

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21301037184100-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	BIENES ADQUIRIDOS			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-4000-001021		
NOMBRE DE EXDEUDOR				
MANUEL SALVADOR SUAREZ LOPEZ		Céd. Identidad 5-354-115		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	02 - ALAJUELA			
Cantón:	13 - UPALA			
Distrito:	01 - UPALA			
Localidad:	RESIDENCIAL UPALA ETAPA 1			
DIRECCIÓN EXACTA				
De Clínica San Erasmo 290 m Norte, 95 m Este. WX3M+VR2 Upala, Provincia de Alajuela				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	Según el Plano			
Plano de catastro N°	A-0757211-2001		180.01 m2	
Identificador Predial	21301037184100		180.01 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO		¢5 995 953.09		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢9 114 496.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢15 110 449.09		
VALOR EN LETRAS: QUINCE MILLONES CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE COLONES 09/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda unifamiliar
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢9 114 496.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				
				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Propiedad con construcciones. Si es posible el ingreso a la vivienda, no es posible la inspección de la estructura de techos, ni del sistema eléctrico, al no existir una ventanilla en los cielos para su visualización.			
Nombre del Perito				
Jhonatan Duarte Rodríguez				
Tipo de Profesional		Ing. Civil	Carnet	IC-23704
Código Perito SIACC		677	Emp.	
Nombre de la empresa		Jhonatan Duarte Rodríguez		Firma del Perito
				Identificación N°
				2-0509-0951
				Cód. Empresa
				00000677
Nombre y firma representate legal de la empresa		Jhonatan Duarte Rodríguez		
Fecha inspección:		8 mayo 2025	Fecha informe:	8 mayo 2025
Números telefónicos para contacto		8729-6979		
Correo electrónico / Dirección WEB		Jhonaduarte@hotmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO

214-21301037184100-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor
VALOR €/m2		37 000.00		32 000.00		25 000.00		0.00	
Tamaño	180.01	170	0.9813	169	0.9794	400	1.3015	1.0000	1.0000
Nivel	0	0	1	0	1	0	1	1.0000	1.0000
Frente	9	10	0.9747	8.5	1.014	12	0.9323	1.0000	1.0000
Pendiente	3%	3%	1	3%	1	3%	1	1.0000	1.0000
Ubicación	5	3	0.9503	5	1	5	1	1.0000	1.0000
Servicios	16	16	1	16	1	16	1	1.0000	1.0000
Tipo de vía	4	4	1	4	1	6	1.1379	1.0000	1.0000
Zona	1	1	1	1	1	1	1	1.0000	1.0000
Dist centro desarr.	0	0	1	0	1	0	1	1.0000	1.0000
Vista	6	6	1	6	1	6	1	1.0000	1.0000
Regularidad	1	1	1	1	1	1	1	1.0000	1.0000
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.9089		0.9931		1.3808		1.0000	
Valores Homologados		33 628.77		31 779.66		34 519.16			

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	€33 309 /m2	Valor ajustado	€33 309 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	180.01 m2	€/ m2
VALOR UNITARIO FINAL			€33 309.00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€5 995 953.09	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	COMERCIALIZADORA SAN LUIS	TERRENO SIN CONSTRUCCIONES
SUR	CALLA PUBLICA CON FRENTE DE 9 M	CALLE PUBLICA
ESTE	VISION MUNDIAL	TERRENO SIN CONSTRUCCIONES
OESTE	JAIME VALERIO VEGA	TERRENO SIN CONSTRUCCIONES

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	398 867	1 161 585	110
2	398 866	1 161 581	110
3	398 873	1 161 579	110
4	398 865	1 161 558	110

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
Vendedor: LEANDRO LOPEZ. Terreno sin construcciones.		Oferta	6088-6419			8/5/2025
		Coordenadas	Este	389 031	Norte	1 205 988
Vendedor: SALVADOR, 8959-4444. Terreno sin construcciones.		Oferta	8386-1137			8/5/2025
		Coordenadas	Este	389 077	Norte	1 205 975
Duaña: ANA SHION MOLINA. Terreno sin construcciones.		Oferta	8484-2987			21/3/2025
		Coordenadas	Este	388 995	Norte	1 206 414

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.

Uso

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21301037184100-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta <u>Calle local</u> Material <u>Asfalto</u> Ancho de vía <u>10.00 m</u> Acera <u>NO</u>			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño <u>SÍ</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u> Cuneta <u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u> Cordón <u>NO</u> ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono <u>SÍ</u> ICE Internet por Cable <u>SÍ</u> Alumbrado <u>SÍ</u> ICE Jardines y Parques <u>SÍ</u> a 400 m Electricidad <u>SÍ</u> ICE Transporte Público <u>SÍ</u> a 0 m Agua Potable <u>SÍ</u> ASADA Edificios Comerciales <u>NO</u> a 400 m Señal celular <u>SÍ</u> ICE Recolección de basura <u>SÍ</u> a 0 m TV por Cable <u>NO</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ</u> a 400 m Medidores instalados <u>Electricidad y Agua</u>				DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social <u>Media Baja</u> Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u> Densidad poblacional <u>Media</u> Actividad del lugar Vivienda.	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: <u>9.00 m</u> Nivel sobre calle: <u>0.00 m</u> Fondo: <u>20.00 m</u> Pendiente % <u>3</u> Relación: <u>2.22222222</u> Tipo de vía: <u>4</u> Servicios S1 <u>1</u> S2 <u>16</u> Ubicación: <u>Medianero</u>					
RIESGOS POTENCIALES 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>Óptimo</u> Cuerpo de agua cerca <u>No</u> Distancia <u>0.00 m</u> Posibilidad de daños <u>Ninguno</u> Topografía <u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u> Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>					
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>76.20%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO 25/34/2025		Las servidumbres anotadas en el registro público no son visibles en campo. No es posible asegurar que no existan servidumbres no aparentes en la propiedad. Las anotaciones del registro público no afectan el valor de la propiedad.			
OBSERVACIONES Las servidumbres anotadas en el registro público no son visibles en campo. No es posible asegurar que no existan servidumbres del tipo no aparentes en la propiedad. Las anotaciones del registro público no afectan el valor de la propiedad. Existe presencia de comején en la vivienda, se recomienda realizar su eliminación.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-21301037184100-2025-U

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Vivienda	43.00	210 000	9 030 000	50	21	B	0.7018	0.9748	6 177 552.00	34.2	143 664
Corredor	19.00	105 000	1 995 000	50	21	B	0.7018	0.9748	1 364 808.00	34.2	71 832
Cuarto de pilas	18.00	75 000	1 350 000	50	10	I	0.8800	0.9191	1 091 898.00	40.4	60 661
			-						-		
			-						-		
TOTAL	80.00		12 375 000						8 634 258.00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
Malla	22.00	38 000	836 000	20	10	I	0.6250	0.9191	480 238.00	11.5	21 829
			-						-		
			-						-		
TOTAL	22.00		836 000						480 238.00		

MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢8 634 258.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢480 238.00
VALOR TOTAL	¢9 114 496.00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m ² , o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O	ÓPTIMO
		Factor Depre.	Factor de Depreciación		MB	MUY BUENO
		Factor Estado	Factor de Estado		B	BUENO
					I	INTERMEDIO
					R	REGULAR
					D	DEFICIENTE
					M	MALO
					MM	MUY MALO
					DM	DEMOLICIÓN
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke			

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

214-21301037184100-2025-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Vivienda unifamiliar
Estado de la edificación: Existente
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA:
Documentos de construcción adicionales:

Uso predominante: Residencial

Avance: ☐ Presupuesto: ¢

Número permiso construcción:

Propiedad utilizada por: En desuso
Nombre: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: 80.00 m2
Porcentaje de cobertura: 44%
Año de construcción: 2004

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: Vc01 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura MAMPOSTERÍA
Paredes MAMPOSTERÍA
Entrepiso NO APLICA
Techos SE PRESUME ESTRUCTURA DE METAL
Cubierta LAMINAS ESNALTADAS
Cielos TABLILLA PLASTICA
Pisos CONCRETO CON ENCHAPES EN CERAMICA
Fachada SENCILLA, VENTANERÍA EN ALUMINIO

Aposentos DOS CUARTOS, SALA COMEDOR Y CUARTO DE PILAS

Baños UN BAÑO COMPLETO

Otros

Red de agua caliente

Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit	SI	TOTAL
Porcentaje	100%	
Caja breaker	SI	
Interruptor	Diyuntores	
Estado General	Bueno	

Gas LP Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes	Regular	Cielos	Regular
Pisos	Regular	Cubierta	Regular

Fisuras

Repellos Leve
Pisos Ninguno

Paredes Ninguno

Apreciación visual de desplome

Pisos Ninguno
Cielos Ninguno

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:	SÍ
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Equivalente al: 0.0%

del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

Si es posible el ingreso a la vivienda, no es posible la inspección de la estructura de techos, ni del sistema eléctrico, al no existir una ventanilla en los cielos para su visualización. Existe presencia de comején en la vivienda, se recomienda realizar su eliminación.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21301037184100-2025-U



Calle de ingreso



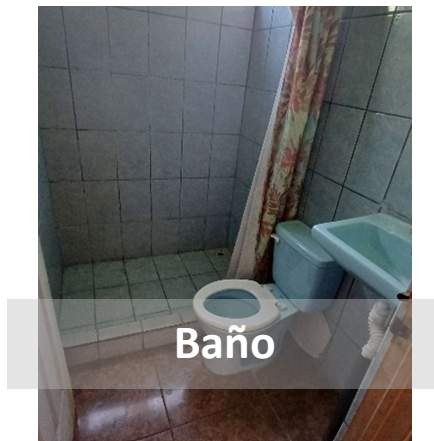
Frente de propiedad



Corredor



Sala



Baño

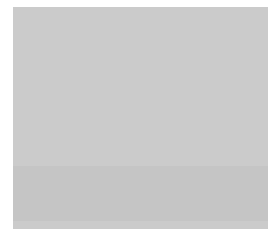
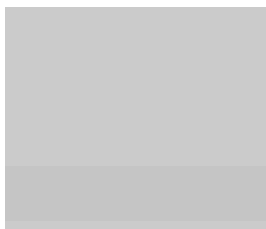


Cuarto



Asistencia

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21301037184100-2025-U



Zona verde



Cuarto



Cocina



Cuarto de pilas



Cuarto de pilas

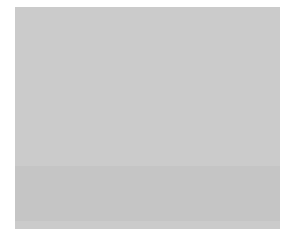
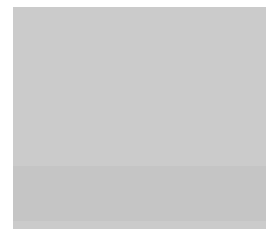
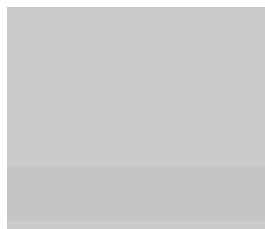
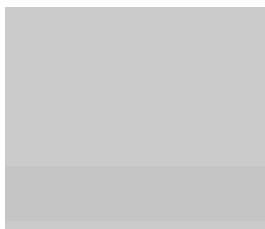
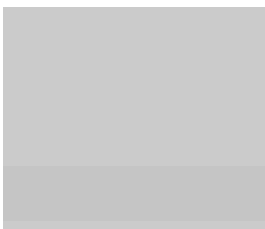


Propiedad afectada por comején



Fachada posterior

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-21301037184100-2025-U

CATASTRO NACIONAL
322 118
 TOLLO - IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 2001

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-757211-2001
110102001
 Fecha: _____ Firma Autorizada: _____



UBICACION
HOJA UPALA
ESCALA 1:30,000
AMPLIACION 1:25,000



URBANIZACION REAL UPALA
LOCALIZACION DE LOTE
ESCALA 1:10,000



NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ESTIMADOS:
 ANGULAR 0.00° LINEAL 0.01m
 LINDEROS EXISTENTES
 DISTANCIAS DADAS EN METROS
 MODIFICA EL CATASTRADO A-863048-3000
 LOS COLINDANTES N° 28 Y 29
 DEL BLOQUE F SON PROPIEDAD DE
 JORGE EDUARDO ULATE CHAVERRI

LÍNEA	ACUMUL	QST. (m)
1- 2	088°22'	9.00
2- 3	359°22'	20.00
3- 4	369°22'	8.00
4- 1	179°22'	20.00

**COLEGIO REGISTRADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA**
30 NOV. 2001
ANOTADO



PROPIEDAD DE: **JORGE EDUARDO ULATE CHAVERRI**

CECULA N° 2-568-880

AREA **180.01** m²

AREA SEGUN REGISTRO 12888540.25 m²

ESCALA 1:500

SITUADO: Residencial Real Upala 1ª ETAPA

DISTRITO: 1ª UPALA

CANTON: 13ª UPALA

PROVINCIA: 2ª ALAJUELA

FECHA: OCTUBRE 2001

ARCHIVO: LOTE 27 BLOQUE F

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21301037184100-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 371841---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 371841 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : COMERCIALIZADORA SAN LUIS
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 9 M LINEALES
ESTE : VISION MUNDIAL
OESTE : JAIME VALERIO VEGA

MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CON UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0757211-2001
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
2-00369727 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00794428-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-NOV-2024

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

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES
CITAS: 495-07840-01-0001-001
INICIA EL: 12-SEP-2001
FINCA REFERENCIA 2340982 000
AFECTA A FINCA: 2-00371841 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES
CITAS: 496-02860-01-0002-001
INICIA EL: 02-OCT-2001
FINCA REFERENCIA 2369727 000
AFECTA A FINCA: 2-00371841 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-06-2025 a las 15:29 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21301037184100-2025-U

Fórmulas utilizadas en la elaboración del avalúo.

Tamaño:	$=+(B6/C6)^{-0.33}$
Nivel:	$=EXP((0.05*B7)-(0.05*C7))$
Frente:	$=+(B8/C8)^{0.2435}$
Pendiente:	$=+EXP(1.282*(C9-B9))$
Ubicación:	$=+EXP(0.0255*(C10-B10))$
Servicios:	$=+EXP(-0.03*(C11-B11))$
Tipo de vía:	$=+EXP((C12-B12)*0.0646)$
Zona:	$=+(B13/C13)^{-0.922}$
Distancia centro:	$=+EXP(0.0381*(C14-B14))$
Vista:	$=+(B15/C15)^{-0.2}$
Regularidad:	$=+(B16/C16)^{-0.75}$

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-21301037184100-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	SUAREZ LOPEZ MANUEL SALVADOR	Número de Exdeudor 2-0592-0229
3	Nombre del Perito que valoró:	Jhonatan Duarte Rodríguez	Empresa: Jhonatan Duarte Rodríguez
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	15 110 449.09	Avalúo anterior: 16 000 000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Propiedad con construcciones. Si es posible el ingreso a la vivienda, no es posible la inspección de la estructura de techos, ni del sistema eléctrico, al no existir una ventanilla en los cielos para su visualización.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jhonatan Duarte Rodriguez	Emp. N° 677
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)