

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO			
OFICINA	214	Dir.Log.Rec.Materiales	214-40505019168000-2018-R			
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes (bien adjudicado)				
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Identidad	4-000-0021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos		
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Identidad	4-000-0021	100%	
Exdeudor	2964-1	Ernesto Guerrero Martin				
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	04 - HEREDIA					
Cantón:	05 - SAN RAFAEL					
Distrito:	05 - CONCEPCION					
Localidad:	Calle Cienega, De la caseta de vigilancia, 800 metros al noreste, contiguo a la quinta del Dr. Arguedas Chaverri					
DIRECCIÓN EXACTA						
Calle Cienega, De la caseta de vigilancia, 800 metros al noreste, contiguo a la quinta del Dr. Arguedas Chaverri						
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA						
Inscripción de	la Finca			Según	el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	H-895259-2003			8.774,42 m ²		
Identificador Predial	40505019168000			8.774,42 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demasia		NO
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO		₡160.287.500,00				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		₡156.313.729,00				
VALOR TOTAL DEL BIEN		₡316.601.229,00				
VALOR EN LETRAS:	TRESCIENTOS DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	9	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Local		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡156.313.729,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	Finca de forma rectangular, de topografía plana, dedicada a quinta de recreo y descanso. Tiene los servicios de agua potable y electricidad, tiene señal de teléfono celular y cable de TV. Se llega a la misma por medio de calle pública de asfalto en buen estado de conservación y mantenimiento .Se ubica en una zona de alta plusvalía y deseabilidad por la gran belleza escénica hacia el Valle Central. En el costado este y sur está afectado por la Ley 7575, artículo 33, area de protección de ríos.					
Nombre del Perito	Ing	Oscar Bonilla				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrónomo			Firma del Perito		
Número de registro	IA 865	Emp.		Identificación N°	4-01070180	
Nombre de la empresa						
Nombre y firma representante legal de la empresa						
Fecha inspección:	2 abril 2018		Fecha informe:	4 abril 2018		
Números telefónicos para contacto		8867-4344 Oficina 2261-4885				
Correo electrónico / Dirección WEB		email: oscar.bonilla13@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO				214-40505019168000-2018-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha	m2	Estado	Valor Unit. €/ m2	Valor Total					
				€/ m2	€/ m2					
Finca de agrícola		5.820,77	BUENO	25.000,00	145.519.250,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
Artículo 33, Ley 7575 (área de protección acequia)		2.953,65	BUENO	5.000,00	14.768.250,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL		8.774,42			160.287.500,00					
RECARGO POR SITUACIÓN										
Descripción	Área m2		Valor unit € / m2 del recargo		Valor del recargo €					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	0,00				0,00					
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frente: 67,28 m Área: 8.774,42					
					Mejoras al terreno: 0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	€160.287.500,00									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	Rafael Zamora			Fincas						
SUR	Calle pública			Calle pública						
ESTE	Carlos Arguedas			Fincas						
OESTE	Clara y Maria Chavarria			Fincas						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud					
2	492.255		1.109.534		1.540					
5	492.584		1.109.555		1.546					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Type information	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Finca al frente de la valorada, plana, frente a calle pública de asfalto, oferta a € 25.000,00/m2	Oferta	88291850		10/03/2018					
		Coordenadas	Este	492.563	Norte 1.109.537					
2	Finca a 500 metros de la valorada, plana, frente a calle pública de asfalto, oferta a € 30.000,00/m2	Base de Datos	88832954		10/03/2018					
		Coordenadas	Este	492.613	Norte 1.110.012					
3		Coordenadas	Este		Norte					
		Coordenadas	Este		Norte					
4		Coordenadas	Este		Norte					
		Coordenadas	Este		Norte					
5		Coordenadas	Este		Norte					
		Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-40505019168000-2018-R		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	NO			
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA				Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ		Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	a 1000 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	a 8000 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	a 8000 m	Facilidades Mano de Obra	Buena
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO		Actividad del lugar	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		a 800 m	Agricultura de café, quintas de descanso y recreo	
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad					
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS						
Cercanía a Zonas Protegidas	0,010 km	Precipitación promedio anual	2.000 mm	Zona de vida		
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	5,00 km	Temperatura promedio	24 °C	Bosque muy Húmedo Tropical transición a Premontano		
		Meses secos	3			
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Brillo solar	8,00 horas			
Cercas	Si tiene	Regular	Relieve	0-3 %	Plano	
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):						
Cuerpo de agua cerca	ro (específico)	Distancia	Avequia en colindancia		Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:					54,20%	
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO						
Clasificación por color:	Café oscuro			Tipo de Suelo Andisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase					
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENajes	I	Natural	Regularmente Drenado	
			E	Exterior	Situación Normal-aporta igual que recibe	
AFFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
01/03/2018	No tiene. Según el plano catastrado se encuentran afectados por la Ley 7575, artículo 33, protección de nacientes y ríos, en este caso particular un caño. Se aprecia en el terreno una servidumbre eléctrica de baja tensión que no se encuentra registrada en el estudio de registro ni en el plano catastrado (CRTM 05:E492562-N1109559)					
OBSERVACIONES						
Finca de topografía plana, con una vivienda unifamiliar, localizada en zona de alta plusvalía y deseabilidad por la belleza escénica. Cuenta con cercas de 3 hilos de alambres de púa sobre poste muerto de madera y vivos en todo el inmueble. Al frente tiene portón de metal montado sobre estructura de piedra. En la zona se nota un gran desarrollo de propiedades tipo quintas de recreo y descanso, lo que ha elevado el costo por m ² de los terrenos.						

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-40505019168000-2018-R										
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 desocupada	473,00	420.000	198.660.000	60	14	I	0,8561	0,9191	156.313.729,00	47,2	330.473								
			-				#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	473,00		198.660.000						156.313.729,00										
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								
			-				#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									¢156.313.729,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00										
VALOR TOTAL									¢156.313.729,00										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																			
DEFINICIONES																			
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)														
				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																		

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 sísmico 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		214-40505019168000-2018-R		
CONSTRUCCIONES: VIVIENDA				
Tipo de construcción existente:	Vivienda	Uso predominante:	Residencial	
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100%	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:	En desuso	Nombre:		
Vigencia del contrato de arrendamiento:				
Área construcción principal:	473,00 m²	Porcentaje de cobertura:	0,05%	Año de construcción: 2004
DETALLE DE ELEMENTOS				
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC05	NÚMERO DE NIVELES:	2
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado			
Paredes	Bloques de concreto zizados			
Entrepiso	No aplica	Entubado Conduit	SI	TOTAL
Cerchas	Madera	Porcentaje	100%	
Cubierta	HG de lámina estructural acanalada	Caja breaker	SI	
Cielos	Fibrolit	Interruptor	Fusible	
Pisos	Cerámica	Estado General	Regular	
Fachada	Moderna	Gas LP _____ Ubicación _____		
Aposentos	Recibidor, cocina, pilas 3 comedores, alacena, bar, desayunador , 4 dormitorios, tendedero de ropa, walking close, dos oficinas			
Baños	4 c ompletos (uno con yacuzzi sin terminar) y un medio baño	Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros		Paredes	Bueno	Cielos
Red de agua caliente	PVC	Pisos	Regular	Cubierta
Tanque captación de agua	Si tiene			
Fisuras				
Apreciación visual de desplome				
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos
Pisos	Leve			Leve
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				
Algunas partes de la casa no tienen rodapie, se notan problemas de humedad en los cielos de algunos de los aposentos, faltan algunas piezas de cerámica en el piso, el baño y el yacuzzi del dormitorio principal no están concluidos. No se le ha brindado un buen mantenimiento.				

ANEXO FOTOGRÁFICO

055-30504007281300-2017-R



Imagen 1: Camino de acceso



Imagen 2: Perito frente a vivienda



Imagen 3: Vista de la vivienda



Imagen 4: Vista de la vivienda



Imagen 5: Vista de la vivienda



Imagen 6: Vista de la vivienda



Imagen 7: Segundo piso



Imagen 8: Bar-comedor



Imagen 9: Cocina



Imagen 10: Servidumbre eléctrica



Imagen 11: Medidor electricidad



Imagen 12: Medidor de agua



Imagen 13: Yacuzzi dormitorio principal



Imagen 14: Dorimitorio principal



Imagen 15. Dormitorio secundario

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

Comparable 1



Comparable 2

comparable 4

Comparable 4

Comparable 5

DETERMINACION DEL VALOR UNITARIO DE LA FINCA VALORADA

Cuadro de Homologación utilizando la hoja de cálculo Microsoft Excel

	Finca a valorar	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	
Area (M2)	8774,42	7000	6000			
Frente (m)	67,28	40	45			27,43
% de Pendiente	5	5	10			22,71
Tipo de vía	4	4	4			165,08
Servicios	16	16	16			45,64
Clase de Suelo	4	4	4			14,15
Hidrología	3	3	3			14,28
Negociación	1	0,9	0,9			32,94
a) Valor (€/ha)		€ 25.000,00	€ 30.000,00			92,58
b) Factor comparativo resultante		0,8729822	0,908931876			60,9
c) Valor homologado (a x b)		€ 21.824,56	€ 27.267,96			45,5
Valor homologado promedio (€/m2)	€ 24.546,26					108,38
Desviación estándar	€ 3.849,07					34,73
Desviación estándar (%)	16%					16,56
Valor recomendado (€/m2)	€ 25.000,00					680,88

1) COMPARABLE 1: AL FRENTE DEL INMUEBLE VALORADO

2) COMPARABLE 2:A 500 METROS DEL INMUEBLE VALORADO