

AVALÚO DE FINCA URBANA
INFORME DE AVALÚO

OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-21002043731800-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO DE INMUEBLE ESPECIALIZADOS			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica	4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica	Proporción de Derechos	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	02 - FLORENCIA				
Localidad:	SANTA CLARA				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA PLAZA DE FUTBOL DE SANTA CLARA 700 METROS AL NORTE A MANO DERECHA .					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-1129189-2007		14 250,71 m2		
Identificador Predial	21002043731800		14 250,71 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢106 538 307,96	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢154 858 141,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢261 396 448,96	
VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO COLONES 96/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:		Industria	Especifique:		Planta Empacadora de productos agrícolas
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢154 858 141,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		SE ACEPTA COMO GARANTIA . FAVOR REMITIRSE A LA PAGINAS 5 Y 11.			
Nombre del Perito VANNIA SOLIS ZAMORA					
Tipo de Profesional	Ing.Civil	Carnet	IC-8925	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	624	Emp.		Identificación N°	2-0383-0169
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000294
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		13 noviembre 2021	Fecha informe:		16 noviembre 2021
Números telefónicos para contacto		2472-3310 / 8810-3410			
Correo electrónico / Dirección WEB		solisvannia@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-21002043731800-2021-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			6 734,00		10 000,00		0,00		0,00		0,00	
AREA	14250,71		5 940,00 0,7492		2750 0,5811		1,0000		1,0000		1,0000	
NIVEL	0,25		0,5 1,0075		0,25 1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
FRENTE	77,95		40 1,2491		40 1,2491		1,0000		1,0000		1,0000	
FONDO			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
FORMA	IRREG		IRREG 1,0000		IRREG 1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
PENDIENTE	3		10 1,0939		4 1,0129		1,0000		1,0000		1,0000	
UBICACIÓN	5		5 1,0000		6 1,0258		1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS 1	2		1 1,0305		1 1,0305		1,0000		1,0000		1,0000	
SERVICIOS 2	16		16 1,0000		14 1,0618		1,0000		1,0000		1,0000	
TIPO VIA	4		4 1,0000		5 1,0687		1,0000		1,0000		1,0000	
NEGOCIACION	1		SI 0,9800		SI 0,9000		1,0000		1,0000		1,0000	
TIPO VENTA	1		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			1,0416		0,7937		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			7 013,99		7 937,18							
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	€7 476 /m2		Valor ajustado		€7 476 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		14 250,71 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL					€7 476,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€106 538 307,96							
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	EDVIN GERARDO ROJAS JIMENEZ Y ANA MARIA SALAZAR MURILLO				TERRENO EN VERDE							
SUR	EDVIN GERARDO ROJAS JIMENEZ				TERRENO EN VERDE Y CONSTRUCCIONES							
ESTE	EDVIN GERARDO ROJAS JIMENEZ				TERRENO EN VERDE							
OESTE	ANA MARIA SALAZAR MURILLO Y CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 77,95 MTS				TERRENO EN VERDE Y ASFALTO							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN 3,00 m		
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud			
1	443 226				1 145 888				177			
2	443 180				1 145 953				177			
3	443 323				1 146 047				177			
4	443 372				1 145 970				177			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	VENDE OSCAR SEGNINI TERRENO EN 40 MILLONES, ONDULADO, MEDIANERO, NEGOCIABLE.				Oferta		8833-3993		16/11/2021			
					Coordenadas	Este	445 023	Norte	1 148 068			
2	VENDE ALEJANDRO QUIROS TERRENO EN 27 500 000 MILLONES, MODERADAMENTE ONDULADO, CON CALLEJON DE ACCESO, NEGOCIABLE.				Oferta		83844712		16/11/2021			
					Coordenadas	Este	450 867	Norte	1 147 267			
3					Coordenadas		Este		Norte			
4					Coordenadas		Este		Norte			
5					Coordenadas		Este		Norte			
					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 sísmo 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				214-21002043731800-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	25,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ INTERMITENTE		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ VARIOS	Internet por Cable	SÍ VARIOS	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ COOPELESCA	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ COOPELESCA	Transporte Público	SÍ a 700 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 700 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ FRENTE	ZONA AGROPECUARIA / ZONA CON DESARROLLO URBANO EN SANTA CLARA.	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ 800 ms / BASICOS CENTRO SANTA CLARA		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	77,95 m		Nivel sobre calle:	0,25 m	
Fondo:	169,45 m		Pendiente %	4 MODERADAMENTE ONDULADO	
Relación:	2,17382938		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1 2	S2 16	Ubicación:	Medianero	
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:			Óptimo		
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	5,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 82,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	16/11/2021				
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA : NO HAY / GRAVAMENES O AFECTACIONES : SI HAY . NO AFECTAN EL VALOR DEL BIEN / RESERVAS Y RESTRICCIONES : CITAS : 294-00826-01-0902-001					
OBSERVACIONES					
Observación # 1: Este avalúo es el reflejo de las características superficiales del terreno observadas el día de la visita al sitio. No se puede afirmar que las condiciones geológicas, hidrológicas y geotérmicas sean óptimas sin los estudios correspondientes. Observación # 2: El terreno se ubica en la Provincia de Alajuela, Cantón 10 San Carlos, distrito 02 Florencia específicamente en Santa Clara , frente a la Ferretería HR Santa Clara , la zona dispone de los servicios de agua potable, luz eléctrica y alumbrado público, dicha ruta dispone en este sector de estructura pluvial básica como espaldones y superficie de rodamiento en asfalto. Se accesa al lote por medio de calle pública (ver fotografías). Observación # 3: Las referencias encontradas son terrenos ubicados en la zona de Santa Clara, se han desechado otras en la misma zona porque distorsionaban el análisis de mercado . Las referencias disponen de los mismos servicios básicos que el inmueble a valorar. Por lo tanto se han considerado pertinentes para el caso referido, presenta un coeficiente de variación de 8,73% .					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21002043731800-2021-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
NAVE INDUSTRIAL	709,00	350 000	248 150 000	95	30	D	0,7922	0,6780	133 284 201,00	51,0	187 989
NAVE INDUSTRIAL	312,00	200 000	62 400 000	80	40	MM	0,6250	0,2780	10 842 000,00	13,9	34 750
Bateria Baños	220,00	120 000	26 400 000	50	30	MM	0,5200	0,2780	3 816 340,00	7,2	17 347
GALERON	102,00	160 000	16 320 000	60	30	D	0,6250	0,6780	6 915 600,00	25,4	67 800
TOTAL	1 343,00		353 270 000						154 858 141,00		

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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
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
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢154 858 141,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0,00
VALOR TOTAL	¢154 858 141,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación		I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado		R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición		D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente		M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)				MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke		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 sísmo 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

214-21002043731800-2021-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: MIXTO : MAMPOSTERIA/ ESTRUCTRA DE ACERO/ LIVIANO Uso predominante: Industrial

Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuest ¢

Nombre del Profesional Responsable de la obra:

Nombre del Desarrollador:

Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:

Documentos de construcción adicionales:

Propiedad utilizada por: Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 1343,00 m2 Porcentaje de cobertura: 10% Año de construcción: 1990

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: NA03 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Columnas y Vigas en Perfiles Metalicos alma abierta o alma llena	Sistema eléctrico:
Paredes	cerramiento con ailante termico y acustico	Entubado Conduit <u>NO</u> <u>TOTAL</u> NO HAY
Entrepiso	N/A	Porcentaje <u>0%</u>
Techos	Perfiles Metalicos	Caja breaker <u>NO</u>
Cubierta	Laminas de Hierro Galvanizado /Tipo canaleta estructural	Interruptor <u>Diyuntores</u> SE PRESUME
Cielos	No dispone	Estado General <u>Malo</u>
Pisos	Concreto armado con malla de acero	Gas LP _____ Ubicación _____
Fachada	Industrial	
Aposentos	AREAS DE EMPAQUE / REFRIGERACION / OFICINAS / ALMACENAJE / BAÑOS	
Baños	BATERIA DE BAÑOS PARA EMPLEADOS	Estado Físico y Mantenimiento:
Otros		Paredes <u>Deficiente</u> Cielos <u>Deficiente</u>
Red de agua caliente	NO SE OBSERVA	Pisos <u>Deficiente</u> Cubierta <u>Deficiente</u>
Tanque captación de agua	NO SE OBSERVA	

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos	<u>Importante</u>	Paredes	<u>Importante</u>	Pisos	<u>Leve</u>	Cielos	<u>Importante</u>
Pisos	<u>Importante</u>						

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			
2			
3			Equivalente al: 0,0%
4			del monto del crédito destinado a construcción
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

EMPACADORA CUYA ESTRUCTURA PRESENTA UN VISIBLE ESTADO DE ABANDONO Y DETERIORO . OCUPADA POR ANIMALES VACUNOS : VACAS Y CABALLOS CUYO ESTIERCOL ESTA EN TODO EL PISO DE AMBAS NAVES INDUSTRIALES, UNA DE LAS CUALES ESTA EN MEJOR ESTADO QUE LA OTRA DADO LA CLASE DE CONSTRUCCION Y MATERIALES QUE TIENEN. LA EDAD DE LAS MISMAS ES APROXIMADA Y SE BASA EN LO DICHO POR EL CUIDADOR DE LA FINCA COLINDANTE. NO HAY MEDIDORES DE ELECTRICIDAD NI DE AGUA. EN LAS INSTALACIONES HAY AVES DE CORRAL, Y EL VIENTO ESTA DESPEGANDO LAS LAMINAS DE LA CUBIERTA DE UNA DE LAS EDIFICACIONES (VER FOTOGRAFIAS). LOS PRECIOS INCLUYEN LAS ACERAS Y RAMPAS, ASI COMO LAS OBRAS INTERNAS PARA LA PRODUCCION .

ANEXO FOTOGRÁFICO : ENTORNO Y EXTERIORES

214-21002043731800-2021-U



ENTORNO



FRENTE



Perito Ing.Vannia Solis Zamora



Estructura Nave 03



Perfiles de techo y columnas



Cerramiento Paneles aislante acustico y termico



Area de baños para demoler / sin techo

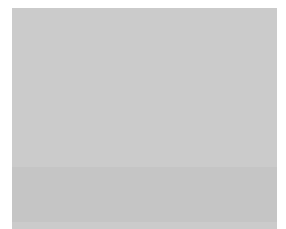
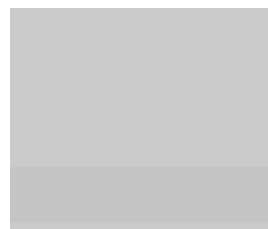
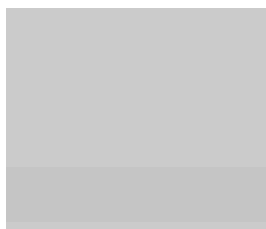
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



REFERENCIA 1



REFERENCIA 2

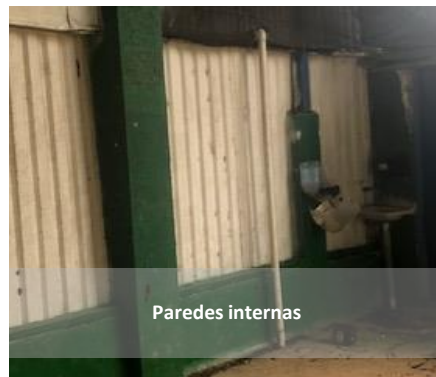


ANEXO FOTOGRÁFICO : EXTERNOS E INTERNOS

214-21002043731800-2021-U



Frontal Edificio mas antiguo



Paredes internas



Area interna de Nave 1



Caja Breaker Vacía



Galeron



Vista de terreno



Fachada posterior

PLANO DE CATASTRO : A- 1129189-2007

214-21002043731800-2021-U

INSCRIPCION: 2-1129189-2007
Fecha: 19/10/2007 14:36:42
Registrador: WILLIAM VILLEGAS UGALDE
F4DE4C42EC960B474D457202DBE5D31B

Catastro Nacional

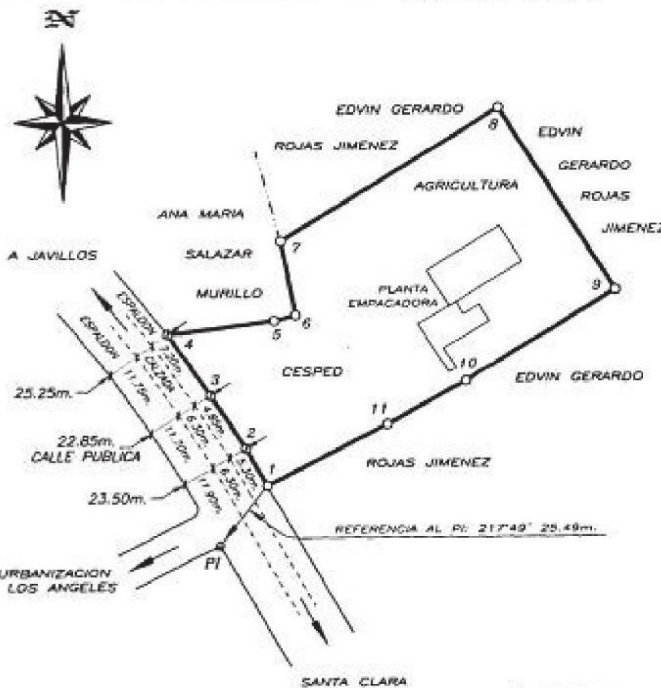
1-2250588

18/10/2007 14:45:09
Reingreso [Apelación]

Catastro Nacional

1-2250588

04/10/2007 11:23:00



DERROTERO		
LINEA	ACIMUT	DIST. (m)
1 - 2	331° 00'	18.51
2 - 3	327° 26'	27.38
3 - 4	325° 51'	32.06
4 - 5	082° 33'	45.37
5 - 6	074° 37'	9.18
6 - 7	348° 08'	32.61
7 - 8	058° 09'	108.17
8 - 9	148° 09'	92.78
9 - 10	238° 09'	74.19
10 - 11	240° 23'	38.18
11 - 1	242° 28'	57.08



NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
ERROR LINEAL ESTIMADO EN 0.005 m.
ERROR ANGULAR ESTIMADO EN 00°00'10"
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
FRENTE A CALLE PUBLICA: 77.95m.
DOY FE DE QUE MODIFICA AL PLANO CATASTRADO
No. A-009249-1971, EN CUANTO A UBICACION,
PUNTO DE REFERENCIA Y POR SEGREGACION.
DOY FE DE QUE NO TRASLAPA NINGUNA FINCA.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
REGIONAL SAN CARLOS
03 OCT. 2007
ANOTADO

PROPIEDAD DE: EDVIN GERARDO DEL CARMEN ROJAS JIMENEZ		CEDULA: 2-355-369	INFORMACION REGISTRO NACIONAL ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NUMERO: 2/142454-000 AREA: 209578.78 m ²	
SITUADO EN: SANTA CLARA	AREA: 14250.71m ²		OSCAR MARRANTES GONZALEZ TOPOGRAFO ASOCIADO 4380	
DISTRITO: 02 FLORENCIA	FECHA: AGOSTO, 2007		PROTOCOLO TOMO: 15097 FOLIO: 040	
CANTON: 10 SAN CARLOS	ARCHIVO: 100-54		ESCALA: 1: 2000	
PROVINCIA: 02 ALAJUELA				

ESTUDIO DE REGISTRO : FINCA 437318 -000**214-21002043731800-2021-U**

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 437318---000**

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 437318 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURAS CON UNA EDIFICACION DESTINADA A PLANTA EMPACADORA

SITUADA EN EL DISTRITO 2-FLORENCIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : EDVIN GERARDO ROJAS JIMENEZ Y ANA MARIA SALAZAR MURILLO

SUR : EDVIN GERARDO ROJAS JIMENEZ

ESTE : EDVIN GERARDO ROJAS JIMENEZ

OESTE : ANA MARIA SALAZAR MURILLO Y CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 77.95 METROS

MIDE: CATORCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-1129189-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

2-00142454 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 213,221,095.25 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO DOLARES CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00014578-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-FEB-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 294-00826-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 2142454 000

AFECTA A FINCA: 2-00437318 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico



FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

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

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. LA PROPIEDAD NO TIENE EL MEDIDOR DE AGUA INSTALADO.

Nombre del proveedor del servicio: ASADA DE SANTA CLARA

Número telefónico del proveedor: 2475-6400

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NO SE DISPONE

Nombre del abonado: NO SE DISPONE

Observaciones: _____

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. LA PROPIEDAD NO TIENE EL MEDIDOR DE ELECTRICIDAD INSTALADO.

Nombre del proveedor del servicio: COOPELESCA

Número telefónico del proveedor: 2401-2880

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: NO SE DISPONE

Nombre del abonado: NO SE DISPONE

Observaciones: _____

NOTAS GENERALES**214-21002043731800-2021-U**

- 1) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las estructuras y al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo, o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.
- 3) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4) No se omite manifestar que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario, en la visita de campo se verificaron el frente a calle y linderos.
- 5) El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto la suscrita no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
- 6) Con respecto a la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no se trata de un estudio detallado, por lo tanto sus alcances se limitan a lo observado en la visita de campo.
- 7) La suscrita no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica como por ejemplo: propiedad, derechos, gravámenes y otros, pues es materia que no le compete y por lo tanto SALVA CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD.
- 8) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación aportada.
- 11) La propiedad se encuentra funcional y dispone de todos los servicios básicos.

FORMULAS DE HOMOLOGACION

214-21002043731800-2021-U

FORMULA DE AJUSTE POR POSICION EN SERVICIO PUBLICO

El valor de la propiedad se ajusta en función de la posición que ocupa el bien en el servicio público, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_p = \log[(\log - SP) \cdot (B)]$$

Donde:

- F_p : Factor de ajuste por posición en servicio público.
- $\log$: Logaritmo de la propiedad.
- SP : Servicio público.
- B : Base de la propiedad.

El valor de la propiedad se ajusta en función de la posición que ocupa el bien en el servicio público, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_p = \log[(\log - SP) \cdot (B)]$$

Donde:

- F_p : Factor de ajuste por posición en servicio público.
- $\log$: Logaritmo de la propiedad.
- SP : Servicio público.
- B : Base de la propiedad.

Posición	Factor de ajuste
1	0.00
2	0.05
3	0.10
4	0.15
5	0.20
6	0.25
7	0.30
8	0.35
9	0.40
10	0.45

FORMULA DE AJUSTE POR POSICION EN SERVICIO PUBLICO

El valor de la propiedad se ajusta en función de la posición que ocupa el bien en el servicio público, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_p = \log[(\log - SP) \cdot (B)]$$

Donde:

- F_p : Factor de ajuste por posición en servicio público.
- $\log$: Logaritmo de la propiedad.
- SP : Servicio público.
- B : Base de la propiedad.

El valor de la propiedad se ajusta en función de la posición que ocupa el bien en el servicio público, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_p = \log[(\log - SP) \cdot (B)]$$

Donde:

- F_p : Factor de ajuste por posición en servicio público.
- $\log$: Logaritmo de la propiedad.
- SP : Servicio público.
- B : Base de la propiedad.

FORMULA DE AJUSTE POR POSICION EN SERVICIO PUBLICO

El valor de la propiedad se ajusta en función de la posición que ocupa el bien en el servicio público, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_p = \log[(\log - SP) \cdot (B)]$$

Donde:

- F_p : Factor de ajuste por posición en servicio público.
- $\log$: Logaritmo de la propiedad.
- SP : Servicio público.
- B : Base de la propiedad.

El valor de la propiedad se ajusta en función de la posición que ocupa el bien en el servicio público, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_p = \log[(\log - SP) \cdot (B)]$$

Donde:

- F_p : Factor de ajuste por posición en servicio público.
- $\log$: Logaritmo de la propiedad.
- SP : Servicio público.
- B : Base de la propiedad.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-21002043731800-2021-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	VANNIA SOLIS ZAMORA	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	261 396 448,96	Monto solicitado: 0,000
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	SE ACEPTA COMO GARANTIA . FAVOR REMITIRSE A LA PAGINAS 5 Y 11.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	VANNIA SOLIS ZAMORA	Emp. N° 624
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/11/2021	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)