

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO			
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-60301012339200-2022-U			
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Bienes Adjudicados					
NOMBRE SOLICITANTE (S)						
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)			Proporción de Derechos			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021 100%			
NOMBRE EX DEUDOR						
VEGA	AGUILAR	JAVIER FRANCISCO	Céd. Identidad 3-0304-0080			
UBICACIÓN DEL BIEN						
Provincia:	06 - PUNTARENAS					
Cantón:	03 - BUENOS AIRES					
Distrito:	01 - BUENOS AIRES					
Localidad:	SAN MARTIN					
DIRECCIÓN EXACTA						
PUNTARENAS, BUENOS AIRES, BUENOS AIRES, SAN MARTIN / BARRIO AZTECA, COSTADO OESTE DE LA IGLESIA PENTECOSTAL UNIDA DE COSTA RICA.						
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA						
Inscripción de la Finca			Según el Plano			
Plano de catastro N°	P-721655-2001		336.27 m ²			
Identificador Predial	60301012339200		336.27 m ²			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m ²	Demásia	NO	
AVALÚO						
VALOR DEL TERRENO	₡14,876,248.53					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡9,745,519.00					
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡24,621,767.53					
VALOR EN LETRAS:	VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES 53/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General		
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal		Especifique:	Casa		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡9,745,519.00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ						
OBSERVACIONES GENERALES	Propiedad con casa de habitación, la misma se encuentra deshabitada y se observa en vías de deterioro, la misma requiere de reparaciones importantes.					
Nombre del Perito	Felix Villalobos Granados					
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-7007	Firma del Perito		
Código Perito SIACC	741	Emp.	N/A	Identificación N°	6-0211-0284	
Nombre de la empresa	Felix Villalobos Granados					Cód. Empresa 00000327
Nombre y firma representante legal de la empresa	N/A					
Fecha inspección:	13 julio 2022	Fecha informe:	14 julio 2022			
Números telefónicos para contacto	88283922					
Correo electrónico / Dirección WEB	fevigacr@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO

214-60301012339200-2022-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor		
VALOR ¢/m2		50,175.21	43,611.04	53,291.89		
Área	336.27	239.00	0.9182	269	0.9457	257
Frente	10.00	9	1.0267	10	1.0000	9
Pendiente	1%	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5
Tipo de Vía	5	5	1.0000	5	1.0000	5
Forma	1	1	1.0000	1	1.0000	1
Factor de Homologación		0.9427		0.9457		0.9600
Valores Homologados		47,299.44		41,244.16		51,157.79
Factor Negociación			0.9500		0.9500	0.9500
Vista			1.0000		1.0000	1.0000
Factor de Homologación		0.8956		0.8984		0.9120
Valores Homologados		44,934.47		39,181.95		48,599.90

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Frente	0.0000	Área afectada	0.00 m2	Acceso
Fondo	0.0000	Área afectada	0.00 m2	Fondo

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	¢44,239 /m2	Valor ajustado	¢44,239 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	336.27 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL
VALOR TOTAL DEL TERRENO

¢44,239.00 /m2

¢14,876,248.53

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Elian y Sergio Mora Mata	Lote baldío
SUR	Calle pública con 10 m de frente	Calle pública
ESTE	Resto de el Huerto de Eden S.A	Lote con construcción
OESTE	Resto de Miguel Angel Araya Horna y Gladys Granados Carvajal.	Lote baldío

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN

3.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	573,680	1,014,409	446
2	573,690	1,014,406	446

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Jose R Saldaña Vargas Barrio Azteca 239 50175.2086056097	Oferta	Jose R Saldaña Vargas			15/07/2022
		Coordinadas	Este	573,606	Norte	1,014,666
2	Alfonso Zuñiga Elizondo B Sta Cruz 269 43611.0406091371	Oferta	Alfonso Zuñiga Elizondo			15/07/2022
		Coordinadas	Este	574,138	Norte	1,114,496
3	Minor Vargas Flores Barrio Azteca 257 53291.8941621168	Oferta	Minor Vargas Flores			15/07/2022
		Coordinadas	Este	574,138	Norte	1,014,197

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 LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60301012339200-2022-U			
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico		
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO		
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	NO				
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA					
				Calle pública			
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ ICE y otros	Internet por Cable	SÍ Varios	Clase social		Media	
Alumbrado	SÍ ICE y otros	Jardines y Parques	SÍ a 850 m	Clase social zonas cercanas		Media	
Electricidad	SÍ ICE y otros	Transporte Público	SÍ a 20 m	Densidad poblacional		Media	
Agua Potable	SÍ A y A	Edificios Comerciales	SÍ a 350 m	Actividad del lugar			
Señal celular	SÍ ICE y otros	Recolección de basura	SÍ a 20 m				
TV por Cable	SÍ Edificios públicos / comunales		SÍ a 450 m				
Medidores instalados	Electricidad y Agua			Residencial			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS							
Frente principal:	10.00 m	Nivel sobre calle:			0.00 m		
Fondo:	33.93 m	Pendiente %			3		
Relación:	3.393	Tipo de vía:			5		
Servicios	S1 1						
	S2 16	Ubicación:			Medianero		
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: 66.00%							
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
13/07/2022	PROHIBICIONES ARTICULO 16 LEY 7599, CITAS: 468-03588-01-0004-001						
OBSERVACIONES							
Propiedad con casa de habitación, la misma se encuentra deshabitada y se observa en vías de deterioro, la misma requiere de reparaciones importantes.							

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60301012339200-2022-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	79.00	260,000	20,540,000	45	19	D	0.6998	0.6780	9,745,519.00	21.4	123,361
			-						-		
			-						-		
TOTAL	79.00		20,540,000						9,745,519.00		

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	¢9,745,519.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0.00
VALOR TOTAL	¢9,745,519.00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN
DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O	ÓPTIMO
		Factor Depre.	Factor de Depreciación		MB	MUY BUENO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado		B	BUENO
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición		I	INTERMEDIO
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente		R	REGULAR
Edad	Edad del bien (años de construido)				D	DEFICIENTE
Método de depreciación utilizado:	Ross-Heidecke				M	MALO
					MM	MUY MALO
					DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60301012339200-2022-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Casa de habitación
 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: 100% Presupuesto: ¢

Número permiso construcción:

Propiedad utilizada por: Nombre

Vigencia del contrato de arrendamiento:

Área construcción principal: 79.00 m² Porcentaje de cobertura: 52% Año de construcción: 2016

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC01	NÚMERO DE NIVELES: 1		Sistema eléctrico:	
Estructura	Concreto		Entubado Conduit	SI	PARCIAL	
Paredes	Externas de concreto		Porcentaje	80%		
Entrepiso	No hay		Caja breaker	NO		
Techos	Metalica		Interruptor	Diyuntores		
Cubierta	Laminas de HG		Estado General	Deficiente		
Cielos	Fibrocemento parcial		Gas LP	Ubicación		
Pisos	Ceramicos					
Fachada	Planas					
Aposentos	Tres habitaciones, dos baños dos sanitarios, sala, comedor, cocina.					
Baños	Normales					
Otros	No					
Red de agua caliente	No aplica					
Tanque captación de agua	No aplica					

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Ninguno	Cielos	Importante
Pisos	Ninguno						

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

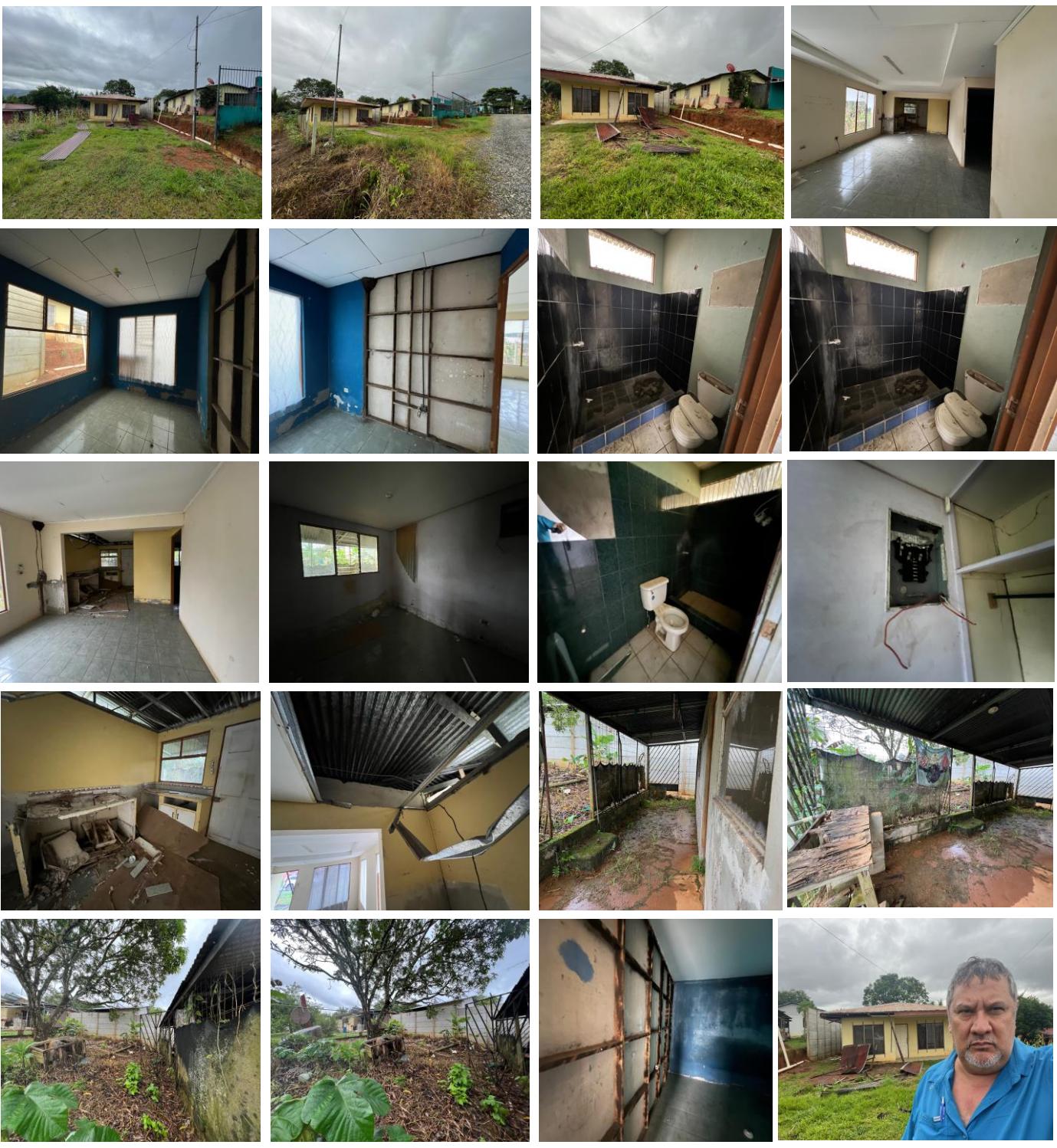
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

Propiedad con casa de habitación, la misma se encuentra deshabitada y sin mantenimiento adecuado, se observa en vías de deterioro, la vivienda carece de puertas internas, también se observan cables expuestos en el sistema eléctrico, carece de accesorios del sistema eléctrico (no hay breaker en el centro de carga), no hay lavamanos, no hay el fregadero y el mueble está destruido, hay desprendimiento de piezas de los cielos, y no hay pila de lavar. No cuenta con canoas.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60301012339200-2022-U


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

214-60301012339200-2022-U

<p>12-E-3-1-13</p> <p>CATASTRO NACIONAL 174 303 FOLIO : IMAGEN SECCION MICROFILM AÑO 2001</p> <p>REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL</p> <p>El presente pliego lo acompaña con las siguientes exigencias para su uso, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:</p> <p>P-721655 2001</p> <p>Fecha: 13 JUL 2001 Firmas Autorizadas: <i>[Handwritten signatures]</i></p>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>ACIMUT</th> <th>DIST.(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1- 2</td> <td>0 5 ° 4 5'</td> <td>10.00 m</td> </tr> <tr> <td>2- 3</td> <td>1 5 ° 4 5'</td> <td>33.93 m</td> </tr> <tr> <td>3- 4</td> <td>2 8 2 ° 1 4'</td> <td>10.02 m</td> </tr> <tr> <td>4- 1</td> <td>1 9 5 ° 4 5'</td> <td>33.32 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>NOTAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - LEVANTAMIENTO POLAR : METODO USADO : POLIGONAL ABIERTA - ERRORES ESTIMADOS : LINEAL : 00.01 m. ANGULAR : 00 01' - LINDEROS EXISTENTES. 	LÍNEA	ACIMUT	DIST.(m)	1- 2	0 5 ° 4 5'	10.00 m	2- 3	1 5 ° 4 5'	33.93 m	3- 4	2 8 2 ° 1 4'	10.02 m	4- 1	1 9 5 ° 4 5'	33.32 m
LÍNEA	ACIMUT	DIST.(m)															
1- 2	0 5 ° 4 5'	10.00 m															
2- 3	1 5 ° 4 5'	33.93 m															
3- 4	2 8 2 ° 1 4'	10.02 m															
4- 1	1 9 5 ° 4 5'	33.32 m															
<p>UBICACION. HOJA BUENOS AIRES ESCALA 1:5000</p> 																	
<p>PROPIEDAD DE : CEDULA JURIDICA 3-01-180344</p> <p>MONTE DE GETSEMANI S.A.</p> <p>PROTOCOLO : TOMO No : 11379 FOLIO No : 160</p> <p>ES PARTE DE FOLIO REAL N° 6 111438-000</p> <p>AREA SEGUN REGISTRO : 12127,61 m²</p> <p>MODIFICA AL PLANO CATASTRADO P- 501544 - 1998</p> <p>SITUADO EN : BUENOS AIRES ESCALA : 1 : 500</p> <p>DISTRITO : 01° BUENOS AIRES FECHA : JULIO 2001</p> <p>CANTON : 03° BUENOS AIRES AREA : 336.27 m²</p> <p>PROVINCIA : 06° PUNTARENAS</p> <p>ORLANDO MONTERO MORA AGRIMENSOR ASOCIADO AA-030</p>																	

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60301012339200-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 123392---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 123392 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: TERRENO CON CASA DE HABITACION****SITUADA EN EL DISTRITO 1-BUENOS AIRES CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS****FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : ELIAN Y SERGIO MORA MATA

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE DIEZ METROS

ESTE : RESTO DE EL HUERTO DE EDEN SOCIEDAD ANONIMA

OESTE : RESTO DE MIGUEL ANGEL ARAYA HORNA Y GLADYS GRANADOS CARVAJAL

MIDE: TRES CIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:P-0721655-2001****IDENTIFICADOR PREDIAL:603010123392_____****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN**

6-00111438 000 FOLIO REAL

6-00123392 001 FOLIO REAL

6-00123392 002 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 22,403,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN COLONES CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00263594-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-JUN-2020

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

PROHIBICIONES ARTICULO 16 LEY 7599

CITAS: 468-03588-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 6111438 000

AFECTA A FINCA: 6-00123392 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-07-2022 a las 10:47 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-60301012339200-2022-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdedor	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Felix Villalobos Granados	Empresa:	Felix Villalobos Granados
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo:	
5	Monto del avalúo	24,621,767.53	Avalúo anterior:	-
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Propiedad con casa de habitación, la misma se encuentra deshabitada y se observa en vías de deterioro.			
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Felix Villalobos Granados	Emp. N°	741
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/07/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	