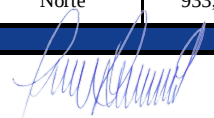


AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES	214-61004014627800-2018-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES.			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06	PUNTARENAS			
Cantón:	10	CORREDORES			
Distrito:	04	LAUREL			
Localidad:	JOBO PERAL				
DIRECCIÓN EXACTA					
270 metros Este de la Esquina Sureste de la Cancha de Deportes de Peral. Mano izquierda.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según		el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	6-1044086-2006	1,207.27 m2			
Identificador Predial	61004014627800	1,207.27 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				₡4,830,287.27	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				₡0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				₡4,830,287.27	
VALOR EN LETRAS:				CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE COLONES	
				27/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA					
SI					
OBSERVACIONES GENERALES	* Las observaciones sobre el sistema eléctrico, se realizan en virtud de lo que permita la inspección visual.				
	* El valuador declara no tener interés actual ni futuro en el inmueble valorado.				
	* Se usa el Enfoque de Mercado, sobre referencias de compra-venta e información de fuentes estimadas confiables. Y el Método Homologación para terreno y Enfoque de Costos y Depreciación Ross Heidecke para construcciones.				
	* La documentación registral es informativa, las observaciones son técnicas (perspectiva valuador).				
	* El valuador cuenta con experiencia y preparación para realizar la estimación de valor. Inscrito en el Registro de Peritos Valuadores del Colegio de Ingenieros Agrónomos. Miembro activo de Instituto Costarricense de Valuadores (ICOVAL).				
Nombre del Perito	Juan Carlos Laurent Sanabria				
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo				
Número de registro	N° 879	Emp.	Identificación N°		6-0115-0850
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	31 agosto 2018		Fecha informe:		31 agosto 2018
Números telefónicos para contacto	8622-3461 // 2773-3818				
Correo electrónico / Dirección WEB	jlaurent54@layma.org				



AVALÚO DEL TERRENO										214-61004014627800-2018-U			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO													
Características	SUJETO	COMPARABLES											
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor		
VALOR €/m2		€4,000.00		€5,000.00		€5,200.00							
Área	1,207.27 m2	2,018.00	1.1848	1,714.56	1.1227	836.57	0.8860						
Nivel sobre calle:	0.10 m	Nivel sobre calle: 0.10 m	1.0000	Nivel sobre calle: 0.00 m	0.9970	Nivel sobre calle: 0.00 m	0.9970						
Frente	13.07	26.52	0.8379	36.24	0.7749	15.03	0.9657						
Pendiente	0%	0%	1.0000	2%	1.0003	0%	1.0000						
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000						
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000						
Servicios 2	14	16	0.9418	16	0.9418	16	0.9418						
Tipo de Vía	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000						
Factor de Homologación		0.9348596		0.8171421		0.803339		0.000000		0.000000			
Valores Homologados		€3,739.44		€4,085.71		€4,177.36							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO													
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE											
Exceso área	0.0000												
VALOR DEL TERRENO													
Valor conclusivo	€4,001.00 /m2	Valor ajustado	€4,001.00 /m2	Valor unitario Mejoras al Terreno									
Factor secciones	1.0000	Área	1,207.27 m2	€0.00 /m2									
VALOR UNITARIO FINAL				€4,001.00 /m2									
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€4,830,287.27									
LINDEROS ACTUALES													
NORESTE	Zanjo drenaje en medio con INDER			Zanjo drenaje y finca sembrada de Palma Aceitera									
SURESTE	Calle pública con 13.07 m de frente			Calle balastada en buenas condiciones de 14 m de ancho									
SUROESTE	Sandra Lorena Salazar Arias			Finca agrícola sembrada con Palma aceitera									
NOROESTE	Narciso Becerra Montezuma			Finca agrícola con edificaciones									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
												PRECISIÓN	4.00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud				
1	622.052				933.530				19 m				
2	622.066				933.531				19 m				
3	622.024				933.621				19 m				
4	622.012				933.616				19 m				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	Propiedad MIGUEL ANGEL GONZALEZ MITRE. Con casa . Se utiliza como vivienda unifamiliar, su entorno es rural			Oferta		N/A			31 08 2018				
				Coordenadas		Este	624,844		Norte	939,800			
2	Propiedad COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ALIANZA DE PEREZ ZELEDON. Con casa . Se utiliza como vivienda unifamiliar, su entorno es rural			Oferta		N/A			31 08 2018				
				Coordenadas		Este	624,790		Norte	934,356			
3	Propiedad VIRGINIA MARIN NAVARRO. Sin edificaciones. Se utiliza como lote para construir, su entorno es de transición rural a urbano			Base de Datos		N/A			31 08 2018				
				Coordenadas		Este	620,138		Norte	933,374			



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-61004014627800-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	NO	
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ ICE		Jardines y Parques	NO	Baja
Electricidad	SÍ ICE		Transporte Público	SÍ a 1500 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ A Y A		Edificios Comerciales	SÍ a 1700 m	Baja
Señal celular	SÍ ICE		Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos /comunales	SÍ a 250 m	Baja
Medidores instalados	NO				Actividad del lugar
					Rural/Residencial
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	13.07 m		Nivel sobre calle:	0.10 m	
Fondo:	91.16 m		Pendiente	0% Plano o casi plano	
Relación:	6.974751339		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	5	Medianero
	S2	14			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					Bueno
Cuerpo de agua cerca	Canal	Distancia	0 metros. Colindancia Norte	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 48.20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		RESERVAS Y RESTRICCIONES. Citas: 360-17525-01-0917-001. Finca referencia 19270 000			
30 08 2018					
OBSERVACIONES					
Según Mapa LAUREL de Riesgos Potenciales de la CNE, ninguna falla pasa a menos de 1 .000 m. Tampoco indica riesgo inundación. En la colindancia Noroeste existe un canal cuya función es la salida de las agua de lluvia.					
La finca tiene cercas vivas en su perímetro, excepto en colindancia Noroeste, ya que el lindero es una canal de desagüe. Se puede realizar el deslinde.					
Es necesario realizar una chapea, que se estima en 3 jornales.					



ANEXO FOTOGRÁFICO

A

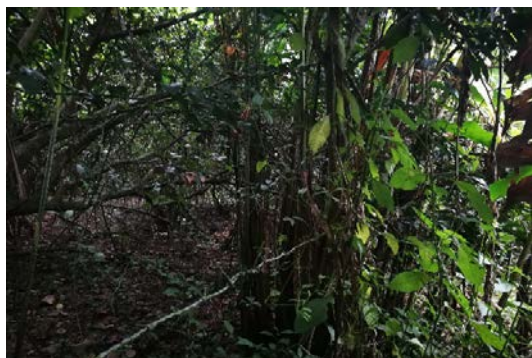
214-61004014627800-2018-U



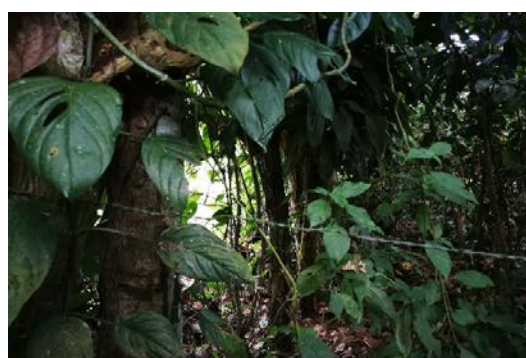
Condición de la calle frente a la propiedad



Valuador frente a la propiedad.



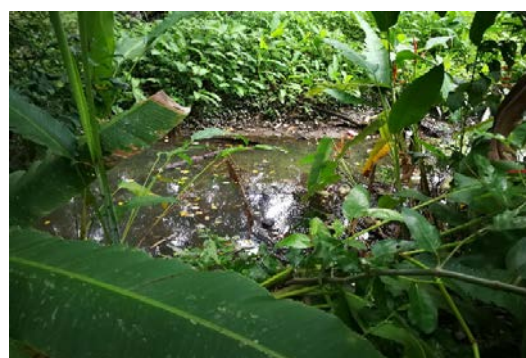
Colindancia Noreste.



Colindancia Sureste. Vértice 2.



Colindancia Suroeste.



Colindancia Noroeste . Caño desagüe.

ANEXO FOTOGRÁFICO

B

214-61004014627800-2018-U



Area Noreste



Area Sureste



Area Suroeste.



Area Noroeste



Servicio Agua Potable vecino



Servicio Energía eléctrico vecino

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-61004014627800-2018-U



COMPARABLE 1.
MIGUEL ANGEL GONZALEZ MITRE



Calle balastada



COMPARABLE 2.
COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ALIANZA DE PEREZ ZELEDON



Calle balastada



COMPARABLE 3
VIRGINIA MARIN NAVARRO



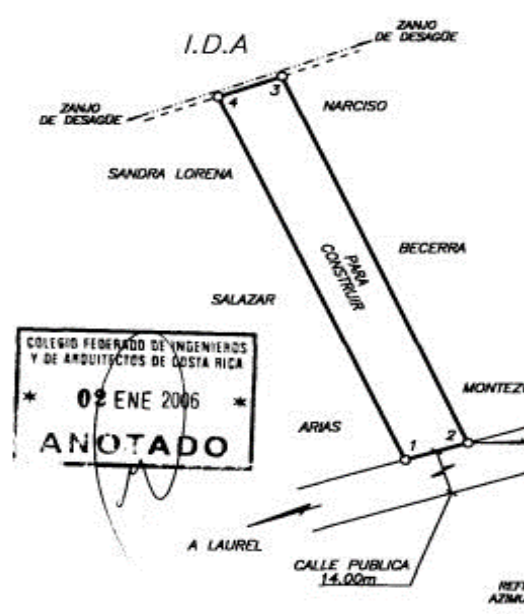
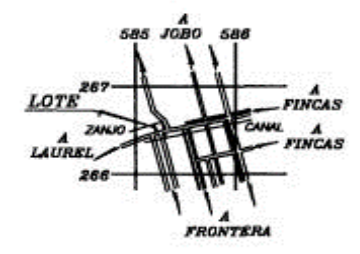
Calle balastada

ESTUDIO DE REGISTRO	214-61004014627800-2018-U
REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 146278---000	
PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 146278 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR SITUADA EN EL DISTRITO 4-LAUREL CANTON 10-CORREDORES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS LINDEROS: NORTE : I D A SUR : CALLE PUBLICA ESTE : NARCISO BECERRA MONTEZUMA OESTE : SANDRA LORENA SALAZAR ARIAS MIDE: MIL DOSCIENTOS SIETE METROS CON VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS PLANO:P-1044086-2006 ANTECEDENTES DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 6-00056471 000 FOLIO REAL VALOR FISCAL: 9,150,000.00 COLONES PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIUN COLONES CON OCHO CENTIMOS DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2016-00086775-01 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE FEBRERO DE 2016 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 360-17525-01-0917-001 FINCA REFERENCIA 00019270 000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 30-Agosto-2018 a las 15.57.05 horas Emitido el 30-08-2018 a las 15:57 horas Imprimir Regresar Comprar	
	

FOTO AEREA

214-61004014627800-2018-U




PLANO	6-1044086-2006	214-61004014627800-2018-U																		
INSCRIPCIÓN: 6-1044086-2006 Fecha : 03/01/2006 18:17:39 Registrador: JAIME GONZALEZ CHINCHILLA FFEA55E5A12307CBCBE5A4AF4AE5ADCC Catastro Nacional 1-2061768 02/01/2006 08:49:10 Reingreso  																				
NOTAS: DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES. LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL CERRADA. ERROR LINEAL 0.01m.ERROR ANGULAR 00° 01'. FRENTE A CALLE PUBLICA (del vértice 1 al 2) 13.07m. AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33. MODIFICA AL CATASTRADO No. P-789978-1989.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">DERROTERO</th> </tr> <tr> <th>LINEA</th> <th>ACIMUT</th> <th>DIST.(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2</td> <td>072° 33.2'</td> <td>13.07</td> </tr> <tr> <td>2-3</td> <td>336° 14.4'</td> <td>91.46</td> </tr> <tr> <td>3-4</td> <td>249° 41.9'</td> <td>13.53</td> </tr> <tr> <td>4-1</td> <td>155° 54.9'</td> <td>90.84</td> </tr> </tbody> </table>		DERROTERO			LINEA	ACIMUT	DIST.(m)	1-2	072° 33.2'	13.07	2-3	336° 14.4'	91.46	3-4	249° 41.9'	13.53	4-1	155° 54.9'	90.84
DERROTERO																				
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)																		
1-2	072° 33.2'	13.07																		
2-3	336° 14.4'	91.46																		
3-4	249° 41.9'	13.53																		
4-1	155° 54.9'	90.84																		
  UBICACION HOJA LAUREL ESCALA 1:50000																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"> PROPIEDAD DE: NARCISO BECERRA BECERRA TRASPASA A: MARIA DE LOS ANGELES BECERRA AGUILAR </td> <td style="width: 30%;"> CEDULA No. 6-017-7055 6056471-000 ARCHIVO T59-1 PROTOCOLO TOMO:13886 </td> <td style="width: 40%;"> AREA SEGUN REGISTRO 9556.71m² FECHA: NOVIEMBRE 2005 FOLIO: 138 </td> </tr> <tr> <td> JUAN CARLOS VILLALOBOS AMADOR Topógrafo Asociado TA-10823 </td> <td> SITUADO EN PERAL DISTRITO 4° LAUREL CANTON 10° CORREDORES PROVINCIA 6° PUNTARENAS </td> <td> ESCALA 1:1000 AREA 1207.27m² </td> </tr> </table>			PROPIEDAD DE: NARCISO BECERRA BECERRA TRASPASA A: MARIA DE LOS ANGELES BECERRA AGUILAR	CEDULA No. 6-017-7055 6056471-000 ARCHIVO T59-1 PROTOCOLO TOMO:13886	AREA SEGUN REGISTRO 9556.71m² FECHA: NOVIEMBRE 2005 FOLIO: 138	JUAN CARLOS VILLALOBOS AMADOR Topógrafo Asociado TA-10823	SITUADO EN PERAL DISTRITO 4° LAUREL CANTON 10° CORREDORES PROVINCIA 6° PUNTARENAS	ESCALA 1:1000 AREA 1207.27m²												
PROPIEDAD DE: NARCISO BECERRA BECERRA TRASPASA A: MARIA DE LOS ANGELES BECERRA AGUILAR	CEDULA No. 6-017-7055 6056471-000 ARCHIVO T59-1 PROTOCOLO TOMO:13886	AREA SEGUN REGISTRO 9556.71m² FECHA: NOVIEMBRE 2005 FOLIO: 138																		
JUAN CARLOS VILLALOBOS AMADOR Topógrafo Asociado TA-10823	SITUADO EN PERAL DISTRITO 4° LAUREL CANTON 10° CORREDORES PROVINCIA 6° PUNTARENAS	ESCALA 1:1000 AREA 1207.27m²																		



MEMORIA DE CALCULO									
214-61004014627800-2018-U									
FACTORES DE CORRECCIÓN									
Se utiliza la Información del Organo de Normalización Técnica de Dirección General de Tributación Ministerio de Hacienda. 2015									
Factores	Lote Valorar	FORMULA	MIGUEL ANGEL GONZALEZ MITRE		DE AHORRO Y CREDITO ALIANZA DE PE		VIRGINIA MARIN NAVARRO		
VALOR €/m2			€4,000.00		€5,000.00		€5,200.00		
Area. (Av)	1,207.27	$Fa = (Ar / Av) 0,33$ Fa= Factor área. Ar=Area lote referencia. Av= Area lote valorar	2,018.00	1.1848	1,714.56	1.1227	836.57	0.8860	
Nivel calle. (Fn)	0.10 m	$F_n = e^{((k1 * N_v) - (k2 * N_r))}$ Fn = Factor Nivel. K1= constante nivel valorar. Nv = Nivel lote valorar. K2 = Constante nivel lote referencia. Nr = Nivel lote referencia. Nivel bajo calle = -0,05. Nivel sobre calle = -0,03	Nivel sobre calle:	0.10 m	1.0000	Nivel sobre calle:	0.00 m	0.9970	
Frente. (Fv)	26.52	$F_f = (F_v / F_r)_y$ Ff= Factor frente. Fv= Frente lote valorar. Fr= Frente lote referencia. y = Coeficiente y. Se establece con el mayor frente entre: Fv y Fr : (< = a 30 m = 0,25) y (>30 m <= 200 m = 0,2585-(frente*0,0003)	26.52	0.8379	36.24	0.7749	15.03	0.9657	
Pendiente. (Pv)	0%	$F_p = EXP((P_v - P_l)/78)$ Fp = Factor pendiente. Pv = Pendiente lote valorar. Pr = Pendiente lote referencia.	0%	1.0000	2%	1.0003	0%	1.0000	
Ubicación. (Uv) c r	5	$F_{uc} = EXP((U_{cv} - U_{cr}) * -0,111)$ Ucv= Ubicación lote comercial valorar. Ucr = Ubicación lote comercial referencia. $F_{ur} = EXP((U_{rv} - U_{rr}) * -0,0255)$ Urv = Ubicación lote residencial valorar. Urr = Ubicación lote residencial referencia.	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	
Servicios 1. (S1v)	1	$F_{s1} = EXP((S1_v - S1_r) * 0,03)$ Fs1= Factor Servicio 1. S1v = Servicio 1 lote valorar. S1r = Servicio 1 lote referencia.	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	
Servicios 2. (S2v)	16	$F_{s2} = EXP((S2_v - S2_r) * 0,03)$ Fs2 = Factor Servicio 2. S2v = Servicio 2 lote valorar. S2r = Servicio 2 lote referencia.	16	0.9418	16	0.9418	16	0.9418	
Vía. (Fv)	5	$F_v = EXP((V_r - V_v) * -0,6646)$ Fv = Factor vía. Vv = Vía lote valorar. Vr = Vía lote referencia	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	
Factor de Homologación			0.934859567		0.817142101		0.803339088		
Valores Homologados			€3,739.44		€4,085.71		€4,177.36		

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su uso, 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 soportantes del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.



FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR	
214-61004014627800-2018-U	
Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los Bienes Temporales del Banco Nacional de Costa Rica	
Servicio de agua potable	Servicio eléctrico
Posee servicio activo: ☐ NO En caso de que no cuente con servicio, por favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS, de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. Nombre del proveedor del servicio: A y A Número telefónico del proveedor: ☐ 2543-6495 Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: Nombre del abonado: SANDRA LORENA SALAZAR ARIAS Observaciones: Se adjunta fotografía	Posee servicio activo: ☐ NO En caso de que no cuente con servicio, por favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS, de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. Nombre del proveedor del servicio: ICE Número telefónico del proveedor: ☐ 2002 9171 Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: 846532 Nombre del abonado: SANDRA LORENA SALAZAR ARIAS Observaciones: Se adjunta fotografía

