

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)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 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		1.004,00 m2		
Identificador Predial	40203010207900		1.058,62 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	5,16%	54,62 m2	Demasia	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		Nacional	
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					
José Daniel Madrigal Salazar		Digitally signed by: JOSE DANIEL MADRIGAL SALAZAR (FIRMA) Date and Time: 05-Oct-17 11:38:55 AM			
Tipo de Profesional		Firma del Perito			
Ingeniero civil		Identificación N°			
Número de registro		IC- 20109		Emp. 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						214-40203010207900-2017-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1Factor		2Factor		3Factor		4Factor		5Factor	
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	0,9757	1,0000		1,0000		
Nivel (m)	0	1,5	1,0305	1,5	1,0305	0	1,0000	1,0000		1,0000		
Frente		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Fondo		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Forma	regular	regular	1,0000	regular	1,0000	regular	1,0000	1,0000		1,0000		
Pendiente	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		
Ubicación	3	5	1,0315	5	1,0315	5	1,0315	1,0000		1,0000		
Servicios 1	1	1	1,0000	4	0,9418	4	0,9418	1,0000		1,0000		
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		
Tipo de vía	4	3	0,9660	3	0,9660	3	0,9660	1,0000		1,0000		
Negociación		0,8500		0,9000		0,8000		1,0000		1,0000		
								1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		1,0918		0,8685		0,7325		1,0000		1,0000		
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			€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€50.346,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€50.547.384,00						
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												
PRECISIÓN 5,00 m												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	488.173					1.111.512					1.545	
2	488.171					1.111.481					1.545	
3	488.141					1.111.480					1.545	
4	488.142					1.111.515					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 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			

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.

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
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	12,60 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
residencial					
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	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:				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%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
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>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-40203010207900-2017-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	
Ninguno												
TOTAL	-		-						-			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
Tapias (ml)	30,60	75.000	2.295.000	40	15	b	0,7422	0,9748	1.660.417,20	28,9	54.262	
TOTAL			2.295.000						1.660.417,20			
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			¢0,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢1.660.417,20									
VALOR TOTAL			¢1.660.417,20									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)								
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación								
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado								
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición								
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente								
Edad	Edad del bien (años de construido)											
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke									
ESTADO												
O	ÓPTIMO											
MB	MUY BUENO											
B	BUENO											
I	INTERMEDIO											
R	REGULAR											
D	DEFICIENTE											
M	MALO											
MM	MUY MALO											
DM	DEMOLICIÓN											

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

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

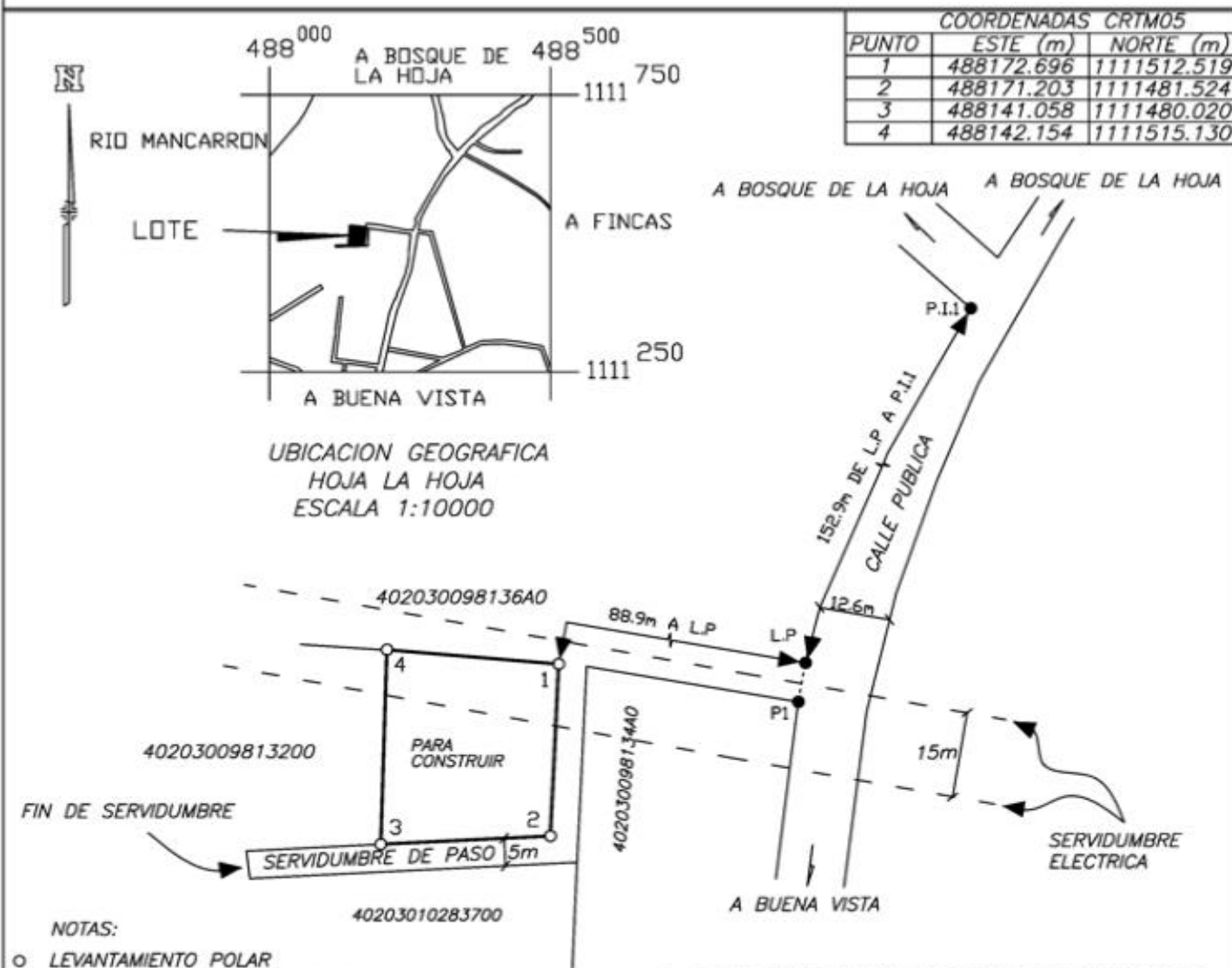
REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL INSCRIPCIÓN No: 4-1990105-2017 Fecha: 31/07/2017 17:18:38 Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS 1465D683993C20548542159DA8EDAEE6

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



Contrato 729134
Fecha 19/07/2017
Sellado CFIA

ENTERO N: 24040316-9



GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703	AREA: 1004 m²	SITUADO EN: BUENA VISTA DISTRITO: 03 SAN PABLO CANTON: 02 BARVA PROVINCIA: 04 HEREDIA	DATOS REGISTRO PUBLICO FINCA FOLIO REAL 4 102079 000 40203010207900 Area Según Registro: 1058.62m ²
PROTOCOLO TOMO: 18356	FOLIO: 064	ESCALA: 1:1000	FECHA: JUNIO 2017

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 ADEMAS 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):

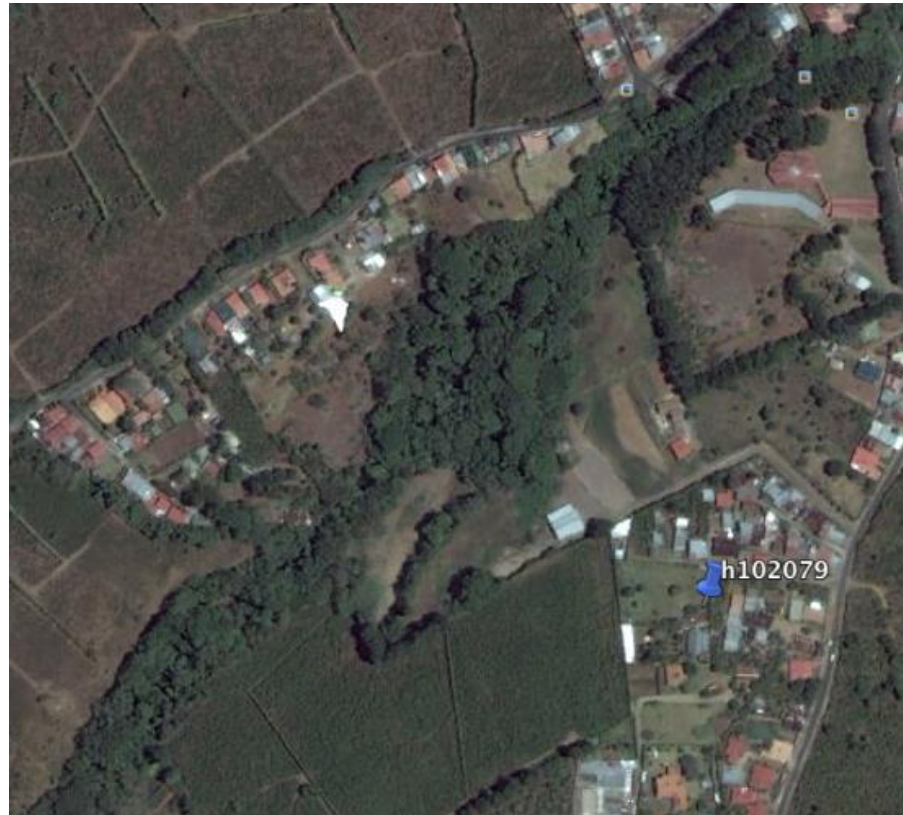
4 102079-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

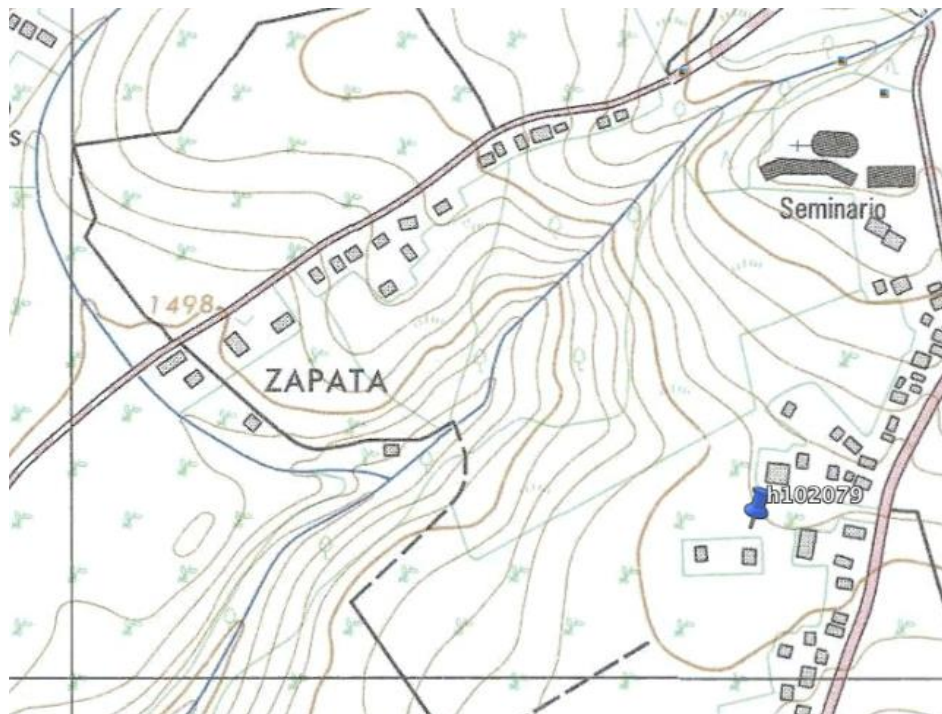
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 2-Octubre-2017

UBICACIÓN

214-40203010207900-2017-U



524



226

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

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

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
$$F_{Ucr} = Exp ((Uv - Ult) * -b)$$

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
$$F_{s1} = Exp ((sv - slt) * b)$$

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
$$F_{s1} = Exp ((sv - slt) * b)$$

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
$$F_{vc} = Exp ((Vv - Vlt) * -b)$$

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
$$F_{sn} = Exp((-b * s) - (-b * c))$$

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:
$$Frc = \frac{R_v}{R_r}$$

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)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 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	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	H-1981884-2017		993,00 m2		
Identificador Predial	40203009813200		1.015,24 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	2,19%	22,24 m2	Demasia	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 <u>Nacional</u>	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢3.744.078,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <u>SÍ</u>					
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito <u>José Daniel Madrigal Salazar</u>					
Tipo de Profesional <u>Ingeniero civil</u>			Firma del Perito		
Número de registro <u>IC- 20109</u> Emp. <u></u>			Identificación N° <u>1-1828-0892</u>		
Nombre de la empresa <u></u>			Título personal. <u></u>		
Nombre y firma representante legal de la empresa <u></u>			Ing. José Daniel Madrigal Salazar		
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						214-40203009813200-2017-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1Factor		2Factor		3Factor		4Factor		5Factor	
VALOR €/m2			63.000,00		75.000,00		91.000,00		0,00		0,00	
Área (m2)	993,00	1.979,00	1,2555	998,00	1,0017	932,00	0,9793	1,0000		1,0000		
Nivel (m)	0	1,5	1,0305	1,5	1,0305	0	1,0000	1,0000		1,0000		
Frente		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Fondo		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Forma	regular	regular	1,0000	regular	1,0000	regular	1,0000	1,0000		1,0000		
Pendiente	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		
Ubicación	6	5	0,9846	5	0,9846	5	0,9846	1,0000		1,0000		
Servicios 1	1	1	1,0000	4	0,9418	4	0,9418	1,0000		1,0000		
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		
Tipo de vía	4	3	0,9660	3	0,9660	3	0,9660	1,0000		1,0000		
Negociación		0,8500		0,9000		0,8000		1,0000		1,0000		
								1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		1,0460		0,8321		0,7018		1,0000		1,0000		
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 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	€64.055 /m2			Valor ajustado	€51.359 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,8018			Área	993,00 m2			€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€51.359,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€50.999.487,00						
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												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	488.141					1.111.480					1.545	
2	488.117					1.111.478					1.545	
3	488.112					1.111.517					1.545	
4	488.142					1.111.515					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 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			

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.

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
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	12,60 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua			a 950 m	Actividad del lugar
residencial					
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	Ubicación:	Callejón latera	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, 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%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
02-10-17	servidumbre trasladada, servidumbre sirviente.				
OBSERVACIONES					
Los gravámenes de servidumbre trasladada y sirviente no afectan físicamente al inmueble valorado. La propiedad es atravesada por líneas de alta tensión.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-40203009813200-2017-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																				
Ninguno																															
TOTAL	-		-						-																						
OBRAS COMPLEMENTARIAS																															
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2																				
Tapias (ml)	69,00	75.000	5.175.000	40	15	b	0,7422	0,9748	3.744.078,00	28,9	54.262																				
TOTAL			5.175.000						3.744.078,00																						
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																				
Ninguno																															
TOTAL			-						-																						
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																															
CONSTRUCCIONES			¢0,00																												
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢3.744.078,00																												
VALOR TOTAL			¢3.744.078,00																												
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																															
DEFINICIONES																															
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)																											
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación																											
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado																											
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición																											
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente																											
Edad	Edad del bien (años de construido)																														
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke																												
<table border="1"> <tr> <td rowspan="7">ESTADO</td> <td>O</td> <td>ÓPTIMO</td> </tr> <tr> <td>MB</td> <td>MUY BUENO</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>BUENO</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>INTERMEDIO</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>REGULAR</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>DEFICIENTE</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>MALO</td> </tr> <tr> <td>MM</td> <td>MUY MALO</td> </tr> <tr> <td>DM</td> <td>DEMOLICIÓN</td> </tr> </table>													ESTADO	O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
ESTADO	O	ÓPTIMO																													
	MB	MUY BUENO																													
	B	BUENO																													
	I	INTERMEDIO																													
	R	REGULAR																													
	D	DEFICIENTE																													
	M	MALO																													
MM	MUY MALO																														
DM	DEMOLICIÓN																														

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

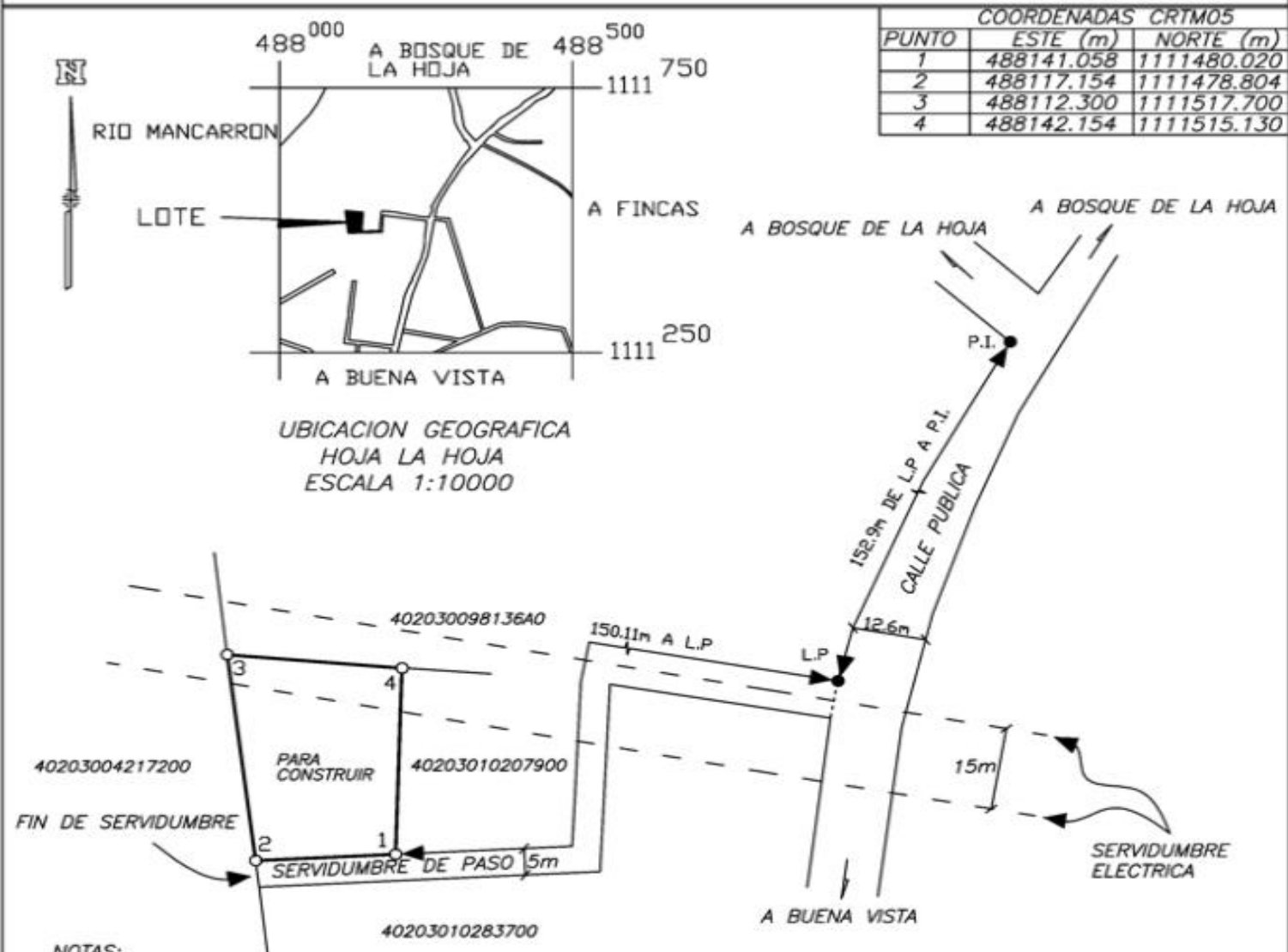
REGISTRO NACIONAL
SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCIÓN No:
4-1981884-2017
Fecha: 27/06/2017 12:46:05
Registrador: ANA LUCIA SANCHEZ RODRIGUEZ
6C0570361AB69F5FE1D84B551B9017ED

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

cfia

Contrato 729134
Fecha 22/06/2017
Sellado CFIA

ENTERO N: 24040339-8



GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ
INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703

AREA:
993 m²

SITUADO EN:
BUENA VISTA
DISTRITO: 03 SAN PABLO
CANTON: 02 BARVA
PROVINCIA: 04 HEREDIA

DATOS REGISTRO PUBLICO
FINCA FOLIO REAL

4 098132 000
40203009813200

Area Según Registro: 1015.24m²

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:** 000

[SEGREGACIONES: 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 ADEMAS 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

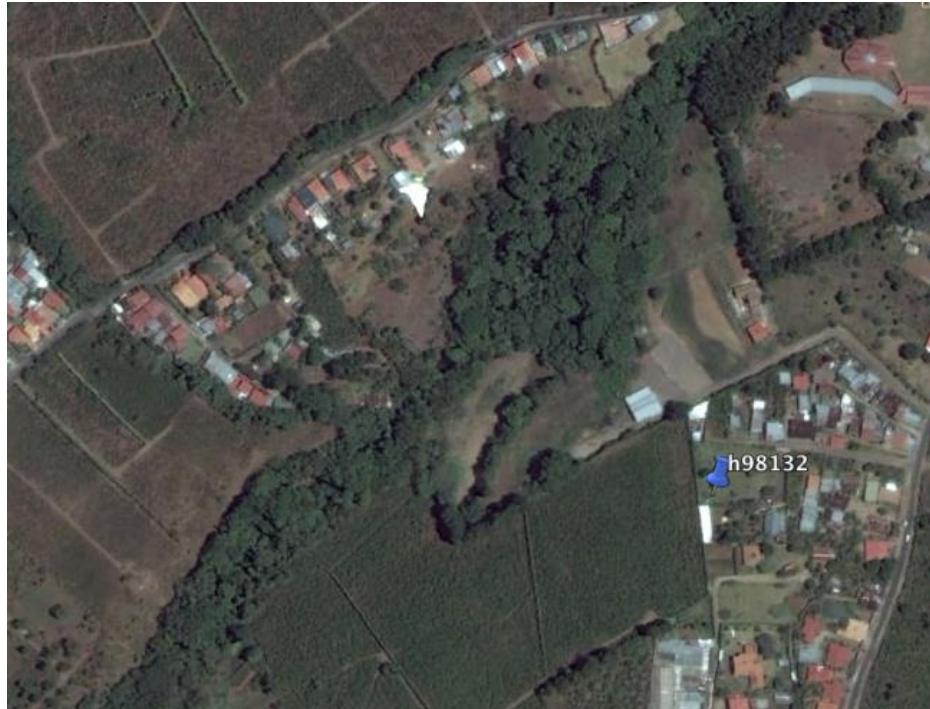
[Imprimir](#)

[Regresar](#)

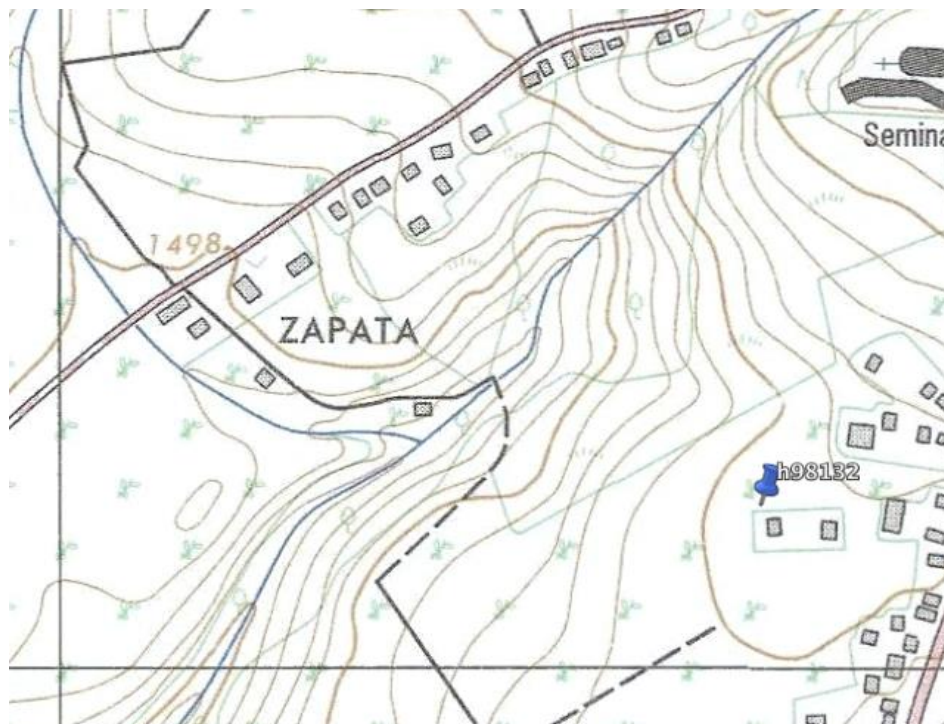
[Comprar](#)

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:
$$F_e = \left(\frac{A_s}{A_c} \right)^n$$
 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
$$F_{s1} = \text{Exp} ((sv - slt) * b)$$

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 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
$$F_{sn} = \text{Exp} ((-b * s) - (-b * c))$$

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:
$$Frc = \frac{R_v}{R_r}$$

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)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 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		1.385,00 m2		
Identificador Predial	40203010283700		1.398,88 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,99%	13,88 m2	Demasia	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 <u>Nacional</u>	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢70.466.109,90		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <u>SÍ</u>					
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito <u>José Daniel Madrigal Salazar</u>					
Tipo de Profesional <u>Ingeniero civil</u>			Firma del Perito		
Número de registro <u>IC- 20109</u> Emp. <u></u>			Identificación N° <u>1-1828-0892</u>		
Nombre de la empresa <u></u>			Título personal. <u></u>		
Nombre y firma representante legal de la empresa <u></u>			Ing. José Daniel Madrigal Salazar		
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						214-40203010283700-2017-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)	1385,00	1.979,00	1,1250	998,00	0,8975	932,00	0,8775	1,0000		1,0000		
Nivel (m)	0	1,5	1,0305	1,5	1,0305	0	1,0000	1,0000		1,0000		
Frente		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Fondo		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		
Forma	regular	regular	1,0000	regular	1,0000	regular	1,0000	1,0000		1,0000		
Pendiente	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000		
Ubicación	6	5	0,9846	5	0,9846	5	0,9846	1,0000		1,0000		
Servicios 1	1	1	1,0000	4	0,9704	4	0,9704	1,0000		1,0000		
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000		
Tipo de vía	4	3	0,9660	3	0,9660	3	0,9660	1,0000		1,0000		
Negociación		0,8500		0,9000		0,8000		1,0000		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 m2		Sección 4.6.4 Normativa Peritos Externos				
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€58.542 /m2			Valor ajustado			€49.761 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	0,8500			Área			1.385,00 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€49.761,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€68.918.985,00						
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 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				214-40203010283700-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	12,60 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua			a 950 m	Actividad del lugar
residencial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	58,28 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	24,99 m		Pendiente %	4	
Relación:	1 / 0		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Callejón latera	
	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:				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%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
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
Mezaninne	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									¢39.411.867,20		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢31.054.242,70		
VALOR TOTAL									¢70.466.109,90		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-40203010283700-2017-U	
CONSTRUCCIONES					
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:			Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por: Propietario BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 179,80 m2		Porcentaje de cobertura: 21%		Año de construcción: 2002	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC04		NÚMERO DE NIVELES: 2			
Estructura	mampostería integral.	Sistema eléctrico:			
Paredes	bloques de concreto repellados y pintados.	Entubado Conduit	SI	PARCIAL	
Entrepiso	piezas de madera.	Porcentaje	90%		
Techos	piezas de madera, tapicheles vidrio-madera.	Caja breaker	SI		
Cubierta	lámina hierro galvanizado a dos aguas, canoas y bajantes hierro esmaltado.	Interruptor	Disyuntores		
Cielos	tablilla de madera en artesonado.	Estado General	Bueno		
Pisos	cerámica, madera laminada en dormitorios, tablilla de madera en mezzanine.	Gas LP		Ubicación	
Fachada	bloques de concreto repellados y pintados con ventanería en vidrio fijo y celosía en marcos de madera.	Estado Físico y Mantenimiento:			
Aposentos	pórtico, sala- comedor-cocina, 1 dormitorio con baño, 1 dormitorio, 1 baño, pilas. Mezzanine: 1 dormitorio, sala tv.	Paredes	Bueno	Cielos	Bueno
Baños	2 baños enchapados en cerámica, principal con tina.	Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno
Otros	puertas de madera, mueble de cocina de madera con sobre granito, closets melanina con puerta estilo celosía.				
Red de agua caliente	calentador de agua.				
Tanque captación de agua	si tiene.				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno		
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación: Existente		Avance:			
DESCRIPCIÓN		<i>Bodega: 1 aposento con baño, estructura madera, paredes fibrolit, 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.</i>			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:		
1			Equivalente al: del monto del crédito destinado a construcción		
2					
3					
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

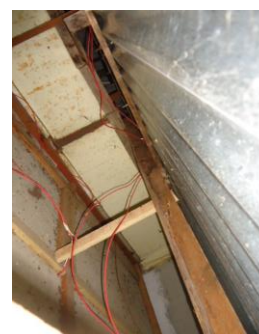


pilas, dormitorio, baño, mezzanine

FOTOGRAFÍAS 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

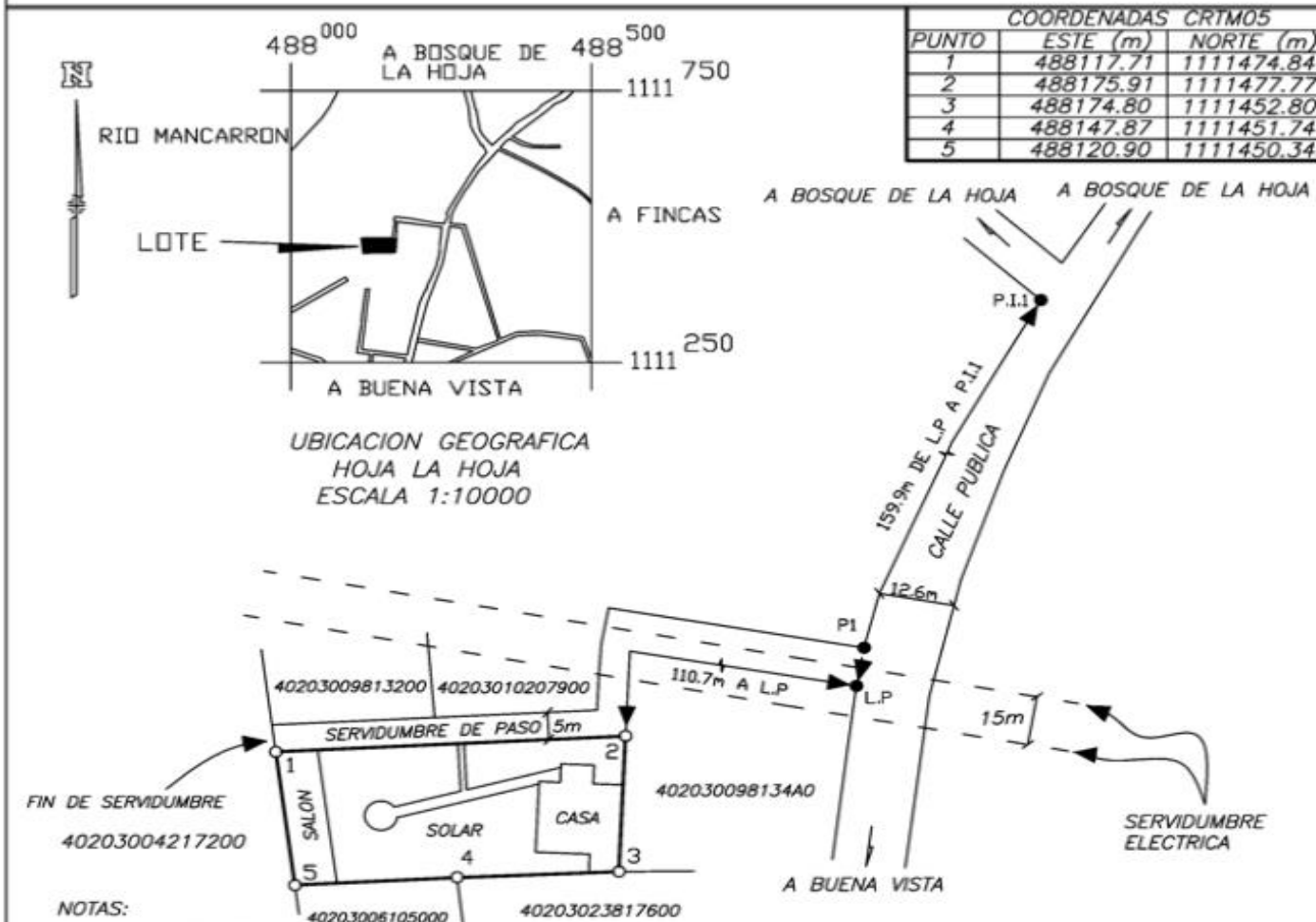
COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL INSCRIPCIÓN No: 4-2003207-2017 Fecha: 25/09/2017 11:22:08 Registrador: JUAN PABLO VILLEGAS CHACON 4D6DEDEDCF086B90849E29B0BCD71D2C

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

cfia Contrato 739449 Fecha 21/09/2017 Sellado CFIA
--

ENTERO N: 24380186-6



GUSTAVO ALVARADO GONZALEZ INGENIERO TOPOGRAFO IT-23703 PROTOCOLO TOMO: 18356	AREA: 1385 m² FOLIO: 068	ESCALA: 1:1000 FECHA: AGOSTO 2017
---	---	--

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

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 ADEMAS 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

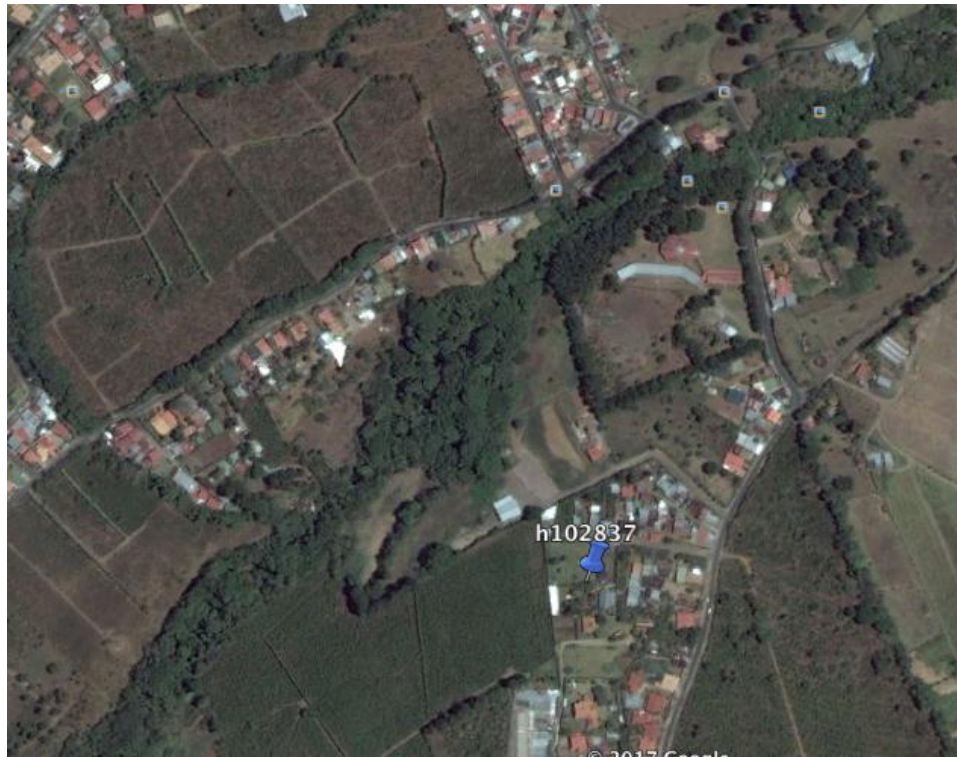
[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital_webmaster@rnp.go.cr

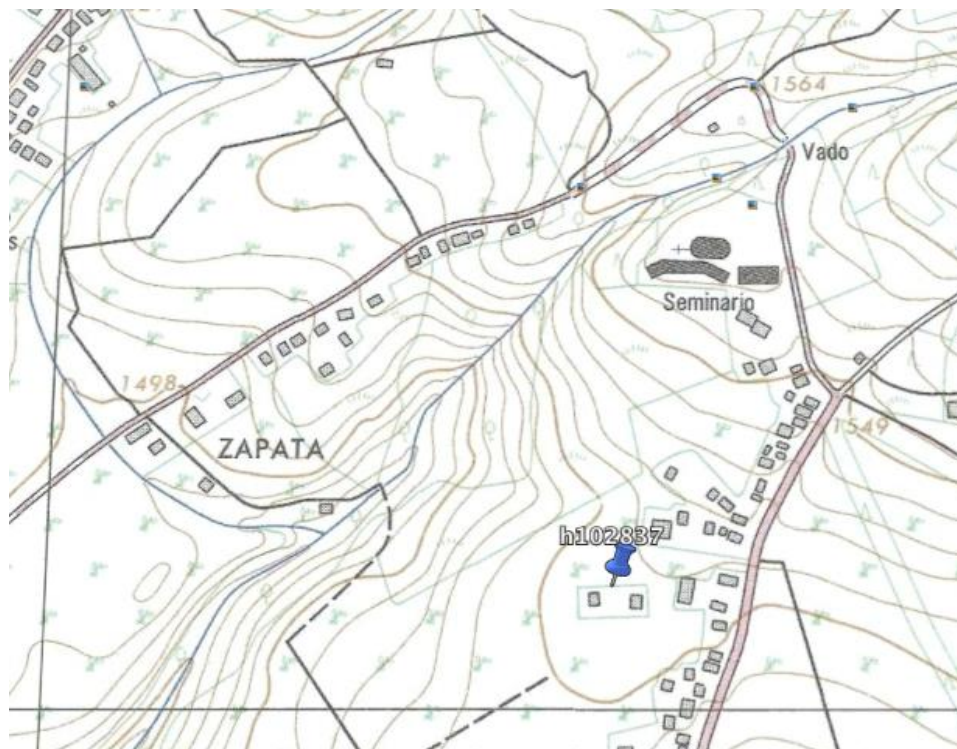
Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

UBICACIÓN

214-40203010283700-2017-U



524



226

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

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

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
$$F_{Ucr} = Exp((Uv - Ult) * -b)$$

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
$$F_{s1} = Exp((sv - slt) * b)$$

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
$$F_{s1} = Exp((sv - slt) * b)$$

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
$$F_{vc} = Exp((Vv - Vlt) * -b)$$

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
$$F_{sn} = Exp((-b * s) - (-b * c))$$

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:
$$Frc = \frac{R_v}{R_r}$$

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