

**AVALÚO DE FINCA URBANA****INFORME DE AVALÚO**

<b>OFICINA</b>	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	<b>214-40503015224600-2017-U</b>
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		ADMINISTRACION DE BIENES	
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
DIXIE ESTEFANNIE SEGURA VEGA		Proporción de Derechos Céd. Identidad 4-0188-0221	100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	04 - HEREDIA		
Cantón:	05 - SAN RAFAEL		
Distrito:	03 - SANTIAGO		
Localidad:	SANTIAGO		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
De la Iglesia Católica de Santiago, 300m este y 50m sur.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	<b>H-0522359-1998</b>	219,32 m <sup>2</sup>	219,32 m <sup>2</sup>
Identificador Predial	<b>40503015224600</b>	219,32 m <sup>2</sup>	
Área según certificado catastral			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
			Demásia NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO	₡32.626.920,48		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡65.265.162,55		
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡97.892.083,03</b>		
VALOR EN LETRAS: <b>Noventa y siete millones ochocientos noventa y dos mil ochenta y tres colones con 03/100</b>			
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 <span style="float: right;">SÍ</span>			
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		
Números telefónicos para contacto	8391-9735 / 2263-2756		
Correo electrónico / Dirección WEB	mmansilla@racsco.co.cr / i.c.avacon@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO					214-40503015224600-2017-U
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO					
Características	SUJETO	COMPARABLES			
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor
VALOR ¢/m2		150.000,00	153.355,00	177.816,00	0,00
Área	219,32	125,00	0,8307	161,41	0,9038
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000
Frente	7,47	7	1,0164	7	1,0164
Fondo	25	17,8	1,1199	23,14	1,0261
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000
Ubicación	4	4	1,0000	4	1,0000
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000
Tipo de Vía	4	4	1,0000	3	0,9374
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	
Factor de Homologación		0,9455	0,8836	0,9502	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	₡0 / m2	
VALOR UNITARIO FINAL					
VALOR TOTAL DEL TERRENO					
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=125m <sup>2</sup> , valor ¢58mill.	Oferta	tel: 2220-2219 Samantha		16/08/2017
		Coordenadas			
2	Avalúo realizado en Urb. Los Jardines en julio 2017, lote=161,41m <sup>2</sup>	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=125,19m <sup>2</sup>	Oferta	I.C.AVACON, tel 2263-2756		16/08/2017
		Coordenadas	Este	Norte	
4					
		Coordenadas	Este	Norte	
5					

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>		214-40503015224600-2017-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	SÍ Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial SÍ
Ancho de vía	7,60 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
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 Habitacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
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		
<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:	NA		
Cuerpo de agua cerca	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños NA
Topografía	Plana**	Pendiente	Riesgo deslizamiento NA
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 95.00%			
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
16/08/2017	Si hay. Ver estudio registral. El gravamen de servidumbre trasladada no es afectación.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<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 descente hacia la colindancia posterior, lo que se aprecia claramente en las propiedades vecinas.</p>			
<b>OBSERVACIONES GENERALES</b>			
<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**

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
<b>TOTAL</b>	<b>329,00</b>		<b>98.093.380</b>						<b>65.265.162,55</b>		

## OBRAS COMPLEMENTARIAS

OBRA 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
			-								
			-								
<b>TOTAL</b>			-						-		

## **MEJORAS AL TERRENO**

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**

	<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>
CONSTRUCCIONES	€65.265.162,55
OBRAS COMPLEMENTARIAS	€0,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>€65.265.162,55</b>

## MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

## **DEFINICIONES**

DEFINICIONES			
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción Medida en metros, m <sup>2</sup> , 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:		<i>Ross-Heidecke</i>	

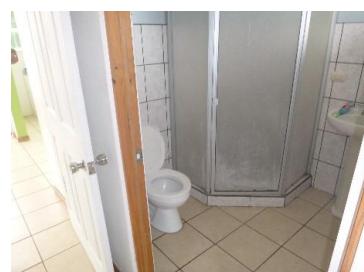
Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecker*

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 mismo 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, ni relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

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 m <sup>2</sup>	Porcentaje de cobertura:	73%	Año de construcción:	2002
DETALLE DE ELEMENTOS					
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> VC02 <b>NUMERO DE NIVELES:</b> 2					
Estructura	Estructura de concreto con paredes livianas				
Paredes	Columnas y vigas de concreto chorreado; divisiones livianas a doble forro.				
Entrepiso	Fibrolit				
Techos	Cerchas en RT				
Cubierta	Cubierta de hierro galvanizado				
Cielos	Gypsum.				
Pisos	Cerámica.				
Fachada	Dos portones eléctricos con columnas en concreto y balcones con baranda metálica.				
	Pta baja: cochera y apt#3. Pta alta: vestíbulo, apt#1 y apt#2.				
	Apt#1: sala-comedor, cocina, dos dormitorios y dos baños.				
Aposentos	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				
Otros	Tanque séptico.				
Red de agua caliente	No tiene				
Tanque captación de agua	No tiene				
<b>Fisuras</b>			<b>Apreciación visual de desplome</b>		
Repellos	<u>Importante</u>	Paredes	<u>Importante</u>	Pisos	<u>Importante</u>
Pisos	<u>Importante</u>				
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:	Avance:				
<b>DESCRIPCIÓN</b>					
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:	
1					
2					
3					
		Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción			
<b>OBSERVACIONES</b>					
<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 falsoado, 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>					
<small> <p>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.</p> </small>					

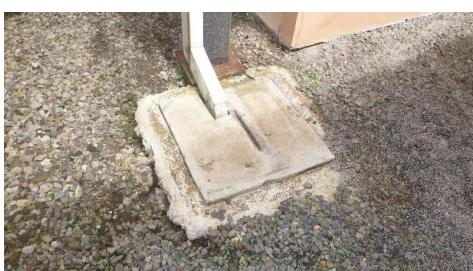
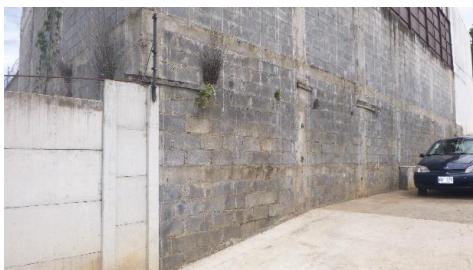
**FOTOGRAFIAS**

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

