

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-40503015224600-2017-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
DIXIE ESTEFANNIE SEGURA VEGA		Céd. Identidad 4-0188-0221		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	05 - SAN RAFAEL				
Distrito:	03 - SANTIAGO				
Localidad:	SANTIAGO				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Iglesia Católica de Santiago, 300m este y 50m sur.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	H-0522359-1998	219,32 m2	219,32 m2		
Identificador Predial	40503015224600	219,32 m2			
Area según certificado catastral					
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢32.626.920,48			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢65.265.162,55			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢97.892.083,03			
VALOR EN LETRAS: Noventa y siete millones ochocientos noventa y dos mil ochenta y tres colones con 03/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢65.265.162,55			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Se recomienda un análisis estructural general de la propiedad, y un análisis de suelos general, para poder corroborar el estado de las construcciones, dado que se observan problemas graves de asentamiento del suelo, lo que ha ocasionado grietas en pisos y paredes; y así proceder con su venta.				
Nombre del Perito	Miguel A. Mansilla Sepúlveda				
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Firma del Perito			
Número de registro	IC- 2915 Emp.	Identificación N°		8-0053-0841	
Nombre de la empresa	I.C. AVACON S.A.				
Nombre y firma representante legal de la empresa	Miguel A. Mansilla Sepúlveda				
Fecha inspección:	16 Agosto 2017	Fecha informe:	16 Agosto 2017		
Números telefónicos para contacto	8391-9735 / 2263-2756				
Correo electrónico / Dirección WEB	mmansilla@racsa.co.cr / i.c.avacon@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO					214-40503015224600-2017-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			150.000,00		153.355,00		177.816,00		0,00		0,00	
Área	219,32		125,00	0,8307	161,41	0,9038	125,18	0,8311	1,0000		1,0000	
Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Frente	7,47		7	1,0164	7	1,0164	6,9	1,0200	1,0000		1,0000	
Fondo	25		17,8	1,1199	23,14	1,0261	17,75	1,1209	1,0000		1,0000	
Forma	1		1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0		0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	4		4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	4		4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16		16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4		4	1,0000	3	0,9374	4	1,0000	1,0000		1,0000	
Uso	Residencial		Residencial		Residencial		Residencial					
Factor de Homologación			0,9455		0,8836		0,9502		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			141.822,36		135.503,84		168.966,26					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	0,0000		Área afectada			0,00 m2						
	0,0000		Área afectada			0,00 m2						
	0,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€148.764 /m2		Valor ajustado		€148.764 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		219,32 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL							€148.764,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€32.626.920,48					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Calle pública con 7,47 m de frente						Superficie asfaltada					
SUR	Allen Hernández Vargas						Otro					
ESTE	Juan Gilberth Hernandez Vega						Superficie en concreto					
OESTE	Margarita Torres Hernández y Ronald Zúñiga Arce						Construcción contigua					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	488.461					1.106.469					1.212	
2	488.456					1.106.468					1.204	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta		
1	Oferta venta casa en Mercedes Sur, lote=125m², valor €58mill.					Oferta		tel: 2220-2219 Samantha		16/08/2017		
						Coordenadas						
2	Avalúo realizado en Urb. Los Jardines en julio 2017, lote=161,41m2					Oferta		I.C.AVACON, tel 2263-2756		16/08/2017		
						Coordenadas		Este		Norte		
3	Avalúo realizado en San Rafael de Heredia, en agosto 2017, lote=125,19m2					Oferta		I.C.AVACON, tel 2263-2756		16/08/2017		
						Coordenadas		Este		Norte		
4												
						Coordenadas		Este		Norte		
5												

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-40503015224600-2017-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7,60 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		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	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ		Habitacional
Medidores instalados Electricidad y Agua					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7,47 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	25,00 m		Pendiente %	Plano	
Relación:	3,35		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):				NA	
Cuerpo de agua cerca	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	NA	
Topografía	Plana**	Pendiente	Riesgo deslizamiento	NA	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 95,00%					
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
16/08/2017	Si hay. Ver estudio registral. El gravamen de servidumbre trasladada no es afectación.				
OBSERVACIONES					
<p>Terreno medianero, de forma regular, topografía plana**, ubicado al mismo nivel de la calle frontal. Cuenta con acera, cordón, caño frente al lote. Situado en un sector socioeconómico de nivel medio, de fácil acceso, con facilidades comerciales a corta distancia. La calle frente a la propiedad es relativamente angosta considerando que cuenta con un alto tránsito vehicular.</p> <p>De acuerdo a lo observado en la visita a la propiedad, se pudo acceder a la colindancia este, por lo que se corrobora la existencia de un muro de retención y tapia, de aproximadamente 6m de alto, el cual es en mampostería de concreto, en forma uniforme en toda su altura desde la cimentación, por lo que no existe diferenciación entre el muro propiamente, y lo que corresponde a tapia superior. Se desconoce la estructura (reforzamiento de acero, capacidad de soporte del muro) ya que el muro inferior es el soporte del terreno sobre el que se asienta la edificación. Se observa un fallo de hundimiento en los cimientos, fisuras en forma de escalera, por lo que se recomienda hacer un análisis estructural del muro.</p> <p>**Plano: aparentemente mediante acondicionamiento de relleno, ya que la topografía de los colindantes es descende hacia la colindancia posterior, lo que se aprecia claramente en las propiedades vecinas.</p>					
OBSERVACIONES GENERALES					
<p>El suscrito no se hace responsable por la estabilidad del terreno, ni presencia de nivel freático en el. Dado que este informe tiene el alcance de un avalúo bancario, los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas en sus suelos. Por la misma razón, no se revisa el diseño estructural, la resistencia y durabilidad de las construcciones existentes. El perito, ni la empresa valuadora asumen responsabilidad alguna por condiciones no aparentes u ocultas del bien valorado. Así mismo se deja constancia que no se nos facilitó el uso de suelo otorgado por la Municipalidad.</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-40503015224600-2017-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
Cochera + escaleras	77,42	210.000	16.258.200	50	15	R	0,8050	0,8190	10.718.953,84	33,0	138.452
Apt. #3- Pta Baja	71,34	350.000	24.968.650	50	15	R	0,8050	0,8190	16.461.688,27	33,0	230.753
Pilas + Terraza	12,18	210.000	2.557.380	50	15	M	0,8050	0,4740	975.823,14	19,1	80.130
Vestíbulo Pta Alta	32,24	210.000	6.770.400	50	15	R	0,8050	0,8190	4.463.692,48	33,0	138.452
Apt.#2- Pta Alta	46,20	350.000	16.170.000	50	15	I	0,8050	0,9191	11.963.767,20	37,0	258.956
Apt.#1- Pta Alta	89,63	350.000	31.368.750	50	15	R	0,8050	0,8190	20.681.237,63	33,0	230.753
TOTAL	329,00		98.093.380						65.265.162,55		
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			¢65.265.162,55								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢65.265.162,55								
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

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-40503015224600-2017-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente:		Apartamentos		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación:		Existente		Avance: Presupuesto: ¢	
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por:		Inquilino		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal:		160,94 m2		Porcentaje de cobertura: 73% Año de construcción: 2002	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC02		NUMERO DE NIVELES: 2	
Estructura		Estructura de concreto con paredes livianas		Sistema eléctrico:	
Paredes		Columnas y vigas de concreto chorreado; divisiones livianas a doble forro.		Entubado Conduit SI	
Entrepiso		Fibrolit		Porcentaje 100%	
Techos		Cerchas en RT		Caja breaker SI	
Cubierta		Cubierta de hierro galvanizado		Interruptor Cuchilla	
Cielos		Gypsum.		Estado General Regular	
Pisos		Cerámica.			
Fachada		Dos portones eléctricos con columnas en concreto y balcones con baranda metálica.		Gas LP No tiene Ubicación	
Aposentos		Pta baja: cochera y apt#3. Pta alta: vestíbulo, apt#1 y apt#2. Apt#1: sala-comedor, cocina, dos dormitorios y dos baños. Apt #2: sala-comedor, cocina, un dormitorio y un baño. Apt #3: sala-comedor, cocina, pilas, terraza, 2 dormitorios y un baño.			
Baños		Enchapado en azulejo		Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros		Tanque séptico.		Paredes Regular Cielos Regular	
Red de agua caliente		No tiene		Pisos Regular Cubierta Regular	
Tanque captación de agua		No tiene			
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos		Importante		Paredes Importante Pisos Importante Cielos Leve	
Pisos		Importante			
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas		% de avance		Detalle de avance esperado	
1				Se recomienda un primer giro para construcción:	
2				Equivalente al: 0,0%	
3				del monto del crédito destinado a construcción	
OBSERVACIONES					
<p>La propiedad consta de tres apartamentos en dos niveles. En planta baja incluye: cochera para dos vehículos, escaleras y apartamento #3; en planta alta incluye, vestíbulo, pilas compartidas y dos apartamentos. Según lo observado en la visita, la construcción tiene una edad aparente de unos 15 años aproximadamente, en un estado de conservación entre intermedio, regular y malo. Posee columnas y vigas de refuerzo, con paredes livianas. En todas existen puertas de madera prensada, pisos de cerámica, ventanería con marcos de aluminio y vidrio corredizo o celosías. Todos los apartamentos poseen los mismos acabados constructivos.</p> <p>La construcción denota un asentamiento muy pronunciado en el apartamento de planta baja, con fisuras muy evidentes en pisos y paredes, existe además una separación entre paredes y pisos de terraza y pilas. Existe mucha humedad en paredes, sobretodo en la colindancia oeste; en el área de pilas del segundo nivel el piso se siente falseado, además existen los problemas de filtración de aguas, que afectan los dormitorios del primer nivel y la pared lateral de cochera. Los portones en garajes no poseen los motores eléctricos; en algunos baños falta loza sanitaria y grifería.</p> <p>Se desconoce los métodos constructivos utilizados y el diseño estructural empleado, tomando en consideración el relleno de gran magnitud que se presume se efectuó. Adicionalmente no se corroboró el tratamiento de la evacuación de aguas tanto pluviales, como aguas negras.</p>					

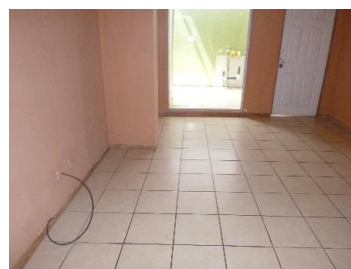
FOTOGRAFIAS

214-40503015224600-2017-U

Fachada / Perito

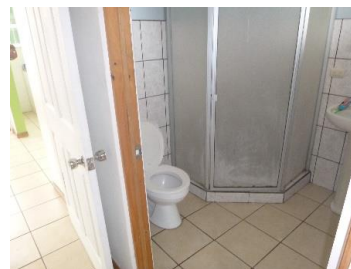
Entorno

Vista del inmueble

Vista del inmueble

Vista del inmueble

Vista del inmueble

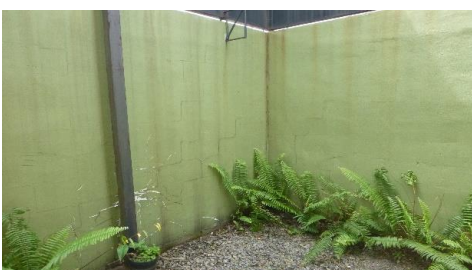
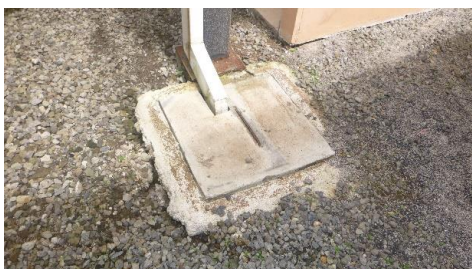
Vista del inmueble

Vista del inmueble

Vista del inmueble

Vista del inmueble


FOTOGRAFIAS -detalles evidentes

214-40503015224600-2017-U



ESTUDIO REGISTRO

214-40503015224600-2017-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 152246---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 152246 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 3-SANTIAGO CANTON 5-SAN RAFAEL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : ALLEN HERNANDEZ VARGAS

ESTE : JUAN GILBERTH HERNANDEZ VEGA

OESTE : , MARGARITA TORRES HERNANDEZ, RONALD ZU#IGA ARCE

MIDE: DOSCIENTOS DIECINUEVE METROS CON TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:H-0522359-1998

IDENTIFICADOR PREDIAL:405030152246__

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00114115	000	FOLIO REAL
4-00152246	001	FOLIO REAL
4-00152246	002	FOLIO REAL
4-00152246	000	FOLIO REAL
4-00152246	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 67,200,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

DIXI ESTEFANNIE SEGURA VEGA

CEDULA IDENTIDAD 4-0188-0221

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2009-00051667-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03 DE MARZO DE 2009

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 356-10634-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 00060314-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTUDIO REGISTRO

214-40503015224600-2017-U

PRACTICADO

CITAS: 800-61652-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 11-018912-1170-CJ

AFECTA A FINCA: 4-00152246- -

INICIA EL: 16 DE SEPTIEMBRE DE 2011

FINALIZA EL: 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-111322-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 12-005042-1157-CJ

AFECTA A FINCA: 4-00152246- -

INICIA EL: 01 DE NOVIEMBRE DE 2012

FINALIZA EL: 01 DE NOVIEMBRE DE 2022

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2009-51667-01-0002-001

MONTO: SESENTA Y SEIS MILLONES COLONES

INTERESES: CORREINTES CREDITO ABIERTO

INICIA: 26 DE FEBRERO DE 2009

VENCE: 26 DE FEBRERO DE 2039

FORMA DE PAGO: TREINTA AÑOS CREDITO ABIERTO

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: SESENTA Y SEIS MILLONES COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDA

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

DIXI ESTEFANNIE SEGURA VEGA

CEDULA IDENTIDAD 4-0188-0221

ESTADO CIVIL: SOLTERO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Agosto-2017 a las 11.17.52 horas
Emitido el 16-08-2017 a las 11:18 horas

PLANO CATASTRADO

214-40503015224600-2017-U

