

**AVALÚO DE FINCA URBANA**
**INFORME DE AVALÚO**

OFICINA	214	214-40505020052400-217-U	
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		Estimar el valor de mercado del bien inmueble objeto del avalúo para Administración de Bienes	
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>		<b>Proporción de Derechos</b>	
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	04 - HEREDIA		
Cantón:	05 - SAN RAFAEL		
Distrito:	05 - CONCEPCION		
Localidad:	Concepción		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
Calle a Tierra Blanca (entre San Isidro y San Rafael), frente al Bar El Mirador			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	7.209,97 m <sup>2</sup>		
Identificador Predial	40505020052400 7.209,97 m <sup>2</sup>		
Certificado Catastral			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00% 0,00 m <sup>2</sup>	
		Demásia NO	
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO	₡144.768.987,63		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡144.768.987,63</b>		
VALOR EN LETRAS:	CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE COLONES 63/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	30 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Se sugiere al Banco Nacional, confeccionar una actualización del plano de catastro que refleje la posición relativa del bien inmueble con respecto al sitio. Se adjuntan 5 páginas de anexos que forman parte integral del presente informe. Considerar de previo, las Observaciones señaladas en la página 3		
Nombre del Perito	Marcela Castro Barrantes		
Tipo de Profesional	Ingeniera Civil		
Número de registro	IC-16814	Emp.	
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	16/8/2017 y 3/10/2017	Fecha informe:	16/8/2017 y 4/10/2017
Números telefónicos para contacto	8331-7981		
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:macastro@cfia.or.cr">macastro@cfia.or.cr</a>		

## AVALÚO DEL TERRENO

214-40505020052400-217-U

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m <sup>2</sup>		20.300,00	40.600,00	27.115,00		
Área	7209,97	7.000,00	0,9903	8200	1,0434	1,0506
Frente	154,39	9	2,0350	80	1,1786	30
Tipo de vía	9	9	1,0000	4	0,7172	4
Acera y cordón-caño	No	No	1,0000	No	1,0000	No
Exposic comercial	No	No	1,0000	No	1,0000	No
y entorno			1,0000		1,0000	
Restricc urbanístc	Si	Si	1,0000	No	0,7000	No
			1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		2,0153		0,6174		0,7944
Valores Homologados		40.909,79		25.065,80		21.539,67

## FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Acequia	0,2000	Área afectada	2.269,20 m <sup>2</sup>	Ley Forestal 7575 , Art 33
Servidumbre paso	0,2000	Área afectada	540,37 m <sup>2</sup>	Servidumbre de paso
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>	

## VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo      €29.172 /m<sup>2</sup>      Valor ajustado      €20.079 / m<sup>2</sup>      Valor unitario Mejoras al Terreno  
 Factor secciones      0,6883      Área      7.209,97 m<sup>2</sup>      €0 / m<sup>2</sup>

**VALOR UNITARIO FINAL**      €20.079,00 /m<sup>2</sup>

**VALOR TOTAL DEL TERRENO**      €144.768.987,63

## LINDEROS ACTUALES

NORTE	Lotes 2, 3 y 4 y Resto de la finca madre	Lote vacío
SUR	Lote 9	Lote vacío
ESTE	Manuel A. Camacho Barquero	Lote vacío
OESTE	Servidumbre Agrícola en medio Lotes 5,6 y 7 con 154,39 m de frente	Servidumbre de paso

## COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
2	491.309	1.107.934	1.407
3	491.312	1.107.777	1.391

## DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Lote en condiciones muy similares al lote objeto del avalúo, en San Isidro (ID 176)	Transacción	8348-1371			16/8/2017
		Coordenadas	Este	496.340	Norte	1.109.029
2	Lote en condiciones muy similares al lote objeto del avalúo, en San Isidro (ID 175)	Oferta	4001-6811			16/8/2017
		Coordenadas	Este	496.282	Norte	1.109.009
3	Lote muy cercano al lote objeto del avalúo, ofrecido por intermediario. ID (	Oferta	8925-7901			16/8/2017
		Coordenadas	Este	491.800	Norte	1.107.966
4		Oferta				
		Coordenadas	Este		Norte	
5		Oferta				
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-40505020052400-217-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	14,00 m <i>aprox</i>	Cordón	NO	ACCESO A LA FINCA		
Acera	NO			Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ Varios	Clase social	Media	
Alumbrado	SÍ ESPH	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media	
Electricidad	SÍ ESPH	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Media	
Agua Potable	SÍ ESPH	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura		Residencial y agrícola		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ			
Medidores instalados						
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	154,39 m	Nivel sobre calle:	0,00 m			
Fondo:	46,53 m	Pendiente %	1	aprox		
Relación:	0,30137962	Tipo de vía:	9			
Servicios	S1 2 S2 16	Ubicación:	Medianero			
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	SÍ					
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					(No se ingresó)	
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños Bajo				
Topografía	Ondulada	Pendiente	Riesgo deslizamiento Bajo			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69,00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
FECHA ESTUDIO	Hipoteca (Citas: 572-53929-01-0001-001). Demanda Ejecutiva Hipotecaria (Citas: 800-270312-01-0001-001). Servidumbre de líneas eléctricas y de paso (Citas: 2013-118483-01-0001-001). Servidumbre de acueducto (Citas: 2013-118483-01-0002-001).					
10/8/2017						
OBSERVACIONES						
<p>Lote sin construcción. De acuerdo a consultas verbales hechas al Dpto de Planificación Urbana de la Municipalidad de San Rafael, en la propiedad se puede construir solo 1 vivienda, y algunas otras construcciones accesorias (ranchos, piscina, garaje), siempre y cuando no exceda el 15% de cobertura. No se permite el uso recreativo ni el uso comercial. Se ingresa a la propiedad el 3 de octubre de 2017, se observan algunos animales en la propiedad (caballos, se adjuntan fotos). No se emiten criterios sobre el diseño, estado y funcionamiento de las obras de infraestructura en vía pública, en servidumbre de paso, ni de las propiedades colindantes, ni se realiza levantamiento topográfico ni replanteo topográfico de las líneas de propiedad ni de las líneas de construcción, por no ser en ningún caso el alcance de la presente tasación. Se asume como cierto el área indicada en el plano de catastro pues las alteraciones o modificaciones sobre las mismas es solo facultad de los profesionales acreditados por el Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica, para tales efectos. Se cotejan distancias (no orientación) de la línea de propiedad 2-3 utilizando odómetro marca Rolatape® modelo RT 412D. Ello eventualmente representaría diferencias en los resultados estimados de las distancias laterales y por ende de áreas; dada las diferencias de precisión y exactitud de los procedimientos, metodologías e instrumentación utilizados en este avalúo y los propios de la Ingeniería Topográfica. En el plano de catastro se dibuja tanto dentro del polígono que describe la propiedad como en la ubicación inserta, según Hoja Uriche, una "Aceaquia intermitente", razón por la cual, se considera una zona de retiro o zona protección de la acequia de 10 m a cada lado. Debe dejarse claro que al no contarse con el Alineamiento Fluvial del INVU, no existe certeza de si realmente el retiro o zona de protección de la acequia sean 10m. Debe por tanto gestionarse ante el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el respectivo alineamiento oficial Esa acequia no está acotada en plano de catastro, su distancia se estima partiendo del vértice 5 como referencia. En lo que respecta al plano de catastro: 1) Se muestra gráficamente que a través del bien inmueble pasa una "Aceaquia intermitente", sin embargo no se lee en "Notas" que el inmueble sea afectado por la Ley Forestal 7575, artículo 33. 2) La distancia a esquina no coincide tanto en sitio, como en la Ortofoto, pues en lugar de resultar en 185.10 m, resulta en aproximadamente 147 m. Considerese que esta distancia a esquina se tomó con odómetro Rolatape modelo RT 412D por carpeta asfáltica y no a lo largo de las líneas de propiedad. 3) No coincidió en sitio la distancia de 51.89 m del vértice 2 a línea de propiedad Norte de calle pública. Por todo lo descrito, se sugiere al Banco Nacional, solicitar una actualización del plano de catastro. No se descarta la vulnerabilidad del bien inmueble objeto del avalúo ante el riesgo de inundación por amenaza de escorrentía pluvial no encausada debidamente. No se contó con plano de catastro visado ni con documento de Uso de Suelo, ambos extendidos por la Municipalidad, ni con el Certificado Inmobiliario. Se recomienda solicitar estos 3 documentos junto con el Alineamiento Fluvial. No se asume responsabilidad por los vicios y daños ocultos. (Artículo 12, Decreto Ejecutivo No. 35298 - MOPT-Gaceta 213 del 03 de noviembre de 2009).</p>						

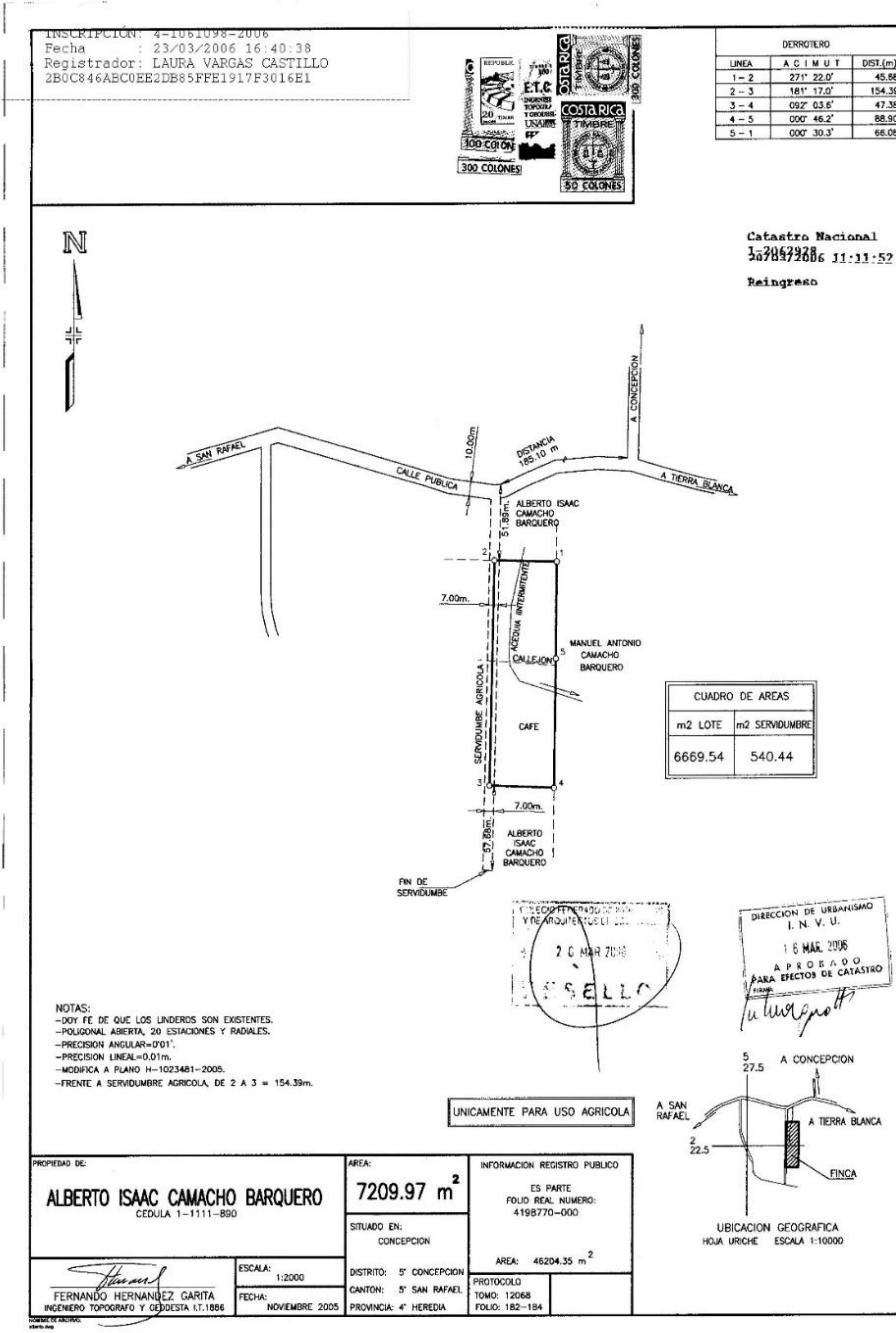
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-40505020052400-217-U												
CONSTRUCCIONES																					
Forma de explotación	Área aprox m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!										
<b>TOTAL</b>	-		-						-												
OBRAS COMPLEMENTARIAS																					
Forma de explotación	Área aprox m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!										
<b>TOTAL</b>			-						-												
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										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!										
<b>TOTAL</b>			-						-												
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																					
CONSTRUCCIONES																					
OBRAS COMPLEMENTARIAS																					
<b>VALOR TOTAL</b>																					
¢0,00																					
¢0,00																					
¢0,00																					
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																					
DEFINICIONES																					
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)																
				<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación																
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo			<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado																
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo			<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición																
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien			<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente																
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)																				
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																	
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 escrita, 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.																					

<b>ESTADO</b>	<b>O</b>	ÓPTIMO
	<b>MB</b>	MUY BUENO
	<b>B</b>	BUENO
	<b>I</b>	INTERMEDIO
	<b>R</b>	REGULAR
	<b>D</b>	DEFICIENTE
	<b>M</b>	MALO
	<b>MM</b>	MUY MALO
	<b>DM</b>	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-40505020052400-217-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:		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:		Porcentaje de cobertura: 0%	Año aprox de construcción:
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:	
Sistema eléctrico:			
Estructura	Entubado Conduit _____		
Paredes	Porcentaje _____		
Entrepiso	Caja breaker _____		
Techos	Interruptor _____		
Cubierta	Estado General _____		
Cielos			
Pisos			
Fachada			
Aposentos	Gas LP _____ Ubicación _____		
Baños			
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua	No hay		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Paredes _____	Pisos _____	Cielos _____
Pisos			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40505020052400-217-U



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1 2 3 4 5







Punto de referencia o amarre a esquina



Calle de acceso al lote a valorar



Líneas de propiedad en el trayecto de la distancia Lugar aproximado donde resultan los 185.10 m  
amarre o referencia a esquina de amarre





**Primer propiedad que se ubica cercana a los 52 m de amarre sobre servidumbre de paso, considerando las cercas .  
Sin embargo, la distancia a este punto, no es 51.85 m , sino 57 m  
aproximadamente.**

**Servidumbre de paso para llegar a la propiedad**



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40505020052400-217-U



**Sitio donde resultan aproximadamente los 154.39 m  
(vértice 3)**



**Servidumbre de paso**



**Fotos del interior de la propiedad tomada desde la servidumbre de paso**



**Perito valuador en el sitio**

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40505020052400-217-U



Dentro de la propiedad



Dentro de la propiedad



Medidor