

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-60108023061400-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	BIENES TEMPORALES		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Proporción de Derechos	
		4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	01 - PUNTARENAS		
Distrito:	08 - BARRANCA		
Localidad:	SAN MIGUEL		
DIRECCIÓN EXACTA			
DE LA PLAZA DE SAN MIGUEL 450 MTS NORESTE, CASA SOBRE M/IZQ. 2884+48C Barranca, Provincia de Puntarenas			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	P-2095906-2018	1 253,00 m2	
Identificador Predial	60108023061400	1 253,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢35 353 395,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢54 524 542,50
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢89 877 937,50
VALOR EN LETRAS:	OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE COLONES 50/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	Vivienda
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢54 524 542,50		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	EL INMUEBLE ES UN BIEN ADJUDICADO QUE YA ES PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL, POR TANTO SE RECOMIENDA COMO GARANTIA PARA EFECTOS DE REMATE.		
Nombre del Perito <u>Fabrizio Ortega Vargas</u>			
Tipo de Profesional	<u>Ing Civil</u>	Carnet	<u>IC-22096</u>
Código Perito SIACC	<u>590</u>	Emp.	<u>-</u>
Nombre de la empresa	<u>-</u>		Firma del Perito
			Identificación N° <u>1-1119-0144</u>
			Cód. Empresa <u>00000244</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	<u>25 abril 2025</u>	Fecha informe:	<u>28 abril 2025</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8992-2139</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>fabrizio.ortega@gmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO						214-60108023061400-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		24 731,18		44 000,00		60 000,00				0,00	
Área	748,00	930,00	1,0745	500	0,8755	610	0,9349		1,0000		1,0000
Frente	11,9	13	0,9781	17	0,9147	12	0,9979		1,0000		1,0000
Pendiente	10%	5%	0,9379	5%	0,9379	0%	0,9379		1,0000		1,0000
Situación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	3	1	1,0618	1	1,0618	1	1,0618		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000		1,0000		1,0000
Negociación	-	0,98	0,9800	0,95	0,9000	0,9	0,9000		1,0000		1,0000
Localización		1	1,0000	1	1,0000	0,8	0,7000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		1,0257		0,7178		0,5853		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		25 366,46		31 581,25		35 119,09					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Acceso	0,8000	Área afectada	505,00 m2	Ingreso a la vivienda (callejón)							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€30 689 /m2	Valor ajustado	€28 215 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0,9194	Área	1 253,00 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL						€28 215,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€35 353 395,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	XINIA MURILLO OCAMPO					FINCA EN VERDE					
SUR	CALLE PUBLICA					CALLE PÚBLICA					
ESTE	XINIA MURILLO OCAMPO Y SELET LORIA SEGURA					VIVIENDA					
OESTE	GIOCONDA OCAMPO					VIVIENDA					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN 5,00 m	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
8	423 884				1 107 451				247		
9	423 896				1 107 452				247		
5	423 874				1 107 523				252		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote en venta. 700 mts antes de la Iglesia San Miguel. Precio venta 23 mill	Oferta	8975-4646			28/4/2025					
		Coordenadas	Este	423 123	Norte	1 106 791					
2	Lote en venta. San Miguel Precio venta 22 mill	Oferta	8828-1408			28/4/2025					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	DEL CAMPOSANTO CASMPOS DEL PACIFICO 400 MTS NORTE RESIDENCIAL VISTAS DEL LLANO.	Oferta	8705-8757			28/4/2025					
		Coordenadas	Este	422 876	Norte	1 105 771					
4											
		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60108023061400-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ
Ancho de vía	13,85 m	Cordón	NO
Acera	NO	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 500 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 500 m
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO -
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad		Residencial
		Clase social Media	
		Clase social zonas cercanas Media	
		Densidad poblacional Baja	
		Actividad del lugar	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	11,90 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	72,97 m	Pendiente %	10
Relación:	6,13151261	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 3	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):			Óptimo
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente
		Possibilidad de daños	Bajo
		Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 68,20%			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
28/4/2025	NO HAY.		
OBSERVACIONES			
<p>Una acometida que viene de finca colindante oeste atraviesa por el vértice posterior del rancho. Se recomienda delimitar los vértices del terreno. La vivienda se encuentra construida en la corona de un talud. En su perímetro la topografía es descendente, y no se observan rastros de deslizamientos ni erosión en el terreno. La vivienda se encuentra a unos 7 mts de distancia del punto más crítico de la corona del talud. Según la página de SIRI, la propiedad se encuentra en zona catastrada con identificador predial 60108023061400 y no presenta modificaciones ni inconsistencias. En la parte posterior del lote se aprecian vista panorámicas hacia las montañas de Santa Ana de Barranca.</p>			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-60108023061400-2025-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	194,00	360 000	69 840 000	60	20	B	0,7778	0,9748	52 952 688,00	45,5	272 952	
Cochera externa	42,00	45 000	1 890 000	40	20	B	0,6250	0,9748	1 151 472,00	24,4	27 416	
Rancho posterior			-						-			
			-						-			
TOTAL	236,00		71 730 000						54 104 160,00			
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	
Muro y verjas frontales	11,50	60 000	690 000	40	20	B	0,6250	0,9748	420 382,50	24,4	36 555	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	11,50		690 000						420 382,50			
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									¢54 104 160,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢420 382,50			
VALOR TOTAL									¢54 524 542,50			
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

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-60108023061400-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Vivienda		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente	Avance: 100%	Presupuesto: ¢	N/A
Nombre del Profesional Responsable de la obra: N/A			
Nombre del Desarrollador: N/A			
Número de Contrato CFIA: N/A	Número permiso construcción:		N/A
Documentos de construcción adicionales: N/A			
Propiedad utilizada por:		Nombre N/A	
Vigencia del contrato de arrendamiento:		N/A	
Área construcción principal: 236,00 m2	Porcentaje de cobertura: 19%	Año de construcción: 2005	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC 03		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	Mampostería	Sistema eléctrico: Entubado Conduit <u>SI</u> <u>TOTAL</u> Porcentaje <u>100%</u> Caja breaker <u>SI</u> Interruptor <u>Diyuntores</u> Estado General <u>Bueno</u> Gas LP _____ Ubicación _____	
Paredes	Bloques de concreto		
Entrepiso	N/A		
Techos	Metalico		
Cubierta	HG		
Cielos	Fibroemento. Aleros en tablilla PVC		
Pisos	Cerámico		
Fachada	Vivienda en bloques de concreto, canoas en HG, bajantes en PVC, ventanería en aluminio, verjas en hierro.		
Aposentos	Cochera, 3 dormitorios, 3 baños completos, sala, comedor, cocina, pilas, terraza, cochera externa. Aceras perimetrales.		
Baños	Con loza sanitaria y enchapes en paredes		
Otros	Mueble de cocina en concreto con enchape.		
Red de agua caliente	No tiene	Estado Físico y Mantenimiento: Paredes <u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u> Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>	
Tanque captación de agua	No tiene		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>
Pisos	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Leve</u>
Cielos	<u>Leve</u>	Cielos	<u>Leve</u>
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: <u>SÍ</u>
1			Equivalentes al: <u>0,0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
OBSERVACIONES			
<p>El rancho posterior se encuentra fuera del área del terreno, por lo que no se considera su valor dentro del presente avalúo. El terreno no se observa demarcado en su totalidad por lo que se recomienda verificar con topografía. No se pudo verificar el sistema eléctrico, no existe registro para ingresar al cielo raso. Se logra observar que el piso cerámico ubicado en la cocina y sala se encuentra fisurado, las termoduchas de los baños se encuentran con cable TSJ y algunas piezas del enchape de la ducha se encuentran caídas.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60108023061400-2025-U



VISTA FRONTAL



VISTA LATERAL



ENTORNO CALLE PÚBLICA



VISTA EXTERNA DE LA VIVIENDA



VISTA EXTERNA DE LA VIVIENDA



VISTA EXTERNA DE LA VIVIENDA



VISTA EXTERNA DE LA VIVIENDA



VISTA EXTERNA DE LA VIVIENDA



VISTA EXTERNA DEL RANCHO



COCHERA EXTERNA



VISTA DEL RANCHO



CENTRO DE CARGAS DEL RANCHO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



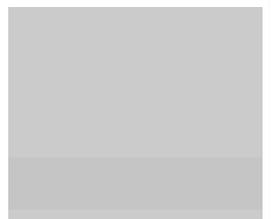
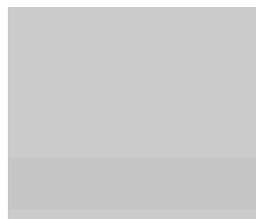
REF #1



REF #2



REF #3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60108023061400-2025-U



TOPOGRAFÍA DEL TERRENO



COCHERA



SALA-COMEDOR



COCINA



TERRAZA



CENTRO DE CARGAS



DORMITORIO #1



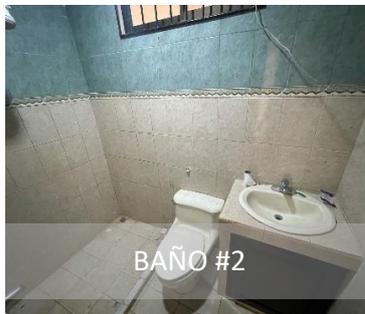
BAÑO #1



BAÑO #1



DORMITORIO #2

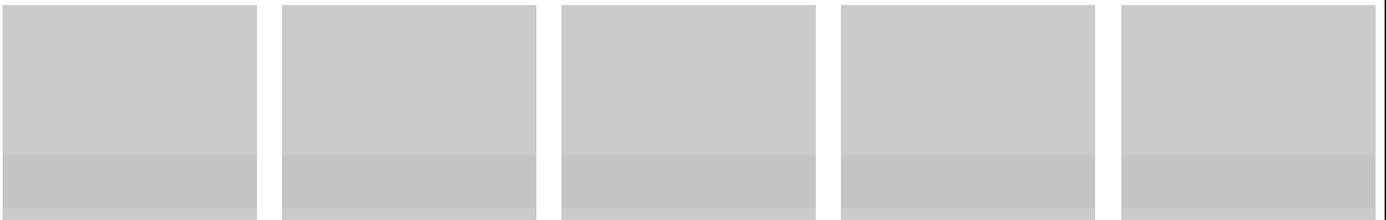


BAÑO #2



DORMITORIO #3

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60108023061400-2025-U



SALÓN



BAÑO EXTERNO #3



DAÑOS EN PISO



DAÑOS EN PISO



DAÑOS EN ENCHAPE DEL BAÑO



ACOMETIDA DE OTRA PROPIEDAD
PASA POR EL LOTE SUJETO



MEDIDOR ELÉCTRICO



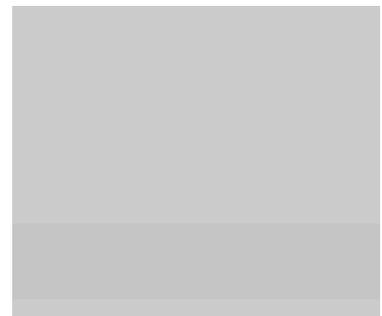
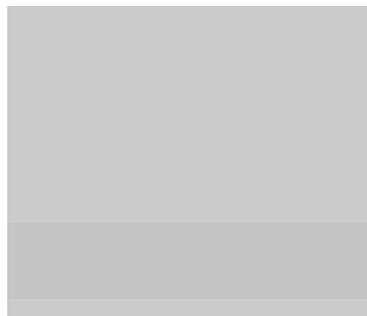
MEDIDOR DE AGUA



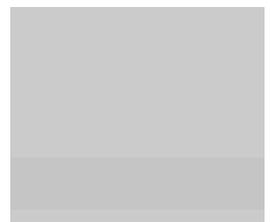
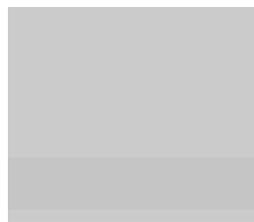
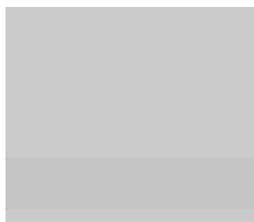
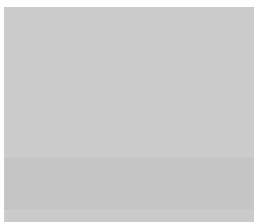
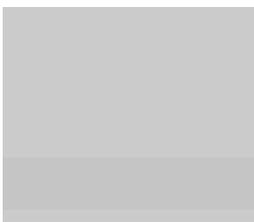
FOTO PERITO



RANCHO FUERA DEL ÁREA SEGÚN
PAGINA DE SIRI



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

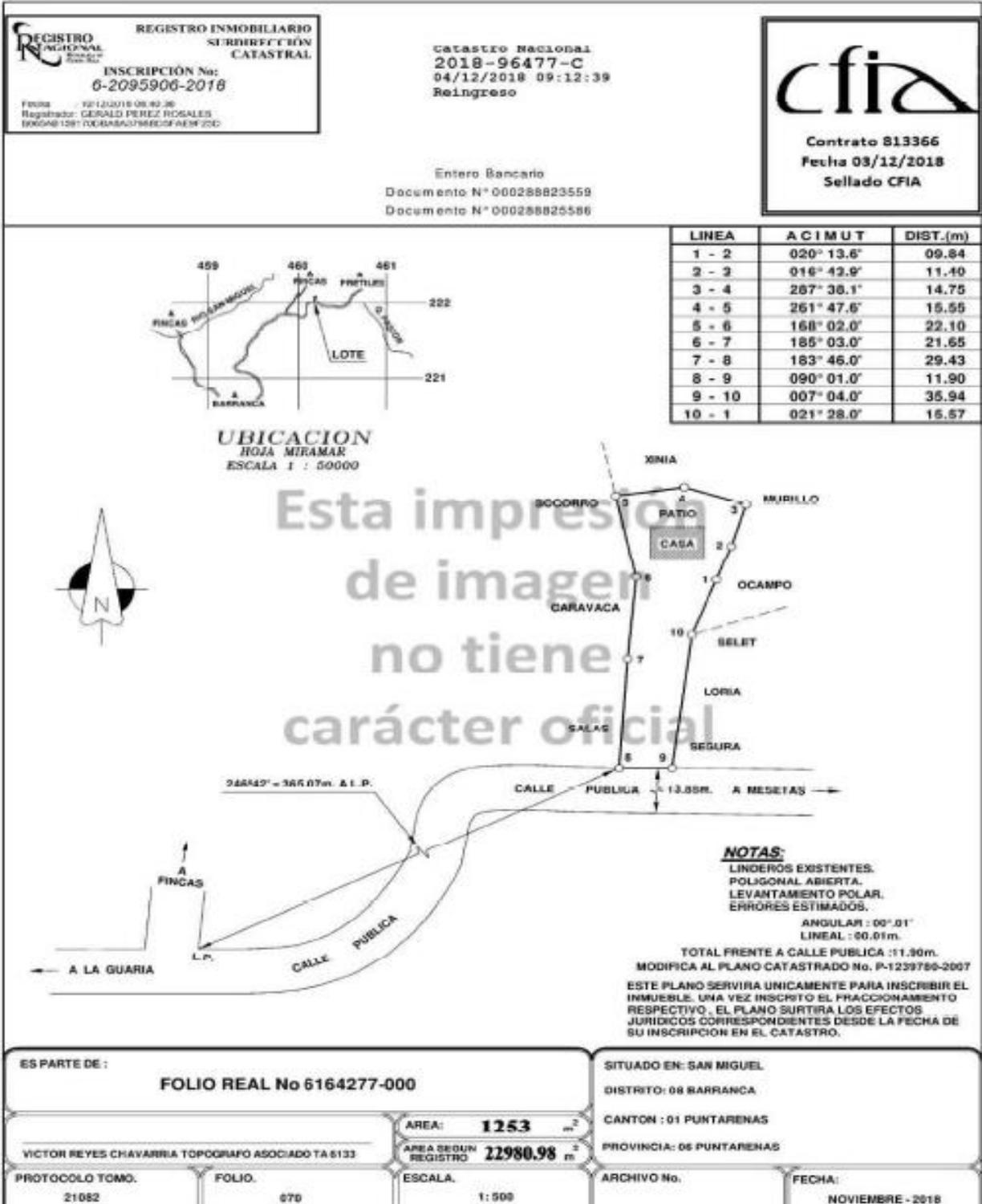


PLANO DE CATASTRO

214-60108023061400-2025-U

26/5/24, 9:54 p.m.

SIRI



ES PARTE DE : **FOLIO REAL No 6164277-000**

VICTOR REYES CHAVARRIA TOPOGRAFO ASOCIADO TA 6133

PROTOCOLO TOMO. 21082 FOLIO. 070

AREA: **1253** m²

AREA SEGUN REGISTRO: **22980.98** m²

ESCALA. 1:500

SITUADO EN: SAN MIGUEL

DISTRITO: 08 BARRANCA

CANTON : 01 PUNTARENAS

PROVINCIA: 05 PUNTARENAS

ARCHIVO No. FECHA: NOVIEMBRE - 2018

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60108023061400-2025-U

28/4/25, 16:33

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRICULA: 230614--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 230614 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 8-BARRANCA CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : XINIA MURILLO OCAMPO

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : XINIA MURILLO OCAMPO Y SELET LORIA SEGURA

OESTE : GIOCONDA OCAMPO

MIDE: MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS
PLANO:P-2095906-2018
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:601080230614__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00164277	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 88,184,625.47 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO COLONES CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2024-00794949-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-NOV-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 28-04-2025 a las 16:33 horas

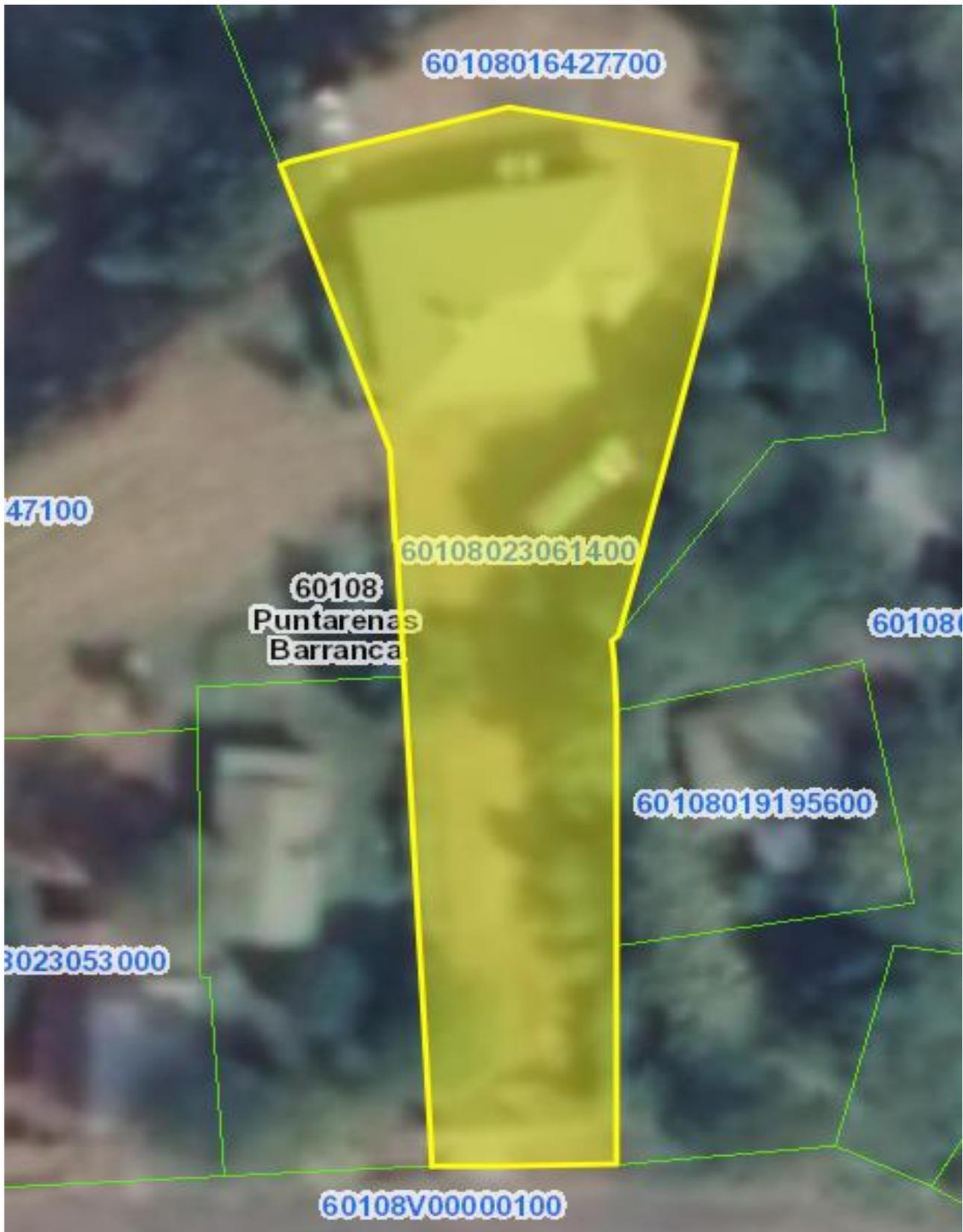
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

about:blank

1/1

CERTIFICADO CATASTRAL

214-60108023061400-2025-U



CERTIFICADO CATASTRAL

214-60108023061400-2025-U

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	6 - PUNTARENAS														
Cantón	601 - PUNTARENAS														
Distrito	60108 - BARRANCA														
ID predio	60108023061400														
Número finca	6-0230614-0-0														
Área Plano Catastrado	1253 m ²														
Área Según Registro	1253.0 m ²														
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>		Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		<table border="1"> <tr> <td>◀</td> <td>◀◀</td> <td>▶▶</td> <td>▶</td> </tr> </table>	◀	◀◀	▶▶	▶				
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
◀	◀◀	▶▶	▶												
Plano	620959062018														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="0"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10- N</td> <td>12- N</td> <td></td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10- N	12- N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10- N	12- N													
Modificaciones	<table border="0"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60108023061400-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 0
3	Nombre del Perito que valoró:	Fabrizio Ortega Vargas	Empresa: -
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	89 877 937,50	Monto solicitado: 88 184 625,46
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EL INMUEBLE ES UN BIEN ADJUDICADO QUE YA ES PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL, POR TANTO SE RECOMIENDA COMO GARANTIA PARA EFECTOS DE REMATE.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Fabrizio Ortega Vargas	Emp. N° 244
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/4/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)