

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60112014396300-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO DE BIEN TEMPORAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	12 - CHACARITA				
Localidad:	CHACARITA, URBANIZACION CHACARITA #3, LOTE 82				
DIRECCIÓN EXACTA					
Chacarita, De la escuela de Carrizal 200m Oeste y 100m Norte, lote a mano derecha. Plus Code X6JP+HHF Chacarita, Provincia de Puntarenas					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	P-0563313-1984		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	60112014396300		161.99 m2		
Identificador Predial			161.99 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢8 906 372.19	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢34 102 474.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢43 008 846.19	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y TRES MILLONES OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS COLONES 19/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Habitacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢34 102 474.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES	No se asume responsabilidad por vicios ocultos de los inmuebles valorados. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas. Se debe mejorar el sistema electrico en su totalidad, pues no cumple con lo establecido en el codigo electrico actual en cuanto a entubado, tapas, cajas de breacker. La casa presenta problemas de humedad, por lo que se recomienda sustituir algunas laminas de techo, canoas y bajantes. Se recomienda actualizar plano catastrado por distrito mal indicado.				
Nombre del Perito	Kenneth Ovares Sánchez				
Tipo de Profesional	Ing. Topógrafo	Carnet	IT-16556	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	672	Emp.		Identificación N°	3-0395-0568
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	00000301
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:	30 julio 2025		Fecha informe:	30 julio 2025	
Números telefónicos para contacto	8836-1049				
Correo electrónico / Dirección WEB	kennethovares@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-60112014396300-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		40 000.00		58 333.33		57 803.47						
Area	161.99	200.00	1.0720	120	0.9057	173	1.0219					
Frente	9	10	0.9740	7	1.0648	8	1.0299					
Servicios 1	3	1	1.0618	1	1.0618	1	1.0618					
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000					
Acceso	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000					
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000					
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000					
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000					
Factor de Homologación		1.1087		1.0241		1.1176						
Valores Homologados		44 349.33		59 739.18		64 598.70						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
Funcionabilidad	0.9000		Área afectada		36.00 m2							
	1.0000		Área afectada		0.00 m2							
	1.0000		Área afectada		0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€56 229 /m2		Valor ajustado		€54 981 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0.9778		Área		161.99 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€54 981.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€8 906 372.19						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	LOTES 62 Y 83					LOTE CON CONSTRUCCIONES						
SUR	LOTE 81					LOTE CON CONSTRUCCIONES						
ESTE	CALLE 3					CALLE PUBLICA						
OESTE	LOTE 64					LOTE CON CONSTRUCCIONES						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		5.00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
178	416 281					1 103 787					22	
129	416 280					1 103 778					22	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Venta de lote cerca del bien valorado				Oferta		6315-5255			30/7/2025		
					Coordenadas		Este	416 095	Norte	1 103 985		
2	Venta de lote cerca del bien valorado				Oferta		8712-5603			30/7/2025		
					Coordenadas		Este	417 527	Norte	1 103 192		
3	Venta de lote cerca del bien valorado				Oferta		6258-0595			30/7/2025		
					Coordenadas		Este	416 091	Norte	1 103 884		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60112014396300-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta <u>Camino vecinal</u> Material <u>Lastre fino</u> Ancho de vía <u>11.00 m</u> Acera <u>SÍ</u>			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño <u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u> Cuneta <u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u> Cordón <u>NO</u> ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono <u>SÍ</u> Internet por Cable <u>SÍ</u> Alumbrado <u>SÍ</u> Jardines y Parques <u>SÍ a 300 m</u> Electricidad <u>SÍ ICE</u> Transporte Público <u>SÍ a 200 m</u> Agua Potable <u>SÍ AyA</u> Edificios Comerciales <u>SÍ a 500 m</u> Señal celular <u>SÍ</u> Recolección de basura <u>SÍ a 50 m</u> TV por Cable <u>SÍ</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ a 500 m</u> Medidores instalados <u>Electricidad y Agua</u>				DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social <u>Baja</u> Clase social zonas cercanas <u>Baja</u> Densidad poblacional <u>Alta</u> Actividad del lugar <u>Residencial</u>	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: <u>9.00 m</u> Nivel sobre calle: <u>0.00 m</u> Fondo: <u>18.00 m</u> Pendiente % <u>0</u> Relación: <u>2</u> Tipo de vía: <u>4</u> Servicios S1 <u>3</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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Cuerpo de agua cerca <u>No</u> Distancia <u>0.00 m</u> Posibilidad de daños <u>Ninguno</u> Topografía <u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u> Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>					
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>77.00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN FECHA ESTUDIO <u>30/7/2025</u> GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES NO PRESENTA GRAVAMENES NI ANOTACIONES					
OBSERVACIONES Se realiza homologación de terreno con comparables ubicados cerca del bien valorado. Se recomienda actualizar el plano catastrado, dado que el plano actual P-0563313-1984 indica el distrito Puntarenas, no obstante, el distrito correcto es 12° Chacarita, tal y como lo indica su finca la 6-143963-000. No se logró determinar la ubicación del tanque séptico ni su respiradero, por lo que se recomienda determinar su ubicación ya sea con planos o anteriores avalúos.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-60112014396300-2025-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	
Casa de habitación	122.00	320 000	39 040 000	55	10	R	0.8926	0.8190	28 539 826.00	40.2	233 933	
Cochera	17.00	150 000	2 550 000	55	10	R	0.8926	0.8190	1 864 152.00	40.2	109 656	
Corredor	14.00	150 000	2 100 000	55	10	R	0.8926	0.8190	1 535 184.00	40.2	109 656	
Pilas	9.00	260 000	2 340 000	50	10	R	0.8800	0.8190	1 686 483.00	36.0	187 387	
			-						-			
TOTAL	162.00		46 030 000						33 625 645.00			
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	
Verjas	6.00	65 000	390 000	40	10	R	0.8438	0.8190	269 520.00	27.6	44 920	
Portón	3.00	135 000	405 000	20	10	R	0.6250	0.8190	207 309.00	10.2	69 103	
			-						-			
TOTAL	9.00		795 000						476 829.00			
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			¢33 625 645.00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢476 829.00									
VALOR TOTAL			¢34 102 474.00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)			B		BUENO	
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.		Factor de Depreciación			I		INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado		Factor de Estado			R		REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR		Valor Neto de Reposición			D		DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR		Vida Útil Remanente			M		MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)										MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60112014396300-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Casa de habitación Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% 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: 162.00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2015

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Mampostería integral	Sistema eléctrico:
Paredes	Bloques de concreto	Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>
Entrepiso	N/A	Porcentaje <u>50%</u>
Techos	Cerchas de madera	Caja breaker <u>SI</u>
Cubierta	Laminas HG	Interruptor <u>Diyuntores</u>
Cielos	Tablilla PVC	Estado General <u>Regular</u>
Pisos	Cerámica sencilla	Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>
Fachada	Sencilla	
Aposentos	Sala-Cocina-Comedor-3 habitaciones-2 baño-Cuarto Pilas	
Baños	1	
Otros		
Red de agua caliente	NO	
Tanque captación de agua	NO	

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Leve</u>	Cielos	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</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:	SÍ
1				
2				
3				

Equivalente al: 0.0%
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo. El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual (se debe mejorar todo el sistema eléctrico, para que el mismo cumpla con el código eléctrico actual y vigente). No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas. No se inspeccionan las tuberías, dimensionamiento y calidad de los sistemas electromecánicos que están dentro de las paredes o debajo de pisos. No se asume responsabilidad por el correcto funcionamiento de sistemas y equipos instalados en la vivienda valuada. Se indica estado regular dado que el inmueble requiere sustituciones en estructuras como bajantes, canoas (en los intenos pues hay presencia de humedad), cieculos, cableado, tuberías, paredes (algunas presentan huecos). La edad del bien se obtiene del avaluo anterior 328-60101014396300-2024-U. Se aplicó un factor por funcionalidad de 0.9, debido a que la habitación principal, con un área aproximada de 36 m², carece de iluminación y ventilación natural

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60112014396300-2025-U



Perito



Acceso



Frente



Fachada



Cochera



Deficiencias sist. eléctrico



Deficiencias sist. eléctrico



Baño 1



Baño 2

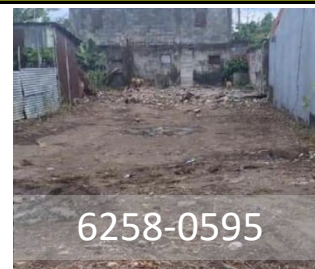
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



6315-5255



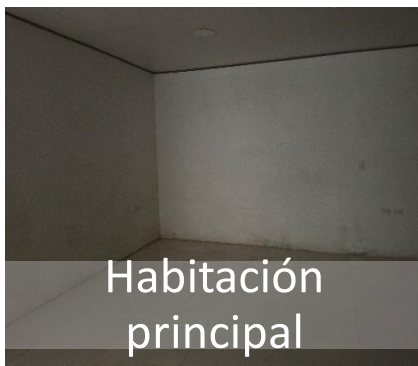
8712-5603



6258-0595

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60112014396300-2025-U



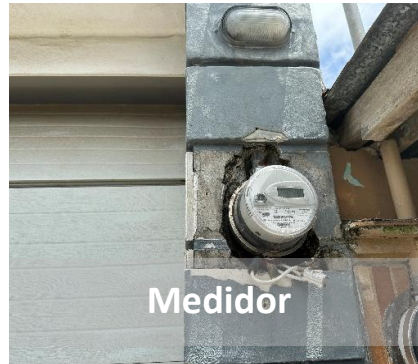
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60112014396300-2025-U



Fachada



Medidor



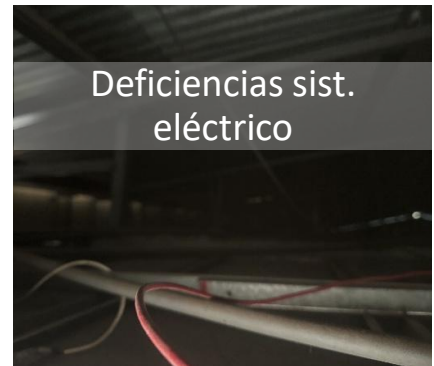
Medidor agua



Cielos



Techo cuarto pilas



Deficiencias sist. eléctrico



Bjante interno



Paredes y sist. eléctrico



Pasillo entre cuartos

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

PLANO DE CATASTRO

214-60112014396300-2025-U

492-P-1-1-13

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
213	307
FECHA	FIRMA
23 NOV. 1984	<i>[Firma]</i>

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número

P-563313-84

6 NOV 1984

Fecha Firma autorizada

UBICACION escala 1:5000
AMPLIACION HOJA PUNTARENAS ESTE

DERROTERO		
LINEA	ΔC/MUT	DISTANCIA
178 - 179	183° 31'	9.00
179 - 201	273° 32'	18.00
201 - 199	03° 30'	9.00
199 - 198	93° 32'	5.00
198 - 178	93° 32'	13.00

Levantamiento polar con radiales a los vértices
Error de cierre angular: 00° 01'
Error de cierre lineal: 0.01 m.
Poligonal cerrada.

Day fe de que en este levantamiento no hubo modificación de linderos ni amojonamientos.

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

MODIFICA PLANO CATASTRADO
N° P-457649-82 DEL 28-5-1982

SECCION DE TOPOGRAFIA

Plano del lote N°: 82

PROPIEDAD DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO.

Cédula Jurídica: 4-000-04234-12

Situado en: Urbanización Chacarita N°3

Distrito: 1° PUNTARENAS
Cantón: 1° PUNTARENAS
Provincia: 6 PUNTARENAS

Eduardo Morales Valle
Ingeniero Topógrafo Profesional I.T.P. IIII

AREA: 161.99 m²

Protocolo tomo: 3417

Folios: 104 - 170

ESCALA: 1:500

FECHA: Agosto 84

LIBRO: 53 P.

LIBRETA:

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60112014396300-2025-U

30/7/25, 22:09

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 143963—000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 143963 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: URBANIZACION CHACARITA NUMERO-TRES, TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE-82

SITUADA EN EL DISTRITO 12-CHACARITA CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : LOTES 62 Y 83

SUR : LOTE 81

ESTE : CALLE 3

OESTE : LOTE 64

MIDE: CIENTO SESENTA Y UN METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: P-0563313-1984

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL: 601120143963__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

6-00021168 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 32,503,043.39 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CUARENTA Y TRES

COLONES CON TREINTA Y NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00132050-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-FEB-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 30-07-2025 a las 22:09 horas

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

about:blank

1/1

CONSULTA SIRI

214-60112014396300-2025-U



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-60101014396300-202	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kenneth Ovares Sánchez	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	43 008 846.19	Monto solicitado:	32 503 043.39
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	No se asume responsabilidad por vicios ocultos de los inmuebles valorados. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas. Se debe mejorar el sistema electrico en su totalida, pues no cumple con lo establecido en el codigo electrico actual en cuanto a entubado, tapas, cajas de breacker. La casa presenta problemas de humedad, por lo que se recomienda sustituir algunas laminas de techo, canoas y bajantes.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kenneth Ovares Sánchez	Emp. N°	672
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	4/8/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	