

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-70101006464400-2018-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO			
		NOMBRE SOLICITANTE (S) Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001-021
		NOMBRE PROPIETARIO (S) Banco Nacional de Costa Rica	Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001-021
Badilla	Morales	NOMBRE EXDEUDOR (S) Egidio Miguel	No. Exdeudor 5480-1
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	01 - LIMON		
Distrito:	01 - LIMON		
Localidad:	Beverly		
DIRECCIÓN EXACTA			
Río Bananito, 100 metros norte, 100 metros oeste y 50 metros norte de la plaza de deportes.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	L-0017363-1991	257.30 m2	
Identificador Predial	70101006464400	257.30 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢5,403,042.70
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢9,382,380.00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢14,785,422.70
VALOR EN LETRAS:	CATORCE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS COLONES 70/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	<u>Local</u>
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢9,382,380.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjunto al informe de avalúo).		
Nombre del Perito	<u>Gilberto Vásquez Hdez</u>		
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Sección de Ingeniería	Firma del Perito
Número de registro	<u>5887</u>	Emp. _____	Identificación N° <u>1-0922-0590</u>
Nombre de la empresa	_____		
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	<u>19/09/2018</u>	Fecha informe:	<u>20 septiembre 2018</u>
Números telefónicos para contacto	<u>88920354</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>gvasquez34@hotmail.es</u>		

AVALÚO DEL TERRENO

214-7010100646400-2018-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		20,000.00		23,000.00		20,000.00		0.00		0.00	
Área (m2)	257.3	365	1.1220	300	1.0520	300	1.0520	1.0000		1.0000	
Frente (m)	16.65	12	1.0850	11	1.1090	12	1.0850	1.0000		1.0000	
Regularidad	0.80	0.8	1.0000	0.9	0.8890	0.9	0.8890	1.0000		1.0000	
% de Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	4	3	0.9360	3	0.9360	3	0.9360	1.0000		1.0000	
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación en manzana	5	5	1.0000	3	0.9500	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de Ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de Negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.1395		0.9222		0.9498		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		22,789.17		21,211.74		18,995.60					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
	0.0000	Área afectada	0.00 m2
	0.0000	Área afectada	0.00 m2
	1.0000	Área afectada	0.00 m2

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€20,999 /m2	Valor ajustado	€20,999 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	1.0000	Área	257.30 m2		€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL			€20,999.00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€5,403,042.70		

LINDEROS ACTUALES

NORTE	INDER	Lote vancante.
SUR	INDER	Casa habitación VCO1, regular estado
ESTE	INDER	Casa habitación VCO1, regular estado
OESTE	Calle pública	Material en asfalto

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	607,596	1,097,089	51
2	607,600	1,097,108	50
3	607,607	1,097,103	49

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Carlos Serrano vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en Río Bananito, de la plaza de deportes, 100 m norte, 100 m oeste y 30 m norte.	Oferta	Información directa con dueño			19/09/2018
		Coordenadas	Este	607,590	Norte	1,097,084
2	Don Neftali vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en Río Bananito, de la plaza de deportes 200 m norte, lote con casa margen derecho.	Oferta	88138321			19/09/2018
		Coordenadas	Este	607,643	Norte	1,097,076
3	Dueño directo vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en Río Bananito. Disponible en: https://limoncity.olx.co.cr/se-vende-lote-en-rio .	Oferta	71098973			20/09/2018
		Coordenadas	Este	Internet	Norte	Internet

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-7010100646400-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Ancho de vía	<u>7.00 m</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
		Cordón	<u>SÍ</u>
		ACCESO A LA FINCA	
		<u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>NO a 0 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 250 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ AyA</u>	Edificios Comerciales	<u>NO a 0 m</u>
Señal celular	<u>SÍ Varios</u>	Recolección de basura	<u>SÍ Municipalidad</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 250 m</u>
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>		
		Clase social <u>Media Baja</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
		Densidad poblacional <u>Media</u>	
		Actividad del lugar <u>Residencial</u>	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>16.65 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>
Fondo:	<u>18.25 m</u>	Pendiente %	<u>3</u>
Relación:	<u>1.0960961</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>
Servicios	S1 <u>2</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	S2 <u>16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		<u>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>500.00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>Desendente</u>
		Posibilidad de daños	<u>Bajo</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>75.00%</u>			
AFECCIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO			
20/09/2018	Se adjunta estudio reciente donde se indica propiedad a nombre del BNCR. Afectada por servidumbre trasladada. Practicado vence en el año 2026 puede afectar en el momento de una posible venta del inmueble.		
OBSERVACIONES			
El terreno se ubica en una zona con facilidad de servicios básicos como agua, luz, acceso a internet, centros de salud cercanos, entre otros. Vivienda tipología VC01 en estado regular a deficiente en general.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70101006464400-2018-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
Vivienda	60.00	200,000	12,000,000	40	10	d	0.8438	0.6780	6,865,140.00	22.9	114,419
Corredor frontal y lateral	44.00	100,000	4,400,000	40	10	d	0.8438	0.6780	2,517,240.00	22.9	57,210
TOTAL	104.00		16,400,000						9,382,380.00		
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
			-				#;DIV/0!	#N/A	-	#;DIV/0!	#;DIV/0!
			-				#;DIV/0!	#N/A	-	#;DIV/0!	#;DIV/0!
			-				#;DIV/0!	#N/A	-	#;DIV/0!	#;DIV/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
			-				#;DIV/0!	#N/A	-	#;DIV/0!	#;DIV/0!
			-				#;DIV/0!	#N/A	-	#;DIV/0!	#;DIV/0!
			-				#;DIV/0!	#N/A	-	#;DIV/0!	#;DIV/0!
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢9,382,380.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢9,382,380.00		
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							
<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 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.</p>											

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		214-70101006464400-2018-U																									
CONSTRUCCIONES																											
Tipo de construcción existente: Casa de habitación Estado de la edificación: Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales:	Uso predominante: Residencial Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción:																										
Propiedad utilizada por: En desuso Nombre Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: 104.00 m2 Porcentaje de cobertura: 41% Año de construcción: 1998																											
DETALLE DE ELEMENTOS																											
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC01</u> NÚMERO DE NIVELES: <u>1</u>																											
Estructura Bloques de concreto armado, baldosas, prefabricado Paredes Bloques concreto tipo baldosas, prefabricado Entrepiso No tiene Techos Cerchas en madera estado de regular a deficiente Cubierta Láminas de zinc 28, falta mantenimiento Cielos Láminas en fibrolit, excepto en corredor frontal y lateral Pisos Cerámica económica. Corredor frontal en concreto. Fachada Ventanas marcos en madera. Estado regular a deficiente Aposentos Sala-comedor, cocina, 2 dormitorios, corredores Baños 2 servicios completos Otros Red de agua caliente No hay Tanque captación de agua No hay	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e6f2ff;"> <th colspan="2" style="text-align: center;">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">Entubado Conduit</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>SI</u> <u>TOTAL</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Porcentaje</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>100%</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Caja breaker</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>SI</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Interruptor</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>Cuchilla</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Estado General</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>Regular</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Gas LP</td> <td style="padding: 2px;"><u> </u> Ubicación <u> </u></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e6f2ff;"> <th colspan="4" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">Paredes</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>Deficiente</u></td> <td style="padding: 2px;">Cielos</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>Regular</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Pisos</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>Regular</u></td> <td style="padding: 2px;">Cubierta</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>Deficiente</u></td> </tr> </tbody> </table>	Sistema eléctrico:		Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>	Porcentaje	<u>100%</u>	Caja breaker	<u>SI</u>	Interruptor	<u>Cuchilla</u>	Estado General	<u>Regular</u>	Gas LP	<u> </u> Ubicación <u> </u>	Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	<u>Deficiente</u>	Cielos	<u>Regular</u>	Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Deficiente</u>
Sistema eléctrico:																											
Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>																										
Porcentaje	<u>100%</u>																										
Caja breaker	<u>SI</u>																										
Interruptor	<u>Cuchilla</u>																										
Estado General	<u>Regular</u>																										
Gas LP	<u> </u> Ubicación <u> </u>																										
Estado Físico y Mantenimiento:																											
Paredes	<u>Deficiente</u>	Cielos	<u>Regular</u>																								
Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Deficiente</u>																								
Fiuras Apreciación visual de desplome																											
Repellos <u>Ninguno</u> Paredes <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u>	Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>																										
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: Equivalente al: <u>0.0%</u> del monto del crédito destinado a construcción																									
2																											
3																											
4																											
5																											
6																											
7																											
OBSERVACIONES																											
Vivienda no se encuentra habitada. El estado del inmueble es de regular a deficiente.																											

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-70101006464400-2018-U



Figura 1. Perito en sitio



Fig. 2. Vía acceso



Figura 3. Frente principal



Figura 4. Colindancia oeste en parte



Figura 5. Colindancia sur



Figura 6. Colindancia norte en parte





Figura 7. Colindancia este



Figura 8. Fondo del inmueble

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
		Internet		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70101006464400-2018-U



Figura 9. Vista general de estructura



Figuras 10 y 11. Área de corredor y garage



Figuras 12 y 13. Área de sala - comedor



Figuras 14 y 15. Vista área de dormitorios



Figura 16. Vista área de cocina



Figura 17. Baño y servicio sanitario

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO FINCA FR 7-064644-000

214-70101006464400-2018-U

20/9/2018

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 64644---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 64644 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 86 TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIMON CANTON 1-LIMON DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : I.D.A.

SUR : I.D.A.

ESTE : I.D.A.

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-0017363-1991

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00004521	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 17,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL VEINTINUEVE COLONES
CON NOVENTA Y DOS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00546840-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06 DE ENERO DE 2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 287-05885-01-0901-001
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 408-19889-01-0064-001
AFECTA A FINCA: 7-00064644- -
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 20-
Septiembre-2018 a las 09.47.58 horas
Emitido el 20-09-2018 a las 09:48 horas

ANEXO PLANO CATASTRO L-0017363-1991

214-70101006464400-2018-U

SECCION DE MICROFILM
 238 337
 27 NOV 1991
 RECIBIDO 17363

REGISTRO NACIONAL
 CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha sido verificado con los
 datos existentes por la ley, por lo que ha
 sido registrado bajo el siguiente número:
 L-17363-91
 25 NOV 1991
 Fecha Firma Autorizada

DE OFICIO

EXENTOS DEL PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES SEGUN LEY 6735 ARTICULO 7

LINEA	ACIMUT	DIST.
1 2	05 43	9.50
2 3	52 56	8.15
3 4	105 16	13.00
4 5	188 53	15.00
5 1	284 11	16.35

LOCALIZACION

HOJA RIO BANANO 3545 I
ESCALA 1:50 000

BOY FE QUE LOS LINDEROS Y LAS CALLES DE ACCESO SON EXISTENTES
 LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL CERRADA
 ERROR ANGULAR 00° 02'
 ERROR LINEAL 0.10 m

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
 SECCION DE TOPOGRAFIA

PROYECTO: RIO BANANO - LIMON

AREA: **257.30** m²

FECHA: **AGOSTO 1991**

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO
 CARRERA JURIDICA 4-000-042145-11

PARCELA N.º 00

SITIO: BEVERLY
 DISTRITO: UNICO LIMON
 CANTON: 1º LIMON
 PROVINCIA: 7º LIMON

FEHO REAL: **7004521 - 000**

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.