

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-2010200369350F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Cobro Judicial		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Izquierdo	Acuna	Luis Manuel	Céd. Identidad 1-1469-0613
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021
		Proporción de Derechos	
		100%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	01 - ALAJUELA		
Distrito:	02-SAN JOSE		
Localidad:	CONDOMINIO LA FRANCIA, FF-6.		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
Condominio La Francia, Finca filial #6 Plus Code: 2Q65+JMJ San José, Provincia de Alajuela.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	2010200017990M
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	20102015771100
FINCA FILIAL N°	6	Factor de Copropiedad:	0,00822000000000
Plano de catastro N°	A-0870967-2003	179,31 m2	Finca Madre: 0,00
Identificador Predial	2010200369350F	179,31 m2	Finca Matriz: 37 149,67
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 21 826,69
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demasía: NO	Áreas Comunes: 15 322,98
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	Habitacional con Construcción	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢27 756 112,14		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢38 219 213,60		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢65 975 325,74		
VALOR EN LETRAS: Sesenta y cinco millones novecientos setenta y cinco mil trescientos veinticinco con 74/100 colones			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda Unifamiliar
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢38 219 213,60		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	La finca es propiedad del Banco Nacional.		
Nombre del Perito	Ing. José Pablo Arias Quiros		
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Carnet	33641
Código Perito SIACC	1789	Emp.	Identificación N°
Nombre de la empresa	Ingenieros Civiles Valuadores ICV S.A.		Cód. Empresa
		00000002	
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	5 junio 2025	Fecha informe:	5 junio 2025
Números telefónicos para contacto	2256-5611		
Correo electrónico / Dirección WEB	info@grupoicv.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-2010200369350F-2025-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		161 189,13		155 555,56		138 890,08		143 896,42		144 230,77		
ÁREA	179,31	179,00	0,9994	180	1,0013	194,87	1,0278	236	1,0949	312	1,2006	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	3	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	2	1,0700	0	1,0000	1	1,0300	
Negociación	1	0,98	0,9700	1	1,0000	0,98	0,9700	0,98	0,9700	0,95	0,9500	
Amenidades	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	2	0,9500	
			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		0,9694		1,0013		1,0668		1,0620		1,1160		
Valores Homologados		156 264,21		155 752,84		148 167,55		152 824,57		160 962,19		
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	€154 794 /m2	Valor ajustado	€154 794 / m2				Valor unitario Mejoras al Terreno	€/ m2				
Factor secciones	1,0000	Área	179,31 m2									
VALOR UNITARIO FINAL						€154 794,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€27 756 112,14						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	ROSA RIBA MU					FINCA FILIAL NUMERO 7						
SUR	FINCA FILIAL NUMERO 5					ACCESO						
ESTE	FINCA FILIAL NUMERO 7					ACCESO						
OESTE	FINCA FILIAL NUMERO 5					ROSA RIBA MUÑOZ						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	473 603					1 107 033					881	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta						
1	Venta Lote Condominio La Francia	Oferta	6196-2193			19/2/2025						
		Coordenadas	Este	473 587	Norte	1 107 017						
2	Venta Lote Condominio La Francia(VENDIDO)	Oferta	8533-9973			15/6/2024						
		Coordenadas	Este	473 641	Norte	1 107 169						
3	Venta Lote Condominio Botánica	Oferta	8837-9199			12/5/2025						
		Coordenadas	Este	475 032	Norte	1 107 744						
4	Lote Condominio Los Higueros	Oferta	8495-9696			15/2/2025						
		Coordenadas	Este	477 794	Norte	1 108 475						
5	Lote en Condominio Terranova	Oferta	2438-3838			23/5/2025						
		Coordenadas	Este	476 792	Norte	1 109 158						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-2010200369350F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>SÍ</u>
Material	<u>Adoquín</u>	Cuneta	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>7,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>SÍ</u>	ACCESO A LA FINCA	
		<u>Calle privada</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 50 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 100 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ AYA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 100 m</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 0 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 0 m</u>
Medidores instalados	<u>Sólo Electricidad</u>		
		Clase social <u>Media</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
		Densidad poblacional <u>Alta</u>	
		Actividad del lugar <u>Residencial</u>	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>9,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,30 m</u>
Fondo:	<u>19,92 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>2,21333333</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>4</u>		
	S2 <u>16</u>	Ubicación: <u>Medianero</u>	
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>SÍ</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u>Bueno</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>45,00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
			Possibilidad de daños <u>Bajo</u>
			Riesgo deslizamiento <u>Bajo</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>70,00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>3/6/2025</u>	Ver detalle de servidumbre en el informe registral adjunto.		
OBSERVACIONES			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-2010200369350F-2025-C		
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	
Planta Baja	47,00	408 000	19 176 000	60	10	I	0,9028	0,9191	15 911 521,00	49,8	338 543	
Planta Alta	53,00	408 000	21 624 000	60	10	I	0,9028	0,9191	17 942 779,00	49,8	338 543	
Cochera	15,00	204 000	3 060 000	60	10	I	0,9028	0,9191	2 539 080,00	49,8	169 272	
Balcón	9,00	153 000	1 377 000	60	10	I	0,9028	0,9191	1 142 586,00	49,8	126 954	
TOTAL	124,00		45 237 000						37 535 966,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA												
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	
Tapia	5,30	100 000	530 000	60	10	I	0,9028	0,9191	439 772,80	49,8	82 976	
Acceso	11,90	20 000	238 000	40	10	B	0,8438	0,9748	195 766,90	32,9	16 451	
Portón lateral	2,90	20 000	58 000	40	10	B	0,8438	0,9748	47 707,90	32,9	16 451	
TOTAL	20,10		826 000						683 247,60			
OBRAS COMUNES 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			-						-			
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD											-	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES									¢37 535 966,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢683 247,60			
VALOR TOTAL									¢38 219 213,60			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN												
DEFINICIONES												
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)		Factor Depre.	Factor Estado	VNR	VUR	ESTADO	
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.		Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado		VNR		Valor Neto de Reposición		O	
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR		Valor Neto de Reposición		VUR		Vida Útil Remanente			MB
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR		Vida Útil Remanente						B	
Edad	Edad del bien (años de construido)											I
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke									
												REGULAR
												DEFICIENTE
												MALO
												MUY MALO
												DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-2010200369350F-2025-C
CONSTRUCCIONES		
Tipo de construcción existente: Casa en mampostería de 2 niveles	Estado de la edificación: Existente	Uso predominante: Residencial 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: _____ Nombre: _____		
Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: 124,00 m2 Porcentaje de cobertura: 35% Año de construcción: 2015		
DETALLE DE ELEMENTOS		
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: <u>VC-03</u> NÚMERO DE NIVELES: <u>2</u>		
Estructura Bloques de concreto	Paredes Bloques de concreto y gypsum	Sistema eléctrico:
Entrepiso Concreto	Techos No se pudo observar	Entubado Conduit <u>NO</u> TOTAL
Cubierta No se pudo observar	Cielos De gypsum	Porcentaje <u>0%</u>
Pisos Porcelanato y cerámica	Fachada Enchapes en cerámica y pintura con ventanas en aluminio natural	Caja breaker <u>SI</u>
Fachada Enchapes en cerámica y pintura con ventanas en aluminio natural	Aposentos Tres dormitorios, dos baños, un walk in closet, closet, balcón, sala-comedor, cocina, pilas, un medio baño, cochera para un vehículo.	Interruptor <u>Cuchilla</u>
Baños Dos medios baños con un mueble en melamina y otro concreto	Otros Closet en melamina en 2 dormitorios, mueble de cocina en melamina con sobre de granito, faltan algunas gavetas.	Estado General <u>Bueno</u>
		Gas LP _____ Ubicación _____
Estado Físico y Mantenimiento:		
		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>
		Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Figuras		
Apreciación visual de desplome		
Repellos <u>Importante</u>	Paredes <u>Importante</u>	Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>
Pisos <u>Ninguno</u>		
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estado de la edificación: Existente Avance: 100%		
DESCRIPCIÓN <i>Tapia Lateral y piso de acceso a cochera en concreto</i>		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado
1		Se recomienda un primer giro para construcción: <u>SÍ</u>
2		Equivalente al: <u>0,0%</u>
3		del monto del crédito destinado a construcción
4		
5		
6		
7		
OBSERVACIONES		
El sistema eléctrico no pudo ser verificado, ya que no hay acceso en el cielo, según indican las casas en el proyecto trabajan con tanque séptico, sin embargo durante la visita no fue posible identificar la ubicación del mismo. Se observaron grietas en algunas paredes aparentemente en los repellos.		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010200369350F-2025-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

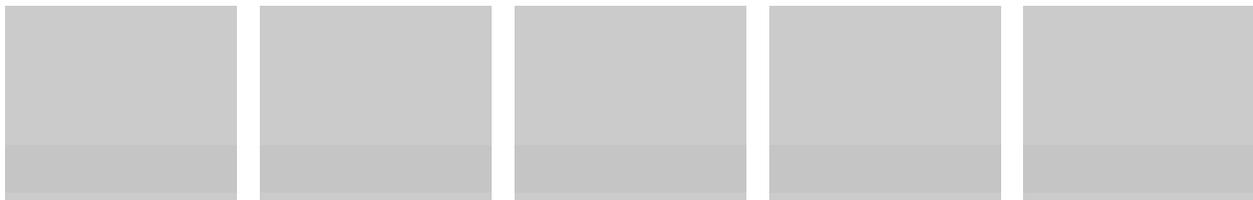


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010200369350F-2025-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010200369350F-2025-C



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010200369350F-2025-C



ESTUDIO DE REGISTRO

214-2010200369350F-2025-C

REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 36935-F-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 36935 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 6 APTA PARA CONSTRUIR DESTINADA A USO
HABITACIONAL QUE PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JOSE CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : ROSA RIBA MU#OZ Y FINCA FILIAL NUMERO 7

SUR : FINCA FILIAL NUMERO 5 Y ACCESO 1

ESTE : FINCA FILIAL NUMERO 7 Y ACCESO 1

OESTE : FINCA FILIAL NUMERO 5 Y ROSA RIBA MU#OZ

MIDE: CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CON TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.9174311
VALOR MEDIDA: 0.00822
PLANO:A-0870967-2003

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200001799M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 55,252,077.97 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL
SETENTA Y SIETE COLONES CON NOVENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00688486-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-OCT-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A

CITAS: 524-01222-01-0001-001

SERVIDUMBRE DIVIDIDA EN SIETE SECCIONES CON SUS RESPECTIVAS MEDIDAS VER SCANNER

AFECTA A FINCA: 2-00036935 F-000

INICIA EL: 08 DE SEPTIEMBRE DE 2003

about:blank

1/4

ESTUDIO DE REGISTRO

214-2010200369350F-2025-C

3/6/25, 12:51

about:blank

LONGITUD: 858.51 METROS

ANCHO: 10.00 METROS

RUMBO: NORTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 01799-M-000
2 36930-F-000
2 36931-F-000
2 36932-F-000
2 36933-F-000
2 36934-F-000
2 36935-F-000
2 36936-F-000
2 36937-F-000
2 36938-F-000
2 36939-F-000
2 36940-F-000
2 36941-F-000
2 36942-F-000
2 36943-F-000
2 36944-F-000
2 36945-F-000
2 36946-F-000
2 36947-F-000
2 36948-F-000
2 36949-F-000
2 36950-F-000
2 36951-F-000
2 36952-F-000
2 36953-F-000
2 36954-F-000
2 36955-F-000
2 36956-F-000
2 36957-F-000
2 36958-F-000
2 36959-F-000
2 36960-F-000
2 36961-F-000
2 36962-F-000
2 36963-F-000
2 36964-F-000
2 36965-F-000
2 36966-F-000
2 36967-F-000
2 36968-F-000

about:blank

2/4

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-2010200369350F-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Izquierdo Acuna Luis Manuel	Número de cédula: 1-1469-0613
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. José Pablo Arias Quiros	Empresa: Ingenieros Civiles Valuadores ICV S.A.
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	65 975 325,74	Monto solicitado: 55 252 077,97
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	La finca es propiedad del Banco Nacional.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JOSE PABLO ARIAS QUIROS	Emp. N° 33641
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	6/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)