

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	000 - OFICINAS CENTRALES 000		000-70502005701100-2019-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO			Administración de Bienes		
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Forrester	Badilla	Nockson	Céd. Identidad 3-0380-0416	Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
Forrester	Badilla	Nockson	Céd. Identidad 3-0380-0416	No. 6276-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMÓN				
Cantón:	05 - MATINA				
Distrito:	02 - BATAN				
Localidad:	Batan				
DIRECCIÓN EXACTA					
Barrio "La Fila", del Banco Nacional de Costa Rica, 1.2 km norte, terreno con casa margen izquierdo.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	L-0015371-1991			1,152.42 m ²	
Identificador Predial	70502005701100			1,152.42 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m ²	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?					
SÍ					
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡21,308,245.80				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡12,785,656.00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡34,093,901.80				
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS UNO COLONES 80/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial <u>Local</u>				
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡12,785,656.00					
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	Gilberto Vásquez Hernández				
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Sección de Ingeniería	Firma del Perito		
Número de registro	5887	Emp.	Identificación N°	1-0922-0590	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección: 10 julio 2019	Fecha informe: 12 julio 2019				
Números telefónicos para contacto	8892-0354				
Correo electrónico / Dirección WEB	gvasquez34@hotmail.es				

AVALÚO DEL TERRENO					000-70502005701100-2019-U									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR ¢/m2		25,000.00	15,000.00	16,000.00	0.00	0.00								
Área (m2)	1152.42	1230	1.0220	1000	0.9540	1128	0.9930	1.0000	1.0000					
Frente (m)	33.2	15	1.2200	20	1.1350	25	1.0730	1.0000	1.0000					
Regularidad	0.80	0.90	0.8890	0.90	0.8890	0.90	0.8890	1.0000	1.0000					
% de Pendiente	5	5	1.0000	0	0.9380	0	0.9380	1.0000	1.0000					
Nivel (m)	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000	1.0000					
Tipos de Vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	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	5	1.0000	5	1.0000	1.0000	1.0000					
Factor de Ajuste			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	1.0000					
Factor de Negociación			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	1.0000					
			1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	1.0000					
Factor de Homologación		1.1084		0.9029		0.8885		1.0000	1.0000					
Valores Homologados		27,711.02		13,543.79		14,215.87								
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	¢18,490 /m2	Valor ajustado	¢18,490 / m2						Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000	Área	1,152.42 m2						¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR TOTAL DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	INDER	Terreno con casa de habitación												
SUR	INDER	Terreno con casa de habitación												
ESTE	Calle pública frente de 33.20 metros	En material de asfalto												
OESTE	BANDECO	Área vacante con canal												
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN												
1	572,447	NORTE												
4	572,452	Altitud												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta										
1	Minor Leiton vende inmueble ubicado en Batán, de la Estación de Bomberos, 75 m sur, similares característica del predio sujeto.	Oferta	87654753	10/07/2019										
		Coordenadas	Este	572,675	Norte	1,114,752								
2	Randy Lindo vende inmueble ubicado en Matina, del Centro, 100 m sur, similares característica del predio sujeto.	Oferta	6190533	10/07/2019										
		Coordenadas	Este	577,975	Norte	1,114,202								
3	Se vende inmueble ubicado en Matina, similares característica del predio sujeto. Disponible en: https://www.inhauscr.com/viewlisting.php?id=14879&d=Se-vende-lote-con-casa-en-Batán--Limon--Costa-Rica.	Oferta	Se adjunta dirección web				12/07/2019							
		Coordenadas	Este	Internet	Norte	Internet								

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				000-70502005701100-2019-U
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	11.00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	DATOS SOCIOECONÓMICOS
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social Media Baja
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 1000 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	SÍ a 1000 m	Densidad poblacional Media
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ Municipal	Actividad del lugar
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1000 m	Residencial
Medidores instalados	Ninguno			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	33.20 m	Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	3.39 m	Pendiente %	5	
Relación:	0.10210843	Tipo de vía:	3	
Servicios	S1 1	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:				
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	4,000.00 m	
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Posibilidad de daños Bajo
				Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	66.00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
12/07/2019	Según estudio de registro adjunto el inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes, si hay, Hipoteca en primer grado a favor del BNCR. Practicado, citas adjuntas al presente informe de avalúo.			
OBSERVACIONES				
Lote con estructura constructiva detalles en el presente informe de avalúo.				

CONSTRUCCIONES								000-70502005701100-2019-U			
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	78.00	250,000	19,500,000	40	12	d	0.8050	0.6780	10,642,944.00	21.8	136,448
Corredor	26.00	125,000	3,250,000	40	12	r	0.8050	0.8190	2,142,712.00	26.4	82,412
			-						-		
			-						-		
TOTAL	104.00		22,750,000						12,785,656.00		
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											
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
VALOR TOTAL											

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

000-70502005701100-2019-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Casa de habitación Unifamiliar Uso predominante: Residencial

Estado de la edificación: Existente Avance: 90% 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: 104.00 m² Porcentaje de cobertura: 10% Año de construcción: 2007**DETALLE DE ELEMENTOS****TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:** VC02**NÚMERO DE NIVELES:** 1**Sistema eléctrico:**

Estructura Cimientos en bloques de concreto armado
 Paredes Bloques de concreto
 Entrepiso No hay
 Techos Cerchas en madera
 Cubierta Láminas de zinc #28
 Cielos No hay
 Pisos Cerámica, excepto 2 dormitorios y cuarto de pilas
 Fachada Láminas de fibrolit
 Aposentos Sala - Comedor, cocina, 3 dormitorios y cuarto de pilas
 Baños Uno con área para colocar servicio sanitario
 Otros
 Red de agua caliente No hay
 Tanque captación de agua No hay

Entubado Conduit	NO	TOTAL
Porcentaje	0%	
Caja breaker	SI	
Interruptor	Cuchilla	
Estado General	Deficiente	

Gas LP _____ Ubicación _____

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Regular	Cielos
Pisos	Regular	Cubierta
		Regular

Fisuras

Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos
Pisos	Ninguno					

Apreciación visual de desplome**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN**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

Se evidencia deterioro por falta de mantenimiento, instalación eléctrica totalmente dañada, piezas del servicio sanitario fueron extraídas. Estado en general de la estructura regular.

ANEXO FOTOGRÁFICO

000-70502005701100-2019-U



Perito en sitio



Vía de acceso



Vía de acceso



Frente



Colindancia este



Colindancia sur



Colindancia norte



Colindancia oeste



Vista desde fondo



Estructura constructiva frente



Estructura constructiva diagonal



Área corredor

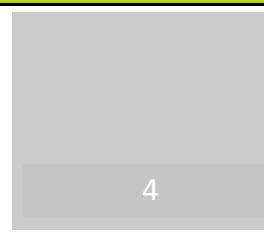
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1

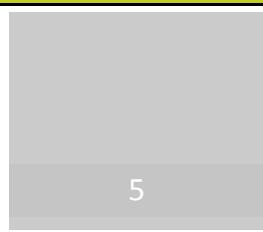


2

INTERNET



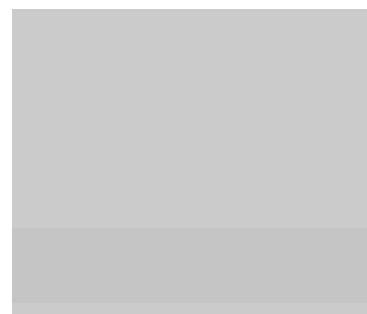
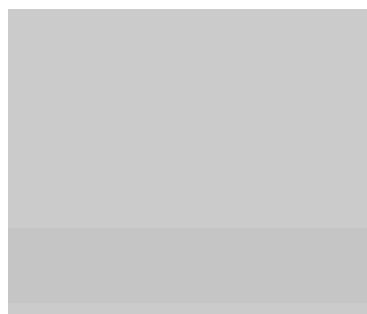
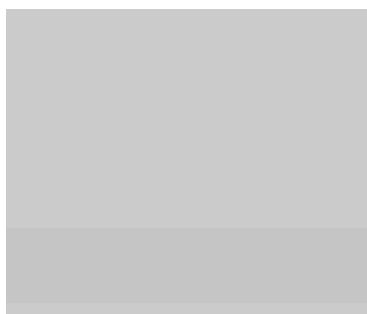
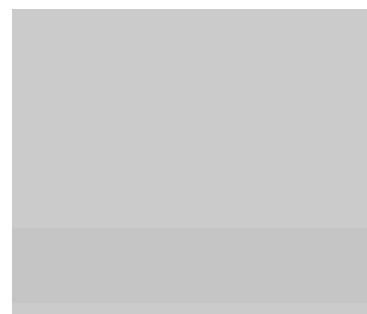
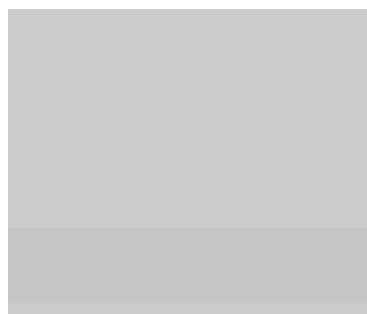
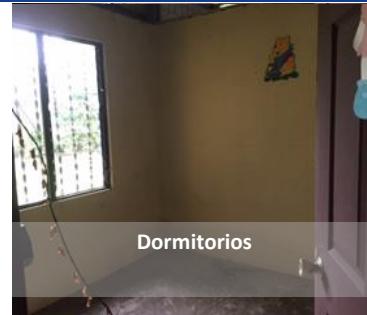
4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

000-70502005701100-2019-U


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

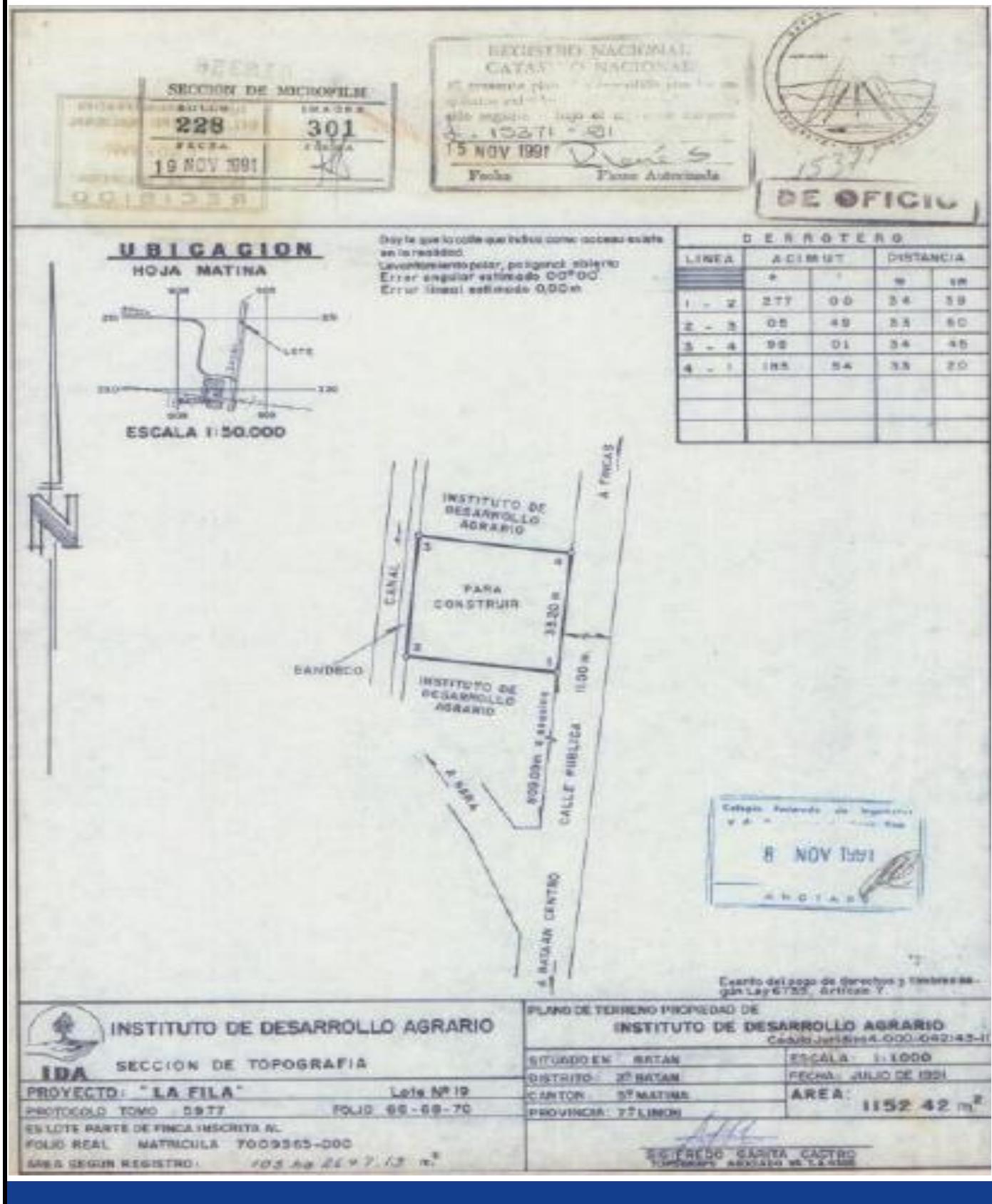
3

4

5

PLANO DE CATASTRO

000-70502005701100-2019-U



ESTUDIO DE REGISTRO

000-70502005701100-2019-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57011---000**

**PROVINCIA: LIMON FINCA: 57011 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO DE VIVIENDA LOTE 19 CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-BATAN CANTON 5-MATINA DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:**

NORTE : I D A

SUR : I D A

ESTE : CALLE

OESTE : CANAL

MIDE: MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS CON CUARENTA Y DOS DECIMETROS

CUADRADOS

PLANO:L-0015371-1991

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 57011 Y ADEMÁS PROVIENE
DE 009365 000**

VALOR FISCAL: 18,900,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

NOCKSON FORRESTER BADILLA

CEDULA IDENTIDAD 3-0380-0416

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISIETE MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2011-00220982-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12 DE AGOSTO DE 2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-151384-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 13-010385-1170-CJ

AFFECTA A FINCA: 7-00057011- - -000

INICIA EL: 06 DE AGOSTO DE 2013

FINALIZA EL: 06 DE AGOSTO DE 2023

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2011-220982-01-0002-001

MONTO: DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES

ESTUDIO DE REGISTRO

000-70502005701100-2019-U

INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO. HIPOTECA ABIERTA.**INICIA: 05 DE AGOSTO DE 2011****VENCE: 05 DE AGOSTO DE 2041****FORMA DE PAGO: SEGUN FORMA PACTADA.****RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO****RESPONDE POR: DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES****GRADO: PRIMER GRADO****BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD****ACREEDOR****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****DEUDOR****NOCKSON FORRESTER BADILLA****CEDULA IDENTIDAD 3-0380-0416****ESTADO CIVIL: SOLTERO****DEUDOR****RODOLFO VILLALTA CHAVARRIA****CEDULA IDENTIDAD 6-0128-0847****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 6-Julio-2019 a las 18.51.12 horas

Emitido el 06-07-2019 a las 19:38 horas

ANEXO

000-70502005701100-2019-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte Técnico**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 potablePosee servicio activo: Si 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 corresponda del servicio:

Nombre del abonado:

Observaciones:

Servicio eléctricoPosee servicio eléctrico activo: Si 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. Medidor: ICE 686923

Nombre del proveedor del servicio:

Número telefónico del proveedor:

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

Nombre del abonado :

Observaciones: