

<b>AVALÚO DE FINCA URBANA</b>		<b>INFORME DE AVALÚO</b>	
<b>OFICINA</b>	214	Dirección de Recursos Materiales	214-40404021716000-2018-U
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		Administración 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	100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	04 - HEREDIA		
Cantón:	04 - SANTA BARBARA		
Distrito:	04 - JESUS		
Localidad:	La Guaracha		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
De la Iglesia Católica 25 m al oeste y 25 m al sur.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	H-1429249-2010	299.00 m <sup>2</sup>	299.00 m <sup>2</sup>
Identificador Predial	40404021716000	299.00 m <sup>2</sup>	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			₡18,008,770.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			₡46,198,196.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>₡64,206,966.00</b>
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 CREDITÍCIA			SÍ
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 m <sup>2</sup> ) 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		Firma del Perito
Número de registro	IC-4305	Emp. NA	Identificación N° 2-341-179
Nombre de la empresa	NA		
Nombre y firma representante legal de la empresa	NA		
Fecha inspección: 27 febrero 2018	Fecha informe: 2 marzo 2018	NA	
Números telefónicos para contacto	2430-6943 / 8386-6401		
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:mmorav@hotmail.com">mmorav@hotmail.com</a>		

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 ¢/m <sup>2</sup>		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					
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0					
Frente	15.91	10	1.0000	8	1.0000	17	1.0000	18					
Fondo	20.38	20	1.0000	19.6	1.0000	52.52	1.0000	33.33					
Forma	I	R	1.0000	R	1.0000	R	1.0000	R					
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0					
Ubicación	M	M	1.0000	M	1.0000	M	1.0000	M					
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4					
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16					
Tipo de Vía	4	4	0.9200	4	1.0000	4	1.0000	4					
			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					
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 m <sup>2</sup>	Área frontal que se sale del rectángulo mayor									
	0.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>										
	1.0000	Área afectada	0.00 m <sup>2</sup>										
VALOR DEL TERRENO													
Valor conclusivo	€63,234 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€60,230 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno									
Factor secciones	0.9525	Área	299.00 m <sup>2</sup>	¢0 / m <sup>2</sup>									
VALOR UNITARIO FINAL													
VALOR TOTAL DEL TERRENO													
LINDEROS ACTUALES													
NOROESTE	Carlos Chavarría Núñez			Casas									
SURESTE	Calle pública			Calle									
NORESTE	Marlin Porras Rosales			Casa									
SUROESTE	Roxana Rodríguez Muñoz y calle pública			Casa									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 4.00 m					Altitud						
1	484,138						1,354						
2	484,138						1,354						
3	484,142						1,356						
4	484,144						1,355						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta							
1	Lote ubicado en Betania, Santa Bárbara de Heredia. CR 00008903-07-9	Oferta	<a href="http://www.inmotico.com">www.inmotico.com</a>			02/03/2018							
		Coordenadas	Este		Norte								
2	Lote ubicado en Zetillal, Santa Bárbara de Heredia. CR 00008903-07-34	Oferta	<a href="http://www.inmotico.com">www.inmotico.com</a>			02/03/2018							
		Coordenadas	Este		Norte								
3	Lote ubicado en Residencial La Catalina, Santa Bárbara de Heredia. CR 000033-12-	Oferta	<a href="http://www.inmobiliaria24.com">www.inmobiliaria24.com</a>			02/03/2018							
		Coordenadas	Este		Norte								
4	Lote ubicado en Birri, Santa Bárbara de Heredia. CR 00008903-07-19	Oferta	<a href="http://www.inmotico.com">www.inmotico.com</a>			02/03/2018							
		Coordenadas	Este		Norte								
5	Lote ubicado en El Roble, Santa Bárbara de Heredia. CR 00008903-07-7.	Oferta	<a href="http://www.inmotico.com">www.inmotico.com</a>			02/03/2018							

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-40404021716000-2018-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	SÍ Tanque séptico
Acera	SÍ	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO Clase social Media
Alumbrado	SÍ CNFL	Jardines y Parques	NO a 0 m Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 25 m Densidad poblacional Media
Agua Potable	SÍ Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 3000 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ Varios	Recolección de basura	SÍ a 25 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m Residencial
Medidores instalados	Sólo Electricidad		
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
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		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
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
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 79.00%			
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
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 Publicos.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
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										
Estuctura 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										
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!										
			-				#DIV/0!	#N/A	-	#DIV/0!	#DIV/0!										
<b>TOTAL</b>	<b>406.00</b>		<b>74,425,000</b>						<b>46,198,196.00</b>												
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!										
<b>TOTAL</b>			-						-												
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!										
<b>TOTAL</b>			-						-												
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																					
CONSTRUCCIONES				¢46,198,196.00																	
OBRAS COMPLEMENTARIAS				¢0.00																	
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>¢46,198,196.00</b>																	
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																					
DEFINICIONES																					
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)																
				<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación																
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo			<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado																
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo			<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición																
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien			<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente																
<b>Edad</b>	Edad del bien (años de construido)																				
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																	
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 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.																					

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN

**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 m <sup>2</sup>	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	<b>Sistema eléctrico:</b>		
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	Fibrocemento	Estado General _____		
Pisos	Cerámicos	Gas LP _____ Ubicación _____		
Fachada	Clásica de líneas rectas			
Aposentos	Cochera, sala - comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños y una oficina.			
Baños	Dos baños			
Otros	No hay			
Red de agua caliente	No	Paredes	Bueno	Cielos Regular
Tanque captación de agua	No	Pisos	Regular	Cubierta Regular

**Fisuras**

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: Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

**OBSERVACIONES**

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 conductado 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).

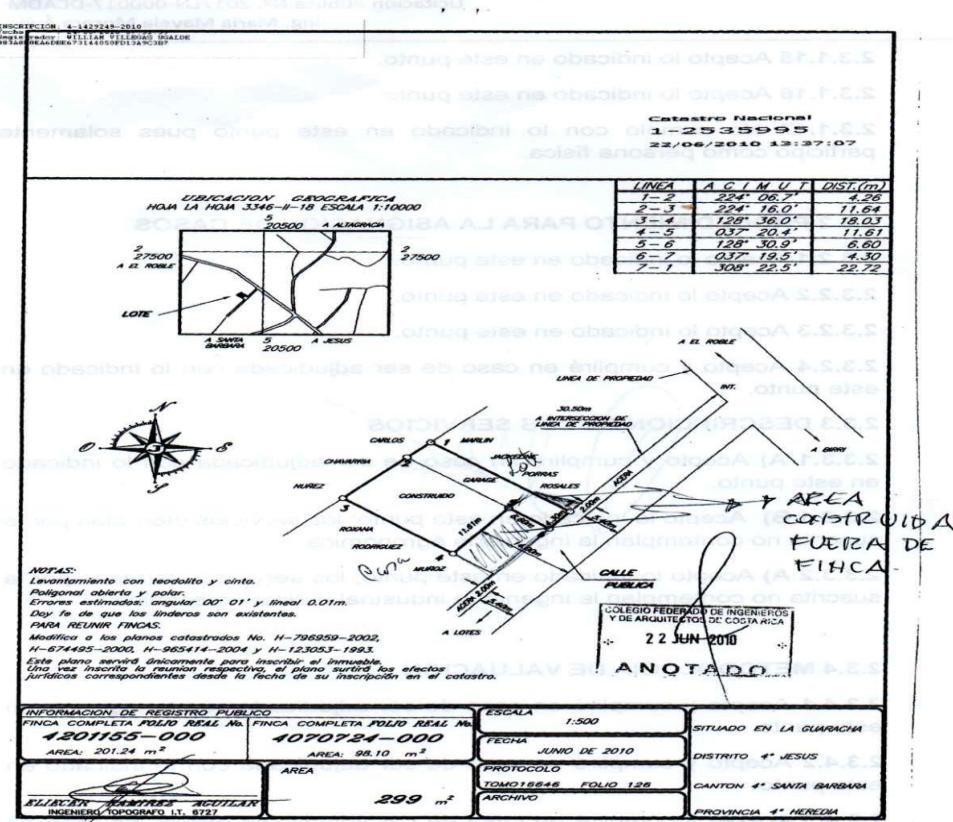
**OBSERVACIONES IMPORTANTES**

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 octagonales 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, ASI COMO PARA LOS PARTICULARS, POR LO QUE SI TIENE PROBLEMAS PARA LA RECEPCION DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACION DE SUS EFECTOS LEGALES, SIRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, Telefono. 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.cadastroligital.com](http://www.cadastroligital.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