

Fecha: 16/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: RESIDENCIAL LA GUARIA LOTE 18
2-ALA 10-Desamparados 1-Alajuela

Número de Avalúo: 5162931

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 66.479.274,49

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 14/08/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
Se recomienda el bien como garantía. Casa de un nivel con Tipología Constructiva VC03, ubicada en una urbanización de clase media dispone de todos los servicios básicos. Favor remitirse en Anexos a Notas Generales.

FIRMA: 

Nombre: VANNIA SOLIS ZAMORA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0383-0169

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-20110039603800-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5162931

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: VANNIA SOLIS ZAMORA	
	OFICINA: COBRO JUDICIAL COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - VANNIA SOLIS ZAMORA	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0383-0169		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
CLIENTE: VICTOR EDUARDO CHAVES GUTIERREZ		CORREO: solisvannia@gmail.com		CORREO: vicchgu@usa.com	
TELÉFONO: 8841-5976 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1072-0713		TELÉFONO: 24723310, 88103410		OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: VICTOR EDUARDO CHAVES GUTIERREZ IDENTIFICACIÓN N°: 1-1072-0713		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 1 Alajuela DISTRITO: 10 Desamparados		LOCALIDAD: PLUS CODE 2RF5+VQX Alajuela, Costa Rica		
DIRECCIÓN EXACTA: RESIDENCIAL LA GUARIA LOTE 18		IDENTIFICADOR PREDIAL: 20110039603800 PLANO DE CATASTRO N°: A-0902542-2004		ÁREA REGISTRADA: 160,31 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR:		VIGENCIA CONTRATO:	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No					

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro	
	PROPÓSITO: ☒ Estimar el Valor Físico ☐ Estimar el Valor de Mercado ☐		OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ COBRO JUDICIAL	
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):				
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro				
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro				
☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:				
TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ NO BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ NO CON CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ NO				
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):				
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Casa de un nivel				
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°:				
ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES:				
ÁREA M² PLANO CATASTRO: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No				
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro					PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro					RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro					RANGO DE PRECIOS:				
DENSIDAD: ☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural					VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja				
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐					DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja				
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐					TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo				
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ NO									
COMENTARIOS: El distrito Desamparados presenta actividad comercial y residencial a lo largo de la ruta 123 hacia Santa Bárbara de Heredia. Se observa un desarrollo urbano de alta densidad con ofertas de vivienda como Condominios y Urbanizaciones . El bien se ubica en una urbanización consolidada llamada Residencial La Guaria de clase media con acceso mediante calle pública en asfalto provista de aceras, cordón y caño, se dispone de todos los servicios básicos. En general se observa en Desamparados de Alajuela un desarrollo urbano planificado y cerca del casco central de Alajuela a unos 2,5 km.									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 7 X 23,13 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 160,31 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☐ Cuneta ☒ Tanque Séptico	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO APLICA				
TOPOGRAFÍA: Plana				
PENDIENTE: No Aplica				
ZONIFICACIÓN: Residencial				
FUENTE: Con base en inspección de campo				
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ NO				
ESTADO FÍSICO: Óptimo				
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ NO Ninguno				
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ SI ☐ NO Ninguno				
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ NO Ninguno				
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ NO				
COMENTARIOS: En la visita de campo se observa : 1) Se ubica del bien un cuerpo de agua (río Cachazas) hacia el norte a unos 135 mts (Ver en Anexos Mapa Hidrico de la zona), según vecinos la zona no presenta riesgos por inundación. 2) La propiedad presenta Gravámenes QUE NO AFECTAN EL VALOR DEL BIEN : a- Hipoteca con el BNCR por € 63 780 000 / citas 2014-208069-01-002-001 / inicia 24 julio 2014, finaliza 24 julio 2044 . b- Demanda Ejecutiva Hipotecaria / citas 800-860292-01-0001-001 / Exp 24-001362-1157 CJ monto € 62 703 094,50 / inicia 6 marzo 2024 finaliza 6 marzo 2034. 3) Terreno ubicado en Urbanización con una Tipología Constructiva VC03.				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-20110039603800-2024-U

NAS No.: 5162931

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
5	479.114	1.108.487	1.001
4	479.111	1.108.493	1.001

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE 2RF5+VQX Alajuela, Costa Rica
Puntos 5 y 4 frente a calle pública

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2012

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 122 m²

EDAD EFECTIVA: 12 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 56.4 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 99.5 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 32.9 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: Hierro Galvanizado

ESTRUCTURA: Perfiles metálicos

ENTREPISO: No hay

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: De 71% a 85

TECHOS: A dos aguas con canoas y bajantes en fachada frontal y posterior

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

Tapicheles de concreto

FACHADA/EXTERIOR: Sencilla con verja y garaje frontal

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

Paredes repelladas y pintadas, jardín frontal con jardineras en concreto, garaje con portón eléctrico

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ Paredes externas e internas

Empastado ☐ Cielos Gypsum

Enchape ☒ Cuarto de baño

Madera ☐ Mueble de cocina

PISOS: Cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100%

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: Politileno de alta densidad / 1000 LT

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	GARAJE / P E	TAPIAS	TANQUE	JARDIN		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	2	0	1	1	1	1	1	1	221,5 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: 19 CUARTOS: 14 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 2 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 221,5 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Se observa una casa de habitación con tipología constructiva VC03 de un nivel en mampostería integral con cielos en Gysum, ventanales con marcos en aluminio y verjas en ventanas posteriores , 2 cuartos de baño enchapados con losa sanitaria económica, tres dormitorios provistos de closet con puertas en madera fina, mueble de cocina en madera y sobre de granito o marmolina, garaje con portón eléctrico, electricidad entubada. Las construcciones accesorias son las tapias, tanque elevado de almacenamiento de agua potable, jardín y patio , verja en perfiles metálicos para un área total de construcción de 99,50 m2 y un área de casa de habitación de 122 m2 para un total de construcción de 221.5. No se observan fisuras o desplomes en repello de paredes, piso y cielos. Mantenimiento general bueno.

Página 2 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-20110039603800-2024-U

NAS No.: 5162931

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Alajuela, Desamparados RESIDENCIAL LA GUARIA LOTE 18		MERCADO		MERCADO		MERCADO	
Tipo de Información		Residencial Punta del Este, Desamparados Alajuela		Desamparados Alajuela frente a Calle La Claudia		Residencial Punta del Este del parque infantil 45 este y 35	
Superficie de Terreno		7 m X 20 m		10 m X 25 m		7 m X 22,86 m	
Fecha Consulta		16/08/2024		16/08/2024		16/08/2024	
Valor Terreno		26.000.064		39.000.000		27.000.000	
Números de Contacto		VADI 64446		VADI 78222		VADI 69022	
Valor Unitario del Terreno		180.556		156.000		168.750	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	160,31 m²	144 m²	,9652	250 m²	1,1579	160 m²	,9994
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
NEGOCIACION	1	5%	,95	5%	,95	2%	,98
TIPO VENTA	1	Razonable	1	Razonable	1	Razonable	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9169		1,1		,9794	
VALORES HOMOLOGADOS		165.559,02		171.600,78		165.275,77	

Conclusiones:
Las referencias utilizadas corresponden a ofertas de mercado en la zona, se consideran pertinentes en virtud que el coeficiente de variación es de 2,13 %, lo cual indica una homogeneidad excelente. Así las cosas, el dato obtenido es pertinente para el caso referido.
El factor frente no se utiliza dado que no incide en el estudio.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 26.848.558

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 167.479

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-20110039603800-2024-U

NAS No.: 5162931

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: VANNIA SOLIS ZAMORA
	OFICINA: COBRO JUDICIAL COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - VANNIA SOLIS ZAMORA
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0383-0169
	CLIENTE: VICTOR EDUARDO CHAVES GUTIERREZ		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: vicchgu@usa.com		CORREO: solisvannia@gmail.com
	TELÉFONO: 8841-5976 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1072-0713		TELÉFONO: 24723310, 88103410 OTRO:

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	160,31	167.479	1	1	1	1	167.479	100%	26.848.558,49
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	26.848.558,49

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Casa	75	385.000	28.875.000	65	12	0,8907	0,9748	25.070.850	56,4	334.278
Gar / Port	35	229.500	8.032.500	65	12	0,8907	0,9748	6.974.240	56,4	199.264
entrada	7	192.500	1.347.500	65	12	0,8907	0,9748	1.169.973	56,4	167.139
c.pilas	5	192.500	962.500	65	12	0,8907	0,9191	787.945	53,2	157.589
Tapias	52,5	80.000	4.200.000	50	12	0,8512	0,9748	3.484.950	41,5	66.380
Tanque	1	220.000	220.000	40	10	0,8438	0,9748	180.958	32,9	180.958
Jardin / P	38	50.000	1.900.000	40	12	0,805	0,9748	1.490.968	31,4	39.236
Verja	8	75.000	600.000	40	12	0,805	0,9748	470.832	31,4	58.854
Totales	221,5		46.137.500	Valor de las Construcciones:						39.630.716

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales								Valor de los Elementos Comunes:	0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL: 66.479.274,49

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
Totals:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-20110039603800-2024-U	NAS No.: 5162931
--	------------------

NAS No.: 5162931

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	ENFOQUE DE MERCADO							
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA, Alajuela, Desamparados RESIDENCIAL LA GUARIA LOTE 18							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	122 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	RESIDENCIAL LA GUARIA LOTE 18		1		1		1
	Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
	Tipo de Propiedad			1		1		1
	Diseño/Estilo			1		1		1
	Edad/Conservación			1		1		1
	Superficie Habitable			1		1		1
	Número de Recámaras			1		1		1
	Número de Baños			1		1		1
	Estacionamientos			1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
	VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
	Conclusiones:							

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 15

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-20110039603800-2024-U

NAS No.: 5162931

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
Se recomienda el bien como garantía. Casa de un nivel con Tipología Constructiva VC03, ubicada en una urbanización de clase media dispone de todos los servicios básicos. Favor remitirse en Anexos a Notas Generales.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

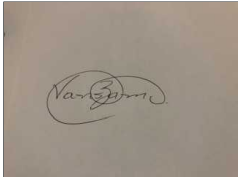
TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 26.848.558,49
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 39.630.716
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 66.479.274,49
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 39.630.716
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:
VALOR DE VENTA FORZADA:
UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:
VALOR FINAL: 66.479.274,49 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: RESIDENCIAL LA GUARIA LOTE 18
PROVINCIA: ALA CANTON: Alajuela DISTRITO: Desamparados
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES
A LA FECHA: VALOR FINAL: 66.479.274,49 MONTO DE LA SOLICITUD: 59.416.405,58
VALOR EN LETRAS: sesenta y seis millones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos setenta y cuatro y cuarenta y nueve centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:


CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA:

NOMBRE PERITO: VANNIA SOLIS ZAMORA
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-8925
CÓDIGO INSPECTOR: 624
COD. EMPRESA: 294
FECHA DEL INFORME: 16/08/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 14/08/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0383-0169

NOMBRE CO-FIRMANTE:
TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:
REGISTRO #:
CÓDIGO INSPECTOR:
FECHA DEL INFORME:
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN:
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☒ Mapa de Ubicación ☒ Anexo Imagen 1
☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☒ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☒ Plano Catastro ☒ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☐ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☐ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3
☒ Certificado Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2

Página 6 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Porton electrico del garaje / jardin frontal y verja frontal

Foto 4



Descripción: Habitación con closet / puertas en madera de tabilla

Foto 2



Descripción: Sala / cielos en Gypsum / piso ceramica / puertas en madera tipo tablero

Foto 5



Descripción: Cuarto de baño enchapado altura cielo / losa sanitaria economica

Foto 3



Descripción: Cocina con mueble en madera

Foto 6



Descripción: Area de lavanderia (cuarto pilas)

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Fachada posterior / canoas y bajantes / verjas en ventanas

Foto 10



Descripción: Caja de breaker

Foto 8



Descripción: Tapias y losa de patio

Foto 11



Descripción: PORTÓN ELECTRICO

Foto 9



Descripción: Tanque de agua aereo con estructura metalica

Foto 12



Descripción: Falta colocar cielo en esta parte del cuarto de pilas

Mapa de Ubicación



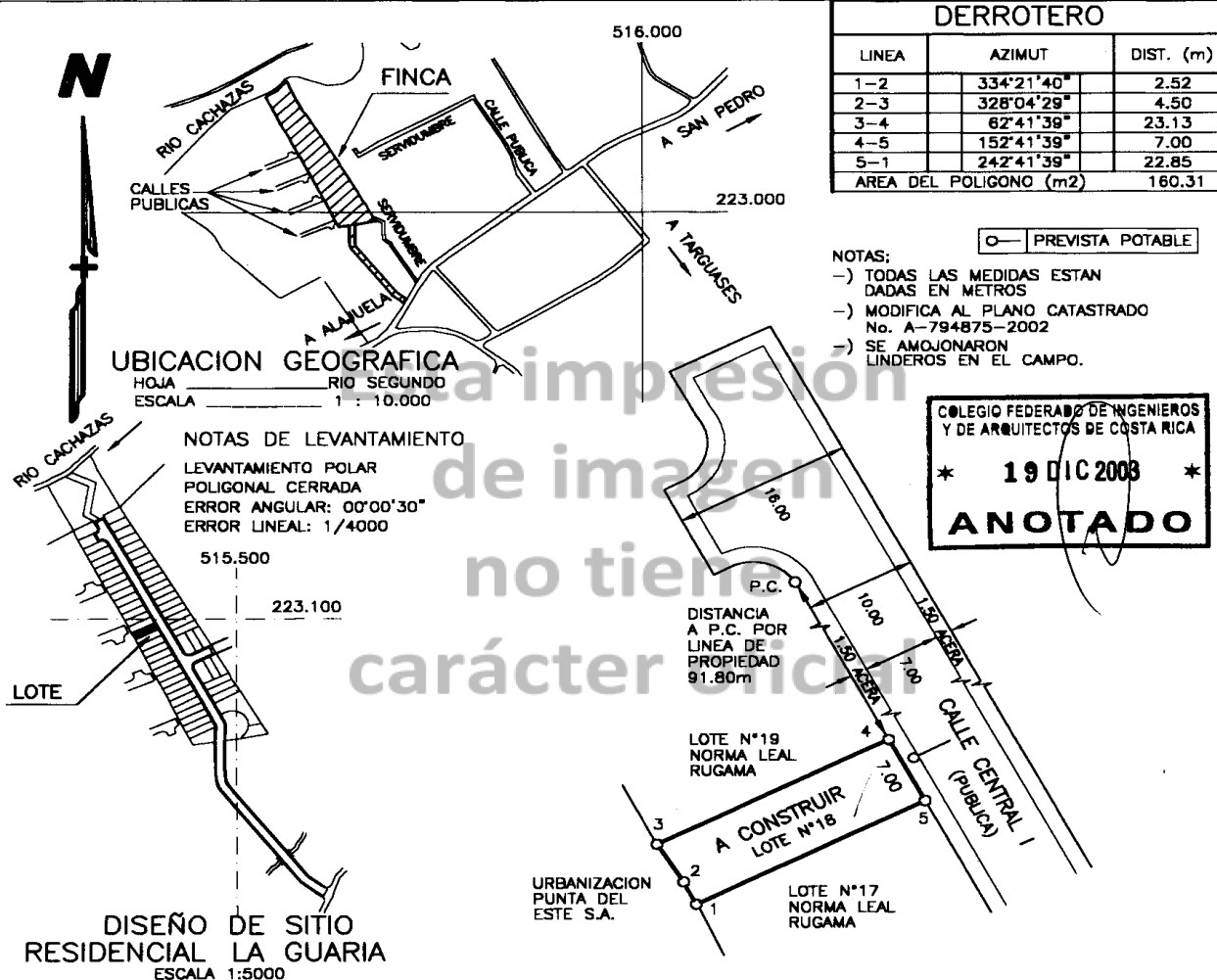
Plano Catastro

ESPACIO PARA SELLOS Y TIMBRES: 2-902542-2004
 Fecha : 14/01/2004 12:22:07
 Registrador: FERNANDO SOLIS OVARES
 87B8DD21EEA1F9D17D96044626ADA6F2



Catastro Nacional
 1-1888335
 13/01/2004 14:30:47
 Reingreso

Catastro Nacional
 1-1888335
 19/12/2003 08:51:09



DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DIST. (m)
1-2	334°21'40"	2.52
2-3	328°04'29"	4.50
3-4	82°41'39"	23.13
4-5	152°41'39"	7.00
5-1	242°41'39"	22.85
AREA DEL POLIGONO (m2)		160.31

- NOTAS:
-) TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS
 -) MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. A-794875-2002
 -) SE AMOJONARON LINDEROS EN EL CAMPO.

○ PREVISTA POTABLE

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

* 19 DIC 2003 *

ANOTADO

DISEÑO DE SITIO RESIDENCIAL LA GUARIA
 ESCALA 1:5000

NOTA:
 EXENTO DEL PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES SEGUN LEY N°7052 ARTICULOS N°145 Y N°147, DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y SU REGLAMENTO

PROPIEDAD DE: NORMA LEAL RUGAMA CEDULA DE IDENTIDAD N°: 8-047-0877	AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO: 18051.81m ²	SITUADO EN: RESIDENCIAL LA GUARIA	AREA: 160.31m²
	PROTOCOLO TOMO: 6913 FOLIO: 78 AL 90	DISTRITO: 10° DESAMPARADOS CANTON: 1° ALAJUELA PROVINCIA: 2° ALAJUELA	
AGREMENSOR ASOCIADO: GUILLERMO CENTENO MADRIGAL AA-157	ESCALA: 1:500 FECHA: AGOSTO 2003	ARCHIVO: LOTE N°18	ES PARTE FOLIO REAL 2348165-000

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 396038-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 396038 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 18 CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 10-DESAMPARADOS CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE: LOTE 19
SUR: LOTE 17
ESTE: CALLE PUBLICA CON 7.00 METROS
OESTE: URBANIZACION PUNTA DEL ESTE S.A.

WIDE: CIENTO SESENTA METROS CON TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: A-0902542-2004
IDENTIFICADOR PREDIAL: 201100396038-___

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00348165	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 81,000,000.00 COLONES
PROPIETARIO:
VICTOR EDUARDO CHAVES GUTIERREZ
CEDULA IDENTIDAD 1-1072-0713
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y UN MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2014-00208069-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-AGO-2014

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

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 000-060292-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 24-001362-1157-CJ
MONTO: SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO COLONES CON CINCUENTA Y UN CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 2-00396038-000
INICIA EL: 06 DE MARZO DE 2024
FINALIZA EL: 06 DE MARZO DE 2034
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
MONTO: 62,703,794.51
DEMANDADO
VICTOR EDUARDO CHAVES GUTIERREZ
CEDULA IDENTIDAD 1-1072-0713
MONTO: 62,703,794.51
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2014-208069-01-0002-001
INICIA EL: 24-JUL-2014
FINALIZA EL: 24-JUL-2044
AFECTA A FINCA: 2-00396038-000
MONTO: SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL COLONES
INTERESES: LOS QUE RUJAN AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION
INICIA: 24 DE JULIO DE 2014
VENCE: 24 DE JULIO DE 2044
FORMA DE PAGO: 360 MESES
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: SALD CAP ADEUDA
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
VICTOR EDUARDO CHAVES GUTIERREZ
CEDULA IDENTIDAD 1-1072-0713
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:

ANEXO : MAPA HIDRICO DE LA ZONA (RIO CACHAZAS A 135 MTS NORTE DEL BIEN A VALORAR)



Anexo Imagen 2

Descripción:

ANEXO : NOTAS GENERALES

- 1) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las estructuras y al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo, o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.
- 3) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4) No se omite manifestar que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario, en la visita de campo se verificaron el frente a calle y linderos.
- 5) El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto la suscrita no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
- 6) Con respecto a la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no se trata de un estudio detallado, por lo tanto sus alcances se limitan a lo observado en la visita de campo.
- 7) La suscrita no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica como por ejemplo: propiedad, derechos, gravámenes y otros, pues es materia que no le compete y por lo tanto SALVA CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD.
- 8) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación aportada.
- 11) La propiedad se encuentra funcional y dispone de todos los servicios básicos.

