

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-70205005385200-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo Bienes temporales		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
Chavarría	Ovares	Isaac Francisco	Céd. Identidad 1-1024-0444
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
Banco Nacional de Costa rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	02 - POCOCI		
Distrito:	05 - CARIARI		
Localidad:	El Progreso		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
Urbanización las Brisas, entrada No2, del abastecedor Enmanuel 45m oeste y 73.50m sur, Plus Code 96HR+4X4 Los Lagos, Limón. De la escuela de las Brisas 200 al norte			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	<b>L-0795937-1989</b>	486,00 m2	
Identificador Predial	<b>70205005385200</b>	486,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢13 450 536,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢2 361 198,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢15 811 734,00</b>
VALOR EN LETRAS:	QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda Unifamiliar
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢2 361 198,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span>			
OBSERVACIONES GENERALES	Lote apto para construcción con vivienda unifamiliar en mal estado y sistema eléctrico en mal estado. La distancia al punto de esquina presenta una diferencia de aproximadamente cinco metros con lo medido en sitio		
Nombre del Perito	Olman barboza Orias		
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Carnet	IC 3226
Código Perito SIACC	397	Emp.	Identificación N°
Nombre de la empresa			Cód. Empresa 00000135
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	20 marzo 2025	Fecha informe:	20 marzo 2025
Números telefónicos para contacto	2798-1415		
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:obarboza@sermacr.com">obarboza@sermacr.com</a>		

AVALÚO DEL TERRENO						051-70201018079400-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		36 000,00		36 000,00		30 000,00		0,00		0,00	
Área	486	178,00	0,7179	190	0,7335	300	0,8528	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	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	
Tipo de Vía	3	4	1,0667	4	1,0667	4	1,0667	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		0,7658		0,7824		0,9097		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		27 568,08		28 168,04		27 292,09					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Servidumbre	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	€27 676 /m2	Valor ajustado	€27 676 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área	486,00 m2		€/ m2						
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>€27 676,00 /m2</b>					
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>€13 450 536,00</b>					
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	EMELDA CESPEDEZ				Vivienda						
<b>SUR</b>	LUIS GERARDO GONZALEZ				Vivienda						
<b>ESTE</b>	ARABELA SOLANO				Vivienda						
<b>OESTE</b>	CALLE PUBLICA				Calle pública						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	526 552				1 147 533				80		
2	526 574				1 147 534				80		
4	526 554				1 147 509				80		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote en El Progreso		8778-1505			20/3/2025					
		Coordenadas	Este	527 135	Norte	1 147 874					
2	Lote en El Progreso		8723-1610			20/3/2025					
		Coordenadas	Este	527 140	Norte	1 147 900					
3	Lote en El Progreso		8659-5632			20/3/2025					
		Coordenadas	Este	527 620	Norte	1 147 203					
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		Coordenadas	Este		Norte						

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 evaluador 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		214-70205005385200-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>0,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		<u>Calle pública</u>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 100 m
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 50 m
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 200 m
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 0 m
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 100 m
Medidores instalados	<u>Electricidad y Agua</u>	Residencial	
		Clase social <u>Media Baja</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>	
		Densidad poblacional <u>Media</u>	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente principal:	<u>18,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>27,00 m</u>	Pendiente %	<u>1</u>
Relación:	<u>1,5</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación: <u>Medianero</u>	
	S2 <u>16</u>		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u></u>
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
			Possibilidad de daños <u>Ninguno</u>
			Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>85,00%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
FECHA ESTUDIO			
<u>20/3/2025</u>	<u>No hay</u>		
<b>OBSERVACIONES</b>			
Lote apto para construcción con vivienda unifamiliar en mal estado y sistema eléctrico en mal estado. La distancia al punto de esquina presenta una diferencia de aproximadamente cinco metros con lo medido en sitio			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70205005385200-2025-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	
Vivienda	42,00	260 000	10 920 000	60	20	MM	0,7778	0,2780	2 361 198,00	13,0	56 219	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
			-						-			
<b>TOTAL</b>	<b>42,00</b>		10 920 000						<b>2 361 198,00</b>			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
<b>TOTAL</b>	-		-						-			
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	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
<b>TOTAL</b>			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢2 361 198,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00			
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢2 361 198,00</b>			
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
										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 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.

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES** 214-70205005385200-2025-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: Propietario Nombre Banco Nacional de Costa Rica  
 Vigencia del contrato de arrendamiento:  
 Área construcción principal: 42,00 m2 Porcentaje de cobertura: 8,64% Año de construcción: 42

**DETALLE DE ELEMENTOS**

**TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:** VC01 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

<p>Estructura Mamostería Integral</p> <p>Paredes Externas de mamostería integral, internas mixtas</p> <p>Entrepiso N/A</p> <p>Techos Cerchas de madera</p> <p>Cubierta HG 28 en mal estado</p> <p>Cielos N/A</p> <p>Pisos <b>Lujados</b></p> <p>Fachada Puertas de madera, cerchas de madera y vidrios</p> <p>Aposentos Dos dormitorios, sala, cocina, comedor</p> <p>Baños Un baño</p> <p>Otros</p> <p>Red de agua caliente</p> <p>Tanque captación de agua</p>	<p><b>Sistema eléctrico:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td><u>NO</u></td> <td><u>PARCIAL</u></td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td><u>0%</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td><u>NO</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td><u>Diyuntores</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td><u>Malo</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td><u>                    </u></td> <td>Ubicación <u>                    </u></td> </tr> </table> <p><b>Estado Físico y Mantenimiento:</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Paredes</td> <td><u>Malo</u></td> <td>Cielos</td> <td><u>                    </u></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td><u>Regular</u></td> <td>Cubierta</td> <td><u>Malo</u></td> </tr> </table>	Entubado Conduit	<u>NO</u>	<u>PARCIAL</u>	Porcentaje	<u>0%</u>		Caja breaker	<u>NO</u>		Interruptor	<u>Diyuntores</u>		Estado General	<u>Malo</u>		Gas LP	<u>                    </u>	Ubicación <u>                    </u>	Paredes	<u>Malo</u>	Cielos	<u>                    </u>	Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Malo</u>
Entubado Conduit	<u>NO</u>	<u>PARCIAL</u>																									
Porcentaje	<u>0%</u>																										
Caja breaker	<u>NO</u>																										
Interruptor	<u>Diyuntores</u>																										
Estado General	<u>Malo</u>																										
Gas LP	<u>                    </u>	Ubicación <u>                    </u>																									
Paredes	<u>Malo</u>	Cielos	<u>                    </u>																								
Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Malo</u>																								

**Fisuras**

**Apreciación visual de desplome**

Repellos Ninguno Paredes Importante Pisos Leve Cielos                       
 Pisos                     

**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			SÍ
2			Equivalente al: <u>0,0%</u>
3			del monto del crédito destinado a construcción
4			
5			
6			
7			

**OBSERVACIONES**

Vivienda unifamiliar en mal estado. No se pudo verificar tanque séptico

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70205005385200-2025-U



**Perito**



**Fachada**



**Calle**



**caja de breakers**



**Cocina**

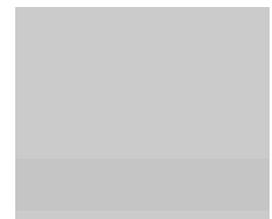
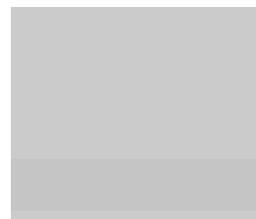


**Dormitorio**



**Dormitorio**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**Uso**

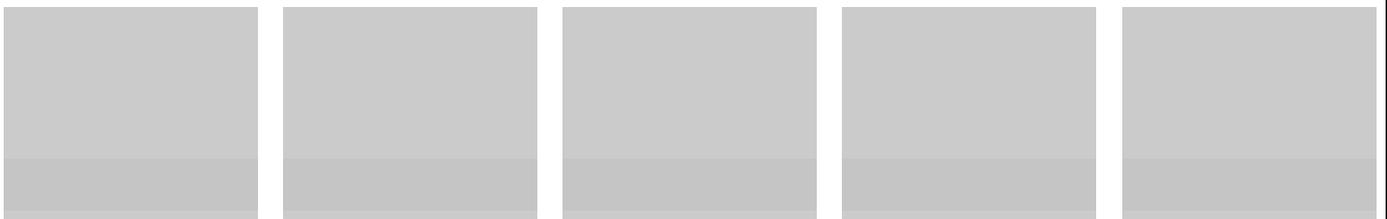
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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.

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70205005385200-2025-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**PLANO DE CATASTRO**

214-70205005385200-2025-U

50-1-2-5-6

**SECCION DE MICROFILM**

REFLEJO	IMAGEN
07	334
FECHA	SERIAL
11 ENE 1989	12870

**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

**2-195937-89**

**06 ENE 1989**

Fecha: \_\_\_\_\_

**DE OFICIO**



**DERROTARIO**

LINEA	RUMBO		DISTANCIA	
	E	I	m	cm
1-2	N	89 27 E	27	00
2-3	S	00 33 E	18	00
3-4	S	89 27 W	27	00
4-1	N	00 33 W	18	00



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

**UBICACION GEOGRAFICA**

MUJAS - RIO RUCIO Y AGUA FRIA

ESCALA 1:8000

DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD

DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA

ERROR ANGULAR DOY FE ERROR LINEAL 0,02m

EL PLANO CATASTRADO DE LA FINCA MADRE ES EL - L-434464-88

Catón Federal de Ingeniería y de Arquitectura de Costa Rica

**22 DIC 1988**

Avalúo

**PROPIEDAD DE**

**IMAS**

CEDULA JURIDICA 4-000-042144-09

**VENDE A**

**ARABELA LOPEZ GARCIA**

**SITUADO EN:** EL PROGRESO

**DISTRITO:** 5 CARIARI

**CANTON:** 2 POCOCI

**PROVINCIA:** 7 LIMON

**INFORMACION REGISTRO PUBLICO**

ES PARTE

FOLIO REAL 7031803-000

AREA 5ha 2847,87 m<sup>2</sup>

**AREA**

486,00 m<sup>2</sup>

**ESCALA**

1:500

**FECHA**

NOVIEMBRE 1988

**PROTOCOLO**

TOMO 4793

FOLIO 74-76

**ARCHIVO**

MILTON CHAVEZ CHAVEZ

TOPOGRAFO INGENIERO TR 2790

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-70205005385200-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 53852--000

**PROVINCIA:** LIMON **FINCA:** 53852 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** LOTE 54 PARA CONSTRUIR

**SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARIARI CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON**

**LINDEROS:**

NORTE : EMELDA CESPEDEZ

SUR : LUIS GERARDO GONZALEZ

ESTE : ARABELA SOLANO

OESTE : CALLE PUBLICA

**MIDE:** CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

**PLANO:**L-0795937-1989

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 53852 Y ADEMAS PROVIENE DE 031803 000

**VALOR FISCAL:** 15,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS

CINCUENTA Y CINCO COLONES CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00384491-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-JUN-2023

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

Emitido el 20-03-2025 a las 13:49 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-70205005385200-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Chavarría Ovaes Isaac Francisco	Número de cédula: 1-1024-0444
3	Nombre del Perito que valoró:	Olman barboza Orias	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	15 811 734,00	Monto solicitado: 14 102 551,54
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote apto para construcción con vivienda unifamiliar en mal estado y sistema eléctrico en mal estado. La distancia al punto de esquina presenta una diferencia de aproximadamente cinco metros con lo medido en sitio		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Olman Barboza Orias	Emp. N° 397
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	20/3/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)