

AVALÚO DEL TERRENO						006-20301022199000-2022-U				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO										
Características	SUJETO	COMPARABLES								
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5
VALOR €/m2		247 950,45		220 000,00		0,00		0,00		0,00
AREA	203,88	444,00	1,3000	593	1,4300		1,0000		1,0000	1,0000
FRENTE	8	12	0,9000	15	0,8500		1,0000		1,0000	1,0000
VIA	4	2	0,8800	3	0,9400		1,0000		1,0000	1,0000
UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000
Factor de Homologación		1,0296		1,1426		1,0000		1,0000		1,0000
Valores Homologados		255 289,78		251 365,40						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO										
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE								
USO RESIDENCIAL	0,8000	Área afectada		203,88 m2		CALLE SIN SALIDA				
	1,0000	Área afectada		0,00 m2						
	1,0000	Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO										
Valor conclusivo	€253 328 /m2	Valor ajustado		€202 662 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,8000	Área		203,88 m2						€0 / m2
VALOR UNITARIO FINAL						€202 662,00 /m2				
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€41 318 728,56				
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	ADELA SALAS				VIVIENDA UNIFAMILIAR					
SUR	CALLE PUBLICA				CALLE PUBLICA					
ESTE	VEGA ARAYA S.A.				VIVIENDA UNIFAMILIAR					
OESTE	JOAQUIN JIMENEZ				VIVIENDA UNIFAMILIAR					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						PRECISIÓN				
VÉRTICE	ESTE				NORTE			Altitud		
1	465 506				1 113 530			979		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta				
1	https://www.facebook.com/marketplace/item/3263807250533401/	Oferta				2/5/2022				
		Coordenadas	Este		Norte					
2	https://www.cbqcr.com/en/propiedades/17-lote-comercial-en-grecia	Oferta				2/5/2022				
		Coordenadas	Este		Norte					
3										
		Coordenadas	Este		Norte					
4										
		Coordenadas	Este		Norte					
5										
		Coordenadas	Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		006-20301022199000-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m	Cuneta	NO
Acera	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	SÍ
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ VARIOS
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 650 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 200 m
Agua Potable	SÍ MUNICIPAL	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 450 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua	RESIDENCIAL	
		Clase social	
		Media	
		Clase social zonas cercanas	
		Media	
		Densidad poblacional	
		Media	
		Actividad del lugar	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	8,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	25,88 m	Pendiente %	20
Relación:	3,235	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4	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	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente
			Possibilidad de daños
			Ninguno
			Riesgo deslizamiento
			Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 84,20%			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
27/4/2022	ANOTACIONES NO HAY. GRAVAMENES SI HAY.		
OBSERVACIONES			
EXISTEN VARIOS GRAVAMENES SOBRE EL BIEN VALUADO PERO NINGUNO AFECTA EL BIEN FISICA NI ECONOMICAMENTE.			
EL TERRENO NO PUDO SER MEDIDO DEBIDO A QUE SE ENCONTRABA ENMONTADO AL MOMENTO DEL AVALUO. SE SOLICITA VERIFICAR MEDIDAS DEL TERRENO.			
EL TERRENO SE UBICA MUY CERCA DEL AREA COMERCIAL PERO PERTENECE AL AREA RESIDENCIAL . ZONA HOMOGENEA 203-01-02. TIENE UN 45% MENOS DEL VALOR DEL AREA COMERCIAL 203-01-01 SEGUN MAPA DE ZONAS HOMOGENEAS. PARA EL PRESENTE AVALUO SE HOMOLOGA EL TERRENO VALUADO CON UN LOTE UBICADO EN ZONA COMERCIAL 203-01-01 Y SE CASTIGA EL PORCENTAJE INDICADO Y CON OTRO UBICADO EN ZONA COMERCIAL-RESIDENCIAL (600 metros norte del Mercado Municipal. Barrio Jiménez). EL TERRENO VALORADO SE UBICA SOBRE CALLE SIN SALIDA.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										006-20301022199000-2022-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	80,00	280 000	22 400 000	55	32	R	0,5398	0,8190	9 902 960,00	24,3	123 787
PILAS-COCINA-TERRAZA	39,00	160 000	6 240 000	50	12	M	0,8512	0,4740	2 517 645,00	20,2	64 555
			-						-		
			-						-		
TOTAL	119,00		28 640 000						12 420 605,00		
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									¢12 420 605,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢12 420 605,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
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								
ESTADO	O	ÓPTIMO									
	MB	MUY BUENO									
	B	BUENO									
	I	INTERMEDIO									
	R	REGULAR									
	D	DEFICIENTE									
ESTADO	M	MALO									
	MM	MUY MALO									
	DM	DEMOLICIÓN									

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		006-20301022199000-2022-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		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: 119,00 m2		Porcentaje de cobertura: 58%	
		Año de construcción: 1990	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura MAMPOSTERIA INTEGRAL		Sistema eléctrico:	
Paredes BLOQUES DE CONCRETO		Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>	
Entrepiso NO APLICA		Porcentaje <u>70%</u>	
Techos CERCHAS DE MADERA CON CANOAS HG Y BAJANTES		Caja breaker <u>SI</u>	
Cubierta PVC		Interruptor <u>Cuchilla</u>	
Cielos HG#28		Estado General <u>Regular</u>	
Pisos TABLILLAMADERA, SIN CIELOS EN COCHERA Y PILAS		Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>	
Fachada CERAMICA REGULAR		Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos VENTANERIA MERCOS DE MADERA		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Deficiente</u>	
Baños SALA-COMEDOR , 2 DORMITORIOS, 2 SERVICIOS		Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Deficiente</u>	
Otros SANITARIOS, COCINA, PILAS, TERRAZA.			
Red de agua caliente NO APLICA			
Tanque captación de agua SI HAY.			
Fisuras			
Repellos <u>Leve</u>		Paredes <u>Ninguno</u>	
Pisos <u>Ninguno</u>		Pisos <u>Ninguno</u>	
		Cielos <u>Leve</u>	
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			
2			Equivalente al: <u>0,0%</u>
3			del monto del crédito destinado a construcción
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
EL VALOR DE LA COCHERA PARA EL PRESENTE AVALUO ES TOMADA COMO MEDIA AREA.			
LA VIVIENDA AL MOMENTO DEL AVALUO SE ENCONTRABA DESOCUPADA. SE OBSERVA FALTA DE MANTENIMIENTO GENERAL. ----- EL AREA DE COCINA Y PILAS TIENE PROBLEMAS DE INGRESO DE AGUA LLOVIDA POR EL TECHO. EXISTE DETERIORO IMORTANTE DE CIELOS, ESTRUCTURA DE TECHOS Y CUBIERTA DE TECHOS EN EL AREA DE COCINA ----- LA PUERTA POSTERIOR DE LA VIVIENDA SE ENCUENTRA ARRANCADA PERO SE UBICA EN EL SITIO. ---- - AL MOMENTO DE LA VISITA NO EXISTE SERVICIO DE AGUA. EXISTE ELECTRICIDAD SIN EMBARGO, LA CASA ES OSCURA Y LOS BOMBILLOS SE ENCUENTRAN EN MAL ESTADO. NO SE PUDO VERIFICAR ESTADO DE LA INSTALACIÓN MECÁNICA, SANITARIA NI ELECTRICA. -----			
EN COCINA MUEBLE DE COCINA DE CONCRETO ENCHAPADO CON CERAMICA, CON PUERTAS EN MELAMINA Y MADERA EN REGULAR-MAL ESTADO. ---- EN TERRAZA MUEBLE DE COCINA DE CONCRETO ENCHAPADO CON CERAMICA, CON PUERTAS EN MADERA EN MAL ESTADO.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

006-20301022199000-2022-U



VIA PUBLICA



VIA PUBLICA



VISTA PRINCIPAL



COCHERA



SALA-COMEDOR



DORMITORIO



SERVICIO SANITARIO



DORMITORIO



SERVICIO SANITARIO



COCINA

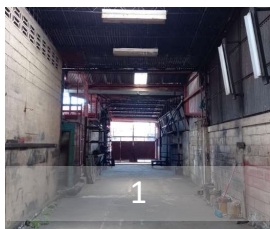


PILAS

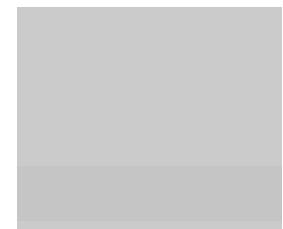
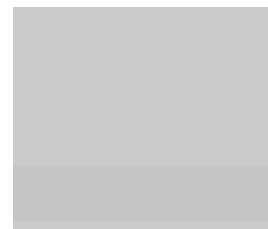
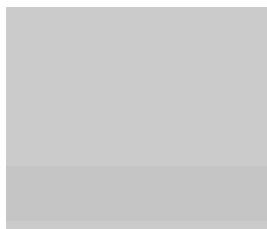


PILAS

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



ANEXO FOTOGRÁFICO

006-20301022199000-2022-U



RANCHO



MUEBLE RANCHO EN MAL ESTADO



TERRENO POSTERIOR FALTO DE MANTENIMIENTO



VISTA POSTERIOR



CABLES EXPUESTOS



CABLES EXPUESTOS



CABLES EXPUESTOS



PROBLEMAS EN CUBIERTA Y CIELOS DE COCINA



FALTA DE PLAFONES



PINTURA DETERIOREADA

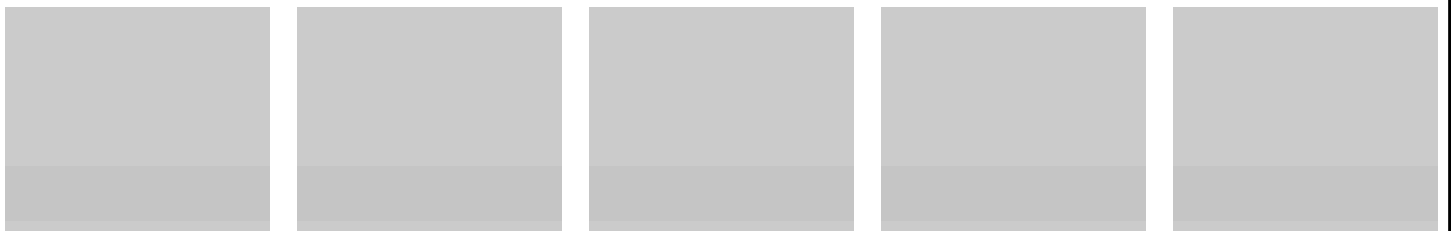


PASILLO LATERAL



FOTO PERITO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

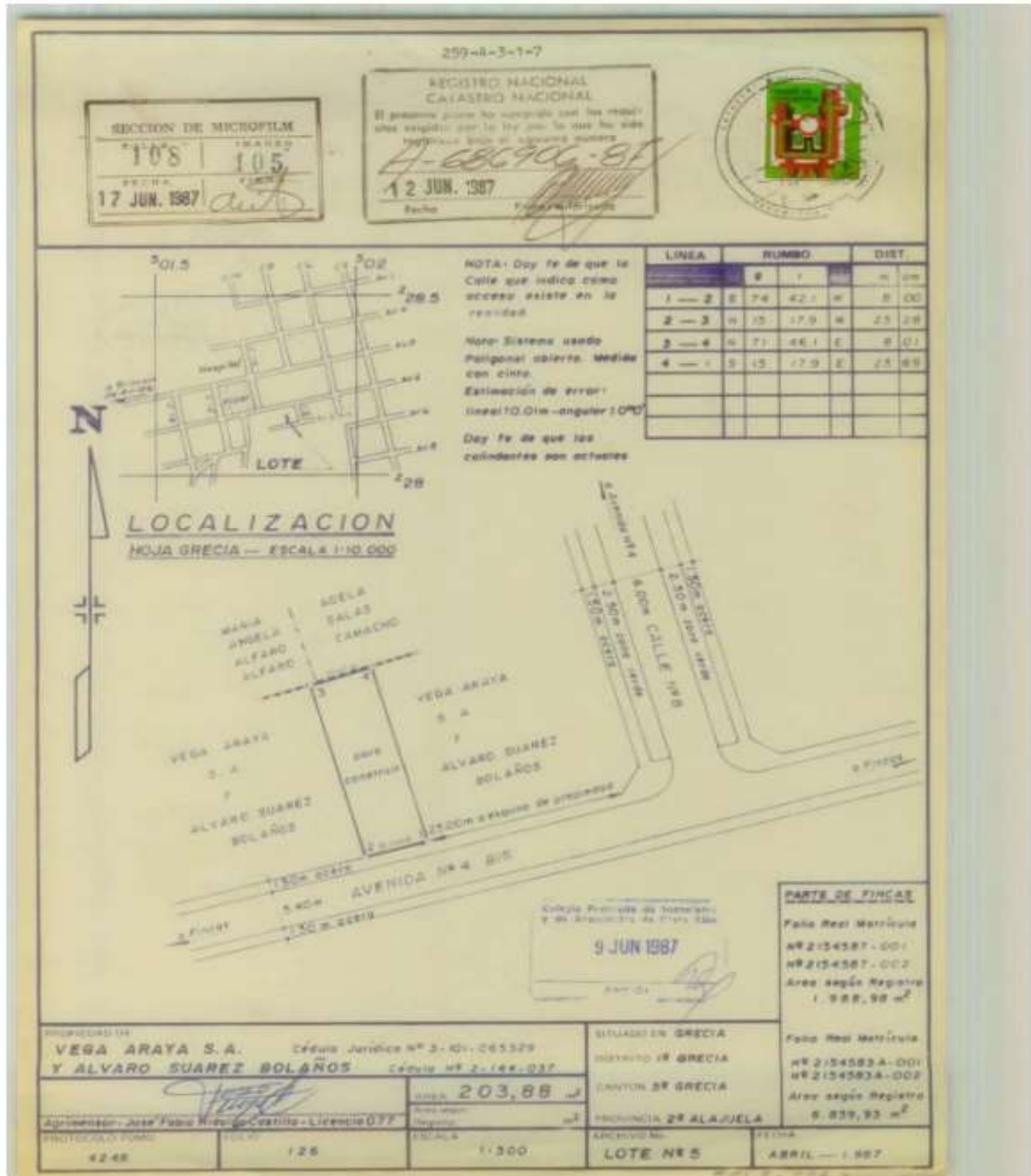


PLANO DE CATASTRO

006-20301022199000-2022-U

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 2-686906-1987



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 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.

ESTUDIO DE REGISTRO

006-20301022199000-2022-U

27/4/22, 14:23

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 221990-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 221990 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-GRECIA CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : ADELA SALAS Y MARIA ANGELA ALFARO

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : VEGA ARAYA S.A.

OESTE : JOAQUIN JIMENEZ

MIDE: DOSCIENTOS TRES METROS CON OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0686906-1987
IDENTIFICADOR PREDIAL:203010221990__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 221990 Y ADEMAS PROVIENE DE 154587 000

VALOR FISCAL: 55,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MODESTO MURILLO ESPINOZA

CEDULA IDENTIDAD 2-0255-0766

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y CINCO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2013-00285553-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-ENE-2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 360-16511-01-0905-001

FINCA REFERENCIA: 00154587 000

AFECTA A FINCA: 2-00221990 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 360-16511-01-0915-001

ESTUDIO DE REGISTRO

006-20301022199000-2022-U

27/4/22, 14:23

FINCA REFERENCIA: 00154587 000
AFECTA A FINCA: 2-00221990 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00154587 000

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-733452-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-000215-1204-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00221990 -000
INICIA EL: 01 DE FEBRERO DE 2022
FINALIZA EL: 01 DE FEBRERO DE 2032
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2013-285553-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 2-00221990 -000
MONTO: CINCUENTA Y DOS MILLONES COLONES
INTERESES: SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE CON ESTA HIPOTECA AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION
INICIA: 04 DE NOVIEMBRE DE 2013
VENCE: 04 DE NOVIEMBRE DE 2043
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA EN 30 AÑOS
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: CINCUENTA Y DOS MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPIT ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
MODESTO MURILLO ESPINOZA
CEDULA IDENTIDAD 2-0255-0766
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-04-2022 a las 14:23 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	Media Alta		
1 Informe de avalúo N°:	006-20301022199000-2022-U	Tipo:	Urbano
2 Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001-021
3 Nombre del Perito que valoró:	ARQ. MARTHA OVIEDO BLANCO	Empresa:	ARQ. MARTHA OVIEDO BLANCO
4 Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5 Monto del avalúo	53 739 333,56	Monto solicitado:	62 911 207,10
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	DEBE VERIFICARSE LA MEDIDA DEL TERRENO. DEBE CORREGIRSE LA INSTALACIÓN ELECTRICA.		CONDICIONA
8 Nombre y firma de quien aplica la matriz	ARQ. MARTHA OVIEDO BLANCO	Emp. N°	607
9 Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	2/5/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	