Fecha: 19/04/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA FABRICA DE BICICLETAS SUPER PRO 257M AL NORTE. LOTE SOBRE MARGEN DERECHA 2-ALA 2-SANTIAGO 2-SAN RAMON

Número de Avalúo: 5154411

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 15.701.719,5

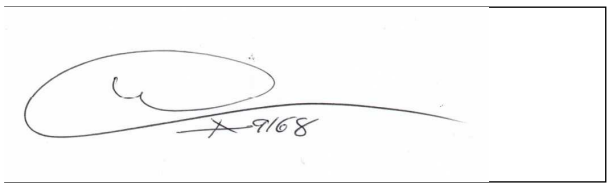
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 18/04/2024

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

Observaciones Generales:
EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO MEDIANERO SIN CONSTRUCCIONES - UBICADO EN UNA ZONA SEMIURBANA CON LOS SERVICIOS BASICOS DISPONIBLES MAS NO INSTALADOS - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES VISIBLES DE LA ZONA - 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 – LOS GRAVAMENES INDICADOS EN EL ESTUDIO DE REGISTRO SEGUN LA VISITA NO AFECTAN NI LA FUNCIONALIDAD NI LA MATERIALIDAD DEL BIEN - SE RECOMIENDA EL BIEN COMO GARANTIA HIPOTECARIA

FIRMA:



Nombre: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Idenfiticación #: 1-0810-0807

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 20-20202040733200-2024-U | Liquidez: Medio Alta | NAS No.: 5154411

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 20-SAN RAMON | COD. AGENCIA: 20
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: KEINER JOSE MOLINA PICADO
CORREO: nblancob@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 25236400 | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0659-0668

VALUADOR

NOMBRE: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ
EMPRESA: Perito Externo - ANDRÉS CORDERO RODRÍGUEZ
IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto
CORREO: acorderor@cfia.or.cr
TELÉFONO: 8383-1753 | OTRO:

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: CONSORCIO CRIFASA SOCIEDAD DE RESPONSAB | IDENTIFICACIÓN N°: 3-102-867437 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 2 ALA | CANTON: 2 SAN RAMON | DISTRITO: 2 SANTIAGO | LOCALIDAD: SANTIAGO DE SAN RAMON
DIRECCIÓN EXACTA: DE LA FABRICA DE BICICLETAS SUPER PRO 257M AL NORTE. LOTE SOBRE MARGEN DERECHA
IDENTIFICADOR PREDIAL: 20202040733200 | PLANO DE CATASTRO N°: A-0974066-2005 | ÁREA REGISTRADA: 161,75 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: LOTE BALDIO | VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERISTICAS 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 ☐ Refinanciamento ☐ Construcción ☒ REMATE
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
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): N/A
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE BALDIO
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
TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	10	40
RANGO DE PRECIOS:	60.000	100.000

VISIÓN DEL MERCADO — OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

COMENTARIOS:
LA DESCRIPCION GENERAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD QUE ESTA SIENDO VALUADA Y ANALIZADA SE BASA EN ASPECTOS VARIADOS TALES COMO ESTUDIOS ANTERIORES REALIZADOS EN LA MISMA ZONA, LA OBSERVACION DEL SITIO, DEL MEDIO CIRCUNDANTE Y REFERENCIAS OBTENIDAS POR PERSONAS RESIDENTES O CONOCEDORAS DE LA ZONA.

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 8,23 X 21,06 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 161,75 | UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: No Aplica
ZONIFICACIÓN: Residencial
FUENTE: VISITA AL SITIO
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No
ESTADO FÍSICO:
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☒ Sistema Sanitario ☒ Caño ☒ Internet ☐ Cuneta ☐
AGUA: ☐ Si ☒ No ☐
ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☒ Acera ☒ Cordón ☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐
ELECTRICIDAD: ☐ Si Tiene ☒ No Tiene ☐
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☒ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local
MATERIAL: Asfalto
ANCHO DE VÍA: 11 M
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m
JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle Pública | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55

COMENTARIOS:
LAS CARACTERISTICAS, FACILIDADES, SERVICIOS, RIESGOS DEL SUJETO, SE OBTIENEN DE LA OBSERVACION HECHA EN EL SITIO EL DIA DE LA VISITA Y DE CONOCIMIENTOS POR PARTE DEL VALUADOR DE LA ZONA, NO SE HAN HECHO PRUEBAS FISICAS, TECNICAS NI DE NINGUN TIPO DE INGENIERIA NI EN EL TERRENO NI EN LA ZONA - LOS GRAVAMENES INDICADOS EN EL ESTUDIO DE REGISTRO SEGUN LA VISITA NO AFECTAN NI LA FUNCIONALIDAD NI LA MATERIALIDAD DEL BIEN.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 20-20202040733200-2024-U NAS No.: 5154411

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	447.379	1.114.585	3
2	447.386	1.114.580	3

ÁREA m²: 161,75 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 90.000

COMENTARIOS:
PARA LA OBTENCION DE LAS COORDENADAS ESTE Y NORTE A UNA ALTURA DE 3 METROS EN EL VERTICE NUMERO UNO INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO SE UTILIZO EL MODELO GPSMAP 78 GARMIN.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:
ÁREA CONSTRUCCIÓN: m²
EDAD EFECTIVA: años
VIDA ÚTIL REMANENTE: años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:
CUBIERTA:
ESTRUCTURA:
ENTREPISO:
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:
AVANCE DE OBRA:
PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

	Paredes	Cielos	
Repello	☐	☐	
Empastado	☐	☐	
Enchape	☐	☐	
	☐	☐	
	☐	☐	

PISOS:
SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:
AIRE ACONDICIONADO:
RED AGUA CALIENTE:
GAS LP:
UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho
LÍNEAS DE PLOMERÍA:
Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator
☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario
☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna
☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina
☐
CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL														
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
NO HAY CONSTRUCCIONES EN EL TERRENO.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

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, SAN RAMON, SANTIAGO DE LA FABRICA DE BICICLETAS SUPER PRO 257M AL NORTE. LOTE SOBRE MARGEN DERECHA		LOTE EN VENTA EN LA ZONA		LOTE EN VENTA EN LA ZONA		LOTE EN VENTA EN LA ZONA	
Tipo de Información		ROTULO EN EL SITIO CON EL NUMERO DE TELEFONO		ROTULO EN EL SITIO CON EL NUMERO DE TELEFONO		ROTULO EN EL SITIO CON EL NUMERO DE TELEFONO	
Superficie de Terreno		15 m X 22 m		13 m X 24 m		8 m X 29 m	
Fecha Consulta		18/04/2024		18/04/2024		18/04/2024	
Valor Terreno		36.000.000		28.980.000		18.000.000	
Números de Contacto		8342-9188		8775-9798		7160-4255	
Valor Unitario del Terreno		108.108		90.000		79.646	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	161,75 m²	400 m²	1,3482	322 m²	1,2551	226 m²	1,1167
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo	8,23	15	,8187	13	,8587	8	1,0095
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Negociacion	1	1	,8	1	1	1	1,1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,883		1,0778		1,24	
VALORES HOMOLOGADOS		95.461,21		96.997,89		98.764,19	

Conclusiones:

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.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 15.701.720

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 97.074

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 20-20202040733200-2024-U NAS No.: 5154411

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 20-SAN RAMON COD. AGENCIA: 20
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: KEINER JOSE MOLINA PICADO
CORREO: nblancob@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 25236400 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0659-0668

VALUADOR

NOMBRE: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ
EMPRESA: Perito Externo - ANDRÉS CORDERO RODRÍGUEZ
IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
CORREO: acorderor@cfia.or.cr
TELÉFONO: 8383-1753 OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	161,75	97.074	1	1	1	1	97.074	100%	15.701.719,5
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:	15.701.719,5

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0							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
Totales	0		0						Valor de las Construcciones:	0

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			0					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			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL: 15.701.719,5

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 20-20202040733200-2024-U NAS No.: 5154411

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO MEDIANERO SIN CONSTRUCCIONES - UBICADO EN UNA ZONA SEMIURBANA CON LOS SERVICIOS BASICOS DISPONIBLES MAS NO INSTALADOS - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES VISIBLES DE LA ZONA - 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 – LOS GRAVAMENES INDICADOS EN EL ESTUDIO DE REGISTRO SEGUN LA VISITA NO AFECTAN NI LA FUNCIONALIDAD NI LA MATERIALIDAD DEL BIEN - SE RECOMIENDA EL BIEN COMO GARANTIA HIPOTECARIA

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 15.701.719,5

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 15.701.719,5

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 0

VALOR DE VENTA FORZADA: 0

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: 15.701.719,5 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA FABRICA DE BICICLETAS SUPER PRO 257M AL NORTE. LOTE SOBRE MARGEN DERECHA

PROVINCIA: ALA CANTON: SAN RAMON DISTRITO: SANTIAGO

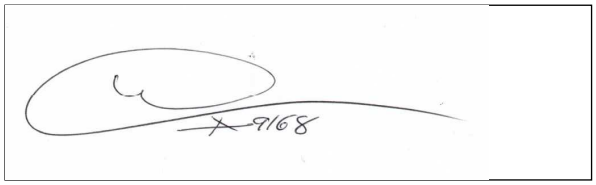
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 19/04/2024 VALOR FINAL: 15.701.719,5 MONTO DE LA SOLICITUD: 8.172.347,07

VALOR EN LETRAS: quince millones setecientos uno mil setecientos diecinueve y cincuenta centavos

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:



NOMBRE PERITO: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ

TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: A-9168

CÓDIGO INSPECTOR: 776

COD. EMPRESA: 360

FECHA DEL INFORME: 19/04/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 18/04/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

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 Catrastro	☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☐ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☐ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3
☒ Certificado Catrastral 1	☐ Certificado Catrastral 2			

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VISTA AL OESTE

Foto 2



Descripción: VISTA AL ESTE

Foto 3



Descripción: VISTA AL SUR

Foto 4



Descripción: FRENTE

Foto 5



Descripción: COSTADO DERECHO

Foto 6



Descripción: COSTADO IZQUIERDO

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: TERRAZA

Foto 8



Descripción: COLINDANCIAS

Foto 9



Descripción: COLINDANCIA OESTE

Foto 10



Descripción: REFERENCIA 1

Foto 11



Descripción: REFERENCIA 2

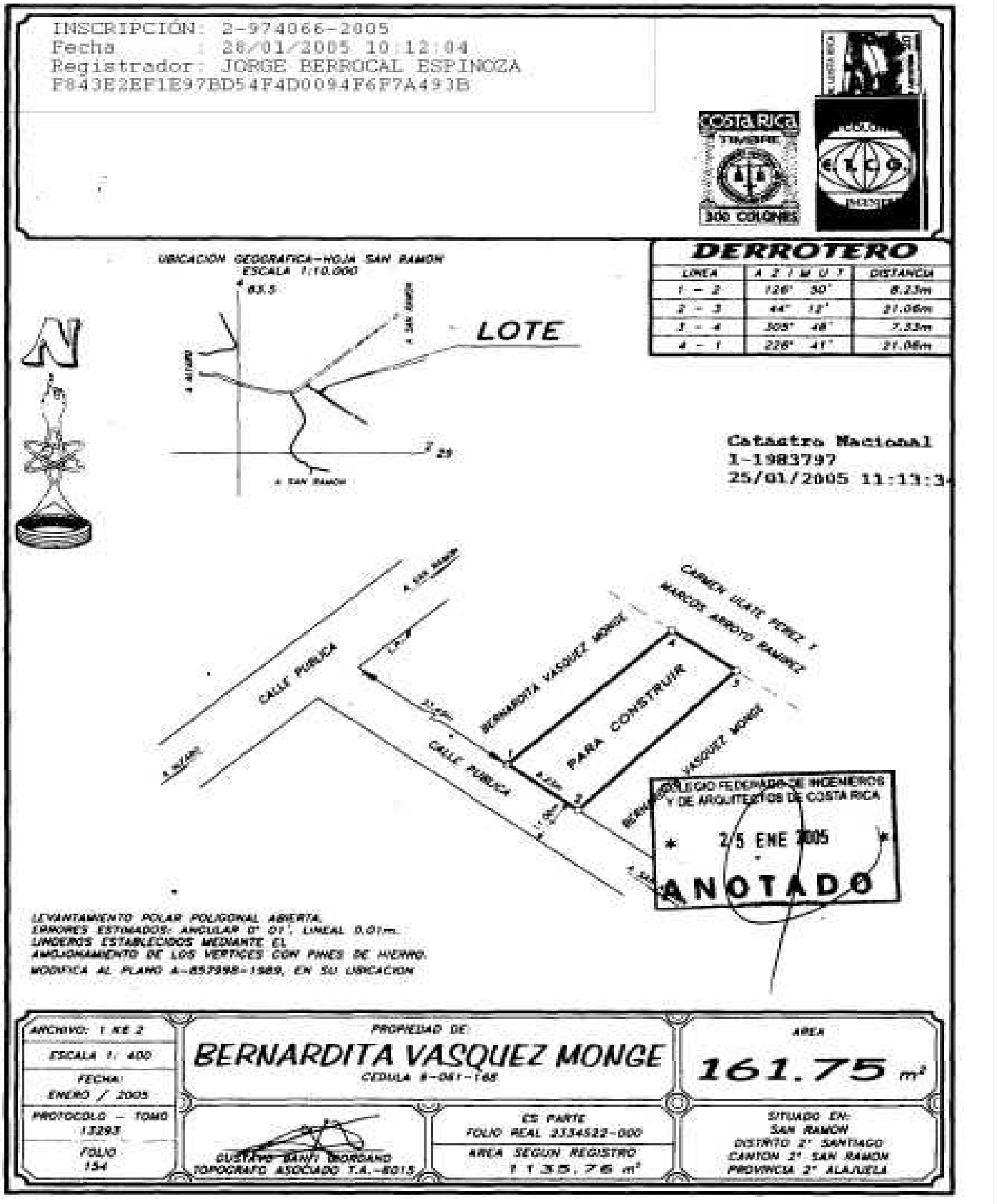
Foto 12



Descripción: REFERENCIA 3

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro



© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 407332---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 407332 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 2
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTIAGO CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : CARMEN ULATE PEREZ Y MARCOS ARROYO RAMIREZ
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 8,23 MTS
ESTE : BERNARDITA VASQUEZ MONGE
OESTE : ODILIE MONTERO SALAS

MIDE: CIENTO SESENTA Y UN METROS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0974066-2005

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00334522	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 12,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
CONSORCIO CRIFASA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
CEDULA JURIDICA 3-102-867437
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00532248-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-AGO-2023

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

PRACTICADO
CITAS: 800-768485-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-004484-1157-CJ
MONTO: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS COLONES CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 2-00407332 -000
INICIA EL: 23 DE AGOSTO DE 2022
FINALIZA EL: 23 DE AGOSTO DE 2032
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
GESTIONADORA DE CREDITOS SJ SOCIEDAD ANONIMA.
CEDULA JURIDICA 3-101-168297
MONTO: 4,489,632.85
DEMANDADO
KEINER JOSE MOLINA PICADO
CEDULA IDENTIDAD 2-0659-0668
MONTO: 4,489,632.85
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-855502-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 23-001768-1157-CJ
MONTO: NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CINCO COLONES CON SESENTA Y DOS CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 2-00407332 -000
INICIA EL: 07 DE FEBRERO DE 2024

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 1

Descripción:



FINALIZA EL: 07 DE FEBRERO DE 2034
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
MONTO: 9,880,905.62
DEMANDADO
KEINER JOSE MOLINA PICADO
CEDULA IDENTIDAD 2-0659-0668
MONTO: 9,880,905.62
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2012-361423-01-0002-001
INICIA EL: 08-NOV-2012
FINALIZA EL: 08-NOV-2042
AFECTA A FINCA: 2-00407332 -000
MONTO: DOCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES
INTERESES: LINEA DE CREDITO
INICIA: 08 DE NOVIEMBRE DE 2012
VENCE: 08 DE NOVIEMBRE DE 2042
FORMA DE PAGO: LINEA DE CREDITO
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: DOCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
KEINER JOSE MOLINA PICADO
CEDULA IDENTIDAD 2-0659-0668
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-04-2024 a las 14:52 horas

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Certificado Catrastral 1

Descripción:



Datos | Colindantes | Afectaciones | Plano

Provincia	2 - ALAJUELA
Cantón	202 - SAN RAMON
Distrito	20202 - SANTIAGO
ID predio	20202040733200
Número finca	2-0407332-0-0
Área Plano Catastrado	161.75 m²
Área Según Registro	161.75 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano	209740662005
ABRE	0
Relación	1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	11 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.