

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-20112047455700-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Bienes Adjudicados			
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	100%
NOMBRE DEL EXDEUDOR (S)					
Picado	Pilarte	Ana Yalixa		Céd. Identidad 2-0667-0290	
Proporción de Derechos					
Céd. Identidad 2-0667-0290					
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	12 - TAMBOR				
Localidad:	TAMBOR				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la plaza de deportes de Tambor, 360 m al NE y 150 m al S. 2QQ7+72V Tambor, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	2-770870-2002		312,10 m2		
Identificador Predial	20112047455700		312,10 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢24 239 558,60			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢26 934 313,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢51 173 871,60			
VALOR EN LETRAS:		CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UNO COLONES 60/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial <u>Local</u> Local		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Habitacional en dos niveles por la topografía,		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢26 934 313,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Se recomienda replantear, certificar que el lote cumple al 100% con el plano, sobre todo por la referencia a esquina. y corregir cimientos y calidad constructiva, por cimientos expuestos y combinación de construcciones, se tiene el sistema eléctrico parcialmente entubado, se debe de entubar y tapar cajas al 100%.			
Nombre del Perito		Jorge Alberto Bolaños Venegas			
Tipo de Profesional		Ing. Civil	Carnet	IC-10557	Firma del Perito
Código Perito SIACC		726	Emp.	1573	Identificación N°
Nombre de la empresa		Jorge Alberto Bolaños Venegas			Cód. Empresa
					00000309
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		6 junio 2025	Fecha informe:		9 junio 2025
Números telefónicos para contacto		8373-3318			
Correo electrónico / Dirección WEB		albertbol@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-20112047455700-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		106 666,67		106 666,67		117 647,06		#¡DIV/0!			
Área	312,1	300,00	0,9870	300	0,9870	340	1,0287	0,0000		0,0000	
Nivel	2	0	0,9048	0	0,9048	0	0,9048	0,9048		0,9048	
Frente	7,64	10	0,9349	10	0,9349	12	0,8933	#####		#####	
Fondo	48,065	30	1,0000	30	1,0000	28,33	1,0000	1,0000		1,0000	
Forma	irreg	reg	1,0000	reg	1,0000	reg	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	0,9623		0,9623	
Ubicación	5	8	1,0795	8	1,0795	5	1,0000	0,8803		0,8803	
Servicios 1	2	1	1,0305	1	1,0305	4	0,9418	1,0618		1,0618	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,6161		1,6161	
Tipo de Vía	3	5	1,1379	5	1,1379	2	0,9374	0,8238		0,8238	
Indexación		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Por comercio		0,8000		0,8000		0,9500		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8455		0,8455		0,6973					
Valores Homologados		90 190,10		90 190,10		82 037,28					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Talud oeste	0,3000		Área afectada			50,00 m2		Talud al oeste o corte al oeste en limite de propiedad			
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€87 472 /m2			Valor ajustado			€77 666 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	0,8879			Área			312,10 m2		€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€77 666,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€24 239 558,60					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Servicios Ginecológicos S.A.					Terreno en verde					
SUR	Calle pública					Calle pública					
ESTE	Servicios Ginecológicos S.A.					Vivienda					
OESTE	Servicios Ginecológicos S.A.					Lote					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
										PRECISIÓN 3,00 m	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	473 978					1 109 981					940
2	473 972					1 109 984					939
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote en servidumbre cerca de la plaza				Oferta		8732-5542			6/6/2025	
					Coordenadas		Este	473 824	Norte	1 109 874	
2	lote en servidumbre cerca de la plaza contiguo al anterior				Oferta		8732-5542			6/6/2025	
					Coordenadas		Este	473 829	Norte	1 109 865	
3	Lote casi plano y casi regular en calle principal				Oferta		8657-6361			6/6/2025	
					Coordenadas		Este	474 060	Norte	1 110 287	
4											
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20112047455700-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	15,26 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m	Densidad poblacional
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Media
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 550 m	Actividad del lugar
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Habitacional
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	7,64 m		Nivel sobre calle:	2,00 m	
Fondo:	48,07 m		Pendiente %	3	
Relación:	6,29123037		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	2	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Otro (especifica:	Distancia	60,00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 81,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
9/6/2025					
No hay					
OBSERVACIONES					
Se tiene lote sobre nivel de calle, que se hizo movimiento de tierras para hacer primer nivel cochera y segundo nivel terraza y atrás el resto, se tiene talud al oeste o corte, que tiene parte del cimientto expuesto, no se tiene seguridad de la distancia al punto de amarre. Parece que lo que hay es una quebrada, no se observa riesgo. 2QQ7+72V Tambor, Provincia de Alajuela					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20112047455700-2025-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	
Cochera	47,00	250 000	11 750 000	50	8	R	0,9072	0,8190	8 730 203,00	37,1	185 749	
Terraza	47,00	120 000	5 640 000	45	8	D	0,8953	0,6780	3 423 574,00	27,3	72 842	
Vivienda	104,00	210 000	21 840 000	45	8	D	0,8953	0,6780	13 257 192,00	27,3	127 473	
Bodega	10,00	40 000	400 000	40	8	R	0,8800	0,8190	288 290,00	28,8	28 829	
			-						-			
TOTAL	208,00		39 630 000						25 699 259,00			
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	
Tapias ml	46,00	45 000	2 070 000	40	8	D	0,8800	0,6780	1 235 054,00	23,9	26 849	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	46,00		2 070 000						1 235 054,00			
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			¢25 699 259,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢1 235 054,00									
VALOR TOTAL			¢26 934 313,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)										MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-20112047455700-2025-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:		no se tienen																					
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre		Banco Nacional de Costa Rica																			
Vigencia del contrato de arrendamiento:																							
Área construcción principal: 208,00 m2		Porcentaje de cobertura: 52%		Año de construcción: 2017																			
DETALLE DE ELEMENTOS																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-02		NÚMERO DE NIVELES: 2																					
Estructura	Mampostería, liviano y prefabricado	Sistema eléctrico: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">85%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Disyuntores</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	PARCIAL	Porcentaje	85%		Caja breaker	SI		Interruptor	Disyuntores		Estado General	Regular		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	SI					PARCIAL																	
Porcentaje	85%																						
Caja breaker	SI																						
Interruptor	Disyuntores																						
Estado General	Regular																						
Gas LP						Ubicación																	
Paredes	Mampostería, liviano y prefabricado																						
Entrepiso	metal y concreto en no muy buen estado y parece Durock																						
Techos	Metal																						
Cubierta	HG ondulado																						
Cielos	parciales de tablilla pvc																						
Pisos	cerámica y concreto																						
Fachada	Sencilla																						
Aposentos	Se tiene abajo cochera, arriba: 1/2 baño, terraza, cocina, sala-comedor, sala TV, 4 dormitorios, pilas, bodega, pasillo.																						
Baños	1,5																						
Otros																							
Red de agua caliente	No																						
Tanque captación de agua	No																						
Fisuras		Apreciación visual de desplome																					
Repellos	Leve	Paredes	Importante	Pisos	Leve																		
Pisos	Leve			Cielos	Leve																		
OBRAS COMPLEMENTARIAS																							
Estado de la edificación:		Avance:																					
DESCRIPCIÓN		Tapia con problemas de cimientos, calidad de las mismas y estado																					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para SÍ																				
1			construcción:																				
2			Equivalente al: 0,0%																				
3			del monto del crédito destinado a construcción																				
4																							
5																							
6																							
7																							
OBSERVACIONES																							
La vivienda esta entre regular y deficiente, al igual que las tapias, porque se tiene combinación de sistemas constructivos, no adecuado, no se observan buenos diseños, se tienen problemas de cimientos y no buena calidad de mano de obra.																							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20112047455700-2025-U



Frente



Perito en la propiedad



Vista frente lateral



Vista lateral con problemas en cimientos



Vista del otro lateral

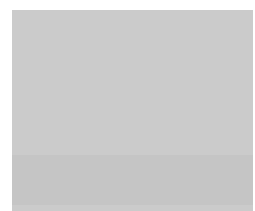
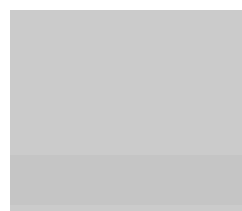


Vivienda contiguo al Oeste



Aparente disyuntor en medidor

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

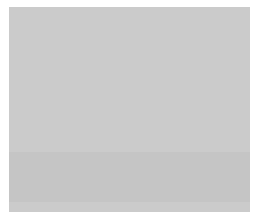
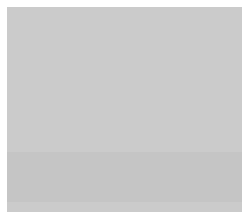
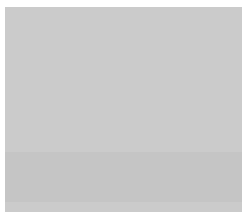
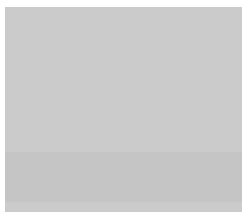
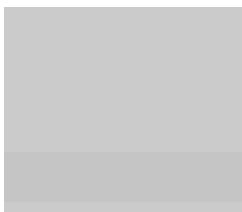


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20112047455700-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

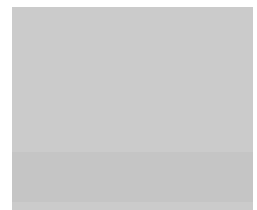
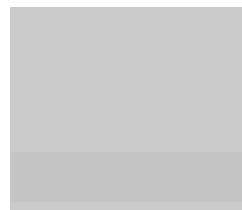
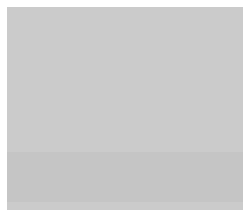
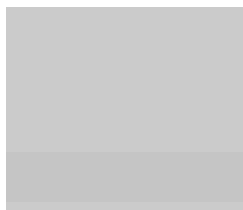
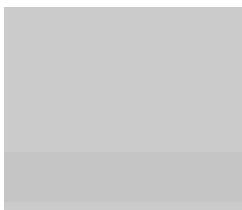


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20112047455700-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

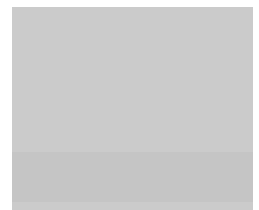
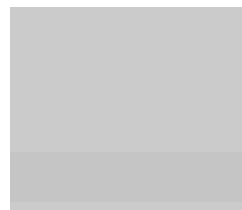
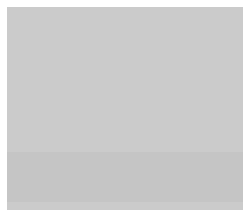
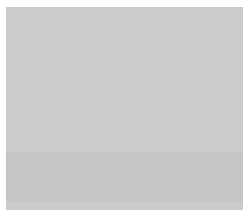
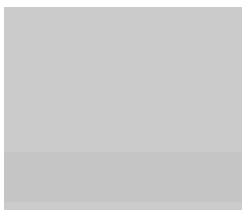


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20112047455700-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-20112047455700-2025-U

CATASTRO NACIONAL
37 121
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2002

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

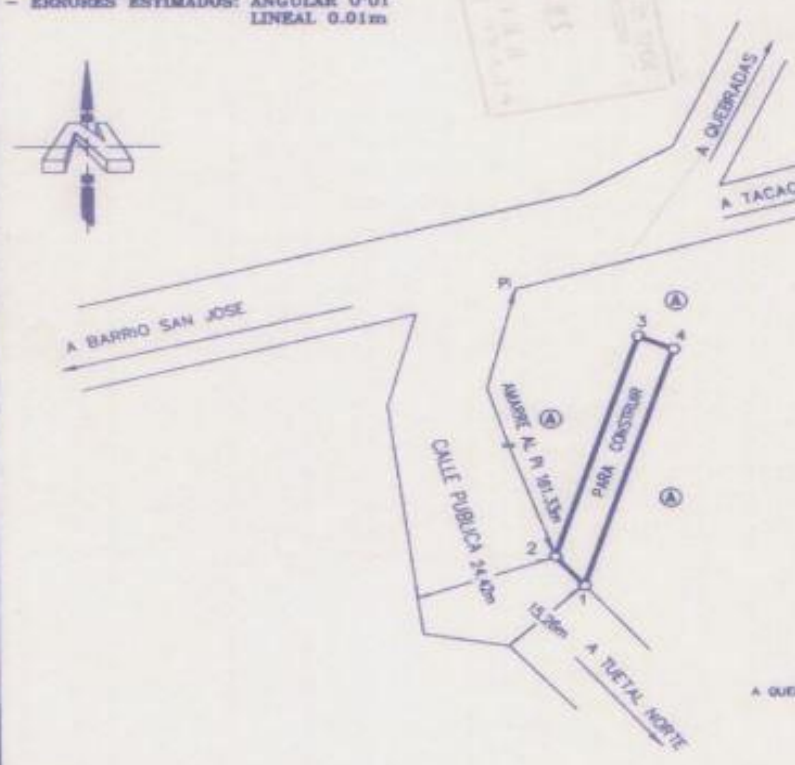
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
A-770870-2002

22 FEB 2002
Fecha Firma Autorizada



NOTAS DEL LEVANTAMIENTO:

- LEVANTAMIENTO POLAR.
- POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0°01'
- LINEAL 0.01m



DERROTERO				
LINEA	ACIMUT	DIST.		
		m	CD	
1-2	319	51	7	84
2-3	18	06	46	37
3-4	113	42	6	52
4-1	198	06	49	76

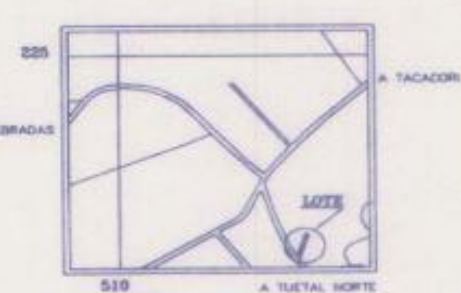
COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

*** 20 FEB. 2002 ***

ANOTADO

UBICACION GEOGRAFICA

IGN CR. HOJA TACACORI
ESCALA 1:10000



NOTAS:

- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- DISTANCIA TOTAL FRENTE A CALLE PUBLICA 7.64m
- SE INSCRIBE ESTE PLANO PARA EFECTOS DE SEGREGACION
- COLINDANTE (A) SERVICIOS GINECOLÓGICOS S.A.
- MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS A-1021-1976 Y A-220821-1994
- EN CUANTO A UBICACION Y REFERENCIA Y DOY FE QUE NO TRASLAPA A NINGUNA OTRA FINCA

PROPIEDAD DE : **SERVICIOS GINECOLÓGICOS S.A.**

CEDULA JURIDICA N° : **3-101-022298**

SITUADO EN : **TAMBOR**

DISTRITO : **12° TAMBOR**

CANTON : **01° ALAJUELA**

PROVINCIA : **02° ALAJUELA**

ES PARTE DE : **FOLIO REAL : 2213829-000**

ÁREA : **312.10 m²**

Área según registro : **8443.29 m²**

PROTOCOLO TOMO : **9937**

FOLIO : **106**

ESCALA : **1:1000**

ARCHIVO : **DWG.RODOLFO**

FECHA : **ENERO 2002**

Victor Alejandro Aspinella
Topógrafo Matriculado T.A. 8700

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20112047455700-2025-U

9/6/25, 18:16

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 474557---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 474557 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 12-TAMBOR CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : SERVICIOS GINECOLOGICOS S.A.

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : SERVICIOS GINECOLOGICOS S.A.

OESTE : SERVICIOS GINECOLOGICOS S.A.

MIDE: TRESCIENTOS DOCE METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0770870-2002

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:201120474557__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00213829	000	FOLIO REAL
2-00474557	000	FOLIO REAL
2-00474557	000	FOLIO REAL
2-00474557	001	FOLIO REAL
2-00474557	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 32,048,940.66 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y DOS MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS
CUARENTA COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00771084-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-OCT-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 09-06-2025 a las 18:16 horas

about:blank

1/1

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-20112047455700-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Jorge Alberto Bolaños Venegas	Empresa: Jorge Alberto Bolaños Venegas
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	51 173 871,60	Monto solicitado: 32048940,66
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Se recomienda replantear, certificar que el lote cumple al 100% con el plano, sobre todo por la referencia a esquina. y corregir cimientos y calidad constructiva, por cimientos expuestos y combinación de construcciones, se tiene el sistema eléctrico parcialmente entubado, se debe de entubar y tapar cajas al 100%.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jorge Alberto Bolaños Venegas	Emp. N° 1573
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)