

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-60901004391000-2022-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALÚO DE VIVIENDA		
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:	09 - PARRITA			
Distrito:	01 - PARRITA			
Localidad:	LA PALMA			
DIRECCIÓN EXACTA				
Frente a la subasta ganadera, Parrita, Puntarenas				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	P-0456595-1981		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	60901004391000		841,52 m2	
Identificador Predial			841,52 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢19 415 549,44
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢23 514 363,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢42 929 912,44
VALOR EN LETRAS:	CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS DOCE COLONES 44/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	CASA DE HABITACIÓN	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢23 514 363,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	La propiedad es del banco, requiere mantenimiento importante..			
Nombre del Perito	ALEXANDER A. LEÓN ARAYA			
Tipo de Profesional	Ing.Civil	Carnet	IC-19012	Firma del Perito
Código Perito SIACC	742	Emp.		Identificación N° 2-0451-0404
Nombre de la empresa	RIO GRANDE INGENIERIA S.A.		Cód. Empresa	00000345
Nombre y firma representate legal de la empresa	Alexander a. León Araya			
Fecha inspección:	16 junio 2022	Fecha informe:	20 junio 2022	
Números telefónicos para contacto	88645176 / 24454549			
Correo electrónico / Dirección WEB	aleon@riograndeingenieria.com / www.riograndeingenieria.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-60901004391000-2022-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		28 750,00		35 000,00		36 666,66		29 090,90		34 883,72	
Área	841,52 m2	400,00	0,7824	300	0,7115	600	0,8944	1100	1,0924	430	0,8013
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Frente	14,8	15,9	0,9822	12	1,0538	24	0,8862	28	0,8527	15	0,9966
Fondo	45,4	25,15	1,0000	20	1,0000	25	1,0000	20	1,0000	28,66	1,0000
Forma	0,8	1	0,8000	0,9	0,8889	1	0,8000	1	0,8000	1	0,8000
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	8	1,0795	5	1,0000	3	0,9503	8	1,0795
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
Tipo de Vía	3	4	1,0687	4	1,0687	3	1,0000	3	1,0000	4	1,0687
Ajuste (localización)	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Negociación	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Factor de Homologación		0,6570		0,7689		0,6340		0,7081		0,7370	
Valores Homologados		18 889,29		26 912,32		23 248,38		20 599,77		25 710,79	
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	€23 072 /m2	Valor ajustado	€23 072 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	€/ m2						
Factor secciones	1,0000	Área	841,52 m2								
VALOR UNITARIO FINAL				€23 072,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€19 415 549,44							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ARNOLDO FERNANDEZ MASIS					FINCA EN VERDE					
SUR	CALLE PUBLICA CON 14M 80CM					CALLE PÚBLICA					
ESTE	ALVARO CUBERO					CONSTRUIDO					
OESTE	VICTOR CARVAJAL CAMPOS					CONSTRUIDO					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE	PRECISIÓN								
1	459 565	1 053 989	Altitud 14								
2	459 580	1 053 984	Altitud 14								
3	459 589	1 054 020	Altitud 13								
5	459 578	1 054 025	Altitud 14								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Venta Lote en la zona, Mauro Miranda	Base de Datos	60427576			25/2/2022					
		Coordenadas	Oeste	84°21'56.84"O	Norte	9°31'33.09"N					
2	Venta Lote en la zona, Erick Gutiérrez	Base de Datos	70706863			25/2/2022					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Venta Lote en la zona, Fernando Gamboa Díaz	Oferta	89258075			17/6/2022					
		Coordenadas	Este		Norte						
4	Venta Lote en la zona, William Barquero	Oferta	88567782			17/6/2022					
		Coordenadas	Oeste	84°22'24.68"O	Norte	9°31'59.23"N					
5	Venta Lote en la zona, Adriana	Oferta	64116453								
		Coordenadas	Oeste	84°22'7.50"O	Norte	9°31'37.27"N					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60901004391000-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Primaria	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	10,82 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 200 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m
Señal celular	SÍ Todos	Recolección de basura	SÍ
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	RESIDENCIAL - COMERCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	SÍ 14,80 m	Nivel sobre calle:	-1,00 m
Fondo:	42,40 m	Pendiente %	0
Relación:	2,86486486	Tipo de vía:	3
Servicios	S1 1		
	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	Río	Distancia	200,00 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: 78,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	20/6/2022		
	NO HAY		
OBSERVACIONES			
PROPIEDAD ES DEL BANCO.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60901004391000-2022-U																				
CONSTRUCCIONES																														
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²																			
Casa Habitación	75,00	350 000	26 250 000	50	25	D	0,6250	0,6780	11 123 475,00	21,2	148 313																			
Corredores	10,00	270 000	2 700 000	50	25	D	0,6250	0,6780	1 144 130,00	21,2	114 413																			
Ampliación Trasera	40,00	335 000	13 400 000	50	15	I	0,8050	0,9191	9 914 320,00	37,0	247 858																			
Pilas	8,00	180 000	1 440 000	30	15	D	0,6250	0,6780	610 200,00	12,7	76 275																			
TOTAL	133,00		43 790 000						22 792 125,00																					
OBRAS COMPLEMENTARIAS																														
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²																			
Cochera	22,00	150 000	3 300 000	30	23	D	0,3228	0,6780	722 238,00	6,6	32 829																			
			-						-																					
			-						-																					
TOTAL	22,00		3 300 000						722 238,00																					
MEJORAS AL TERRENO																														
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²																			
			-						-																					
			-						-																					
			-						-																					
TOTAL			-						-																					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																														
CONSTRUCCIONES									¢22 792 125,00																					
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢722 238,00																					
VALOR TOTAL									¢23 514 363,00																					
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																														
DEFINICIONES																														
Área	Dimensión de la construcción		Medida en metros, m ² , o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)																								
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación																										
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado																										
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VNR	Valor Neto de Reposición																										
Edad	Edad del bien (años de construido)		VUR	Vida Útil Remanente																										
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke																											
<table border="1"> <tr> <td rowspan="7" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ESTADO</td> <td>O</td> <td>ÓPTIMO</td> </tr> <tr> <td>MB</td> <td>MUY BUENO</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>BUENO</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>INTERMEDIO</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>REGULAR</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>DEFICIENTE</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>MALO</td> </tr> <tr> <td>MM</td> <td>MUY MALO</td> </tr> <tr> <td>DM</td> <td>DEMOLICIÓN</td> </tr> </table>												ESTADO	O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
													ESTADO	O	ÓPTIMO															
														MB	MUY BUENO															
														B	BUENO															
														I	INTERMEDIO															
														R	REGULAR															
														D	DEFICIENTE															
M	MALO																													
MM	MUY MALO																													
DM	DEMOLICIÓN																													

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-60901004391000-2022-U			
CONSTRUCCIONES							
Tipo de construcción existente:		CASA DE HABITACIÓN		Uso predominante:		Residencial	
Propiedad utilizada por:		En desuso		Nombre:			
Vigencia del contrato de arrendamiento:							
Área construcción principal:		133,00 m2		Porcentaje de cobertura:		16%	
						Año de construcción:	
1997							
DETALLE DE ELEMENTOS							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:				VC02		NÚMERO DE NIVELES: UNO	
Estructura	Concreto, Mamposteria			Sistema eléctrico:			
Paredes	Concreto, Mamposteria			Entubado Conduit	SI	PARCIAL	
Entrepiso	No hay			Porcentaje	60%		
Techos	Cerchas Madera			Caja breaker	SI		
Cubierta	Hg clásica			Interruptor	Diyuntores		
Cielos	Tablilla madera y fibrolit			Estado General	Malo		
Pisos	Cerámicos			Gas LP	Ubicación		
Fachada	Ventanas marco madera, vidrio, puerta madera			Estado Físico y Mantenimiento:			
Aposentos	4 dormitorios, sala cocina comedor.			Paredes	Deficiente	Cielos	Deficiente
Baños	2 completos			Pisos	Deficiente	Cubierta	Deficiente
Otros	corredores						
Red de agua caliente	NO HAY						
Tanque captación de agua	NO HAY						
Apreciación visual de desplome							
Fisuras				Apreciación visual de desplome			
Repellos	Importante	Paredes	Importante	Pisos	Ninguno	Cielos	Importante
Pisos	Ninguno						
OBSERVACIONES							
<p>Vivienda sin uso, no hay mantenimiento, daños importantes a nivel de techos, aleros, precintas, canoas sistema eléctrico, repellos de paredes, en apariencia a areconstruir tanque séptico y sus sistemas mecánicos de descarga, expuestos.</p>							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60901004391000-2022-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

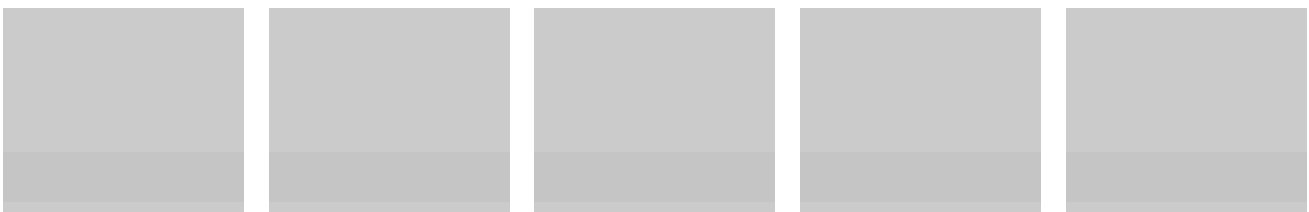


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60901004391000-2022-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

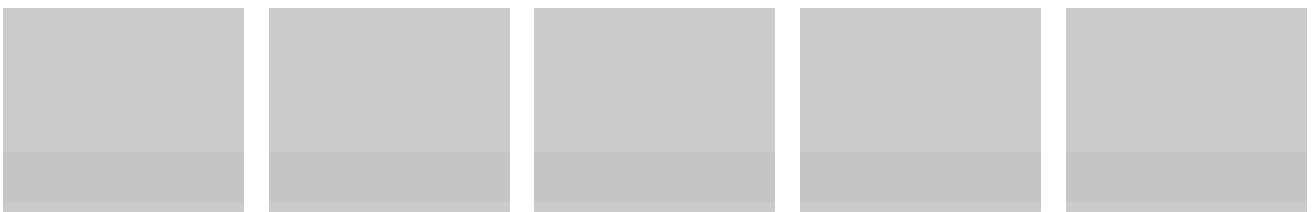


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60901004391000-2022-U

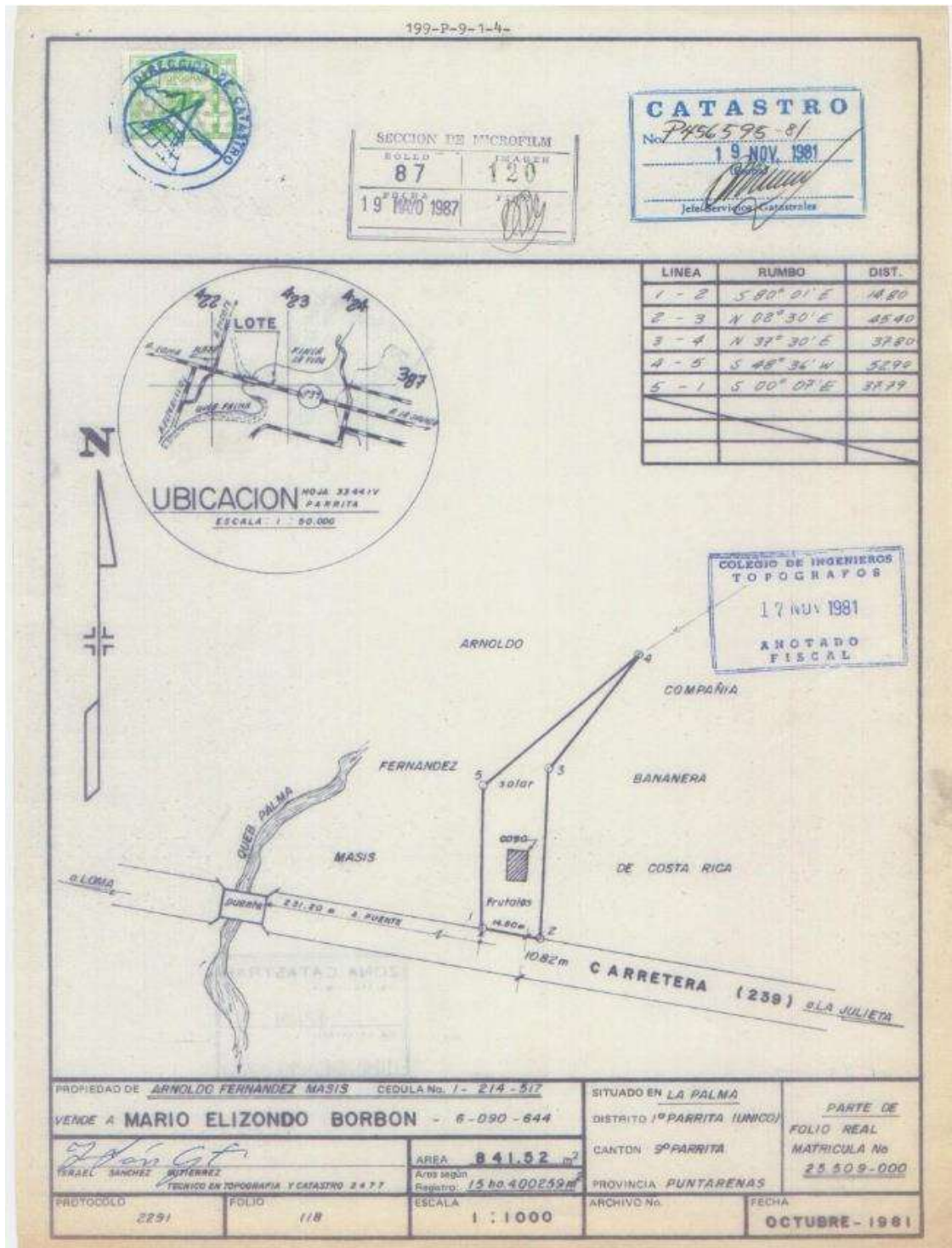


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60901004391000-2022-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-60901004391000-2022-U

6/20/22, 10:50 AM

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 43910---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 43910 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PARRITA CANTON 9-PARRITA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : ARNOLDO FERNANDEZ MASIS

SUR : CALLE PUBLICA CON 14M 80CM

ESTE : ALVARO CUBERO

OESTE : VICTOR CARVAJAL CAMPOS

MIDE: OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN METROS CON CINCUENTA Y DOS DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO: P-0456595-1981

IDENTIFICADOR PREDIAL: 609010043910__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 43910 Y ADEMAS PROVIENE DE 00025509-000

VALOR FISCAL: 36,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL SESENTA
Y OCHO COLONES CON NOVENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00302900-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-MAY-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 20-06-2022 a las 10:50 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60901004391000-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	ALEXANDER A. LEÓN ARAYA	Empresa: RIO GRANDE INGENIERIA S.A.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	42 929 912,44	Monto solicitado: 35 936 874,02
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La propiedad es del banco, requiere mantenimiento importante..		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander A. León Araya	Emp. N° 742
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	20/6/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)