

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-20606019524700-2022-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 125 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-418817-1981	83,24 m2	
Identificador Predial	20606019524700	83,24 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	¢5 450 888,16		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢5 450 888,16		
VALOR EN LETRAS:	CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO COLONES 16/100		
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	¢0,00		
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 - MISMA QUE ESTA EN MAL ESTADO POR LO QUE NO SE TOMARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCION - 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		Firma del Perito 1-0810-0807
			Cód. Empresa 00000360
Nombre y firma representate 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						214-20606019524700-2022-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	83,24	370,00	1,6361	1000	2,2714	700	2,0192	248	1,4337	1,0000		
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		
Frente	8,36	23	0,7137	20	0,7477	10	0,9420	12	0,8865	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	1	2	0,9704	2	0,9704	2	0,9704	2	0,9704	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		1,1331		1,3185		2,7689		1,4330		1,0000		
Valores Homologados		61 247,56		59 332,07		55 377,58		85 980,72				
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	€65 484 /m2			Valor ajustado			€65 484 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área			83,24 m2			€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€65 484,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€5 450 888,16						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CALLE PUBLICA Y ALCIDES VARGAS					CALLE PUBLICA						
SUR	EVENCIO HERRERA RODRIGUIEZ					TERRENO						
ESTE	EVENCIO HERRERA RODRIGUIEZ					CASA DE HABITACION						
OESTE	OLIVER QUIROS PORTUGUEZ					CASA DE HABITACION						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	453 940					1 118 540					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				214-20606019524700-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	12,00 m		Cordón	NO	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	Actividad del lugar
Medidores instalados	Electricidad y Agua				HABITACIONAL
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	8,36 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	10,03 m		Pendiente %	2	
Relación:	1,20		Tipo de vía:	4	
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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 70,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
30/6/2022		NO HAY			
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									214-20606019524700-2022-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	60,00	265 000	15 900 000	80	80	MM	0,0000	0,2780	-	-	0	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	60,00		15 900 000						-			
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			¢0,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢0,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
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:				Ross-Heidecke								

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-20606019524700-2022-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:	60,00 m2	Porcentaje de cobertura:	72%	Año de construcción:	1981
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	VM01	NÚMERO DE NIVELES:	1		
Estructura	MADERA	Sistema eléctrico:			
Paredes	MADERA	Entubado Conduit	SI	TOTAL	
Entrepiso	MADERA	Porcentaje	100%		
Techos	CERCHAS EN MADERA	Caja breaker	SI		
Cubierta	HIERRO GALVANIZADO	Interruptor	Diyuntores		
Cielos	NO HAY	Estado General	Bueno		
Pisos	MADERA	Gas LP	Ubicación		
Fachada	VENTANAS Y PAREDES EN MADERA	Estado Físico y Mantenimiento:			
Aposentos	SALA, COMEDOR, COCINA, DOS DORMITORIOS, UN BAÑO, PILAS	Paredes	Deficiente	Cielos	Deficiente
Baños	UNO	Pisos	Deficiente	Cubierta	Deficiente
Otros	NO HAY				
Red de agua caliente	NO				
Tanque captación de agua	NO				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Ninguno	Paredes	Leve	Pisos	Leve
Pisos	Leve	Cielos	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			Equivalente al: 0,0%		
2			del monto del crédito destinado a construcción		
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
SE TOMO COMO REFERERNCIA 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 - EL ESTADO DE LAS BASES Y SOPORTES DE LA VIVIENDA ES MUY MALO POR LO QUE EL VALOR DE LA CONSTRUCCION NO SE TOMA EN CUENTA - ES NOTORIO UN DESNIVEL DENTRO DE LA VIVIENDA					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20606019524700-2022-U



01. VISTA AL NORTE



02. VISTA AL OESTE



03. VISTA AL ESTE



04. FRENTE DE LA PROPIEDAD



05. COSTADO IZQUIERDO



06. COSTADO DERECHO

07. REALIZO ARQ. ANDRES
CORDERO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



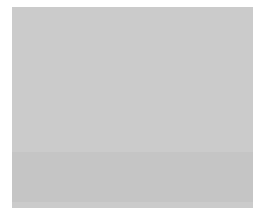
REFERENCIA 1



REFERENCIA 2



REFERENCIA 3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20606019524700-2022-U



08. CORREDOR



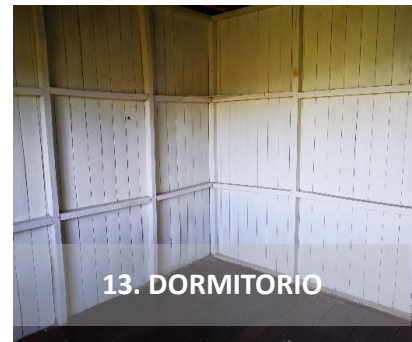
09. SALA COMEDOR



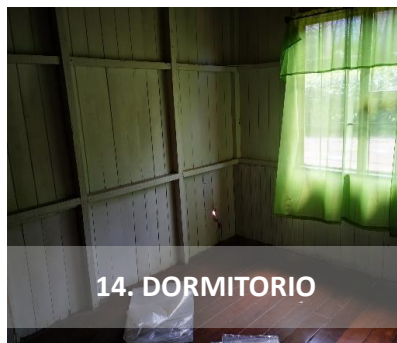
10. COCINA


11. LAVATORIO FUERA DEL
BAÑO


12. BAÑO



13. DORMITORIO



14. DORMITORIO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



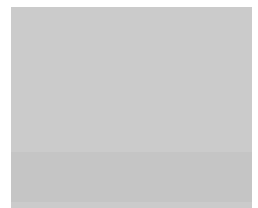
REFERENCIA 1



REFERENCIA 2



REFERENCIA 3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20606019524700-2022-U



15. CENTRO DE CARGA



16. SISTEMA ELECTRICO ENTUBADO



17. ESCALERAS AL NIVEL INFERIOR



18. COLUMNAS



19. SOPORTES EN MAL ESTADO



20. AMARRES DE VIGAS DE MADERA

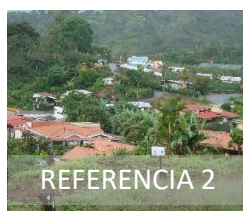


21. SOPORTES

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



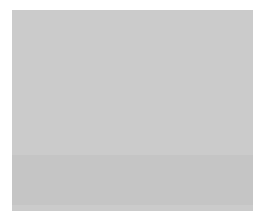
REFERENCIA 1



REFERENCIA 2



REFERENCIA 3

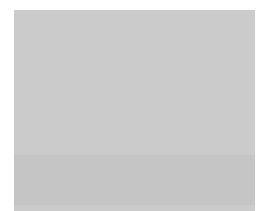
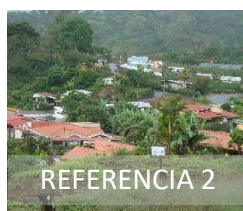


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20606019524700-2022-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-20606019524700-2022-U

761-24C **A-6-6-1 #271**

SECCION DE NOTIPIAN

113 232

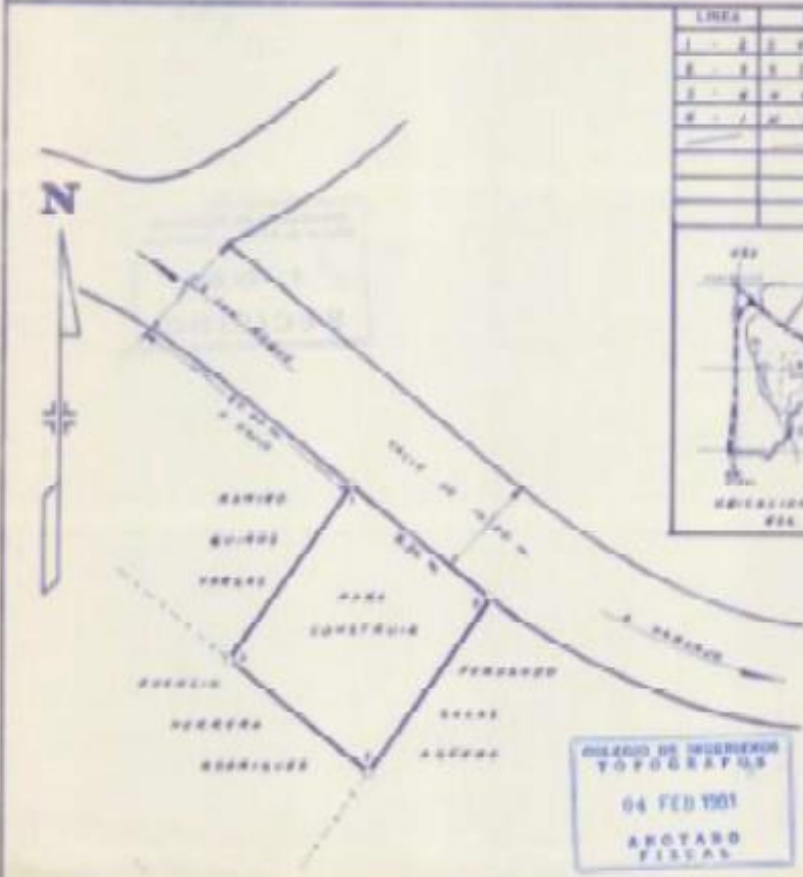
1 MAR. 1980

CATASTRO

No. A-6-6-1-21

6 FEB. 1981





LINES	DIMENS	DIST.
1 - 2	22' 0" x 8' 0"	10.00
2 - 3	22' 0" x 8' 0"	10.00
3 - 4	22' 0" x 8' 0"	10.00
4 - 1	22' 0" x 8' 0"	10.00

BOLETO DE INGENIEROS TOPOGRAFOS

04 FEB 1981

ARCTABO FISCAL

PROPIETARIO: **EVENCIO HERRERA RODRIGUEZ**

CONYUGES: **DULCELINA SANCHEZ ARGUEDAS**

REPRESENTANTE: **EDUARDO CASTRO ZUNADO**

EXTENSION: **83.24 m²**

VALOR: **297.200**

PROVINCIA: **ALAJUELA**

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20606019524700-2022-U

30/6/22, 11:54

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 183432-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 183432 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN JUAN CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE Y ALVIDES VARGAS
SUR : EVENCIO HERRERA RODRIGUEZ
ESTE : EVENCIO HERRERA RODRIGUEZ
OESTE : OLIVIER QUIROS PORTUGUEZ
NORESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 10,03 METROS
NOROESTE : EMILCE HERRERA ACU#A
SURESTE : EMILCE HERRERA ACU#A
SUROESTE : EMILCE HERRERA ACU#A

MIDE: CIENTO METROS CON SESENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0418207-1981

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 183432 Y ADEMAS PROVIENE DE 2763 371 002

VALOR FISCAL: 5,422,171.59 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL CIENTO SETENTA
Y UN COLONES CON CINCUENTA Y NUEVE 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 11:54 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°:	214-20606019524700-2022-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: Sí
5	Monto del avalúo	5 450 888,16	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 - MISMA QUE ESTA EN MAL ESTADO POR LO QUE NO SE TOMARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCION - 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)