

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE LOGISTICA DE RECURSOS MATERIALES		214-41001021071200-2018-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES No. 6584-1			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Identidad 4-000-001021			
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
MIGUEL SOLIS BADILLA		Céd. Identidad 4-0154-0182			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
MIGUEL SOLIS BADILLA		Céd. Identidad		4-0154-0182	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	10 - SARAPIQUI				
Distrito:	01 - PUERTO VIEJO				
Localidad:	LA GUARIA				
DIRECCIÓN EXACTA					
LA GUARIA, DEL REGISTRO CIVIL, 100M					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según				
Plano de catastro N°	H-1290655-2008		250,00 m2		
Identificador Predial	41001021071200		250,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢7.981.250,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢22.315.290,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢30.296.540,00			
VALOR EN LETRAS:		TREINTA MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Zonal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢22.315.290,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito <u>Ing. Laura Acuña González</u>					
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:		19 agosto 2018	Fecha informe:		19 agosto 2018
Números telefónicos para contacto		8816- 3529 / 2711-1239			
Correo electrónico / Dirección WEB		lacuna@ingenieros.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-41001021071200-2018-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		20.000,00		28.676,47		26.532,00					
Área	250	1.500,00	1,8063	272	1,0200	250	1,0000				
Indexación	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000				
Frente	10	12,76	0,9451	8	1,0530	25	1,2000				
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	4	5	0,9704	4	1,0000	4	1,0000				
Factor de Homologación		1,6567		1,0741		1,2000					
Valores Homologados		33.134,97		30.800,25		31.838,40					
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	€31.925 /m2			Valor ajustado		€31.925 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área		250,00 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€31.925,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€7.981.250,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PÚBLICA					Asfaltada					
SUR	CORPORACION TRANSPORTES CALITA S.A					Sin construir					
ESTE	CORPORACION TRANSPORTES CALITA S.A					Construido					
OESTE	CARLOS ARGUEDAS					Sin construir					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	497.958					1.155.892					50
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote en venta, frente a calle pública 1500m2 30 Millones.				Oferta		27646080			9/7/2018	
					Coordenadas	Este		Norte			
2	Lote en venta, frente a calle pública 272m2 7.8 Millones.				Transacción		83139596			15/7/2018	
					Coordenadas	Este		Norte			
3	Finca 4-210992 - 49 millones Venta realizada, en lotificación todos los servicios				Oferta		Geo-referencia			9/7/2018	
					Coordenadas	Este	496.908	Norte	1.155.247		
4											
					Coordenadas	Este		Norte			
5											
					Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-41001021071200-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 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	Transporte Público	SÍ a 300 m		Densidad poblacional
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 800 m		Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ		Residencial
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	25,00 m		Pendiente %	0	
Relación:	0,4		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	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		Distancia	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	DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA.CITAS: 800-149900-01-0001-001./ HIPOTECA. CITAS: 2011-319535-01-0002-001.				
OBSERVACIONES					
La propiedad se encuentra a 800m del centro de población de Puerto Viejo en una zona de vocación Residencial. Cuenta con acceso por medio de calle pública asfaltada en buen estado. Posee los servicios públicos de luz, agua y alumbrado.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-41001021071200-2018-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	118,00	250.000	29.500.000	50	10	R	0,8800	0,8190	21.261.240,00	36,0	180.180
Cochera	15,00	97.500	1.462.500	50	10	R	0,8800	0,8190	1.054.050,00	36,0	70.270
TOTAL	133,00		30.962.500						22.315.290,00		
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									¢22.315.290,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢22.315.290,00		
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				214-41001021071200-2018-U			
CONSTRUCCIONES							
Tipo de construcción existente: Vivienda		Estado de la edificación: Existente		Avance:		Uso predominante:	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:		Nombre del Desarrollador:		Número de Contrato CFIA:		Presupuesto: ¢	
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:		Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre: MIGUEL ANGEL SOLIS BADILLA		Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 118,00 m2		Porcentaje de cobertura: 47,00%		Año de construcción: 2008			
DETALLE DE ELEMENTOS							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES		1			
Estructura	Mampostería integral	Sistema eléctrico: Entubado Conduit <u>SI</u> Porcentaje <u>100%</u> Caja breaker <u>NO</u> Interruptor <u>Cuchilla</u> Estado General <u>Regular</u> Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>					
Paredes	Bloques de concreto						
Entrepiso	NA						
Techos	Cerchas y clavadores de madera						
Cubierta	Láminas onduladas de hierro galvanizado						
Cielos	Tablilla PVC						
Pisos	Cerámica						
Fachada	Blques de concreto, ventanales aluminio						
Aposentos	Sala, comedor, cocina -integrado- tres dormitorios, 2 cuartos de baño, cochera, cuarto de pilas						
Baños	2						
Otros	NA						
Red de agua caliente	No cuenta con red de agua caliente						
Tanque captación de agua	No cuenta con tanque de captación de agua						
Fisuras		Apreciación visual de desplome					
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>						
OBRAS COMPLEMENTARIAS							
Estado de la edificación: Existente		Avance:					
DESCRIPCIÓN		<i>Cochera, acabados supracitados</i>					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:			
1				Equivalente al: <u>0,0%</u>			
2				del monto del crédito destinado a construcción			
3							
4							
5							
6							
7							
OBSERVACIONES							
La instalación eléctrica no cuenta con caja de breakers							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41001021071200-2018-U

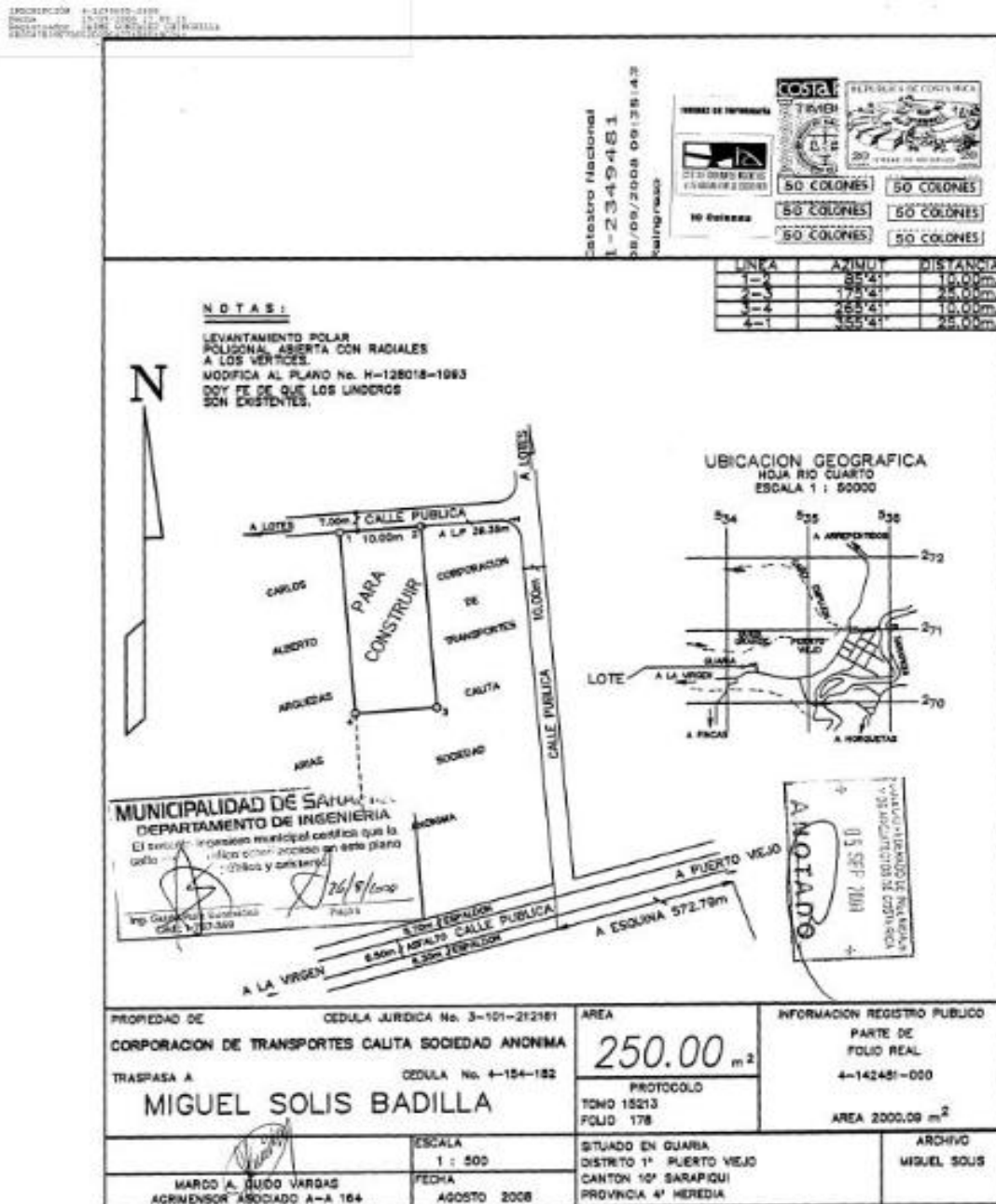


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

PLANO CATASTRO

214-41001021071200-2018-U



ESTUDIO REGISTRO

214-41001021071200-2018-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 210712-000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 210712 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUERTO VIEJO CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE
HEREDIA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 10 METROS
SUR : CORPORACION DE TRANSPORTES CALITA S.A.
ESTE : CORPORACION DE TRANSPORTES CALITA S.A.
OESTE : CARLOS ALBERTO ARGUEDAS ARIAS

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
PLANO:H-1290655-2008

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00142481	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 39,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MIGUEL SOLIS BADILLA
CEDULA IDENTIDAD 4-0154-0182
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2009-00036299-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04 DE MARZO DE 2009

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

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-149900-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 13-002410-1158-CJ
AFECTA A FINCA: 4-00210712- -
INICIA EL: 24 DE JULIO DE 2013
FINALIZA EL: 24 DE JULIO DE 2023
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2011-319535-01-0005-001
MONTO: VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
INTERESES: TBPBCOR MAS 2.85% POR TODO EL PLAZO DEL CREDITO
INICIA: 31 DE OCTUBRE DE 2011
VENCE: 31 DE OCTUBRE DE 2041
FORMA DE PAGO: MEDIANTE EL PAGO DE CUOTAS MENSUALES, VENCIDAS, VARIABLES Y
CONSECUTIVAS, INICIALMENTE DE 277,596.89 COLONES
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
MIGUEL SOLIS BADILLA
CEDULA IDENTIDAD 4-0154-0182
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 5-Julio-2018 a las 09:26:19 horas
Emisido el 05-07-2018 a las 09:26 horas

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

UBICACIÓN

214-41001021071200-2018-U

