

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA 214		214-40505020052400-217-U			
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Estimar el valor de mercado del bien inmueble objeto del avalúo para Administración de Bie			
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:	05 - SAN RAFAEL				
Distrito:	05 - CONCEPCION				
Localidad:	Concepción				
DIRECCIÓN EXACTA					
Calle a Tierra Blanca (entre San Isidro y San Rafael), frente al Bar El Mirador					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	H-1061098-2006		7.209,97 m2		
Identificador Predial	40505020052400		7.209,97 m2		
Certificado Catastral					
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢144.768.987,63			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢144.768.987,63			
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 catasatro 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		Firma del Perito	
Número de registro		IC-16814 Emp.		Identificación N° 1-0883-0547	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representate 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		macastro@cfia.or.cr			

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 €/m2			20.300,00		40.600,00		27.115,00					
Área	7209,97		7.000,00	0,9903	8200	1,0434	8373	1,0506		1,0000	1,0000	
Frente	154,39		9	2,0350	80	1,1786	30	1,5061		1,0000	1,0000	
Tipo de vía	9		9	1,0000	4	0,7172	4	0,7172		1,0000	1,0000	
Acera y cordón-caño	No		No	1,0000	No	1,0000	No	1,0000		1,0000	1,0000	
Exposic comercial	No		No	1,0000	No	1,0000	No	1,0000		1,0000	1,0000	
y entorno				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	
Restricc urbanístc	Si		Si	1,0000	No	0,7000	No	0,7000		1,0000	1,0000	
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	
				1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	
				1,0000		1,0000		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		1,0000		1,0000	
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 m2		Ley Forestal 7575 , Art 33				
Servidumbre paso	0,2000		Área afectada			540,37 m2		Servidumbre de paso				
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€29.172 /m2		Valor ajustado		€20.079 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0,6883		Área		7.209,97 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL							€20.079,00 /m2					
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												
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
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m <i>aprox</i>		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Servidumbre		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Varios
Alumbrado	SÍ	ESPH	Jardines y Parques	NO	
Electricidad	SÍ	ESPH	Transporte Público	SÍ	
Agua Potable	SÍ	ESPH	Edificios Comerciales	SÍ	
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura		
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 <i>aprox</i>	
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	10/8/2017				
	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).				
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, garage) , 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 "Acequia 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 "Acequia 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. Considérese 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>					

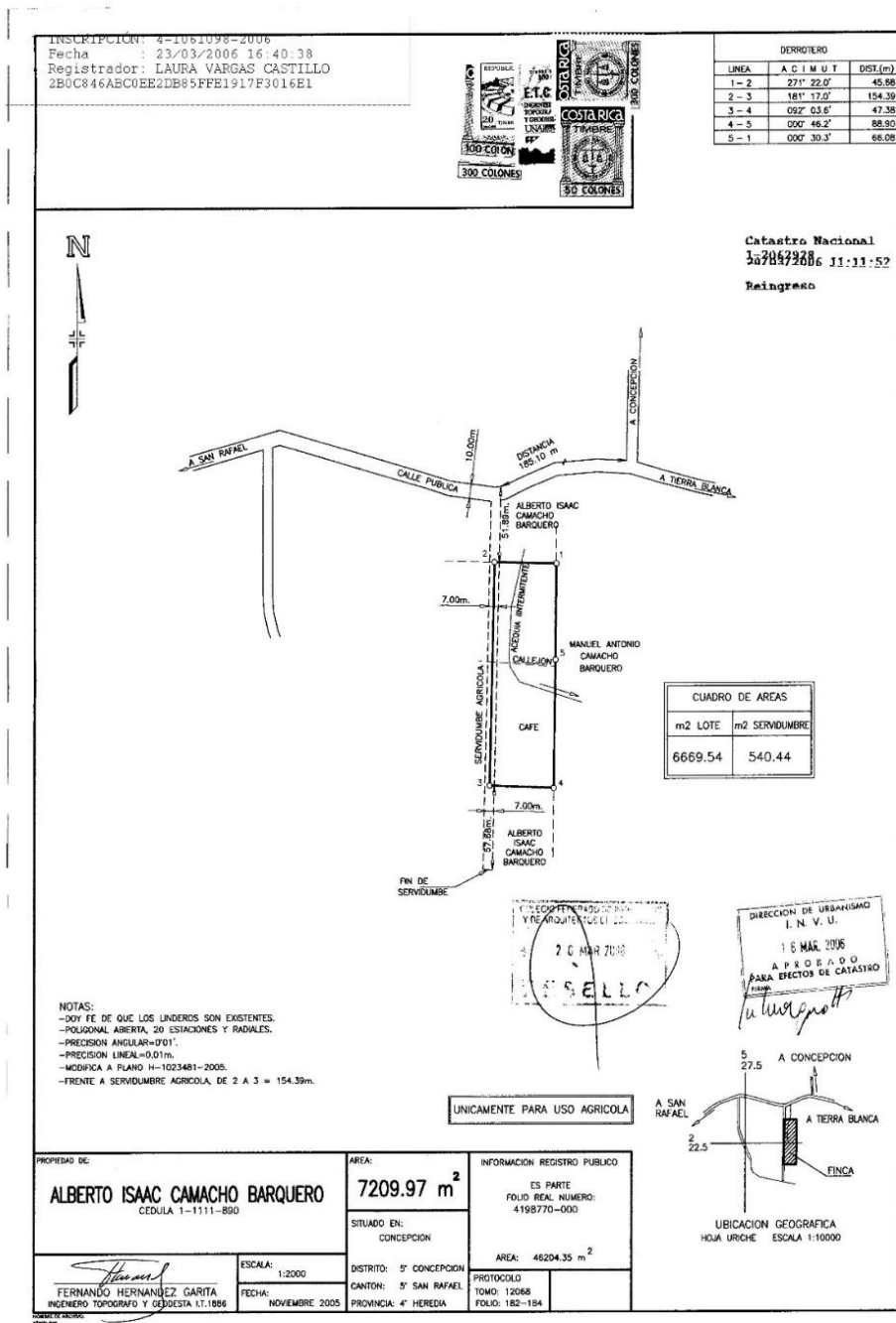
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-40505020052400-217-U		
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área aprox m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!	
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!	
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!	
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!	
TOTAL	-		-						-			
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!	
TOTAL			-						-			
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!	
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢0,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
VALOR TOTAL									¢0,00			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)								
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación								
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado								
VUT	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición								
VUR	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente								
Edad	Edad del bien (años de construido)											
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>												
<div>ESTADO</div> <div> <div>O</div> <div>MB</div> <div>B</div> <div>I</div> <div>R</div> <div>D</div> <div>M</div> <div>MM</div> <div>DM</div> </div> <div> <div>ÓPTIMO</div> <div>MUY BUENO</div> <div>BUENO</div> <div>INTERMEDIO</div> <div>REGULAR</div> <div>DEFICIENTE</div> <div>MALO</div> <div>MUY MALO</div> <div>DEMOLICIÓN</div> </div>												

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 LAS CONSTRUCCIONES		214-40505020052400-217-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: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal:	Uso predominante: Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción: Nombre: Porcentaje de cobertura: 0% Año aprox de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: _____ Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua No hay	NÚMERO DE NIVELES: _____ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Sistema eléctrico: Entubado Conduit _____ Porcentaje _____ Caja breaker _____ Interruptor _____ Estado General _____ Gas LP _____ Ubicación _____ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> Estado Físico y Mantenimiento: Paredes _____ Cielos _____ Pisos _____ Cubierta _____ </div>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación: _____ Avance: _____ DESCRIPCIÓN		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance 	Detalle de avance esperado
		Se recomienda un primer giro para construcción: _____ Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
OBSERVACIONES		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40505020052400-217-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1060017

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 20052-400

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 200524 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALIZA: LOTE 10 TERRENO PARA AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO SUCRE CANTÓN S-SAN RAFAEL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS

NORTE: LOTES 2,3, Y 4 Y RESTO DE LA FINCA MADRE

SUR: LOTE 9

ESTE: MANUEL ANTONIO CAMACHO BARQUERO

OESTE: SHERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO LOTES 5,6 Y 7 CON UN FRENTE DE 18,39 CM

MIDE SIETE MIL DOSCIENTOS NUEVE METROS CON NOVENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS

PLANO H-106109-2006

IDENTIFICADOR PREDIAL: 40505020524...

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00194770	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 130.045.000.00 COLONES

PROPIETARIO:

REBANCO ORINOCO SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

CEDULA JURIDICA 1-02-463318

ESTIMACION O PRECIO CIN MIL COLONES

DEJOSO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 0371-06077178-01

FECHA DE INSCRIPCION: 12 DE JUNIO DE 2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENIS o AFECTACIONES: SI HAY

HIPOTECA:

CITAS: 572-5929-01-0001-001

MONTIO DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES

INTERESES: LOS QUE REAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO VIGENTE A LA FECHA DE LA FORMALIZACION

INICIA: 26 DE JULIO DE 2007

VENCE: 26 DE JULIO DE 2037

FORMA DE PAGO: SEGUN ACTIVIDAD A FINANCIAR Y PLAN DE INVERSION

RENUNCIAS DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE FOLIO EJECUTIVO

RESPONDE POR DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADO

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001/021

DEUDOR

JOSE MARIA ALFARO CHACON

CEDULA IDENTIDAD 1-0841-6671

ESTADO CIVIL: SOLTERO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DIMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-270312-01-0000-000

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 15-001-905-1158-CJ

AFECTA A FINCA: 4-0020524...

INICIA EL: 18 DE JUNIO DE 2015

FINALIZA EL: 18 DE JUNIO DE 2025

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LÍNEAS ELÉCTRICAS Y DE PASO

CITAS: 2013-114843-01-0001-001

1060017

A FAVOR DE EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE HEREDIA S.A.

AFECTA A FINCA: 4-0020524...

INICIA EL: 05 DE MARZO DE 2013

LONGITUD: 460.00 METROS

ANCHO: 3.00 METROS

RUMBO: NORTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

4 200519-000

4 200520-000

4 200521-000

4 200522-000

4 200524-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO

CITAS: 2013-114843-01-0002-001

A FAVOR DE EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE HEREDIA S.A.

AFECTA A FINCA: 4-0020524...

INICIA EL: 05 DE MARZO DE 2013

LONGITUD: 460.00 METROS

ANCHO: 3.00 METROS

RUMBO: NORTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

4 200519-000

4 200520-000

4 200521-000

4 200522-000

4 200524-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Ústed se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 10-Agosto-2017 a las 11:45:04 horas.
Emisido el 10-08-2017 a las 11:45 horas

INFORME REGISTRAL de la finca objeto del avalúo



Punto de referencia o amarre a esquina

Calle de acceso al lote a valorar

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

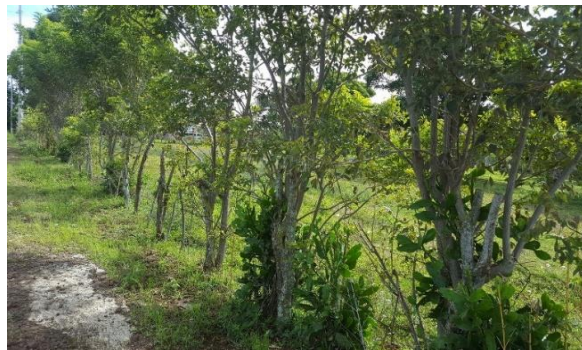




**Sitio donde resultan aproximadamente los 154.39 m
(vértice 3)**



Servidumbre de paso



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



Perito valuador en el sitio



Dentro de la propiedad



Dentro de la propiedad



Medidor