

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECC DE RECURSOS MATERIALES	214-1110100255850F-2018-C		
PROPÓSITO DEL AVALÚO				ADMINISTRACION DE BIENES	
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>					
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica	4 000 001021
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>					
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica	4 000 001021
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	11 - VAZQUEZ DE CORONADO				
Distrito:	01 - SAN ISIDRO				
Localidad:	CONDOMINIO VILLAS PASEO DEL RIO				
<b>DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO</b>					
SAN ISIDRO DE VASQUEZ DE CORONADO CONTIGUO A LA PLAZA DE DEPORTES ASODECO COORDENADAS DE LA CASETA DE LOS GUARDAS E 499720 N 1103429 , FINCA FILIAL 32					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		1001306M-000	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:		11101049327700	
FINCA FILIAL N°	No 32	Factor de Copropiedad:	0,02000000000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	<b>SJ-1169564-2007</b>		467,06 m2	Finca Madre:	45.967,90
Identificador Predial	<b>1110100255850F</b>		467,06 m2	Finca Matriz:	45.967,90
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	26.828,20
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	19.139,70
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Habitacional con Construcción		
<b>AVALÚO</b>					
VALOR DEL TERRENO					¢55.319.987,58
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢89.855.190,67
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>					<b>¢145.175.178,25</b>
VALOR EN LETRAS:	CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y OCHO COLONES 25/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	9	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		<u>Nacional</u>
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢89.855.190,67				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	Finca Filial 32 ubicada en un condominio de clase media alta , cuenta con todos los servicios agua , luz , telefono , internet , etc. No se observaron limitaciones físicas que desmeriten el bien .No se observaron servidumbres salvo las utilizadas por los condóminos para el uso habitacional .				
Nombre del Perito	<u>Ing José Efraín Mazariegos Palacino</u>				
Tipo de Profesional	<u>Ing Agrónomo</u>		Firma del Perito		
Número de registro	<u>934</u>	Emp. <u>    </u>	Identificación N°		<u>1-0417-1270</u>
Nombre de la empresa	<u>    </u>		Personal		
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>    </u>				
Fecha inspección:	8 febrero 2018		Fecha informe:	8 febrero 2018	
Números telefónicos para contacto	8343 2031				
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:emazariegosp@gmail.com">emazariegosp@gmail.com</a>				

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.

AVALÚO DEL TERRENO						214-1110100255850F-2018-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		115.000,00		115.000,00		115.000,00					
Frente	12,53	12,00	1,0145	12,30	1,0062	13,4	0,9779	12,53	1,0000	1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0,9873	
Tipo de vía	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	0,8238	
Servicios S1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,1275	
Servicios S2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,6161	
Ubicación	medianero	medianero	1,0000	medianero	1,0000	medianero	1,1200	medianero	1,0000	1,0000	
Area / m2	467,06	302,00	0,8660	405,89	0,9547	698,24	1,1419	136,00	1,0000	1,0000	
Uso actual/potencial	residencial	residencial	1,0000	residencial	1,0000	residencial	1,0000	residencial	1,0000	1,0000	
Vista panorámica	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
Irregularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	
Factor de Homologación		0,8785		0,9606		1,2506		1,0000			
Valores Homologados		101.033,12		110.474,39		143.822,40					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€118.443 /m2		Valor ajustado		€118.443 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		467,06 m2		€/ m2				
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>€118.443,00 /m2</b>					
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>€55.319.987,58</b>					
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	CALLE					CONCRETO					
<b>SUR</b>	AREA COMUN LIBRE					ZONA PROTECCION					
<b>ESTE</b>	FINCA FILIAL 33					CONSTRUCCION INMEDIATA					
<b>OESTE</b>	FINCA FILIAL 31					TERRENO SIN CONSTRUIR					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	499.547				1.103.556				1.391		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Condominio No 3 Informacion suministrada por Eduardo Antonio Morera Alfaro Tel 2229-0513	Base de Datos				08/02/2018					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Condominio No 26 Informacion suministrada por Xinia Morera Araya Tel 2292-7551	Base de Datos				08/02/2018					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Condominio No 29 Informacion suministrada por Eduardo Antonio Morera Alfaro Tel 2229-0513	Oferta				08/02/2018					
		Coordenadas	Este		Norte						
4	Desarrollador Condominio Paseo del Rio	Oferta									
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		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		214-1110100255850F-2018-C	
<b>VÍAS DE COMUNICACION</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño <u>SÍ</u>	Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta <u>NO</u>	Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>5,00 m</u>	Cordón <u>SÍ</u>	
Acera	<u>SÍ</u> 1 MT ACERA A CADA LADO	<b>ACCESO A LA FINCA</b> <u>Calle privada</u>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>SÍ</u> ICE	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u> CNFL	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 300 m
Electricidad	<u>SÍ</u> CNFL	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 600 m
Agua Potable	<u>SÍ</u> AYA	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 1000 m
Señal celular	<u>SÍ</u> ICE	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 75 m
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 1000 m
Medidores instalados	<u>Teléfono Agua y Electricidad</u>	Residencial	
<b>CLASE SOCIAL</b>		<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
<u>Media Alta</u>		<u>Vivienda</u>	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frete principal:	<u>12,53 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>30,91 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>2,46687949</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>
Servicios	S1 <u>4</u> S2 <u>16</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		<u>Óptimo</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>Si</u> Distancia <u>50,00 m</u>	Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>	
Topografía	<u>Plana</u> Pendiente <u>Desendente</u>	Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>86,00%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
<b>07/02/2018</b>	<b>ANOTACIONES SOBRE LA FINCA NO HAY , GRAVAMENES NO HAY</b>		
<b>OBSERVACIONES</b>			
Terreno con casa de habitación en dos niveles , condominio habitacional localizado muy cerca del centro activo de San Isidro de Coronado , consta de 56 fcas filiales 29 construidas ,construcciones en block, a nivel de calle de concreto , alumbrado y tendido electrico aereo , tapias perimetrales de diseño uniforme la sujeto con enchape de losa de piedra , con acceso restringido y vigilancia 24/7 . Cuenta con caseta de seguridad , juegos infantiles y quiosco de BQ , areas comun libre de protección del R Durazno y R Virilla poco caudal y profundos que no presentan peligro de desbordamiento ni de deslaves .			



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-1110100255850F-2018-C
<b>CONSTRUCCIONES</b>		
Tipo de construcción existente: Concreto en dos niveles		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	Nombre	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
Vigencia del contrato de arrendamiento:		
Área construcción principal: 168,46 m2	Porcentaje de cobertura: 36%	Año de construcción: 2007
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>		
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> <u>VC05</u>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>2</u>
Estructura	Mampostería integral de concreto <span style="float: right;"><b>Sistema eléctrico:</b></span>	
Paredes	Bloques de concreto con repello fino y pintado	
Entrepiso	Si hay	
Techos	Perfiles metalicos	
Cubierta	HG No 28 cochera expuesto con teja zinc	
Cielos	Gypsum	
Pisos	Porcelanato	
Fachada	Ventanales tipo frances en aluminio	
Aposentos	Cochera , sala TV , Sala Comedor cocina y 1/2 baño visitas bodega area pilas y terraza pequeña. 2do nivel 3 hab 2 baños y balcon .	
Baños	2.5 baños enchapados el principal con Jacuzzi	
Otros	Patio y jardin 144 m2 con tapia perimetral enchapada piedra .	
Red de agua caliente	Si hay	
Tanque captación de agua	No hay	
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS Y COMUNES</b>		
Estado de la edificación:		Avance:
<b>DESCRIPCIÓN</b>		
De acuerdo a la escritura de constitución , cuenta con calles en concreto y adoquinadas en las rotondas , juegos infantiles , zonas de protección , area comun construida , area de basureros , caseta de seguridad, se valoran proporcionalmente con el valor unitarios del terreno de la finca filial sujeto .		
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>		
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
		Se recomienda un primer giro para construcción: <u>0,0%</u> Equivalente al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
<b>OBSERVACIONES</b>		
Solida construccion de concreto en dos niveles , con diseños similares de acuerdo al reglamento condominal , casas de 2 niveles de igual fachada y pintura . Los servicios de agua y Luz desconectados . Se destacan paredes de buen tamaño en el 2do nivel en sala TV altura de techo mas de 3 mts con amplio ventanal que provee de ventilación y luminosidad enchape en los baños , closets sin muebles de cocina . Propiedad en buen estado , debe realizar algunas reparaciones sencillas .		



**ANEXO FOTOGRAFICO**

214-1110100255850F-2018-C

**FINCA FILIAL 32  
ACCESO Y CALLE**



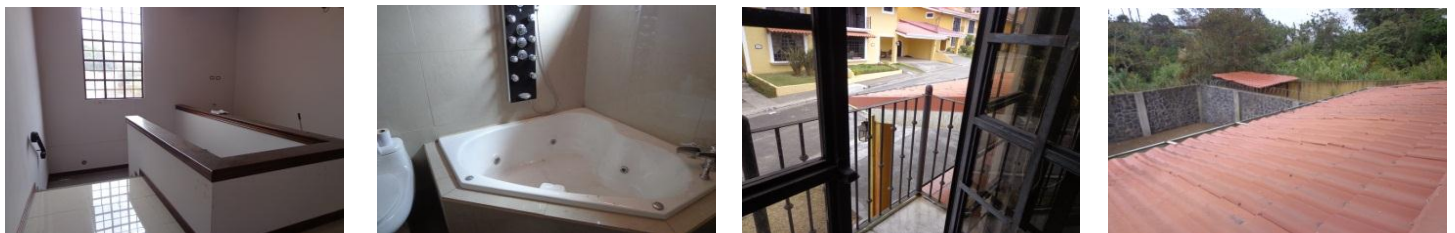
**COCHERA SALA COMEDOR COCINA Y MEDIO BAÑO**



**COCINA AREA PILAS PATIO Y ESCALERAS AL 2do PISO**



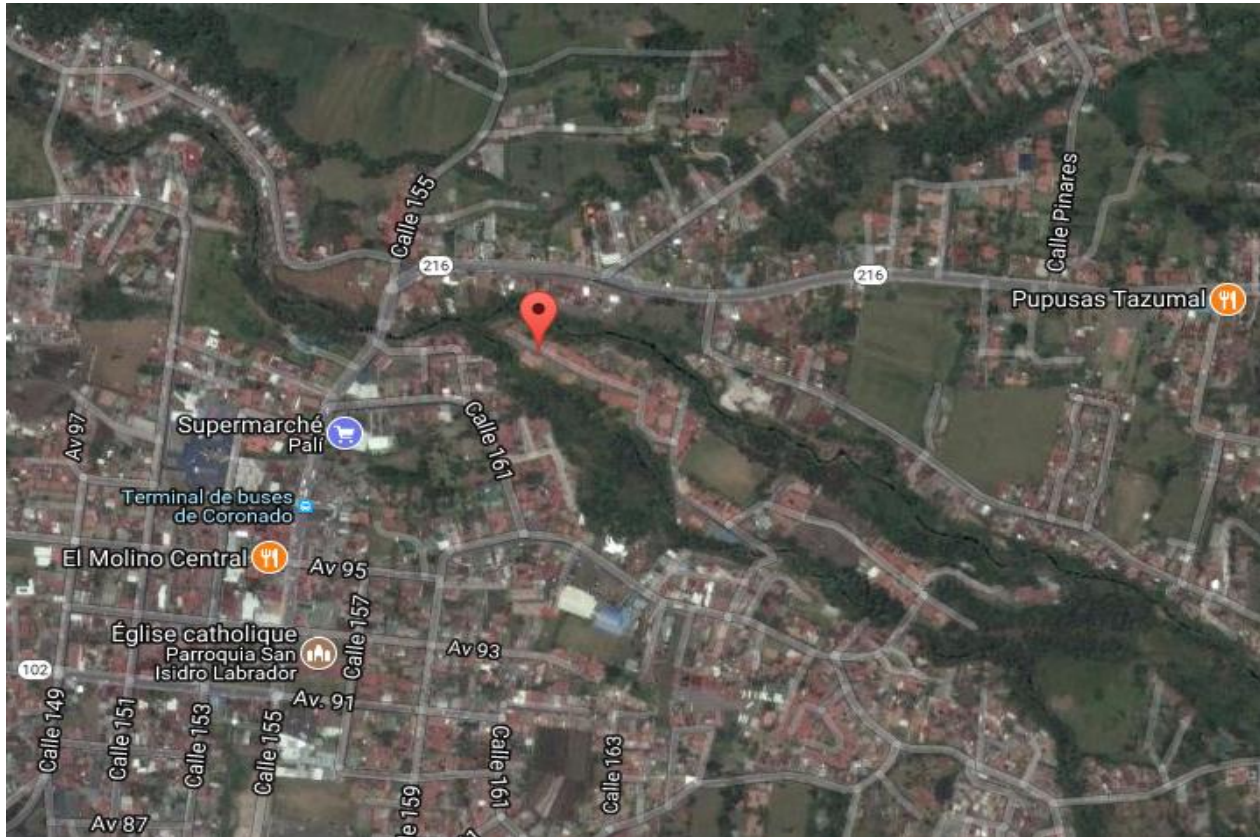
**SEGUNDO NIVEL JACUZZI DEL CUARTO PRINCIPAL BALCON Y TECHOS**



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5

**IMAGEN SATELITAL**



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1	2	3	4	5



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-1110100255850F-2018-C

## ESTUDIO REGISTRAL

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 25585--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 25585 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FILIAL TREINTA Y DOS, DE DOS PLANTAS, DESTINADA A USO

HABITACIONAL, EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ISIDRO CANTON 11-VAZQUEZ DE CORONADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE

SUR : AREA COMUN LIBRE

ESTE : FILIAL TREINTA Y TRES

OESTE : FILIAL TREINTA Y UNO

MIDE: CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON SEIS DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.2

PLANO: SJ-1169564-2007

DATOS ADICIONALES: EL PORCENTAJE CORRECTO ES DE 2.00%

## ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100001306M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 118,646,799.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE DOLARES CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00168628-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31 DE MARZO DE 2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 7-Febrero-2018 a las 11.21.57 horas

Emitido el 07-02-2018 a las 11:22 horas

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5



