

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)				Proporción de Derechos	
Forrester	Badilla	Nockson	Céd. Identidad 3-0380-0416	100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
Forrester	Badilla	Nockson	Céd. Identidad 3-0380-0416	No. 6276-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
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 m2			
Identificador Predial	70502005701100	1,152.42 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	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 Local					
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						€18,490.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€21,308,245.80					
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											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	572,447					1,116,249					41
4	572,452					1,116,279					40
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Minor Leitón vende inmueble ubicado en Batan, 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-Batan-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	Tanque séptico
Ancho de vía	11.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Asada	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
			Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete 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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	4,000.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 66.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	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.				
12/07/2019					
OBSERVACIONES					
Lote con estructura constructiva detalles en el presente informe de avalúo.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									000-70502005701100-2019-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	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			¢12,785,656.00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00									
VALOR TOTAL			¢12,785,656.00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
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								

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:		NÚMERO DE NIVELES:	<u>1</u>
Estructura	Cimientos en bloques de concreto armado	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto	Entubado Conduit	<u>NO</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	No hay	Porcentaje	<u>0%</u>
Techos	Cerchas en madera	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Láminas de zinc #28	Interruptor	<u>Cuchilla</u>
Cielos	No hay	Estado General	<u>Deficiente</u>
Pisos	Cerámica, excepto 2 dormitorios y cuarto de pilas	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Láminas de fibrolit	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Sala - Comedor, cocina, 3 dormitorios y cuarto de pilas	Paredes	<u>Regular</u> Cielos <u></u>
Baños	Uno con área para colocar servicio sanitario	Pisos	<u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>
Otros			
Red de agua caliente	No hay		
Tanque captación de agua	No hay		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
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			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
Se evidencia deterioro por falta de matenimiento, instalación eléctrica totalmente dañada, piezas del servicio sanitario fueron extraídas. Estado en general de la esctructura 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



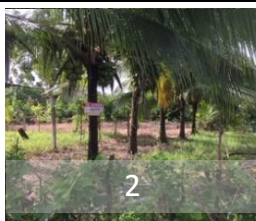
Estructura constructiva diagonal



Área corredor

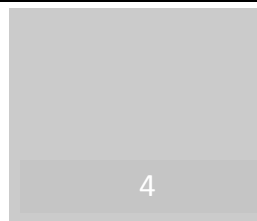
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1

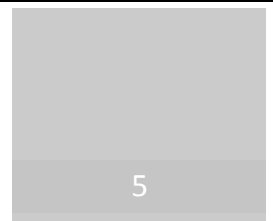


2



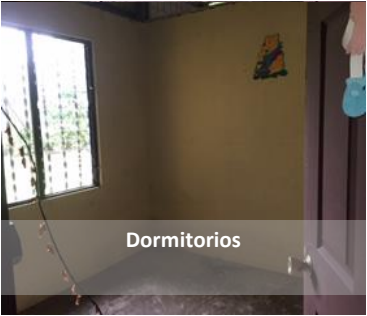



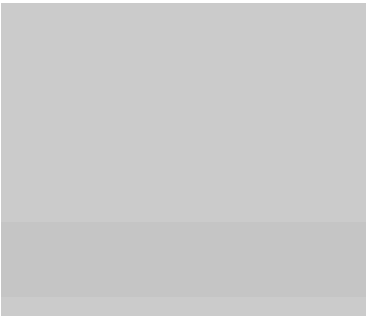
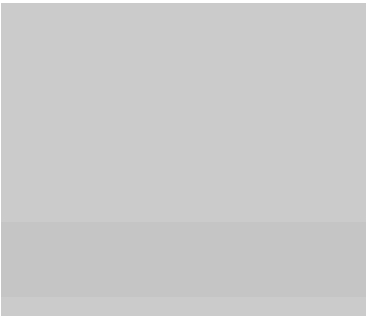
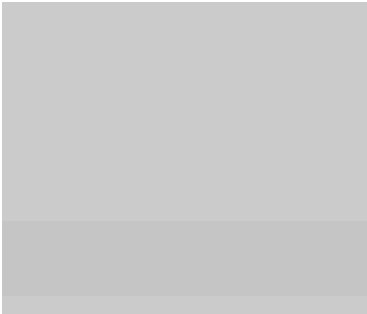
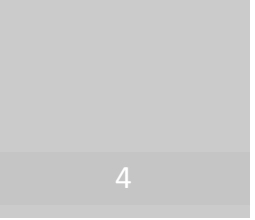

INTERNET



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO			000-70502005701100-2019-U	
				
				
				
				
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
				

PLANO DE CATASTRO

000-70502005701100-2019-U


SECCION DE MICROFILM

HOJA	228	301
PÁGINA		
FECHA	19 NOV 1991	

REGISTRO NACIONAL
CATAS... NACIONAL

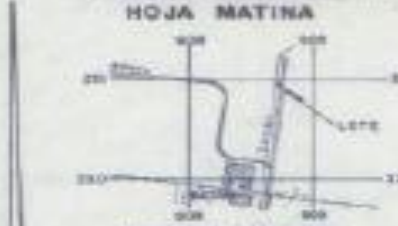
15 NOV 1991

Fecha: _____
Firma Autorizada: _____



DE OFICIO

UBICACION
HOJA MATINA




ESCALA 1:50,000

Debe de que lo cotte que habia como ocaso es este en la realidad.
Levantamiento por, poligonal abierto
Error angular estimado 0-0°00'
Error lineal estimado 0,00m

DERROTERO

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1 - 2	277	00
2 - 3	05	40
3 - 4	92	01
4 - 1	185	54



Exento del pago de derechos y timbres según Ley 6755, Artículo 7.

8 NOV 1991

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

SECCION DE TOPOGRAFIA

PROYECTO: "LA FILA" Lote Nº 19

PROTÓCOLO TOMO 0977 FOLIO 66-68-70

ES LOTE PARTE DE FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL MATRICULA 7009365-000

AREA SEGUN REGISTRO: 105.48 21 x 7.13 m²

PLANO DE TERRENO PROPIEDAD DE INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

Ced. 01 Julio 84 4.000.042:43-11

SITUADO EN: BATAN	ESCALA: 1:1000
DISTRITO: 2º BATAN	FECHA: JULIO DE 1991
CANTON: 5ª MATINE	AREA: 1152.42 m ²
PROVINCIA: 7ª LINON	

S. FREDO CASTA CASTRO
Topógrafo Autorizado de la C.A.

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 ADEMAS 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

AFECTA 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: 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 corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

Servicio eléctricoPosee 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. Medidor: ICE 686923

Nombre del proveedor del servicio: _____

Número telefónico del proveedor: _____

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

Nombre del abonado : _____

Observaciones: _____