

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-11901026438800-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Identidad 4-000-001021	100%
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Identidad 4-000-001021	100%
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
ARIAS	CHINCHILLA	KENNETH	Céd. Identidad 1-0931-0953		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON				
Distrito:	01 - SAN ISIDRO DEL EL GENERAL				
Localidad:	SAGRADA FAMILIA				
DIRECCIÓN EXACTA					
SAN JOSE, PEREZ ZELEDON, SAN ISIDRO, SAGRADA FAMILIA, 125m NORTE Y 100m ESTE DE LA IGLESIA CATOLICA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	SJ-914056-2004		322,67 m2		
Identificador Predial	11901026438800		322,67 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢23.421.969,96	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢15.977.615,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢39.399.584,96	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢15.977.615,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Propiedad de uso residencial, en una urbanización completa. esta propiedad se encuentra deshabitada, actualmente administrada por el banco quien es propietario.			
Nombre del Perito					
Arq. Felix Villalobos Granados					
Tipo de Profesional		Arquitecto		Firma del Perito	
Número de registro		A-7007 NAS 5046936		Identificación N° 6-0211-0284	
Nombre de la empresa		N/A			
Nombre y firma representante legal de la empresa		N/A			
Fecha inspección:		29 junio 2021		Fecha informe: 30 junio 2021	
Números telefónicos para contacto		8828-3922 o 2773-3922			
Correo electrónico / Dirección WEB		fevigacr@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-11901026438800-2021-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		80.000,00		50.000,00		74.000,00						
Area	322,67	340,00	1,0174	737	1,3133	231	0,8956					
Frente	7,92	9	0,9685	14	0,8673	16	0,8388					
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000					
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000					
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000					
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	3	1,0000	1-0931-0953				
Tipo de Via	3	0	1,1379	5	1,1379	5	1,1379					
Forma	1	0	1,0000	1	1,0000	1	1,0000					
Factor de Homologación		1,1213		1,2961		0,8548						
Valores Homologados		89.705,53		64.804,34		63.255,09						
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	€72.588 /m2			Valor ajustado	€72.588 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000			Área	322,67 m2			€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€72.588,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€23.421.969,96						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Calle publica:7,92 m frente					Calle						
SUR	Wilson Valverde					Lote y casa						
ESTE	Franklin Carmona					Lote y casa						
OESTE	Carlos Ulises Salas Mendez					Lote y casa						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		3,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	533.566					1.035.224					696	
2	533.573					1.035.222					696	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Lote de tipo residencial,en S.Familia. Servicios publicos.		€80.000,00	Transacción		Bienes Raices Chirripo			01/05/2021			
			340	Coordenadas		Este	0	Norte	0			
2	Lote de tipo residencial,en S.Familia. Servicios publicos.		€50.000,00	Transacción		Bienes Raices Chirripo			01/05/2021			
			737	Coordenadas		Este	0	Norte	0			
3	Lote de tipo residencial,en S.Familia. Servicios publicos.		€74.000,00	Transacción		Olivier Araya Rodriguez			01/05/2021			
			231	Coordenadas		Este	0	Norte	0			

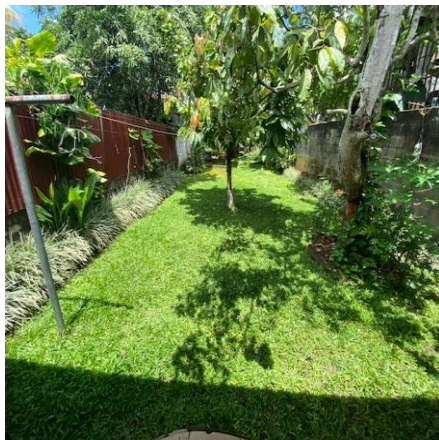
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11901026438800-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE y otros	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE y otros	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 50 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	A y A	Edificios Comerciales	SÍ a 50 m	Media
Señal celular	SÍ	ICE y otros	Recolección de basura	SÍ a 0 m	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		SÍ a 50 m	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
					Residencial
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7,92 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	43,62 m		Pendiente %	0-3	
Relación:	5,50757576		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	1	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	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 79,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
30/06/2021		Serv trasladada: Citas:334-10559-01-0901-001			
OBSERVACIONES					
Propiedad de uso residencial, en una urbanizacion completa.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-11901026438800-2021-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
Casa	86,00	275.000	23.650.000	40	20	B	0,6250	0,9748	14.408.784,00	24,4	167.544
Terraza	29,00	50.000	1.450.000	40	20	B	0,6250	0,9748	883.427,00	24,4	30.463
Corredor	9,00	125.000	1.125.000	40	20	B	0,6250	0,9748	685.404,00	24,4	76.156
			-						-		
TOTAL	124,00		26.225.000						15.977.615,00		
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			¢15.977.615,00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00								
VALOR TOTAL			¢15.977.615,00								
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		214-11901026438800-2021-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Casa de habitacion		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:			
Propiedad utilizada por:		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 124,00 m2		Porcentaje de cobertura: 38% Año de construcción: 2001	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura Concreto		Sistema eléctrico:	
Paredes Bloques		Entubado Conduit <u>NO</u> <u>PARCIAL</u>	
Entrepiso No aplica		Porcentaje <u>10%</u>	
Techos Madera		Caja breaker <u>SI</u>	
Cubierta Laminas de Hg		Interruptor <u>Diyuntores</u>	
Cielos Fibrocemento		Estado General <u>Deficiente</u>	
Pisos Ceramicos		Gas LP <u> </u> Ubicación <u> </u>	
Fachada Planas		Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos Tres dormitorios,sala,comedor,cocina,corredor,area de pilas y terraza		Paredes <u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>	
Baños Normal		Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>	
Otros Una terraza abierta			
Red de agua caliente No			
Tanque captación de agua No			
FIURAS			
Repellos <u>Ninguno</u>		Apreciación visual de desplome	
Paredes <u>Ninguno</u>		Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>	
Pisos <u>Ninguno</u>			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación: Existente		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
El sistema electrico de la vivienda no se encuentra emtubado.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11901026438800-2021-U

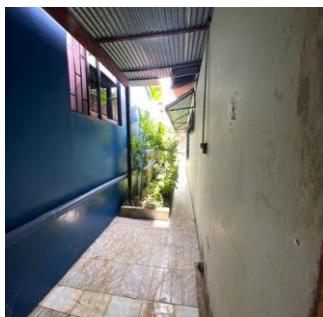
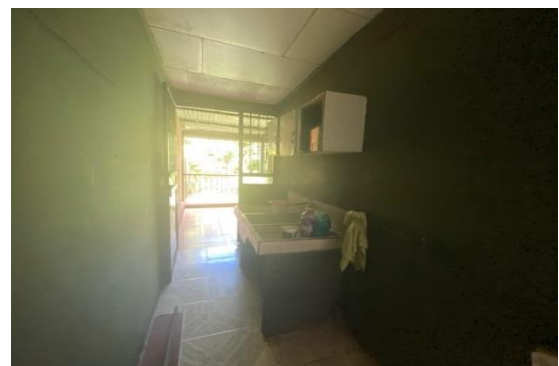
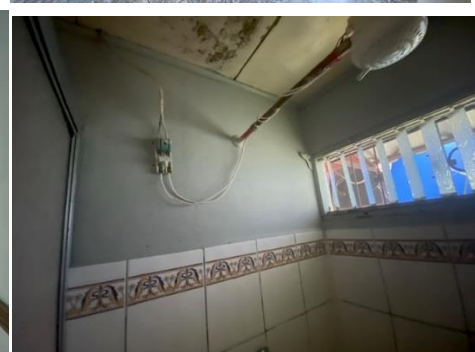
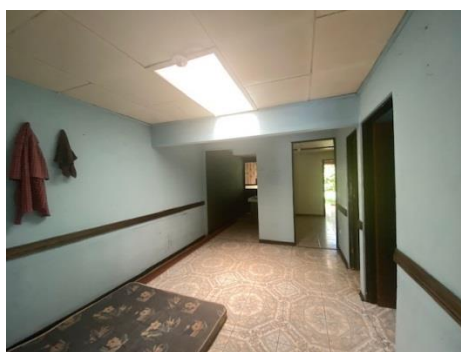


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11901026438800-2021-U



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11901026438800-2021-U



PLANO DE CATASTRO

214-11901026438800-2021-U

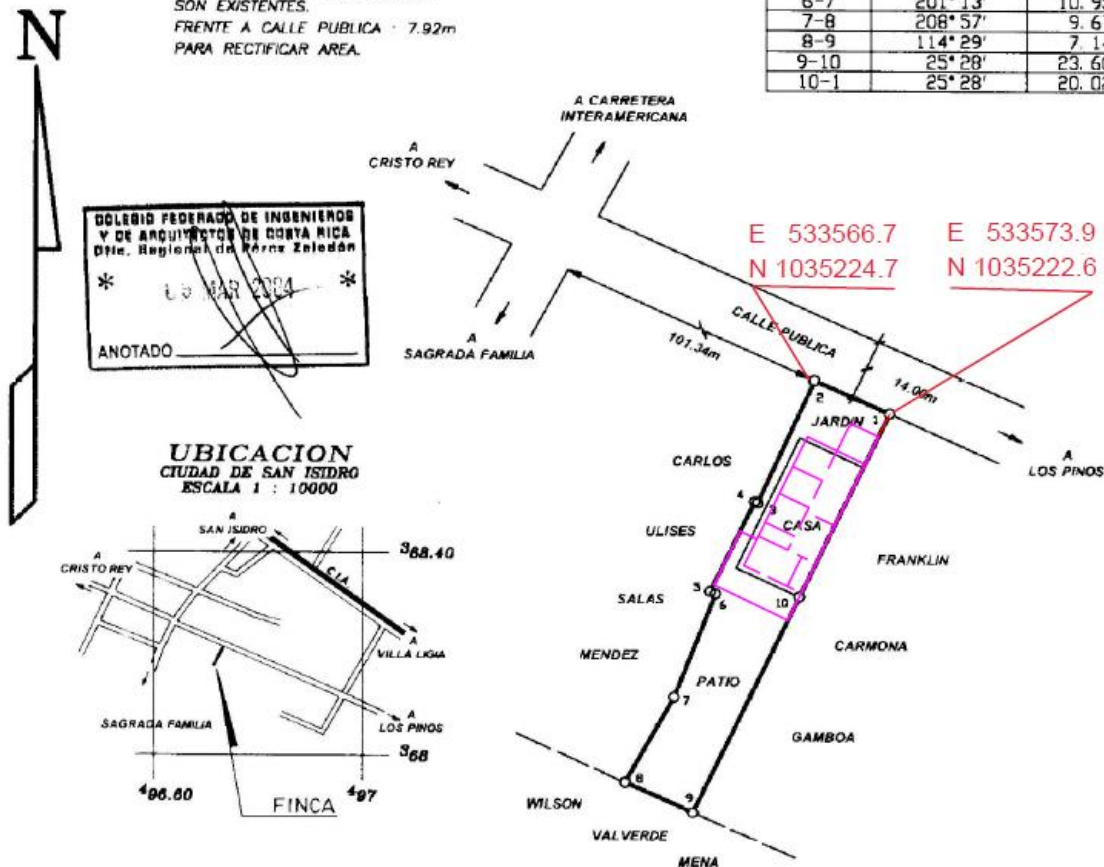
INSCRIPCIÓN: 1-914056-2004
 Fecha: 15/03/2004 08:30:55
 Registrador: EDDY SANCHEZ ROJAS
 A53B71BA4A851C2953A5D91CB33544A0

Catastro Nacional
 1904582
 15/03/2004 09:06:58



NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 01'
 ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m.
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES.
 FRENTE A CALLE PUBLICA: 7.92m
 PARA RECTIFICAR AREA.

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	294° 23'	7.92m
2-3	204° 05'	13.19m
3-4	292° 54'	0.32m
4-5	205° 43'	9.85m
5-6	113° 42'	0.60m
6-7	201° 13'	10.95m
7-8	208° 57'	9.67m
8-9	114° 29'	7.14m
9-10	25° 28'	23.60m
10-1	25° 28'	20.02m



PROPIEDAD DE:		CEDULA No.	AREA	INFORMACION REGISTRO PUBLICO	
MARTA BARBOZA VALVERDE		1-0410-0344	322.67 m. ²	FOLIO REAL 1264388-000	
DONA A:		CEDULA No.		AREA 351.68 m2	
DAVID VARGAS BARBOZA		1-1187-0750	PROTOCOLO TOMO 12953 FOLIO 111		
		ESCALA 1 : 500	SITUADO EN SAGRADA FAMILIA DISTRITO 01 * SAN ISIDRO DE EL GENERAL CANTON 19 * PEREZ ZELEDON PROVINCIA 01 * SAN JOSE		ARCHIVO 54-04 L.01-04 F.70
ALLAN ALBERTO JIMENEZ ARTAVIA TOPOGRAFO ASOCIADO TA-9061		FECHA MARZO 2004			

ESTUDIO DE REGISTRO

214-11901026438800-2021-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 264388---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 264388 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ISIDRO DE EL GENERAL CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON SIETE METROS NOVENTA Y DOS CENTIMETROS

SUR : WILSON VALVERDE

ESTE : FRANKLIN CARMONA

OESTE : CARLOS ULISES SALAS MENDEZ

MIDE: TRESCIENTOS VEINTIDOS METROS CON SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0914056-2004

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 264388 Y ADEMAS PROVIENE DE 2624-598-006

VALOR FISCAL: 32,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO COLONES CON NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00125034-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-MAR-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 334-10559-01-0901-001

REFERENCIAS: 2624-597-001

AFECTA A FINCA: 1-00264388 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 30-06-2021 a las 11:41 horas

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