

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-40404021716000-2018-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:	04 - HEREDIA				
Cantón:	04 - SANTA BARBARA				
Distrito:	04 - JESUS				
Localidad:	La Guaracha				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Iglesia Católica 25 m al oeste y 25 m al sur.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	H-1429249-2010		299.00 m2		
Identificador Predial	40404021716000		299.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢18,008,770.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢46,198,196.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢64,206,966.00			
VALOR EN LETRAS:		SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Zonal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢46,198,196.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		No se cuenta con el certificado catastral. El inmueble es un lote con una vivienda inserta dentro de un galerón. Se anota que parte de la construcción frontal (aproximadamente 76 m2) observada en sitio, se levanta sobre terreno que corresponde a calle pública, según plano de catastro respectivo, razón por la cual no se incluye esta área en esta tasación. Ver hoja de observaciones al final del informe. Se recomienda, sin perjuicio de lo anotado anteriormente, por la razón que es un bien propiedad del BNCR y el proceso establecido así lo requiere.			
Nombre del Perito		María Mayela Morera Ávila			
Tipo de Profesional		Ingeniera Civil			
Número de registro		IC-4305		Firma del Perito	
Nombre de la empresa		Emp. NA		Identificación N° 2-341-179	
		NA			
Nombre y firma representante legal de la empresa		NA			
Fecha inspección:		27 febrero 2018	Fecha informe:		2 marzo 2018
Números telefónicos para contacto		2430-6943 / 8386-6401			
Correo electrónico / Dirección WEB		mmorav@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-40404021716000-2018-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			80,000.00		94,000.00		44,500.00		46,250.00		48,750.00	
Área	299		200.00	0.8757	157	0.8085	893	1.4349	600	1.2584	400	1.1008
Nivel	0		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000
Frente	15.91		10	1.0000	8	1.0000	17	1.0000	18	1.0000	10	1.0000
Fondo	20.38		20	1.0000	19.6	1.0000	52.52	1.0000	33.33	1.0000	40	1.0000
Forma	I		R	1.0000	R	1.0000	R	1.0000	R	1.0000	R	1.0000
Pendiente	0		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000
Ubicación	M		M	1.0000	M	1.0000	M	1.0000	M	1.0000	M	1.0000
Servicios 1	4		4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000
Servicios 2	16		16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000
Tipo de Vía	4		4	0.9200	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	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			0.8056		0.8085		1.4349		1.2584		1.1008	
Valores Homologados			64,451.52		75,999.00		63,853.05		58,201.00		53,664.00	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
Irregularidad frontal		0.5000		Área afectada		28.38 m2		Área frontal que se sale del rectángulo mayor				
		0.0000		Área afectada		0.00 m2						
		1.0000		Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		€63,234 /m2		Valor ajustado		€60,230 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		0.9525		Área		299.00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€60,230.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€18,008,770.00						
LINDEROS ACTUALES												
NOROESTE		Carlos Chavarría Núñez					Casas					
SURESTE		Calle pública					Calle					
NORESTE		Marlín Porras Rosales					Casa					
SUROESTE		Roxana Rodríguez Muñoz y calle pública					Casa					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		4.00 m
VÉRTICE		ESTE				NORTE				Altitud		
1		484,138				1,112,699				1,354		
2		484,138				1,112,703				1,354		
3		484,142				1,112,707				1,356		
4		484,144				1,112,707				1,355		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
N°		Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1		Lote ubicado en Betania, Santa Bárbara de Heredia. CR 00008903-07-9				Oferta		www.inmotico.com			02/03/2018	
						Coordenadas		Este		Norte		
2		Lote ubicado en Zetillal, Santa Bárbara de Heredia. CR 00008903-07-34				Oferta		www.inmotico.com			02/03/2018	
						Coordenadas		Este		Norte		
3		Lote ubicado en Residencial La Catalina, Santa Bárbara de Heredia. CR 000033-12-				Oferta		www.inmobiliaria24.com			02/03/2018	
						Coordenadas		Este		Norte		
4		Lote ubicado en Birrí, Santa Bárbara de Heredia. CR 00008903-07-19				Oferta		www.inmotico.com			02/03/2018	
						Coordenadas		Este		Norte		
5		Lote ubicado en El Roble, Santa Bárbara de Heredia. CR 00008903-07-7.				Oferta		www.inmotico.com			02/03/2018	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-40404021716000-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	NO	Media
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Sólo Electricidad				Actividad del lugar
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	15.91 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	20.38 m		Pendiente %	0	
Relación:	1.28095537		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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		Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 79.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
22/02/2018		A la fecha del informe registral esta finca no tenía anotaciones. Tiene un gravamen: Reservas de Ley de Aguas y de Caminos Públicos.			
OBSERVACIONES					
SE REALIZA PROCESO DE IDENTIFICACION DE LOS RIESGOS, EL CUAL SE HACE CON BASE EN LA OBSERVACION A SIMPLE VISTA, EN EL SITIO; ES DECIR, QUE SE IDENTIFICA SOLAMENTE LO EVIDENTE. LA CALIFICACIÓN DEL RIESGO SE HACE EN CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DEL BNCR(PRINCIPIO DE OBEDIENCIA). NO SE SUSTENTA LA PROBABILIDAD DE LA AMENAZA, PUES NO SE CUENTA CON DATOS NI CON MARCO METODOLÓGICO PARA ELLO; TAMPOCO SE CUANTIFICA LA VULNERABILIDAD DE DICHOS RIESGOS. NO SE REALIZA ESTUDIO DE SUELOS, POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD EN ESTE ASPECTO. U.L.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-40404021716000-2018-U		
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
Estructura principal	271.00	175,000	47,425,000	50	8	I	0.9072	0.9191	39,543,236.00	41.7	145,916
Casa inserta	135.00	200,000	27,000,000	50	30	M	0.5200	0.4740	6,654,960.00	12.3	49,296
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
TOTAL	406.00		74,425,000					46,198,196.00			
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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/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
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
TOTAL			-					-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢46,198,196.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00								
VALOR TOTAL			¢46,198,196.00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m2, o unidades			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										

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				214-40404021716000-2018-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:	Galerón y vivienda principal		Uso predominante:	Residencial	
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	NA	Presupuesto:	¢ NA
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	NA				
Nombre del Desarrollador:	NA				
Número de Contrato CFIA:	NA	Número permiso construcción:	NA		
Documentos de construcción adicionales:	NA				
Propiedad utilizada por:	Inquilino	Nombre	Jeannette Mora Esquivel(comodataria)		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			ND		
Área construcción principal:	299.00 m2	Porcentaje de cobertura:	100%	Año de construcción:	2010
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC02	NÚMERO DE NIVELES:	1	
Estructura	Mampostería de concreto y marcos estructurales metálicos		Sistema eléctrico:		
Paredes	Mampostería de concreto y livianas		Entubado Conduit	SI	TOTAL
Entrepiso	No hay		Porcentaje	100%	
Techos	Metálicos		Caja breaker	SI	
Cubierta	Hierro galvanizado		Interruptor	Fusible	
Cielos	Fibro cemento		Estado General		
Pisos	Cerámicos		Gas LP		Ubicación
Fachada	Clásica de líneas rectas				
Aposentos	Cochera, sala - comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños y una oficina.		Estado Físico y Mantenimiento:		
Baños	Dos baños		Paredes	Bueno	Cielos Regular
Otros	No hay		Pisos	Regular	Cubierta Regular
Red de agua caliente	No				
Tanque captación de agua	No				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Leve Cielos Ninguno
Pisos	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:		
1			Equivalente al: 0.0%		
2			del monto del crédito destinado a construcción		
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
<p>No se emiten criterios sobre el estado, diseño y funcionamiento de los sistemas eléctricos, mecánicos, estructurales y de cimentaciones por no ser el alcance de la presente tasación. Sobre el entubado eléctrico: se vio lo que alcanza a la vista y sobre este universo es que se emite el criterio de totalidad del enductado y el porcentaje del 100%; es decir, es el 100% de lo que se vio. No se hace una inspección completa a todo el entrecielo. Los cables se ven entubados, mas no se lee la identificación del tubo por lo que no es posible afirmar que se trate de tubería tipo Conduit. No se realiza levantamiento topográfico de las líneas de construcción Se toma distancia (no orientación) de las líneas de construcción por paredes internas en vista de la no existencia de retiros laterales. Se utilizó cinta métrica y telémetro y se debió asumir el ancho de algunos elementos transversales. 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>					

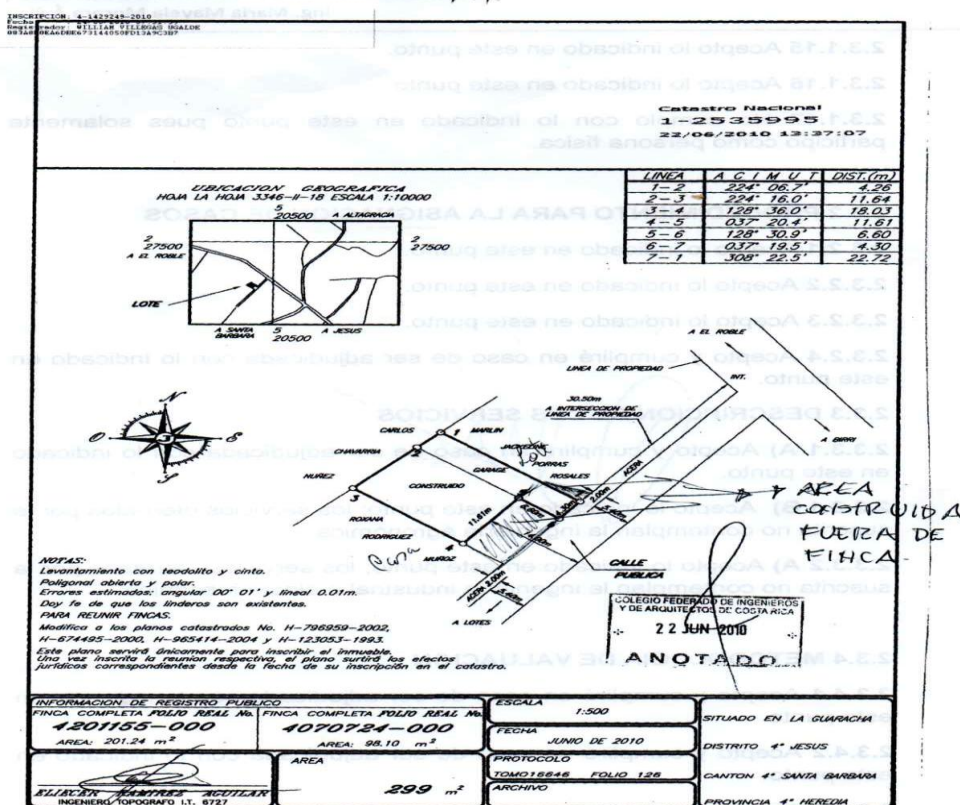
OBSERVACIONES IMPORTANTES

214-40404021716000-2018-U

Observaciones:

Existe un área frontal construida fuera del área de la finca descrita por el plano de catastro N° H-1429.249-2010, como se muestra en esquema adjunto. Esa área no se incluye en el avalúo y como es independiente en aspecto estructural y funcional, permite la tasación del resto de las construcciones. Cabe señalar que el tanque séptico se ubica fuera del terreno que pertenece al inmueble tasado y eso sí representa un inconveniente para la comercialización del bien. Debe construirse otro sistema de tratamiento y disposición de las aguas residuales, que se ubique dentro de la propiedad tasada. Se observan cajas octogonales eléctricas sin tapa, lo cual debe corregirse. En vista que la delimitación física del inmueble en el sitio no coincide en forma exacta con la geometría del plano de catastro, se recomienda al BNCR se haga un replanteamiento topográfico del bien, para corroborar su amarre y sus linderos.

Solo se identifican los riesgos evidentes, dado que el objeto de la tasación es la determinación del valor de mercado del bien y no su valoración para el aseguramiento. Me atendió en el sitio Armando Romero Mejía.



ESTA CERTIFICACION, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTICULOS 369 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRONICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PUBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, POR LO QUE SI TIENE PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, Teléfono. 2202-0888. EMITIDA A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES EL 22-Feb-2018 A LAS 18:23:28. PODRA SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mondigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 15 DIAS NATURALES.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40404021716000-2018-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40404021716000-2018-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5