

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20606052451100-2022-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO	BIENES ADJUDICADOS		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
NSTRUCCIONES HERMANOS PORRAS C H P SOCIEDAD ANONIM		Céd. Jurídica 3-101-462662	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	06 - NARANJO		
Distrito:	06 - SAN JUAN		
Localidad:	SAN ANTONIO		
DIRECCIÓN EXACTA			
SAN ANTONIO DE LA CUEVA CENTRO - DE LA PLAZA DE DEPORTES 600 METROS AL SURESTE - CASA AL LADO DERECHO			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Plano		
Plano de catastro N°	A-1751976-2014	688,00 m2	
Identificador Predial	20606052451100	688,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	€34 142 688,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	€27 822 515,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	€61 965 203,00		
VALOR EN LETRAS:	SESENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TRES COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:	CASA DE HABITACION DE UN NIVEL
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€27 822 515,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO MEDIANERO FRENTE A CALLE PUBLICA Y CON UNA CASA DE UN NIVEL - UBICADO EN UNA ZONA URBANA CON TODOS LOS SERVICIOS BASICOS INSTALADOS Y DESCONECTADOS - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES VISIBLES DEL TERRENO Y EDIFICACION - NO SE REALIZARON PRUEBAS FISICAS DE INGENIERIA POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS, DAÑOS NO APRECIABLES, PROBLEMAS GEOFISICOS O PROBLEMAS CON LA CAPACIDAD SOPORTANTE DEL TERRENO, ASI COMO POR EL NO CUMPLIMIENTO DE ANALISIS, DISEÑO Y REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS CODIGOS VIGENTES - LA VISITA FUE REALIZADA EL DIA 30 DE JUNIO SEGUN CONSTA EN LAS FOTOGRAFIAS AL FINAL DEL INFORME		
Nombre del Perito	ANDRES CORDERO RODRIGUEZ		
Tipo de Profesional	ARQUITECTO	Carnet	A-9168
Código Perito SIACC	776	Emp.	360
Nombre de la empresa	ANDRES CORDERO RODRIGUEZ		Cód. Empresa 00000360
Nombre y firma representante legal de la empresa	ANDRES CORDERO RODRIGUEZ		
Fecha inspección:	30 junio 2022	Fecha informe:	1 julio 2022
Números telefónicos para contacto	8383 1753		
Correo electrónico / Dirección WEB	acorderor@cfia.or.cr		

AVALÚO DEL TERRENO						214-20606052451100-2022-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		54 054,00		45 000,00		20 000,00		60 000,00		0,00	
Área	688	370,00	0,8149	1000	1,1313	700	1,0057	248	0,7141	1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	
Frente	26,91	23	1,0537	20	1,1040	10	1,3909	12	1,3089	1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000	
Servicios 1	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	11	1,1618	1,0000	
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	1,0000	
Negociación	1	1	1,0000	1	0,8000	1	1,5000	1	,	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		0,8587		0,9992		2,0983		1,0860		1,0000	
Valores Homologados		46 415,05		44 963,44		41 966,62		65 158,50			
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	€49 626 /m2			Valor ajustado		€49 626 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área		688,00 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€49 626,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€34 142 688,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	MAINOR ARROYO RIVERA					CASA DE HABITACION					
SUR	CALLE PUBLICA CON 26,91 MTS					CALLE PUBLICA					
ESTE	ANA FLORENTINA JIMENEZ BARRANTES					CASA DE HABITACION					
OESTE	AGUEDA BOZA JIMENEZ					CASA DE HABITACION					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	454 336					1 118 345					3
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	LOTE ESQUINERO EN VENTA EN LA ZONA - CANDELARIA - 370 METROS CUADRADOS - 20 MILLONES				Oferta		JOSE MURILLO 62961563			22/12/2021	
					Coordenadas		Este	455430	Norte	1116761	
2	LOTE MEDIANERO EN VENTA EN LA ZONA - CANDELARIA- 1000 METROS CUADRADOS - 45 MILLONES				Oferta		FRANCISCO 83495132			22/12/2021	
					Coordenadas		Este	455656	Norte	1116772	
3	LOTE MEDIANERO EN VENTA EN LA ZONA - CANDELARIA - 700 METROS CUADRADOS - 25 MILLONES				Oferta		JOSE QUESADA 86024884			22/12/2021	
					Coordenadas		Este	455642	Norte	1116740	
4	LOTE MEDIANERO EN VENTA EN LA ZONA - CANDELARIA - 248 METROS CUADRADOS - 15 MILLONES				Oferta		FREDDY ALFARO 24512089			22/12/2021	
					Coordenadas		Este	454952	Norte	1117891	
5											
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20606052451100-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8,20 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	VARIOS	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	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Electricidad y Agua				Actividad del lugar
			HABITACIONAL		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	26,91 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	36,96 m		Pendiente %	2	
Relación:	1,37		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	2			
	S2	16	Ubicación:	Esquinero	
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):				Óptimo	
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: 70,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	NO HAY				
30/6/2022					
OBSERVACIONES					
PARA DETERMINAR EL VALOR POR METRO CUADRADO SE UTILIZO COMO REFERENCIA EL VALOR INDICADO POR EL MINISTERIO DE HACIENDA (MAPAS PARA VALORACION DE TERRENOS) Y EL VALOR DE ALGUNAS PROPIEDADES EN VENTA EN LA ZONA Y OTRAS DE LA BASE DE DATOS DEL VALUADOR.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-20606052451100-2022-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 DE HABITACION	71,00	295 000	20 945 000	55	15	B	0,8264	0,9748	16 872 795,00	44,3	237 645		
TENDIDO	23,00	147 500	3 392 500	55	15	B	0,8264	0,9748	2 732 906,00	44,3	118 822		
GALERON	102,00	100 000	10 200 000	55	15	B	0,8264	0,9748	8 216 814,00	44,3	80 557		
			-						-				
TOTAL	196,00		34 537 500						27 822 515,00				
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			¢27 822 515,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00										
VALOR TOTAL			¢27 822 515,00										
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	

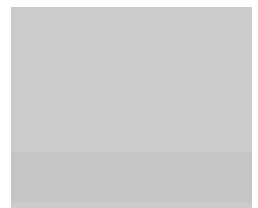
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-20606052451100-2022-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: CASA DE HABITACION		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: N/A		Presupuesto: ¢ N/A	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: N/A					
Nombre del Desarrollador: N/A					
Número de Contrato CFIA: N/A		Número permiso construcción:		N/A	
Documentos de construcción adicionales: N/A					
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre:		N/A	
Vigencia del contrato de arrendamiento:		N/A			
Área construcción principal: 196,00 m2		Porcentaje de cobertura: 28%		Año de construcción: 2007	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC 02		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura SISTEMA DE BLOQUES Y COLUMNAS INTEGRALES		Sistema eléctrico:			
Paredes	BLOQUES				
Entrepiso	NO HAY				
Techos	CERCHAS EN MADERA				
Cubierta	HIERRO GALVANIZADO				
Cielos	FIBROLIT				
Pisos	CERAMICA				
Fachada	VERJAS Y PORTON				
Aposentos	COCHERA, SALA, COMEDOR, COCINA, CUATRO DORMITORIOS, UN BAÑO, PILAS Y AREA DE TENDIDO.				
Baños	UNO				
Otros	NO HAY				
Red de agua caliente	NO				
Tanque captación de agua	NO				
		Estado Físico y Mantenimiento:			
		Paredes	Bueno	Cielos	Bueno
		Pisos	Bueno	Cubierta	Bueno
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
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					
SE TOMO COMO REFERERENCIA EL VALOR POR METRO CUADRADO INDICADO POR EL ORGANO DE NORMALIZACION TECNICA DEL MINISTERIO DE HACIENDA - MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA DEL 2021 - VIVENDA VC 02 - GALERON GA 01					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20606052451100-2022-U

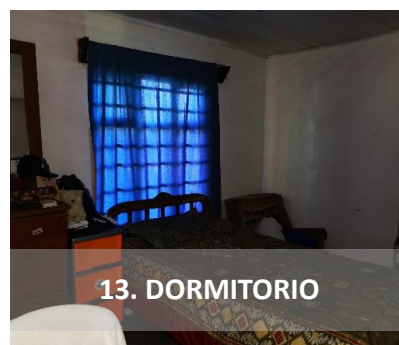
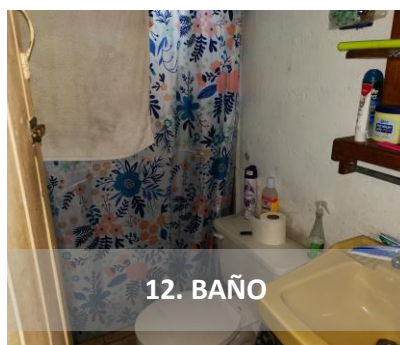
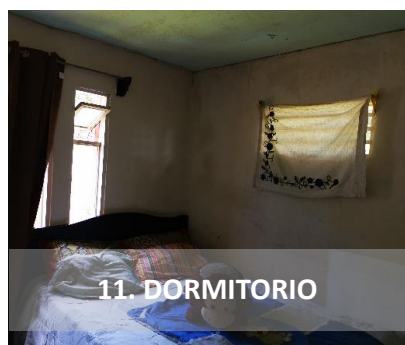


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

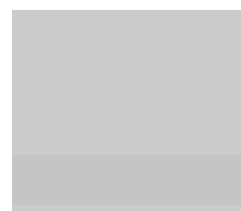


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20606052451100-2022-U

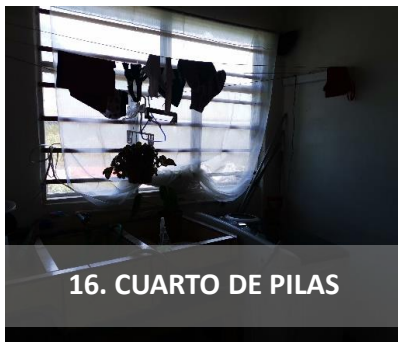
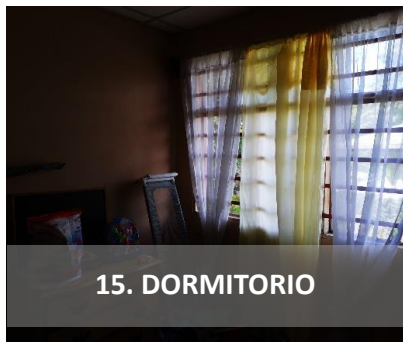


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

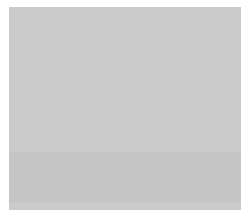


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20606052451100-2022-U

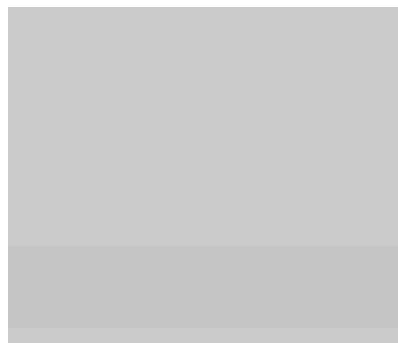
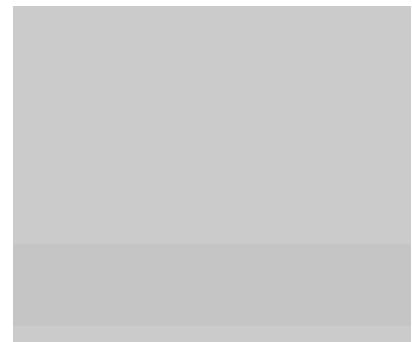


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

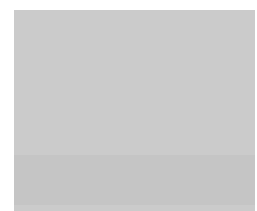
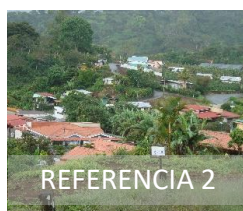


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20606052451100-2022-U

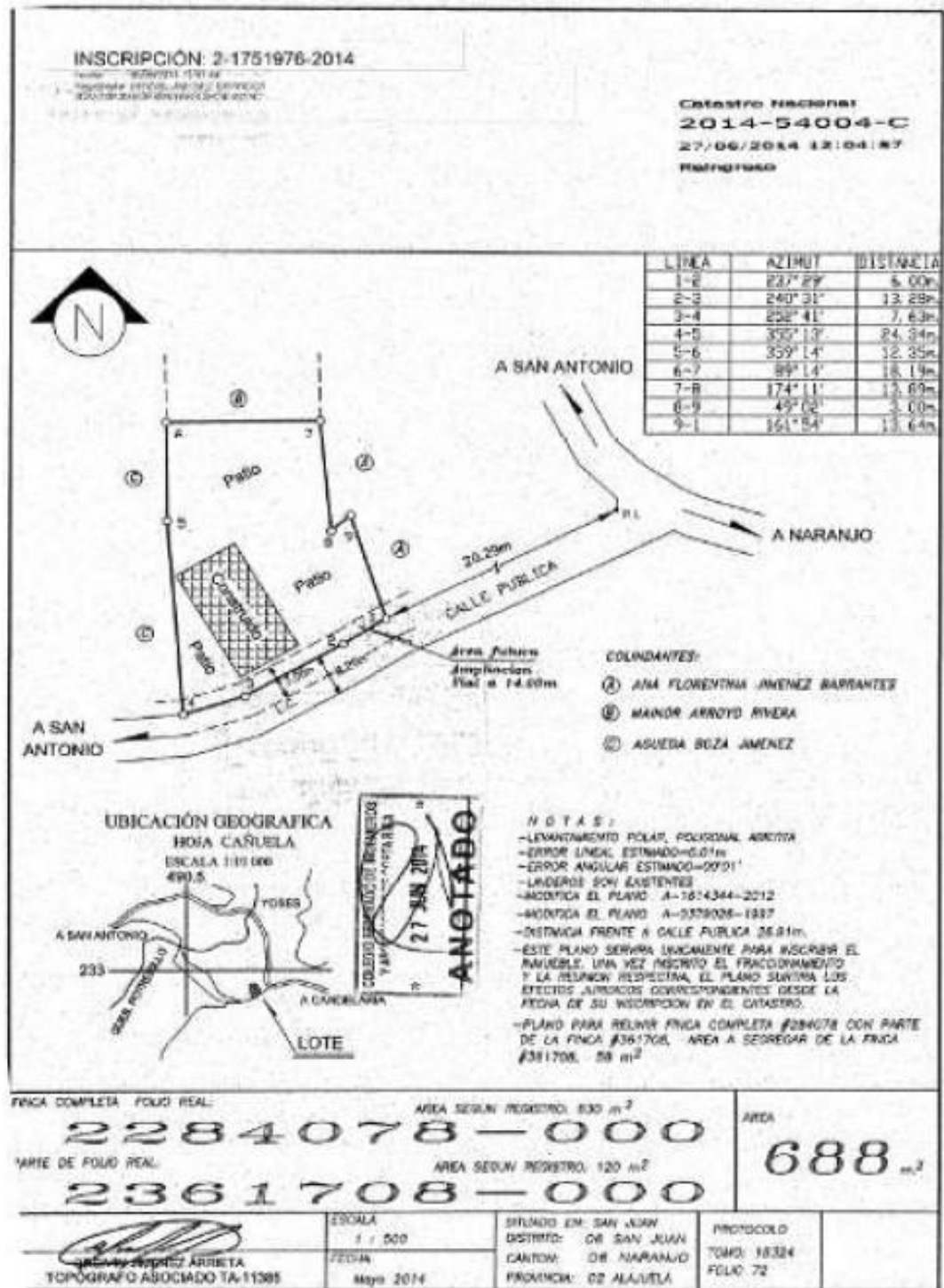


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-20606052451100-2022-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-20606052451100-2022-U

30/6/22, 13:55

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 524511—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 524511 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE PATIO CON UNA CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN JUAN CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : MAINOR ARROYO RIVERA

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 26 METROS 91 DECIMETROS

ESTE : ANA FLORENTINA JIMENEZ BARRANTES

OESTE : AGUEDA BOZA JIMENEZ

MIDE: SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:A-1751976-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00284078 000		FOLIO REAL
2-00524509 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 47,785,155.25 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL
CIENTO CINCUENTA Y CINCO COLONES CON VEINTICINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00318305-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-MAY-2022

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

Emitido el 30-06-2022 a las 13:55 horas

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

about:blank

1/1

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-20606052451100-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	CONSTRUCCIONES HERMANOS PORRAS C	Número de cédula: 3-101-462662
3	Nombre del Perito que valoró:	ANDRES CORDERO RODRIGUEZ	Empresa: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	61 965 203,00	Monto solicitado: 23 696 056,80
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO MEDIANERO FRENTE A CALLE PUBLICA Y CON UNA CASA DE UN NIVEL - UBICADO EN UNA ZONA URBANA CON TODOS LOS SERVICIOS BASICOS INSTALADOS Y DESCONECTADOS - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES VISIBLES DEL TERRENO Y EDIFICACION - NO SE REALIZARON PRUEBAS FISICAS DE INGENIERIA POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS, DAÑOS NO APRECIABLES, PROBLEMAS GEOFISICOS O PROBLEMAS CON LA CAPACIDAD SOPORTANTE DEL TERRENO, ASI COMO POR EL NO CUMPLIMIENTO DE ANALISIS, DISEÑO Y REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS CODIGOS VIGENTES - LA VISITA FUE REALIZADA EL DIA 30 DE JUNIO SEGUN CONSTA EN LAS FOTOGRAFIAS AL FINAL DEL INFORME		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	ANDRES CORDERO RODRIGUEZ	Emp. N° 360
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	30/6/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)