

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-20104017828900-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIENES ADQUIRIDOS	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001-021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001-021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	01 - ALAJUELA		
Distrito:	04 - SAN ANTONIO		
Localidad:	VILLA BONITA		
DIRECCIÓN EXACTA			
VILLA BONITA, CONTIGUO AL TALLER DE TAPICERIA MOMA.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-0591097-1985	267,71 m2	
Identificador Predial	20104017828900	267,71 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢66 449 637,65		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢18 230 452,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢84 680 089,65		
VALOR EN LETRAS:	OCHENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL OCHENTA Y NUEVE COLONES 65/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢18 230 452,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		VER OBSERVACIONES	
Nombre del Perito			
MARTHA OVIEDO BLANCO			
Tipo de Profesional			
ARQUITECTO			
Número de registro	A- 10730	Emp.	Identificación N° 109390541
Nombre de la empresa			
MARTHA OVIEDO BLANCO			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
MARTHA OVIEDO BLANCO			
Fecha inspección:	7 julio 2021	Fecha informe:	7 julio 2021
Números telefónicos para contacto	87986085		
Correo electrónico / Dirección WEB	arq.moviedob@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO						214-20104017828900-2021-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		225 000,00		200 000,00		0,00		0,00		0,00	
AREA	267,71	400,00	1,1400	220	0,9400	1,0000		1,0000		1,0000	
FRENTE	15,84	16	1,0000	9	1,1500	1,0000		1,0000		1,0000	
VIA	2	2	1,0000	4	1,1400	1,0000		1,0000		1,0000	
UBICACIÓN	3	5	1,0500	5	1,0500	1,0000		1,0000		1,0000	
NIVEL	-1,2	0	0,9400	0	0,9400	1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,1252		1,2163		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		253 165,50		243 263,92							
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	€248 215 /m2			Valor ajustado	€248 215 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	267,71 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€248 215,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€66 449 637,65					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	ADOLFO GAMBOA UMAÑA					VIVIENDA UNIFAMILIAR					
SUR	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA					
ESTE	CALLE PUBLICA					CALLE PUBLICA					
OESTE	CLAUDIO ALFARO BRENES					VIVIENDA UNIFAMILIAR					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	475 901					1 105 809					883
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote a la venta. A 130 metros norte del lote valuado.				Oferta		83867530			7/7/2021	
					Coordenadas		Este	475 959	Norte	1 105 959	
2	Lote a la venta Residencial Llanos del Molino, San Antonio Alajuela				Oferta		88125958 /88498888			7/7/2021	
					Coordenadas		Este	475 921	Norte	1 106 565	
3											
					Coordenadas		Este		Norte		
4											
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20104017828900-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	18,30 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ ICE	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 25 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ a 800 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ	RESIDENCIAL -COMERCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 250 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	15,84 m	Nivel sobre calle:	-1,20 m		
Fondo:	15,69 m	Pendiente %	0		
Relación:	0,9905303	Tipo de vía:	2		
Servicios	S1 4	Ubicación:	Esquinero		
	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:					
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: 85,20%					
AFECCIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
5/7/2021		ANOTACIONES NO HAY. GRAVAMENES NO HAY.			
OBSERVACIONES					
Terreno con uso mixto residencial y coemrcial. Con muy buena ubicación. Esquinero. Bajo nivel de calle.					
Se observan instalados los medidores del servicio de agua ni electricidad, pese a no estar habilitado el servicio al momento de la visita.					
Los vértices los puntos 1-2 y los puntos 2-3 no coinciden con el plano de catastro.					
La distancia entre los puntos 1-2 indicada en el plano es de 15.84 metros lineales, pero en sitio es de 15.76 metros lineales. Y la distancia entre los puntos 2-3 indicada en el plano es de 15.69 metros lineales, pero en sitio es de 15. metros lineales.					
El punto 2 indicado en el plano de catastro está en sitio sobre la acera peatonal.					
Al observar la línea de propiedad de los colindantes, se observa que la propiedad se encuentra mal delimitada en ese punto y que a eso se debe que la acera sea más ancha sobre ese sector en específico, por lo que se hace la observación que se recomienda realizar medición. Sin embargo, no se condiciona ni se rechaza el avalúo porque no se está invadiendo a los colindantes ni esto afecta el valor del bien. Es una simple observación ya que si realizan la medida según el plano no les va a coincidir las mismas.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20104017828900-2021-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
VIVIENDA	166,00	280 000	46 480 000	55	30	D	0,5785	0,6780	18 230 452,00	21,6	109 822
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	166,00		46 480 000						18 230 452,00		
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									¢18 230 452,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢18 230 452,00		
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: <i>Ross-Heidecke</i>											
ESTADO O MB B I R D M MM DM ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN											

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-20104017828900-2021-U																			
CONSTRUCCIONES																							
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial																					
Estado de la edificación: Existente		Avance:		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: En desuso		Nombre																					
Vigencia del contrato de arrendamiento:																							
Área construcción principal: 166,00 m2		Porcentaje de cobertura: 62%		Año de construcción: 1991																			
DETALLE DE ELEMENTOS																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1																					
Estructura MAMPOSTERIA INTEGRAL		Sistema eléctrico:																					
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO CON ALGUNAS PAREDES INTERNAS EN TABLILLA MADERA	<table 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" style="text-align: center;">95%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Cuchilla</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	PARCIAL	Porcentaje	95%		Caja breaker	SI		Interruptor	Cuchilla		Estado General	Regular		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	SI					PARCIAL																	
Porcentaje	95%																						
Caja breaker	SI																						
Interruptor	Cuchilla																						
Estado General	Regular																						
Gas LP						Ubicación																	
Entrepiso	NO APLICA																						
Techos	CERCHAS DE MADERA																						
Cubierta	H.G.#28																						
Cielos	TABLILLA DE MADERA																						
Pisos	TERRAZO CON CERAMICA ENCIMA																						
Fachada	VENTANERIA V.F. Y CELOSIA MARCO MADERA FALTANTES																						
Aposentos	4 DORMITORIOS, SALA COMEDOR COCINA, PILAS, CORREDOR																						
Baños	2 S.S.PUERTA CORREDIZA PLASTICA ENCHAPE 2.20 TOTAL, UNA DUCHA TIENE TERMODUCHA SIN ENTUBAR Y LA OTRA NO TIENE.																						
Otros	MUEBLE DE MADERA COCINA EN MAL ESTADO. CLOSET EN 1 DORMITORIO EN MAL ESTADO. REPELLO CORRIENTE CON ALGUNAS FISURAS.																						
Red de agua caliente	NO APLICA																						
Tanque captación de agua	NO APLICA																						
Fisuras		Apreciación visual de desplome																					
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Leve																		
Pisos	Importante																						
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: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción																				
2																							
3																							
4																							
5																							
6																							
7																							
OBSERVACIONES																							
La vivienda se encuentra 0.60 metros bajo nivel de la acera. El piso cerámico se encuentra despegado y levantado en gran parte de la vivienda, ya que fue mal colocado sobre el piso de terrazo original. Hay faltantes de celosías y vidrios fijos en ventanas. Los llavines de las puertas se encuentran en mal estado. La vivienda cuenta con algunas divisiones en tablilla de madera. Pared de cochera y dormitorio es encuentran sobre área de antejardín, en límite de propiedad con ventana hacia la acera y externamente con repello en mal estado.																							
Al momento de la visita no hay servicio de agua ni electricidad por lo que no se pueden verificar las tuberías y el estado o mantenimiento de la instalación sanitaria, mecánica ni eléctrica.																							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20104017828900-2021-U



Vista principal



Fachada frontal vivienda



Corredor Frontal



Cochera con portón metálico



Tanque séptico ubicado en cochera



Sala - Comedor



Cocina



Dormitorio

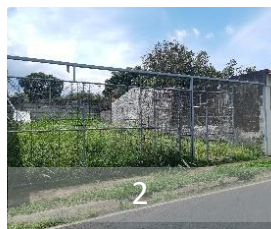


Dormitorio

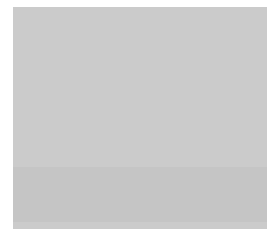
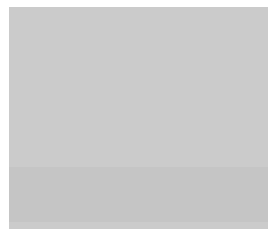
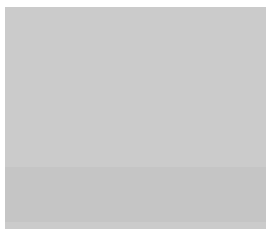
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20104017828900-2021-U


fotografía interna de
Dormitorio


Dormitorio



Area de Servicio Sanitario



Servicio Sanitario


Area de Ducha (sin
Termoducha)


Termoducha sin entubar

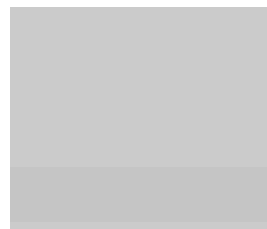
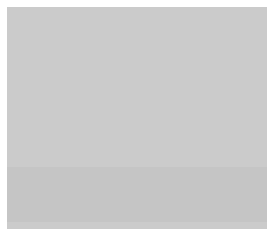
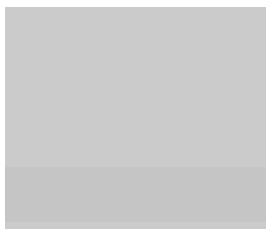
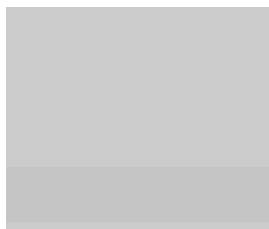
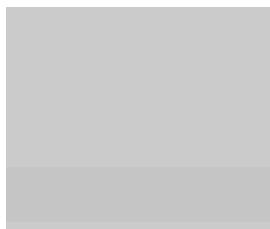

Deficiencias en Cielos de
Tablilla de Madera


Caja de Breaker



Medidor y cuchilla

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

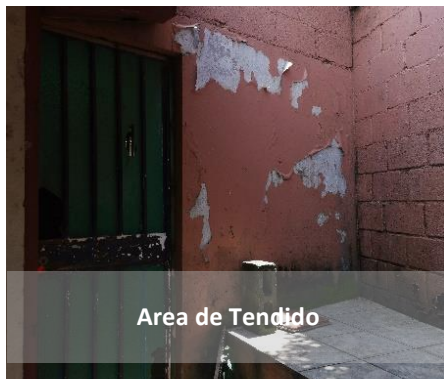


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20104017828900-2021-U



Se observa problemas de levantamiento en piso cerámico



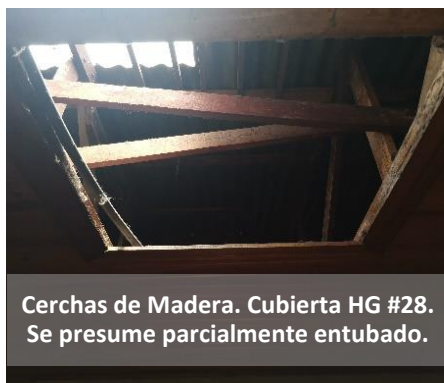
Area de Tendido



Puertas del Mueble de Cocina en mal estado



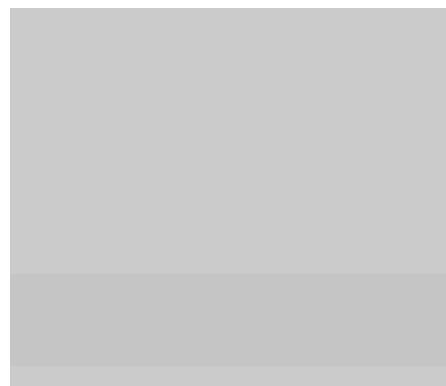
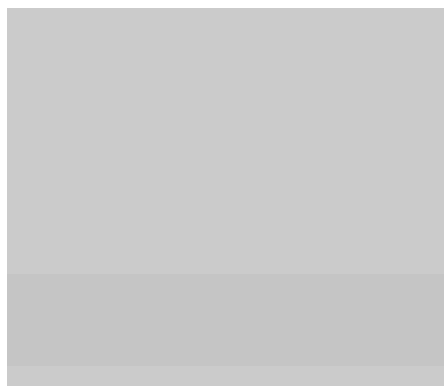
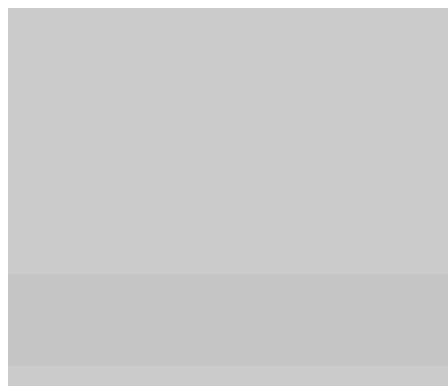
Pila de Lavado



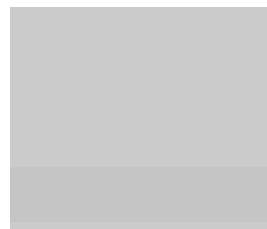
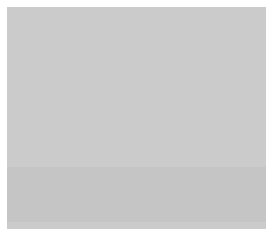
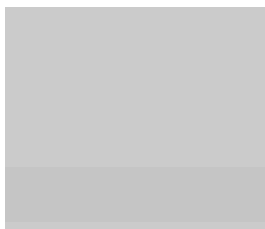
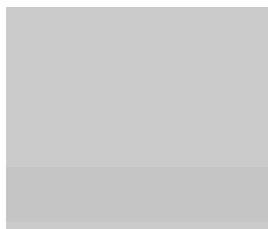
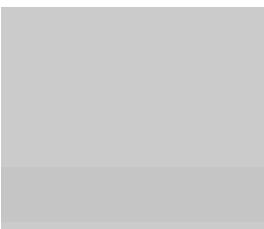
Cerchas de Madera. Cubierta HG #28. Se presume parcialmente entubado.



Fotografía del Perito



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



214-20104017828900-2021-U

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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20104017828900-2021-U

5/7/2021

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 178289-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 178289 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: INCULTO CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN ANTONIO CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : ADOLFO GAMBOA UMA/A

SUR : CALLE PUBLICA 15M 69CM

ESTE : CALLE PUBLICA 15M 84CM

OESTE : CLAUDIO ALFARO BRENES

MIDE: DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0591097-1985

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 178289 Y ADEMAS PROVIENE DE 2657 035 001

VALOR FISCAL: 65,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y DOS MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00671048-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-NOV-2018

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 320-15705-01-0907-001
REFERENCIAS: 2657 035 001
AFECTA A FINCA: 2-00178289 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-07-2021 a las 13:36 horas

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