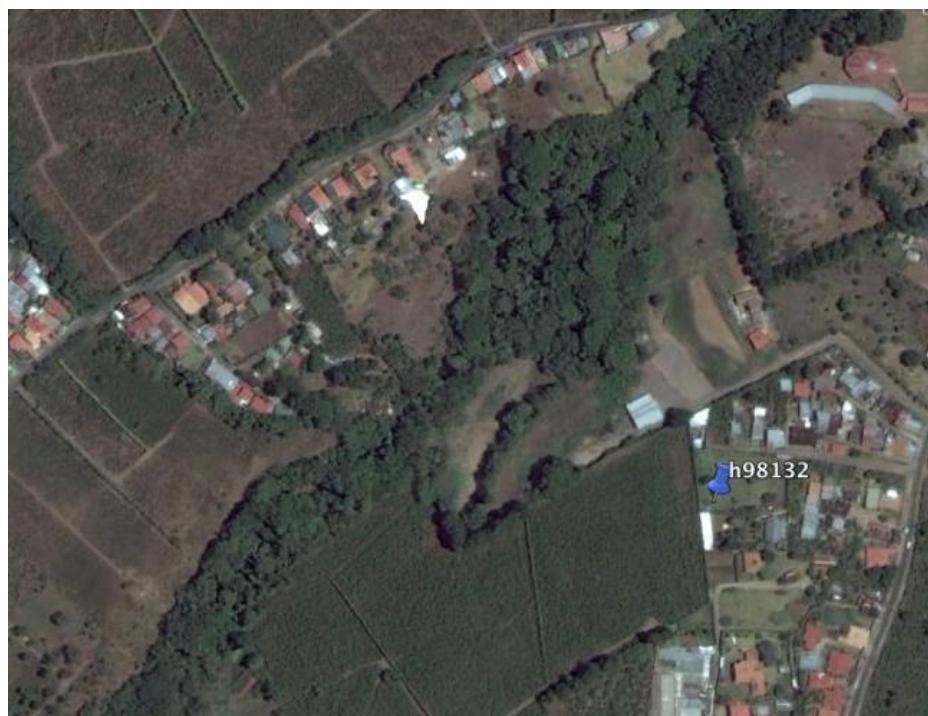
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 2-Octubre-2017
a las 07.19.16 horas

Emitido el 02-10-2017 a las 07:20 horas

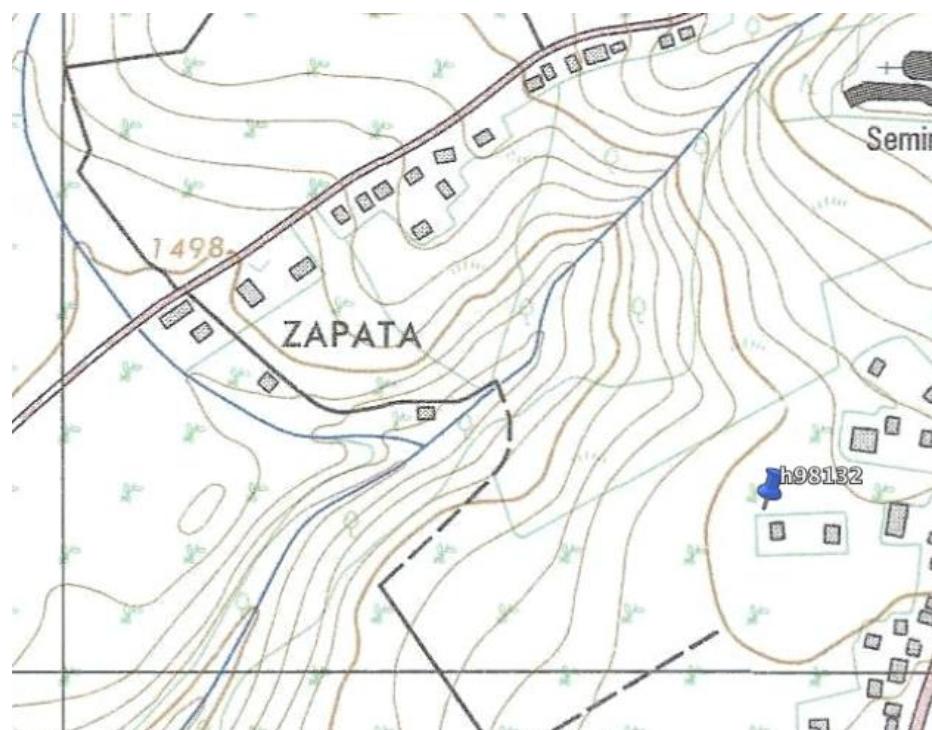
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

UBICACIÓN

214-40203009813200-2017-U



524



226

MEMORIA DE CALCULO

214-40203009813200-2017-U

Fórmulas utilizadas en la homologación basadas en la Directriz VA-03-2008 del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.

Factor extensión:
$$F_e = \left(\frac{A_s}{A_c} \right)^n \quad \text{Se utilizó } n=0,33$$

Factor de pendiente
$$F_{pc} = \text{Exp} [(PZ - PL) / b]$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de su porcentaje de pendiente.

Factor de ubicación
$$F_{Ucr} = \text{Exp} ((Uv - Ult) * -b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de su ubicación. Se utilizó b=-0,0155

Factor servicios 1
$$F_{S1} = \text{Exp} ((sv - slt) * b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de los servicios 1 (acera, cordón y caño). Se utilizó b=0,02

Factor servicios 2
$$F_{S2} = \text{Exp} ((sv - slt) * b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de los servicios 2 (alumbrado, teléfono, cañería, electricidad).

Factor de tipo de vía
$$F_{vc} = \text{Exp} ((Vv - Vlt) * -b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo del tipo de vía. Se utilizó b=0,0346

Factor de nivel de calle
$$Fsn = \text{Exp} ((-b * s) - (-b * c))$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el nivel de calle. Para lotes sobre nivel de calle se utiliza b= 0,02, bajo nivel de calle se utiliza b=0,05; s= nivel del lote sujeto en metros, c= nivel de lote comparable en metros.

Factor de regularidad
$$R = \sqrt[n]{\frac{A}{At}}$$

A corresponde al área del lote rectangular, At es el área del lote total

El factor de regularidad se obtiene:
$$Fr_{rc} = \frac{R_v}{R_r}$$

Donde R_v es la regularidad del lote a valorar y R_r el de la referencia.

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES	214-40203010283700-2017-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:	04 - HEREDIA		
Cantón:	02 - BARVA		
Distrito:	03 - SAN PABLO		
Localidad:	Buena Vista		
DIRECCIÓN EXACTA			
850 m norte de la Iglesia Católica de Buena Vista, sobre servidumbre de paso. 75 m oeste y 35 m sur de la entrada de la servidumbre.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	H-2003207-2017		
Identificador Predial	40203010283700		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,99%	13,88 m ² Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡68.918.985,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡70.466.109,90		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡139.385.094,90		
VALOR EN LETRAS:	CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y CUATRO COLONES 90/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Nacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡70.466.109,90		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES			
Nombre del Perito	José Daniel Madrigal Salazar		Digitally signed by: JOSE DANIEL MADRIGAL SALAZAR (FIRMA) Date and Time: 05-Oct-17 11:38:54 AM
Tipo de Profesional	Ingeniero civil		Firma del Perito
Número de registro	IC- 20109	Emp.	Identificación N° 1-1828-0892
Nombre de la empresa	Título personal.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Ing. José Daniel Madrigal Salazar		
Fecha inspección:	3 octubre 2017	Fecha informe:	3 octubre 2017
Números telefónicos para contacto	8557-7634/8832-0694		
Correo electrónico / Dirección WEB	josedanielms@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO					214-40203010283700-2017-U				
Características		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO							
SUJETO		COMPARABLES							
1	Factor	2	Factor	3	Factor	5			
VALOR ¢/m ²	63.000,00	75.000,00		91.000,00	0,00	0,00			
Área (m ²)	1385,00	1.979,00	1,1250	998,00	0,8975	932,00			
Nivel (m)	0	1,5	1,0305	1,5	1,0305	0			
Frente		1,0000		1,0000		1,0000			
Fondo		1,0000		1,0000		1,0000			
Forma	regular	regular	1,0000	regular	1,0000	regular			
Pendiente	4	4	1,0000	4	1,0000	4			
Ubicación	6	5	0,9846	5	0,9846	5			
Servicios 1	1	1	1,0000	4	0,9704	4			
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16			
Tipo de vía	4	3	0,9660	3	0,9660	3			
Negociación		0,8500		0,9000	0,8000	1,0000			
					1,0000	1,0000			
Factor de Homologación	0,9372		0,7683	0,6479	1,0000	1,0000			
Valores Homologados	59.044,42		57.620,93	58.962,14					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE							
Líneas alta tensión	0,8500	Área afectada	1.385,00 m ²	Sección 4.6.4 Normativa Peritos Externos					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€58.542 /m ²	Valor ajustado	€49.761 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0,8500	Área	1.385,00 m ²	€0 / m ²					
VALOR UNITARIO FINAL									
VALOR TOTAL DEL TERRENO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	Servidumbre de paso con 58,28 m de frente.		calle asfaltada y lastrada.						
SUR	40203006105000 y 40203023817600		lote con casa.						
ESTE	40203098134A0		lote con casa.						
OESTE	40203004217200		lote vacío.						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN 5,00 m				
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud				
1	488.117		1.111.475		1.545				
2	488.176		1.111.478		1.545				
3	488.175		1.111.453		1.545				
5	488.121		1.111.450		1.545				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción		Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	San Jose de la Montaña, lote 1 979,00 m ² a €63 000/m ²		Oferta	8810-7631		03-10-17			
			Coordinadas	486.960	1.110.330				
2	San Jose de la Montaña, calle Zapata, lote 998,00 m ² a €75 000/m ² ; (dato internet).		Oferta	4000-1858		03-10-17			
			Coordinadas	Este	Norte				
3	San Jose de la Montaña, lote 932,00 m ² a €91 000/m ² ; (dato internet).		Oferta	8513-6348		03-10-17			
			Coordinadas	Este	Norte				
4			Coordinadas	Este	Norte				

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 descripta, 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 mismo 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 LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-40203010283700-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	<u>NO</u>
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	12,60 m	Cuneta	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	Cordón	<u>NO</u>
		ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u> ICE	Internet por Cable	<u>SÍ</u> ICE
Alumbrado	<u>SÍ</u> CNFL	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 950 m
Electricidad	<u>SÍ</u> CNFL	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 125 m
Agua Potable	<u>SÍ</u> Municipal	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 250 m
Señal celular	<u>SÍ</u> ICE	Recolección de basura	<u>SÍ</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 950 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>58,28 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>24,99 m</u>	Pendiente %	<u>4</u>
Relación:	<u>1 / 0</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	<u>S1</u> <u>1</u>	Ubicación:	Callejón latera
	<u>S2</u> <u>16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	<u>NO</u>		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:	<u>Bueno</u>		
Cuerpo de agua cerca	Distancia	no aplica	Posibilidad de daños
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>Ninguno</u>
Riesgo deslizamiento			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>69,80%</u>			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO			
29-09-17	servidumbre trasladada		
OBSERVACIONES			
<p>El gravamen de servidumbre trasladada no afecta físicamente al inmueble valorado. Se encuentra una torre de líneas de alta tensión aproximadamente a 25 m del lote.</p>			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-40203010283700-2017-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	94,00	350.000	32.900.000	60	15	b	0,8438	0,9748	27.061.472,00	49,4	287.888															
Mezanine	69,80	175.000	12.215.000	60	15	b	0,8438	0,9748	10.047.291,20	49,4	143.944															
Pórtico	16,00	175.000	2.800.000	60	15	b	0,8438	0,9748	2.303.104,00	49,4	143.944															
TOTAL	179,80		47.915.000						39.411.867,20																	
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															
Bodega	14,50	200.000	2.900.000	40	7	r	0,8972	0,8190	2.130.934,50	29,4	146.961															
Salón fiestas	99,00	250.000	24.750.000	50	12	b	0,8512	0,9748	20.536.263,00	41,5	207.437															
Pasillo	73,70	25.000	1.842.500	30	12	b	0,7200	0,9748	1.293.140,20	21,1	17.546															
Tapias (ml)	96,00	80.000	7.680.000	40	15	b	0,7422	0,9748	5.556.480,00	28,9	57.880															
Tapias-verjas (ml)	25,00	85.000	2.125.000	40	15	b	0,7422	0,9748	1.537.425,00	28,9	61.497															
TOTAL			39.297.500						31.054.242,70																	
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															
Ninguno																										
TOTAL			-						-																	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																										
CONSTRUCCIONES																										
OBRAS COMPLEMENTARIAS																										
VALOR TOTAL																										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																										
DEFINICIONES																										
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)																					
	Medida en metros, m2, o unidades				Factor Depre.																					
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	ÓPTIMO																									
	MB MUY BUENO																									
	B BUENO																									
	I INTERMEDIO																									
	R REGULAR																									
	D DEFICIENTE																									
	M MALO																									
	MM MUY MALO																									
	DM 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 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		CONSTRUCCIONES		214-40203010283700-2017-U	
Tipo de construcción existente: vivienda				Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance:		Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:					
Nombre del Desarrollador:					
Número de Contrato CFIA:					
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por: Propietario BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 179,80 m ²	Porcentaje de cobertura: 21%		Año de construcción: 2002		
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC04		NÚMERO DE NIVELES: 2		Sistema eléctrico:	
Estructura	mampostería integral.	Entubado Conduit	SI	PARCIAL	
Paredes	bloques de concreto repellados y pintados.	Porcentaje	90%		
Entrepiso	piezas de madera.	Caja breaker	SI		
Techos	piezas de madera, tapicheles vidrio-madera.	Interruptor	Disyuntores		
Cubierta	lámina hierro galvanizado a dos aguas, canoas y bajantes hierro esmaltado.	Estado General	Bueno		
Cielos	tablilla de madera en artesonado.	Gas LP	Ubicación		
Pisos	cerámica, madera laminada en dormitorios, tablilla de madera en mezzanine.	Estado Físico y Mantenimiento:			
Fachada	bloques de concreto repellados y pintados con ventanería en vidrio fijo y celosía en marcos de madera.	Paredes	Bueno	Cielos	Bueno
Aposentos	pórtico, sala- comedor-cocina, 1 dormitorio con baño, 1 dormitorio, 1 baño, pilas. Mezzanine: 1 dormitorio, sala tv.	Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno
Baños	2 baños enchapados en cerámica, principal con tina.				
Otros	puertas de madera, mueble de cocina de madera con sobre granito, closets melamina con puerta estilo celosía.				
Red de agua caliente	calentador de agua.				
Tanque captación de agua	si tiene.				
Fisuras					
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Ninguno			Cielos	Ninguno
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Existente	Avance:		
<p>Bodega: 1 aposento con baño, estructura madera, puertas de madera, piso cerámica, cielos fibrolit, estructura de techo madera, cubierta hierro galvanizado, ventanas vidrio fijo y celosía en marcos de madera. Salón de fiestas: salón-cocina, 2 1/2 baños, estructura perfiles metálicos, paredes de bloques de concreto repellados y pintados, sin cielo raso, piso cerámica, estructura de techo perfiles metálicos, cubierta de hierro galvanizado, ventanería en vidrio fijo y celosía en marcos de aluminio. Pasillo: enchapado en cerámica. Tapias: bloques de concreto repellados y pintados. Tapias-verjas: bloques de concreto repellados y pintados. y verjas de tubo cuadrado de hierro.</p>					
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:	
1					
2				Equivalente al:	
3				del monto del crédito destinado a construcción	
4					
5					
6					
OBSERVACIONES					
Vivienda de buenos materiales y acabados, con adecuada iluminación y ventilación natural. La bodega se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento, su sistema eléctrico se encuentra sin entubar.					

214-40203010283700-2017-U



entorno calle pública, entrada a servidumbre



frente de la propiedad, fachada vivienda



sala-comedor, cocina, dormitorio con baño

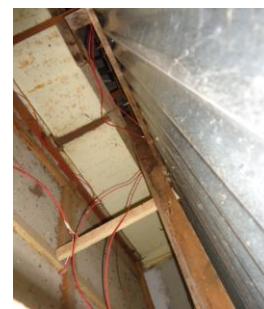


pilas, dormitorio, baño, mezzanine

FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

214-40203010283700-2017-U



bodega: aposento, baño, cables eléctricos sin entubar



salón de fiestas: salón, cocina, 1/2 baño



jardines, pasillo, tapias

cochera no valorada por encontrarse el techo en mal estado, es independiente de las demás construcciones



medidores eléctricos en entrada de servidumbre, medidor de agua de vivienda valorada

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

PLANO CATASTRADO

214-40203010283700-2017-U

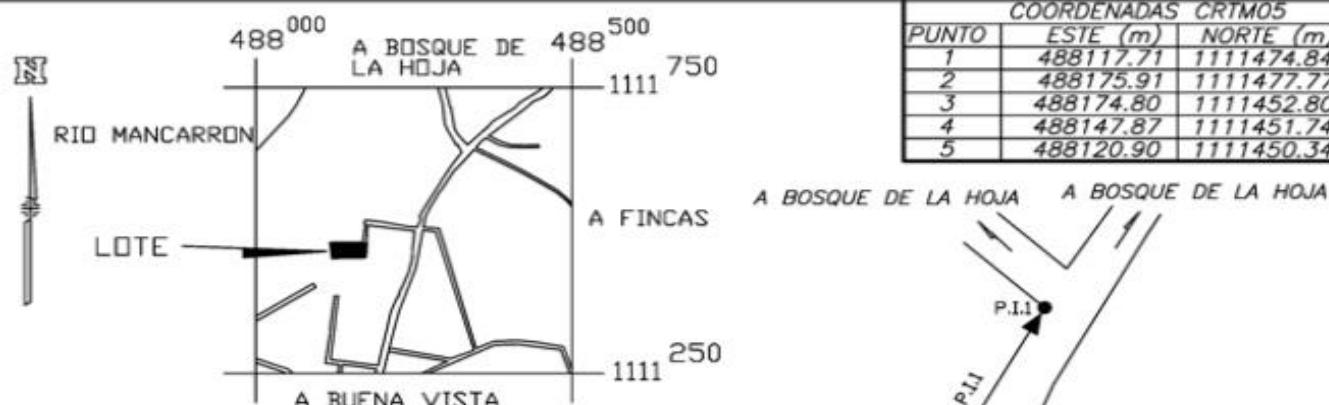
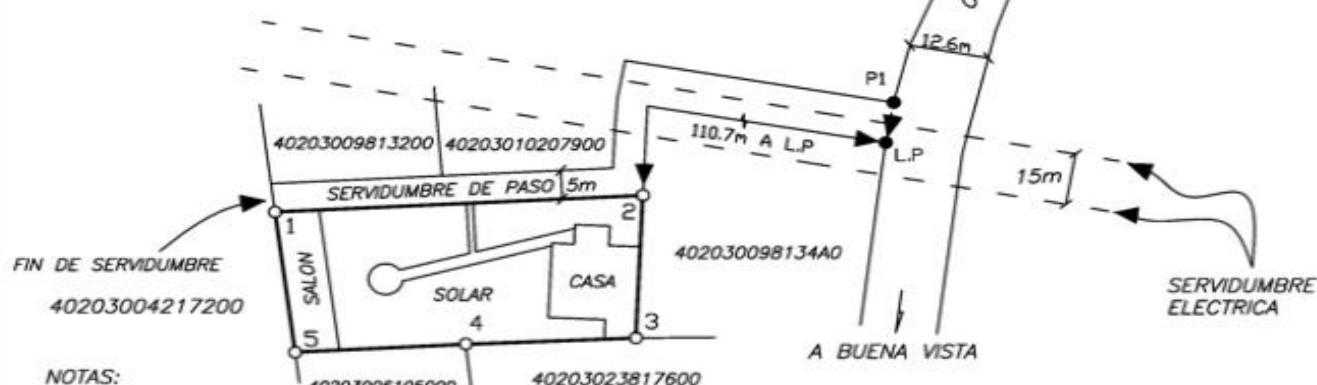
COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL
REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL
INSCRIPCIÓN N°:
4-2003207-2017

 Fecha: 25/09/2017 11:22:08
 Registrador: JUAN PABLO VILLEGRAS CHACON
 4D6DED1EDCF086B90849E29B08CD71D2C

Catastro Nacional
2017-68631-C
22/09/2017 09:13:39
Reingreso

Contrato 739449
Fecha 21/09/2017
Sellado CFIA

ENTERO N: 24380186-6


UBICACION GEOGRAFICA
HOJA LA HOJA
ESCALA 1:10000


- COORDENADAS CRTM05 DE PUNTOS DE AMARRE DE LA SERVIDUMBRE:

PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
P1	488254.185	1111506.272
L.P.	488252.949	1111499.366

- DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL, AVISO 01-2011, PUBLICADO EN LA GACETA N° 146 DEL 29 DE JULIO DE 2011 DEL IGN Y EL REGISTRO INMOBILIARIO.

SITUADO EN: BUENA VISTA	DATOS REGISTRO PUBLICO FINCA FOLIO REAL 4 102837 000 40203010283700
DISTRITO: 03 SAN PABLO	
CANTON: 02 BARVA	
PROVINCIA: 04 HEREDIA	Area Según Registro: 1398.88m ²

GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ
INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703

AREA:

1385 m²

PROTOCOLO TOMO: 18356

FOLIO: 068

ESCALA: 1:1000

FECHA: AGOSTO 2017

ESTUDIO REGISTRAL

214-40203010283700-2017-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 102837---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 102837 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA CON 1 CASA**SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN PABLO CANTON 2-BARVA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA****FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : SERVIDUMBRE DE ENTRADA CON 5M OTROS

SUR : HAYDEE VARELA VARELA

ESTE : RAFAEL VARELA VARELA

OESTE : ROGER HERNANDEZ JIMENEZ

MIDE: MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CON OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:H-0455441-1982****IDENTIFICADOR PREDIAL:402030102837_**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 102837 Y ADEMÁS PROVIENE DE 00098132-000

VALOR FISCAL: 60,612,604.00 COLONES**PROPIETARIO:**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS TRES COLONES CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00473776-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27 DE OCTUBRE DE 2015

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 333-09675-01-0900-001

FINCA REFERENCIA: 00098132-000

AFECTA A FINCA: 4-00102837- -

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

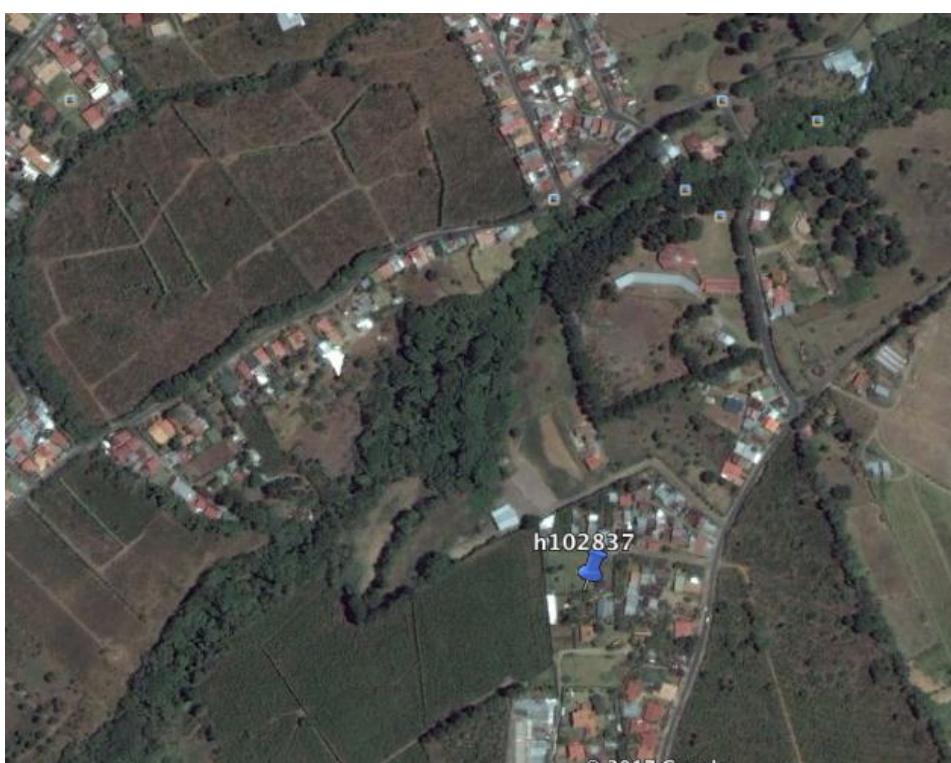
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 29-Septiembre-2017 a las 17.17.42 horas

Emitido el 29-09-2017 a las 17:33 horas

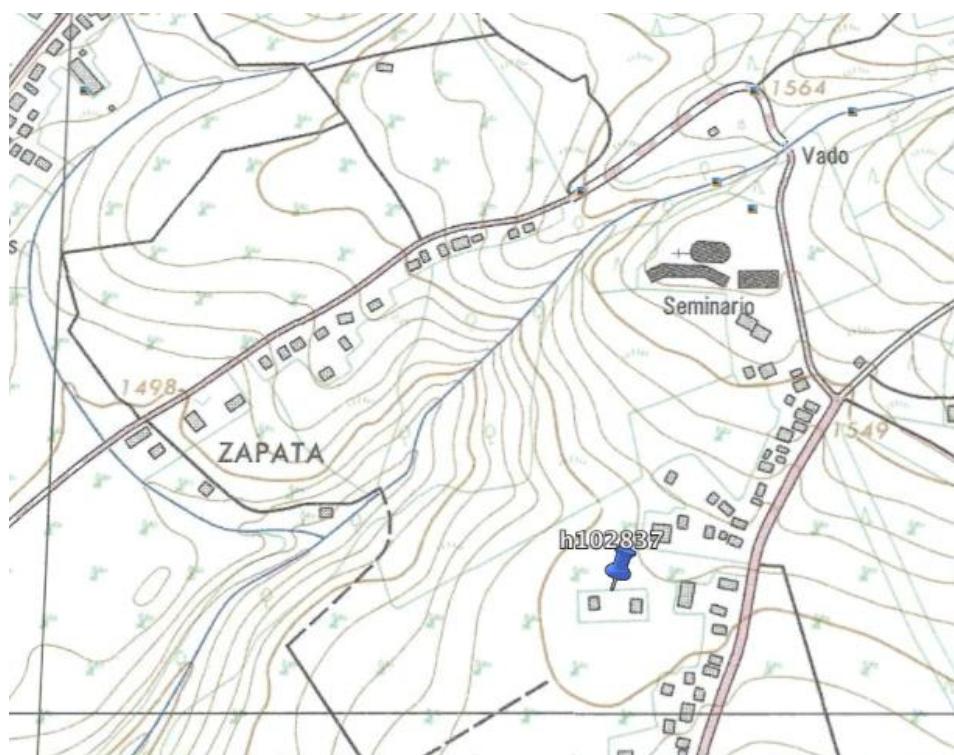
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

UBICACIÓN

214-40203010283700-2017-U



524



MEMORIA DE CALCULO

214-40203010283700-2017-U

Fórmulas utilizadas en la homologación basadas en la Directriz VA-03-2008 del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.

Factor extensión:
$$F_e = \left(\frac{A_s}{A_c} \right)^n \quad \text{Se utilizó } n=0,33$$

Factor de pendiente
$$F_{pc} = \text{Exp} [(PZ - PL) / b]$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de su porcentaje de pendiente.

Factor de ubicación
$$F_{Ucr} = \text{Exp} ((Uv - Ult) * -b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de su ubicación. Se utilizó b=-0,0155

Factor servicios 1
$$F_{S1} = \text{Exp} ((sv - slt) * b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de los servicios 1 (acera, cordón y caño). Se utilizó b=0,01

Factor servicios 2
$$F_{S2} = \text{Exp} ((sv - slt) * b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo de los servicios 2 (alumbrado, teléfono, cañería, electricidad).

Factor de tipo de vía
$$F_{vc} = \text{Exp} ((Vv - Vlt) * -b)$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el mercado de la zona de un lote dependiendo del tipo de vía. Se utilizó b=0,0346

Factor de nivel de calle
$$Fsn = \text{Exp} ((-b * s) - (-b * c))$$

La constante b se utiliza para reflejar la diferencia en el valor de la tierra según el nivel de calle. Para lotes sobre nivel de calle se utiliza b= 0,02, bajo nivel de calle se utiliza b=0,05; s= nivel del lote sujeto en metros, c= nivel de lote comparable en metros.

Factor de regularidad
$$R = \sqrt[n]{\frac{A}{At}}$$

A corresponde al área del lote rectangular, At es el área del lote total

El factor de regularidad se obtiene:
$$Fr_{rc} = \frac{R_v}{R_r}$$

Donde R_v es la regularidad del lote a valorar y R_r el de la referencia.