

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION RECURSOS MATERIALES	214-10302022071700-2018-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
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		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	03 - DESAMPARADOS				
Distrito:	02 - SAN MIGUEL				
Localidad:	SAN MIGUEL				
DIRECCIÓN EXACTA					
DIAGONAL A LA ESQUINA SURESTE DE LA IGLESIA DE SAN MIGUEL DE DESAMPARADOS, SAN JOSE.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	SJ-357039-1979	861,78 m2			
Identificador Predial	10302022071700	861,78 m2			
Certificado catastral No.		0,00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢67 303 294,44			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢32 557 793,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢99 861 087,44			
VALOR EN LETRAS:		NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHENTA Y SIETE COLONES 44/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Nacional	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢32 557 793,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Construcción en estado de conservación de regular a malo dado a la falta de mantenimiento y el abandono que se observa del inmueble.				
Nombre del Perito	ING. ALEJANDRO ARRIETA TORRES				
Tipo de Profesional	ING. CONSTRUCCION		Firma del Perito		
Número de registro	ICO-7677	Emp.	Identificación N°		1-0834-0260
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:	20 junio 2018	Fecha informe:	21 junio 2018		
Números telefónicos para contacto	8412-1694				
Correo electrónico / Dirección WEB	aarrieta@cfia.or.cr				

AVALÚO DEL TERRENO					214-10302022071700-2018-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			74 685,00		93 283,00		82 275,00					
FACTOR EXTENSION	861,78		768,00	0,9627	536,00	0,8550	823,00	0,9849	1,0000		1,0000	
FACTOR NIVEL	0,00		0,00	0,9500	0,00	0,9500	0,00	0,9500	1,0000		1,0000	
FACTOR FRENTE	18,00		15,00	1,0466	15,00	1,0466	13,00	1,0848	1,0000		1,0000	
FACTOR FONDO	47,88		51,20	1,0000	35,73	1,0000	63,31	1,0000	1,0000		1,0000	
FACTOR REGULARIDAD	1,00		1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000		1,0000	
FACTOR PENDIENTE (%)	0,00		0,00	1,0000	0,00	1,0000	0,00	1,0000	1,0000		1,0000	
FACTOR UBICACIÓN	5,00		5,00	1,0000	5,00	1,0000	5,00	1,0000	1,0000		1,0000	
FACTOR SERVICIOS 1	4,00		4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000	1,0000		1,0000	
FACTOR SERVICIOS 2	16,00		16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	1,0000		1,0000	
FACTOR DE VIA	3,00		3,00	1,0000	3,00	1,0000	3,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			0,9572		0,8501		1,0150		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			71 489,24		79 298,50		83 507,39					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
			Área afectada		0,00 m2							
			Área afectada		0,00 m2							
			Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€78 098 /m2		Valor ajustado		€78 098 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		861,78 m2		€/ m2					
VALOR UNITARIO FINAL							€78 098,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€67 303 294,44					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 18,00m					LOTE CONSTRUIDO (VIVIENDA)						
SUR	CARLOS MANUEL CORDERO CECILIANO					CALLE PUBLICA ASFALTADA						
ESTE	MARIA CRISTINA ZUÑIGA MARTINEZ					LOTE CONSTRUIDO (VIVIENDA)						
OESTE	SONIA MARIA PORTILLA CORDERO					LOTE CONSTRUIDO (VIVIENDA)						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN +-3m		
VÉRTICE	ESTE					NORTE				Altitud		
1	493 242					1 091 573				1 396		
2	493 258					1 091 596				1 396		
3	493 263					1 091 541				1 396		
4	493 247					1 091 538				1 396		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	VENTA DE LOTE EN SAN MIGUEL DE DESAMPARADOS				Oferta		Pablo - 88378445			2/4/2018		
					Coordenadas		Este		Norte			
2	VENTA DE LOTE EN SAN MIGUEL DE DESAMPARADOS				Oferta		Alex Araya - 8305-4663			12/2/2018		
					Coordenadas		Este		Norte			
3	VENTA DE LOTE EN SAN MIGUEL DE DESAMPARADOS				Oferta		https://costarica.inmobiliaria.com/terreno-urbano-en-desamparados-823m2-F20555			29/4/2018		
					Coordenadas		Este		Norte			
4					Oferta							
					Coordenadas		Este		Norte			
5					Oferta							
					Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-10302022071700-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	10,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		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	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	MUNICIPAL	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad			SÍ	Actividad del lugar
					PROPIEDAD SE UBICA EN ZONA RESIDENCIAL
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	18,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	47,88 m		Pendiente %	0	
Relación:	1 : 2,66		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	4	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:					
Cuerpo de agua cerca		Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 100,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
20/6/2018	PRACTICADO CITAS: 523-14770-01-0001-01				
	DEMANDA ORDINARIA CITAS: 567-11407-01-0001-001				
	DEMANDA ORDINARIA CITAS: 567-33503-01-0001-001				
	DEMANDA ORDINARIA CITAS: 567-55428-01-0001-001				
OBSERVACIONES					
EL TERRENO ES UN LOTE CON TOPOGRAFIA TOTALMENTE PLANA A NIVEL DE LA CALLE					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-10302022071700-2018-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	118,00	350 000,0	41 300 000	50	25	R	0,6250	0,8190	21 140 408,00	25,6	179 156	
COCHERA	27,00	200 000,0	5 400 000	50	25	R	0,6250	0,8190	2 764 125,00	25,6	102 375	
BODEGA	105,00	125 000,0	13 125 000	50	15	R	0,8050	0,8190	8 653 260,00	33,0	82 412	
TOTAL	250,00		59 825 000						32 557 793,00			
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	
TOTAL			-						-			
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			¢32 557 793,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢32 557 793,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES												MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)											MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-10302022071700-2018-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ₡ -	
Nombre del Desarrollador:		Número permiso construcción:			
Número de Contrato CFIA:					
Propiedad utilizada por:		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 250,00 m2		Porcentaje de cobertura: 29%		Año de construcción: 1993	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-02		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	BLOQUES CONCRETO Y PLACA DE CIMIENTO CORRIDA		Sistema eléctrico: Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u> Porcentaje <u>85%</u> Caja breaker <u>SI</u> Interruptor <u>Diyuntores</u> Estado General <u>Bueno</u> Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>		
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO CON REPELLO AFINADO (INTERNAS Y EXTERNAS)				
Entrepiso	NO TIENE VIVIENDA DE UN SOLO NIVEL				
Techos	ESTRUCTURA DE MADERA EN REGULAR ESTADO - TECHO A DOS AGUAS				
Cubierta	HIERRO GALVANIZADO CONVENCIONAL EN REGULAR ESTADO				
Cielos	DE TABLILLA DE MADERA EN REGULAR ESTADO				
Pisos	DE CERAMICA EN TODA LA VIVIENDA EN REGULAR ESTADO				
Fachada	SENCILLA				
Aposentos	COCHERA PARA 1 VEHICULO, SALA, COMEDOR, COCINA, 2 DORMITORIOS, DORMITORIO PRINCIPAL CON BAÑO, 1 BAÑO COMPLETO Y CUARTO DE PILA. EN LA PARTE POSTERIOR DEL TERRENO SE ENCUENTRA UNA BODEGA.				
Baños	BAÑOS CON ENCHAPES DE AZULEJO EN TODAS LAS PAREDES				
Otros	NO				
Red de agua caliente		NO TIENE		Estado Físico y Mantenimiento: Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u> Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>	
Tanque captación de agua		NO TIENE			
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</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:		
1			Equivalente al: del monto del crédito destinado a construcción		
2					
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
VIVIENDA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION GENERAL DEBIDO A LA FALTA DE MANTENIMIENTO Y AL ABANDONO EVIDENTE DEL INMUEBLE.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10302022071700-2018-U



VISTA DEL ENTORNO



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



COCHERA



FACHADA PRINCIPAL



SALA Y COMEDOR



COCINA

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10302022071700-2018-U



DORMITORIO



DORMITORIO



DORMITORIO



BAÑO



FACHADA POSTERIOR



FACHADA LATERAL

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10302022071700-2018-U



CUARTO DE PILA



SISTEMA ELECTRICO ENTUBADO



SISTEMA ELECTRICO ENTUBADO



CAJA DE BREAKERS



BODEGA



BODEGA

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10302022071700-2018-U



VISTA EXTERIOR DE LA BODEGA



DETALLE DE LA BODEGA



VISTA INTERNA DE LA PROPIEDAD



CIELO RASOS SIN LUMINARIAS



FALTA DE ACCESORIOS ELECTRICOS



VALUADOR EN EL SITIO

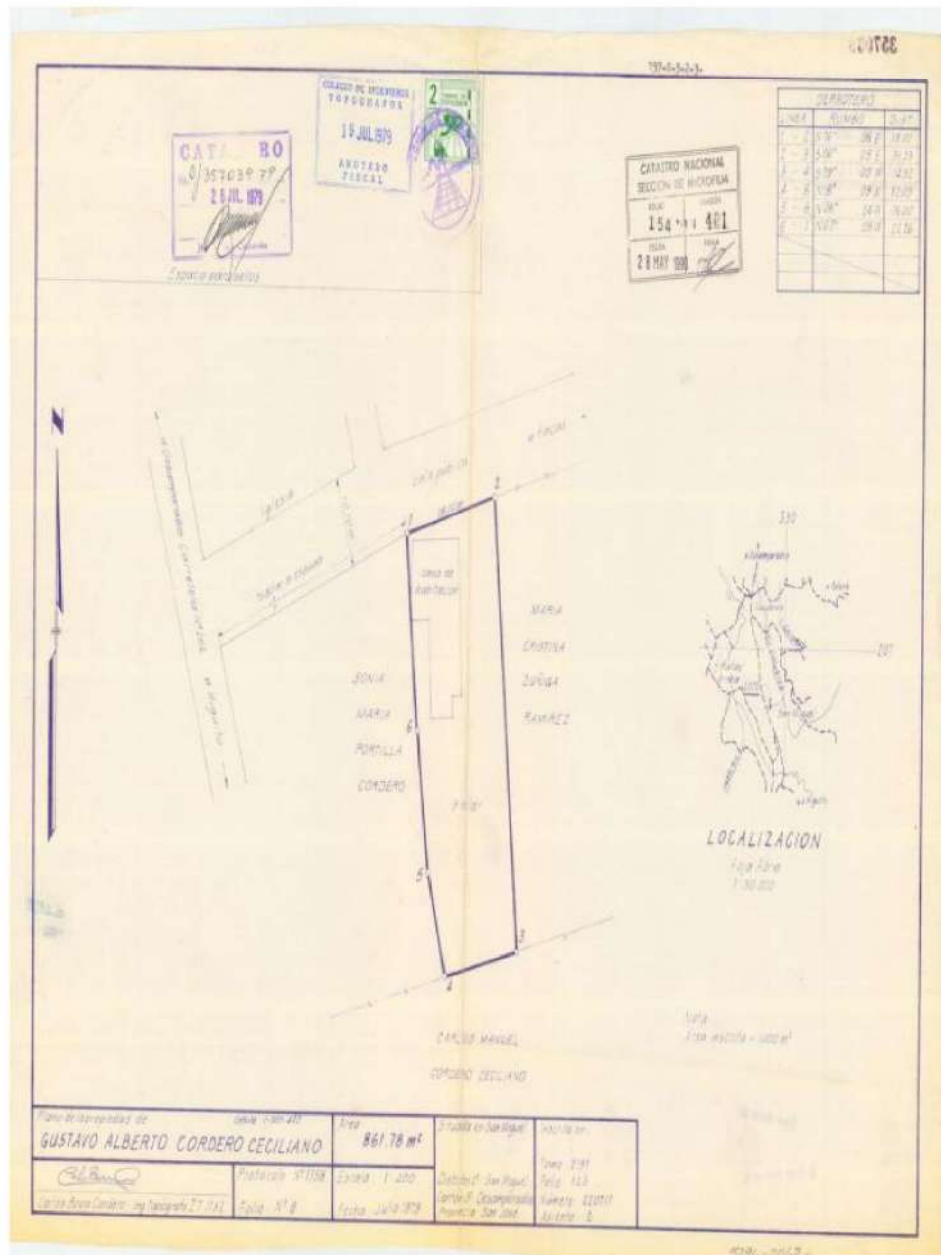
PLANO DE CATASTRO

214-10302022071700-2018-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-9304290-2018

Plano(s) Catastrado(s)

PLANO: 1-357039-1979



ESTUDIO DE REGISTRO - 01

214-10302022071700-2018-U

6/20/2018

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 220717--000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 220717 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN MIGUEL CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE
SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : CALLE FATIMA CON 18M DE FRENTE

SUR : CARLOS MANUEL CORDERO CECILIANO

ESTE : MARIA CRISTINA ZU/IGA RAMIREZ

OESTE : SONIA MARIA PORTILLA CORDERO

MIDE: OCHOCIENTOS SESENTA Y UN METROS CON SETENTA Y OCHO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO: SJ-0357039-1979

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 220717 Y ADEMAS PROVIENE DE 2191 123 005

VALOR FISCAL: 16,733,363.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL
TRESCIENTOS SESENTA Y DOS COLONES CON SESENTA Y DOS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0513-00002971-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29 DE ENERO DE 2003
OTROS:

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

PRACTICADO
CITAS: 523-14770-01-0001-001
SUMARIA 02-002121-276-P.E. (MC 116-2-03)
AFECTA A FINCA: 1-00220717- -
INICIA EL: 04 DE SEPTIEMBRE DE 2003
FINALIZA EL: 04 DE SEPTIEMBRE DE 2013
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO - 02

214-10302022071700-2018-U

6/20/2018

DEMANDA ORDINARIA

CITAS: 567-11407-01-0001-001

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL HACIENDA II CIRCUITO JUD. SAN JOSE,
EXP.03-000488-0163-CA

AFECTA A FINCA: 1-00220717- -

INICIA EL: 27 DE MARZO DE 2006

FINALIZA EL: 27 DE MARZO DE 2016

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA

CITAS: 567-33503-01-0001-001

ORDINARIO 06-000341-0163-CA--JUZ-CONT-ADMON-Y CIVIL-HDA-II CIRC-JUD-SN JOSE

AFECTA A FINCA: 1-00220717- -

INICIA EL: 21 DE ABRIL DE 2006

FINALIZA EL: 21 DE ABRIL DE 2016

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA

CITAS: 567-55428-01-0001-001

JUZG.CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO CIVIL HACIENDA II CIRCUITO JUDIC.SN
JOSE.ORDINARIO 06-000341-0163-CA

AFECTA A FINCA: 1-00220717- -

INICIA EL: 12 DE MAYO DE 2006

FINALIZA EL: 12 DE MAYO DE 2016

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 20-Junio-2018 a las
14.51.37 horas

Emitido el 20-06-2018 a las 14:53 horas

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