

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				Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-0563313-1984			161.99 m2			
Identificador Predial	60112014396300			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 SÍ							
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 eléctrico en su totalidad, pues no cumple con lo establecido en el código eléctrico actual en cuanto a entubado, tapas, cajas de breaker. La casa presenta problemas de humedad, por lo que se recomienda sustituir algunas láminas de techo, canoas y bajantes. Se recomienda actualizar plano catastrado por distrito mal indicado.							
OBSERVACIONES GENERALES							
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 representante 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		
Área	161.99	200.00	1.0720	120	0.9057	173
Frente	9	10	0.9740	7	1.0648	8
Servicios 1	3	1	1.0618	1	1.0618	1
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16
Acceso	4	4	1.0000	4	1.0000	4
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0
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		
		Área afectada	36.00 m2	
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	₡0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL
VALOR TOTAL DEL TERRENO

₡54 981.00 /m2

₡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
		Coordinadas	Este	416 095	Norte	1 103 985
2	Venta de lote cerca del bien valorado	Oferta	8712-5603			30/7/2025
		Coordinadas	Este	417 527	Norte	1 103 192
3	Venta de lote cerca del bien valorado	Oferta	6258-0595			30/7/2025
		Coordinadas	Este	416 091	Norte	1 103 884

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 descripta, 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 sísmo 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60112014396300-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO Sistema Sanitario Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	11.00 m	Cordón	NO
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 300 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 200 m
Agua Potable	SÍ Aya	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 50 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	DATOS SOCIOECONÓMICOS	
		Clase social	Baja
		Clase social zonas cercanas	Baja
		Densidad poblacional	Alta
		Actividad del lugar	
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	9.00 m	Nivel sobre calle:	0.00 m
Fondo:	18.00 m	Pendiente %	0
Relación:	2	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 3 S2 16	Ubicación:	Medianero
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	No	Distancia	0.00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 77.00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
30/7/2025	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 12º 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

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)
	Medida en metros, m ² , o unidades	Factor Depre.	Factor de Depreciación

Medida en metros, mil, o unidades Factor Dept. Factor de Depreciación

V. **Unit:** Valor Unitario Nuevo **Factor Estado:** Factor de Estado

VNR Valor Neto de Reposición **VTR** Valor Total estimado del bien **VUR** Vida Útil Permanente

VUT Vida Útil Total estimada del bien

Método de depreciación utilizado: *Ross Heidecke*

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

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 descripta, 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 sistemáticamente arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad portante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, ni relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

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 m ²	Porcentaje de cobertura:	100%
			Año de construcción: 2015

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	VC02	NÚMERO DE NIVELES:	1	Sistema eléctrico:
Estructura	Mampostería integral			
Paredes	Bloques de concreto			
Entrepiso	N/A			
Techos	Cerchas de madera			
Cubierta	Laminas HG			
Cielos	Tablilla PVC			
Pisos	Cerámica sencilla			
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	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Leve	Cielos	Leve
Pisos	Leve						

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), ciecos, 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


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


6315-5255



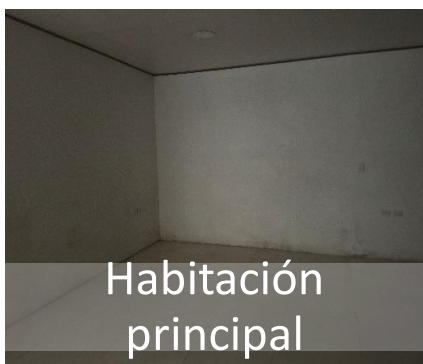
8712-5603



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**

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

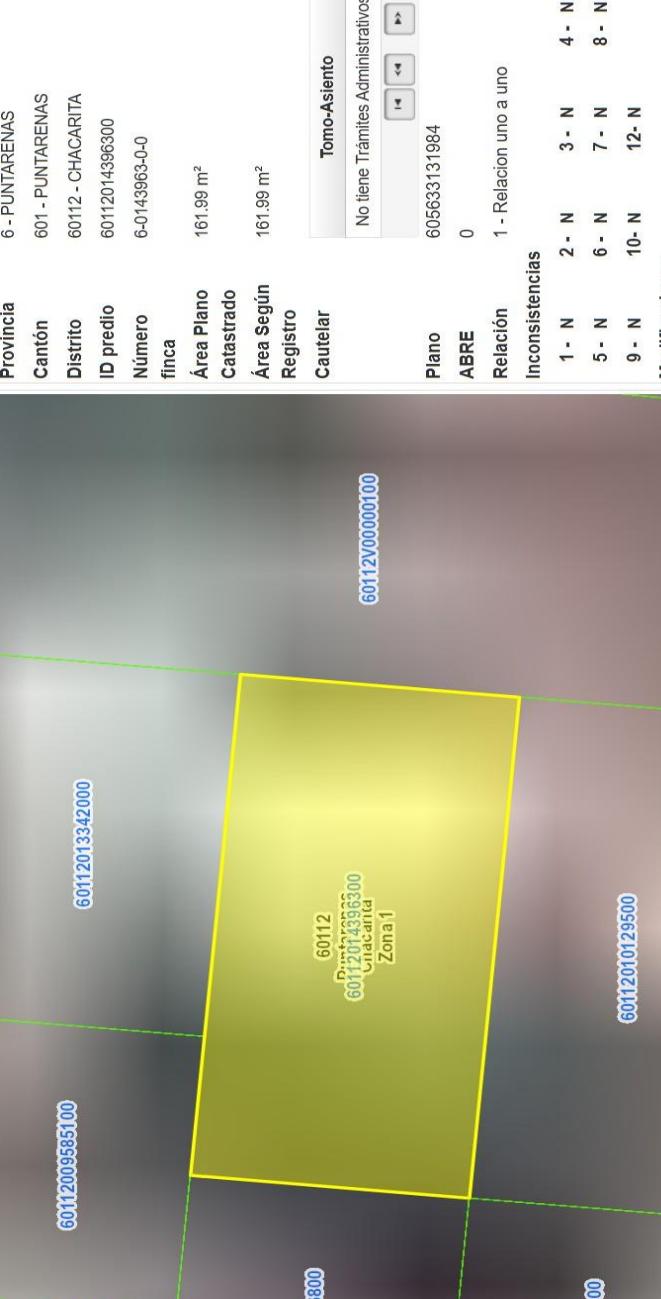
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

about:blank

1/1

CONSULTA SIRI

214-60112014396300-2025-U

SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL		CERRAR SESIÓN	
			
Provincia	6 - PUNTARENAS		
Cantón	601 - PUNTARENAS		
Distrito	60112 - CHACARITA		
ID predio	60112014396300		
Número finca	6-0143963-0		
Área Plano Catastrado	161.99 m ²		
Área Según Registro Catastral	161.99 m ²		
Tomo-Asiento			
Tipo			
No tiene Trámites Administrativos asociados			
<input type="button" value="<"/> <input type="button" value=">"/> <input type="button" value="<<"/> <input type="button" value=">>"/>			
Píano	605633131984		
ABRE	0		
Relación	1 - Relación uno a uno		
Inconsistencias			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10- N	12- N	
Modificaciones			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N
6011201010129500			
601120101008600			
6011201012499500			
60112009565100			
60112013342000			

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 breaker. La casa presenta problemas de humedad, por lo que se recomienda sustituir algunas laminas de techo, canoas y bajantes.			
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)	