

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)		BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
		Céd. Jurídica 4-000-001021			
Proporción de Derechos		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 m2	
Identificador Predial		60301012339200		336.27 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0.00%		0.00 m2 Demasía 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		Firma del Perito	
Código Perito SIACC		741		Identificación N°	
Nombre de la empresa		Felix Villalobos Granados		Cód. Empresa	
Nombre y firma representante legal de la empresa		N/A			
Fecha inspección:		13 julio 2022		Fecha informe:	
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			
Area	336.27	239.00	0.9182	269	0.9457	257	0.9350		
Frente	10.00	9	1.0267	10	1.0000	9	1.0267		
Pendiente	1%	1.00	1.0000	1.00	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	5	1.0000		
Tipo de Via	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		
Forma	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		
Factor de Homologación		0.9427		0.9457		0.9600			
Valores Homologados		47,299.44		41,244.16		51,157.79			
Factor Negociacion		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			€44,239.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€14,876,248.53						
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	Elían 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		
		Coordenadas		Este	573,606	Norte	1,014,666		
2	Alfonso Zuñiga Elizondo B Sta Cruz 269 43611.0406091371	Oferta		Alfonso Zuñiga Elizondo			15/07/2022		
		Coordenadas		Este	574,138	Norte	1,114,496		
3	Minor Vargas Flores Barrio Azteca 257 53291.8941621168	Oferta		Minor Vargas Flores			15/07/2022		
		Coordenadas		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	
VÍAS 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
Alumbrado	SÍ	ICE y otros	Jardines y Parques	SÍ	a 850 m
Electricidad	SÍ	ICE y otros	Transporte Público	SÍ	a 20 m
Agua Potable	SÍ	A y A	Edificios Comerciales	SÍ	a 350 m
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				
					Clase social
					Media
					Clase social zonas cercanas
					Media
					Densidad poblacional
					Media
					Actividad del lugar
					Residencial
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Fronte 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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	Possibilidad 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

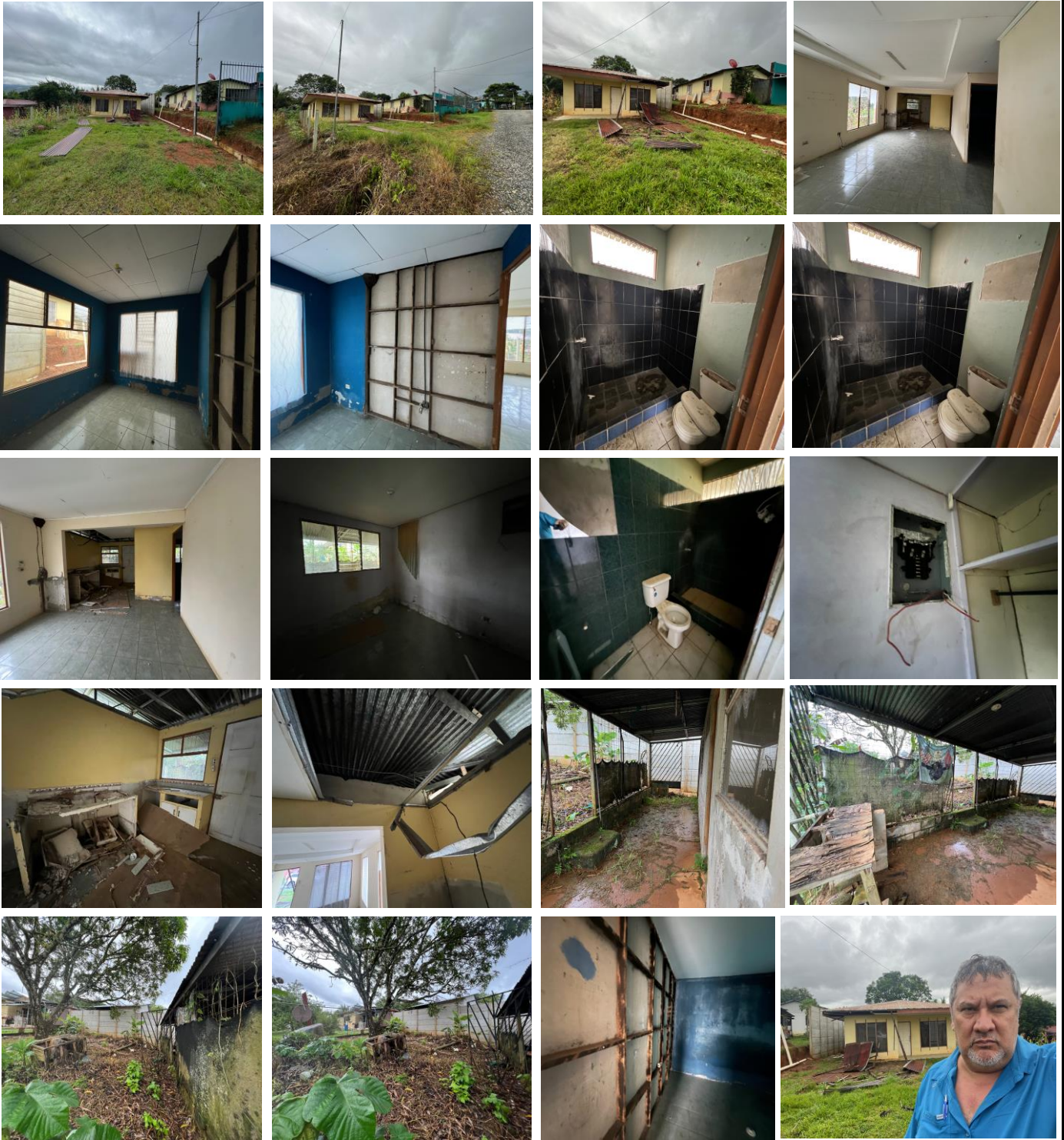
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES				ESTADO	MB B I R D M MM DM	MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
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>						

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-60301012339200-2022-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: 79.00 m2		Porcentaje de cobertura: 52%		Año de construcción: 2016																				
DETALLE DE ELEMENTOS																								
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1																						
Estructura Concreto		Sistema eléctrico:																						
Paredes	Externas de concreto	<table border="1" 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">80%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td colspan="2">NO</td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Deficiente</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gas LP</td> <td colspan="2">Ubicación</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	SI	PARCIAL	Porcentaje	80%		Caja breaker	NO		Interruptor	Diyuntores		Estado General	Deficiente		Gas LP		Ubicación	
Entubado Conduit	SI					PARCIAL																		
Porcentaje	80%																							
Caja breaker	NO																							
Interruptor	Diyuntores																							
Estado General	Deficiente																							
Gas LP		Ubicación																						
Entrepiso	No hay																							
Techos	Metalica																							
Cubierta	Laminas de HG																							
Cielos	Fibro cemento parcial																							
Pisos	Ceramicos	Estado Físico y Mantenimiento:																						
Fachada	Planas																							
Aposentos	Tres habitaciones, dos baños dos sanitarios, sala, comedor, cocina.																							
Baños	Normales																							
Otros	No																							
Red de agua caliente	No aplica	Paredes	Regular	Cielos	Regular																			
Tanque captación de agua	No aplica	Pisos	Bueno	Cubierta	Regular																			
Fisuras																								
Repellos		Leve	Paredes	Leve	Apreciación visual de desplome																			
Pisos		Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos																			
					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																								
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



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 sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

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: TRESCIENTOS 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 Exdudor: 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.		ACEPTAR
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)