

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE LOGISTICA DE RECURSOS MATERIALES	214-70302010757500-2018-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES No. 6125-1			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021			
NOMBRE EXDEUDOR (S)				Proporción de Derechos	
MIGUEL ANGEL DE JESUS ALVARADO SALAZAR No. 6125-1		Céd. Identidad 7-0072-0195		100%	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
MIGUEL ANGEL DE JESUS ALVARADO SALAZAR		Céd. Identidad		7-0072-0195 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	03 - SIQUIRRES				
Distrito:	02 - PACUARITO				
Localidad:	PACUARITO				
DIRECCIÓN EXACTA					
Pacuarito, Urbanización Pacuare, Lote 11, I etapa del Bar El Futuro 200m norte predio lado izquierdo					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según				
Plano de catastro N°	L-0264407-1995		363,25 m2		
Identificador Predial	70302010757500		363,25 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢2.714.567,25			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢46.917.278,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢49.631.845,25			
VALOR EN LETRAS: Cuarenta y nueve millones seiscientos treinta y un mil Ochocientos cuarenta y cinco 25/100 colones					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Zonal	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢46.917.278,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito	Ing. Laura Acuña González				
Tipo de Profesional	Ing. Civil		Firma del Perito		
Número de registro	IC-19198	Emp.	Identificación N°		7-141-664
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		4 diciembre 2018	Fecha informe:		5 diciembre 2018
Números telefónicos para contacto		8816- 3529 / 2711-1239			
Correo electrónico / Dirección WEB		lacuna@ingenieros.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-70302010757500-2018-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		7.600,00		5.379,00		5.361,00					
Área	363,25	405,09	1,0366	8879	2,8714	7350	2,6978				
Indexación	1	1	1,0000	1	0,8000	1	0,8000				
Frente	14	13,5	1,0085	150	0,5775	100	0,6343				
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000				
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000				
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000				
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000				
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000				
Tipo de Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000				
Factor de Homologación		1,0454		1,3266		1,3690					
Valores Homologados		7.945,00		7.135,71		7.339,06					
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	€7.473 /m2			Valor ajustado		€7.473 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área		363,25 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€7.473,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€2.714.567,25					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	LOTE 10					Construido					
SUR	CALLE PUBLICA					Lastreada					
ESTE	CALLE PUBLICA					Lastreada					
OESTE	LOTE 12					Construido					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	561.996					1.117.583					27
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Venta Realizada FR 7-107671-000 casa No. 6 Urb Pacuare				Transacción		Geo-referencia			9/7/2015	
					Coordenadas	Este	598.324	Norte	232.290		
2	Lote en venta todos los servicios forma regular. Sr Jorge Morales				Oferta		2249-3340			5/12/2018	
					Coordenadas	Este		Norte			
3	Lote en venta todos los servicios forma regular Sr Luis Segura				Oferta		8501-8731			5/12/2018	
					Coordenadas	Este		Norte			
4											
					Coordenadas	Este		Norte			
5											
					Coordenadas	Este		Norte			

R²
0,9914
1,0000
0,9836
0,0000
0,0000
0,0000
0,0000
0,0000
0,0000
0,0000
0,0000
0,9871

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70302010757500-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	15,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO		Clase social
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO		Clase social zonas cercanas
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ 2km		Densidad poblacional
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 200m		Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ		Residencial
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	14,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	20,11 m		Pendiente %	0	
Relación:	0,69617106		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Esquinero	
	S2	16			
GOS 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:					
Cuerpo de agua cerca	NO	Distancia	NA	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
RBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:			56,00%		
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
SI HAY		HIPOTECA. CITAS: 2012-247807-01-0001-001.			
OBSERVACIONES					
La propiedad se encuentra se encuentra en una zona de vocación Residencial. Cuenta con acceso por medio de calle pública lastreada en buen estado. Posee los servicios públicos de luz, agua y alumbrado.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70302010757500-2018-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	214,00	275.000	58.850.000	50	15	I	0,8050	0,9191	43.541.724,00	37,0	203.466
TOTAL	214,00		58.850.000						43.541.724,00		
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
Tapia	182,00	25.734	4.683.588	50	10	R	0,8800	0,8190	3.375.554,00	36,0	18.547
TOTAL			4.683.588						3.375.554,00		
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									¢43.541.724,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢3.375.554,00		
VALOR TOTAL									¢46.917.278,00		
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								
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.											

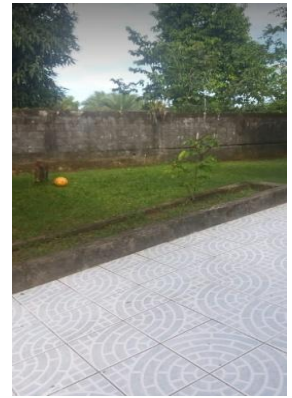
O	ÓPTIMO
MB	MUY BUENO
B	BUENO
I	INTERMEDIO
R	REGULAR
D	DEFICIENTE
M	MALO
MM	MUY MALO
DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-70302010757500-2018-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante:	
Estado de la edificación: Existente	Avance:	Presupuesto:	¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 214,00 m2	Porcentaje de cobertura: 59,00%	Año de construcción:	2003
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC03		NÚMERO DE NIVELES	
Estructura	Mampostería integral	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto	Entubado Conduit SI	
Entrepiso	Na	Porcentaje 100%	
Techos	Estructura metálica HG	Caja breaker SI	
Cubierta	Láminas de zinc HG	Interruptor Cuchilla	
Cielos	Láminas de fibrocemento	Estado General Bueno	
Pisos	Cerámica	Gas LP Ubicación	
Fachada	Bloques de concreto, ventanales de aluminio		
Aposentos	Sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 cuartos de baño		
Baños	2	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros		Paredes Regular	Cielos Regular
Red de agua caliente		Pisos Bueno	Cubierta Bueno
Tanque captación de agua			
Fisuras			
Apreciación visual de desplome			
Repellos	Ninguno	Paredes	Leve
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno
Cielos		Cielos	Leve
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación: Existente		Avance:	
DESCRIPCIÓN		bloques de concreto	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: 0,0%
2			del monto del crédito destinado a construcción
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70302010757500-2018-U

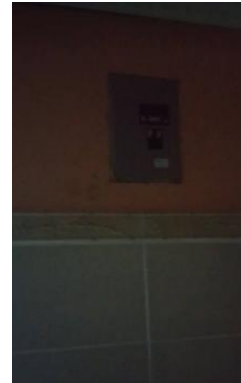


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70302010757500-2018-U

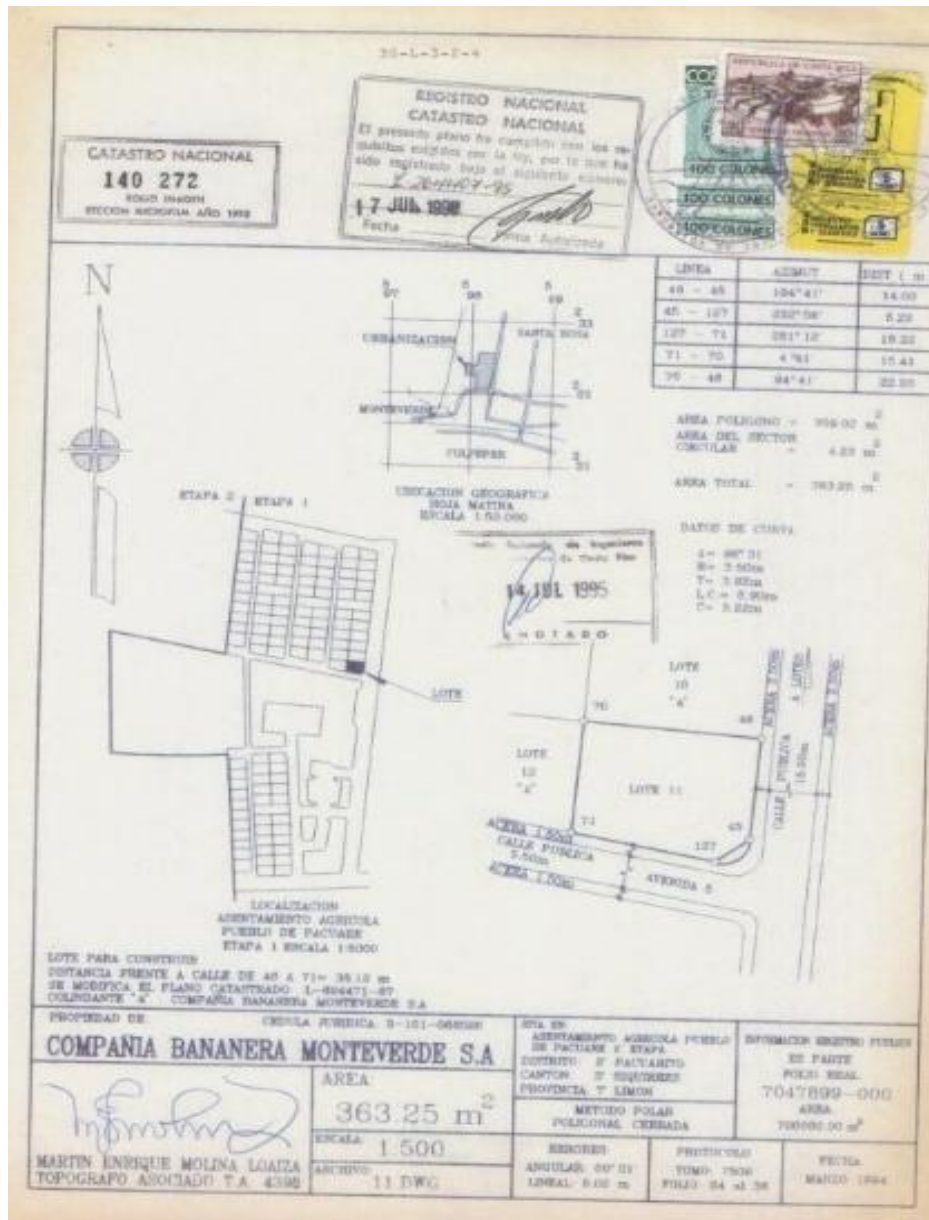


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

PLANO CATASTRO

214-70302010757500-2018-U



ESTUDIO REGISTRO

214-70302010757500-2018-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 107575---000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 107575 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PRIMERA ETAPA LOTE 11 TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PACUARITO CANTON 3-SIQUIRRES DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:

NORTE : LOTE 10
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : LOTE 12

MIDE: TRESCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CON VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-0264407-1995

ANTECEDENTES DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
7-00047899 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 40,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
MIGUEL ANGEL DE JESUS ALVARADO SALAZAR
CEDULA IDENTIDAD 7-0072-0195
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0546-00016608-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14 DE FEBRERO DE 2005
OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY
ADJUDICACION DE FINCA (REMATE)
CITAS: 2018-646607-001
PRESENTADA A LAS 09:03 DEL DÍA 23 DE OCTUBRE DE 2018
OTORGADA A LAS 18:50 DEL DÍA 19 DE OCTUBRE DE 2018

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

HIPOTECA
CITAS: 2012-247807-01-0001-001
MONTO: CUARENTA MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA PRESTAMO FORMALIZADO CON LA PRESENTE HIPOTECA
INICIA: 27 DE JULIO DE 2012
VENCE: 27 DE JULIO DE 2042
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA
RENUNCIAS: DOMICILIO
RESPONDE POR: CUARENTA MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAP X RESPONDE
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
MIGUEL ANGEL ALVARADO SALAZAR
CEDULA IDENTIDAD 7-0072-0195
ESTADO CIVIL: CASADO DOS VECES
AFECTA A LA FINCA: 7-00107575- - RESPONDE POR: CUARENTA MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY
CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL
CITAS: 2018-646607-001
PRESENTACION: 23 DE OCTUBRE DE 2018 A LAS 09:03:26
OTORGADA: 19 DE OCTUBRE DE 2018 A LAS 18:50:00

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 5-Diciembre-
2018 a las 11:47:35 horas
Emitido el 05-12-2018 a las 11:48 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

UBICACIÓN

214-70302010757500-2018-U



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. _____

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según correspondencia del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

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. _____

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

