

Fecha: 23/06/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: COSTADO NORTESTE DE LA PLAZA DE DEPORTES. PLUS CODE: XX48+MFW Upala, Provincia de Alajuela
2-ALA 5-Delicias 13-Upala

Número de Avalúo: 5158666

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 16.082.536,89

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 22/06/2024

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

Observaciones Generales:
Ver Anexo texto.
El gravamen no genera afectación física.

FIRMA: 

Nombre: MELVIN YANAN TORUÑO BARRANTES

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 5-0338-0879

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21305040675800-2024-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5158666

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 5212-1 ANGELINA BARRIOS OPORTA CORREO: Irivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0272-0205	VALUADOR	NOMBRE: MELVIN YANAN TORUÑO BARRANTES EMPRESA: Perito Externo - MELVIN YANAN TORUÑO IDENTIFICACIÓN N°: 5-0338-0879 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: yanan.toruno@yahoo.com TELÉFONO: 8853-6128 OTRO:
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 13 Upala DISTRITO: 5 Delicias LOCALIDAD: Delicias DIRECCIÓN EXACTA: COSTADO NORTESTE DE LA PLAZA DE DEPORTES. PLUS CODE: XX48+MFW Upala, Provincia de Alajuela IDENTIFICADOR PREDIAL: 21305040675800 PLANO DE CATASTRO N°: A-0916178-2004 ÁREA REGISTRADA: 645.51 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 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): <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Bien adjudicado USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: 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: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS:		
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 645.51 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Regular POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Alta CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: PLUS CODE: XX48+MFW Upala, Provincia de Alajuela		
	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre fino ANCHO DE VÍA: 14 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21305040675800-2024-R

NAS No.: 5158666

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
4	386.989	1.211.772	43
ÁREA m²: 645,51		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1994 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 146 m² EDAD EFECTIVA: 30 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 29 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Lámina ondulada HG ESTRUCTURA: Mampostería y madera ENTREPISO: No tiene TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: 40% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Artesones de madera CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo Deteriorado por la caída de la rama de un árbol y la humedad.
		FACHADA/EXTERIOR: Casa vandalizada sin ventanería CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo El estado indicado es el asociado a los acabados.

ACABADOS INTERIORES: Paredes: Repello <input checked="" type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input checked="" type="checkbox"/> Cielos: <input type="checkbox"/>	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo
PISOS: Cerámica SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 100% Solo lo observado. TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No AIRE ACONDICIONADO: No RED AGUA CALIENTE: No GAS LP: UBICACIÓN:	

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:													ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Corredor	Garaje				ÁREA
PRINCIPAL		1	1	1	2	1			1	1				146 m²
SEGUNDO														
TERCERO														
TOTALES: 8 CUARTOS: 8 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1													ÁREA TOTAL	146 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. La edad se estima a partir de la avalúo anterior que indicaba 25 años en el 2019. Es decir, en el 2024 debe tener 30 años. El plano de catastro del 2024 ya mostraba la ubicación de una casa en el interior del predio, motivo por lo cual la forma más razonable de estimar la edad de la casa es la aquí indicada.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21305040675800-2024-R

NAS No.: 5158666

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3			
Descripción:		Descripción		Descripción		Descripción			
		Ajustes		Ajustes		Ajustes			
ALA, Upala, Delicias COSTADO NORTESTE DE LA PLAZA DE DEPORTES. PLUS CODE: XX48 +MFW Upala, Provincia de Alajuela		Lote de 2473m2, frente 57m, pendiente 0%, nivel 0m. Contacto GreteI, Propietario. Vende en €25000000 es decr, en €10109.18/m2		Lote de 1700m2, frente 37.9m, pendiente 0%, nivel 0m. Contacto Fabio, Propietario. Vende en €23000000 es decr, en €5588.24/m2		Lote de 7595.46m2, frente 103.66m, pendiente 0%, nivel 0m. Contacto Fabio, Propietario. Vende en €15000000 es decr, en €1974.6/m2			
		Este	384 188 323	Norte	1 212	Este	387 262 735	Norte	1 211
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta			
Superficie de Terreno		X		X		X			
Fecha Consulta		14/09/2023		14/09/2023		14/09/2023			
Valor Terreno		25.000.000		23.000.000		15.000.000			
Números de Contacto		7296-4171		8330-0869		8330-0869			
Valor Unitario del Terreno		10.109,18		5.588,24		1.974,6			
Ubicación	5	3		,9503	5	1	8	1,0795	
Dimensiones/Area de la Finca	645,51 m ²	2.473 m ²		1,5577	1.700 m ²	1,3765	7.595,46 m ²	2,2559	
Servicios 1	1	1		1	1	1	1	1	
Servicios 2	16	16		1	16	1	5	1,391	
Tipo de vía	4	4		1	4	1	9	1,3945	
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	
Frente	43.6	57		,9374	37.9	1,035	103.66	,8212	
AMRC	1200	3804,62		,9076	2428.57	,891	10850.66	,891	
				1		1		1	
				1		1		1	
				1		1		1	
Negociación				,95		,95		,95	
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1964		1,2059		3,2835			
VALORES HOMOLOGADOS		12.094,93		6.738,96		6.483,62			

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 5.447.459

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 8.439

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21305040675800-2024-R

NAS No.: 5158666

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
Tipo de Información							
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta							
Valor Terreno							
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno							
Ubicación	5		1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	645,51 m ²		1		1		1
Servicios 1	1		1		1		1
Servicios 2	16		1		1		1
Tipo de vía	4		1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0		1		1		1
Nivel respecto a calle	0		1		1		1
Frente	43.6		1		1		1
AMRC	1200		1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
Negociación			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
Conclusiones:							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21305040675800-2024-R

NAS No.: 5158666

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Upala, Delicias COSTADO NORTESTE DE LA PLAZA DE DEPORTES. PLUS CODE: XX48 +MFW Upala, Provincia de Alajuela							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	146 m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	COSTADO NORTESTE DE LA PLAZA DE		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:							

ÁREA: 146 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21305040675800-2024-R

NAS No.: 5158666

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
Ver Anexo texto.
El gravamen no genera afectación física.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 5.447.458,89

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 10.635.078

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 16.082.536,89

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 10.635.078

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: 16.082.536,89 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: COSTADO NORTESTE DE LA PLAZA DE DEPORTES. PLUS CODE: XX48+MFW Upala, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA CANTON: Upala DISTRITO: Delicias

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: 23/06/2024 VALOR FINAL: 16.082.536,89 MONTO DE LA SOLICITUD: 18.020.642,42

VALOR EN LETRAS: dieciséis millones ochenta y dos mil quinientos treinta y seis y ochenta y nueve centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: MELVIN YANAN TORUÑO BARRANTES

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IC-19930

CÓDIGO INSPECTOR: 714

COD. EMPRESA: 297

FECHA DEL INFORME: 23/06/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 22/06/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0338-0879

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 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



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista hacia vértice 4 y sitio de acceso porque el candado del portón está malo

Foto 4



Descripción: Excesiva maleza impide que se puedan recorrer los linderos.

Foto 2



Descripción: Vista desde la plaza hacia el lindero del ltoe valorado.

Foto 5



Descripción: Corredor y madera con deterioro

Foto 3



Descripción: Casa desmantelada y en mal estado

Foto 6



Descripción: Sala Las ramas del árbol han dañado el techo

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Habitación. techo en mal estado

Foto 10



Descripción: Baño. Techo y piezas sanitarias en mal estado

Foto 8



Descripción: Habitación. Techo en mal estado

Foto 11



Descripción: Acabado de las paredes en mal estado

Foto 9



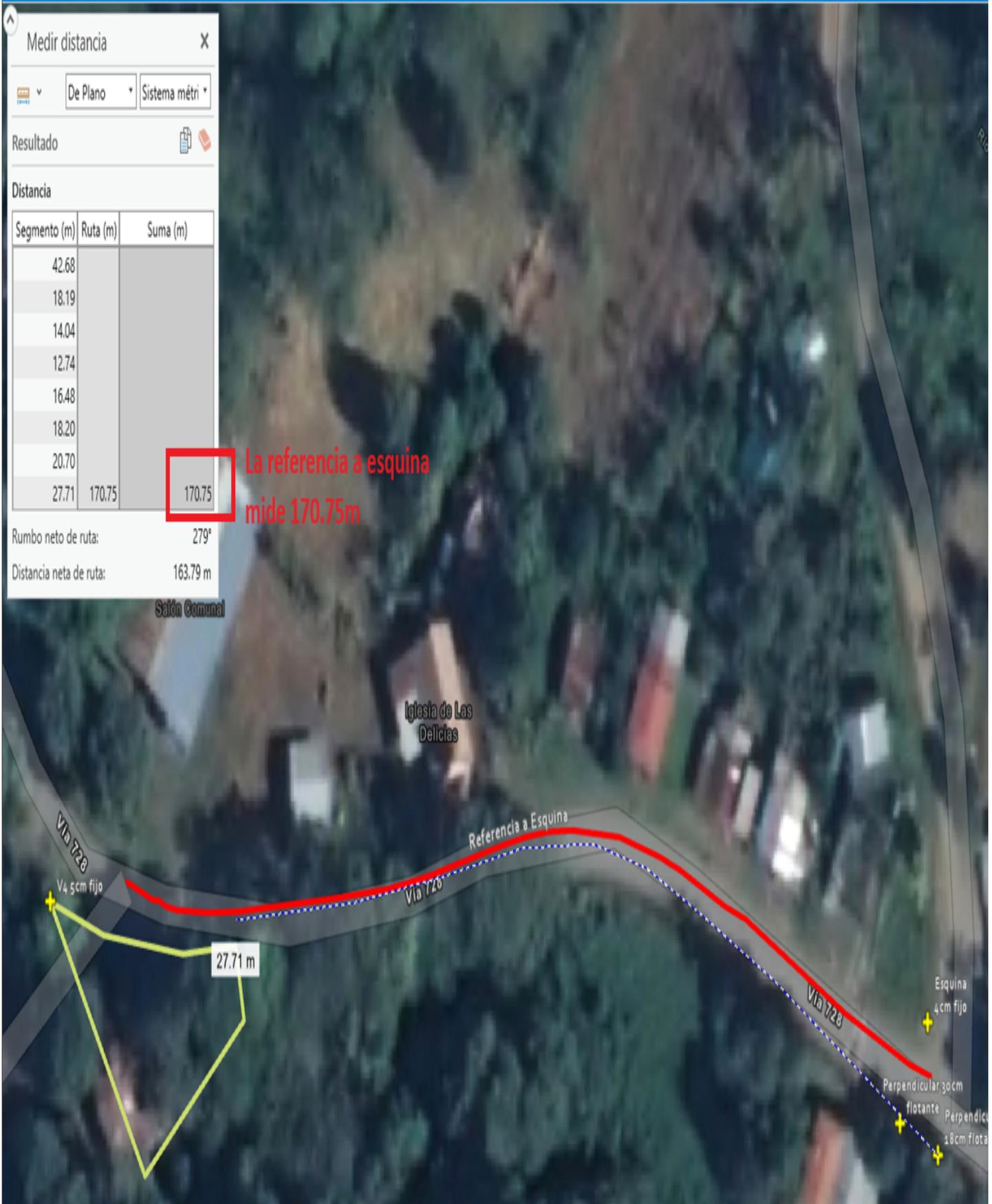
Descripción: Cocina. Techo en mal estado

Foto 12



Descripción: Garaje, techo en mal estado.

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-916178-2004
 Fecha : 25/03/2004 08:01:01
 Registrador: SONIA ARAYA VILLALOBOS
 C4B3081ED2A788F5D6F156620075BBE7

Catastro Nacional
 I-1906643
 18/03/2004 10:54:46

UBICACION
 HOJA UPALA
 ESCALA 1 : 50000

HOJA UPALA

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS:
 ANGULAR 00' 01"
 LINEAL 0.01m
 DOY FE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES

DERROTERO		
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	265° 58.0'	12.23
2-3	276° 23.0'	18.42
3-4	286° 55.0'	12.95
4-5	144° 25.0'	37.74
5-6	052° 42.6'	28.78
6-1	346° 43.0'	8.53

LOTE

FRENTE A CALLE PUBLICA
 DEL VERTICE 1 AL 4 IGUAL A: 43.60m.

SITUADO EN: DELICIAS DISTRITO 5° DELICIAS CANTON 13° UPALA PROVINCIA 2° ALAJUELA	PROPIEDAD DE IDA CEDULA JURIDICA 4-000-042143 TRASPASA A: FRANCISCO GARCIA GUTIERREZ CEDULA 2-351-754	ARCHIVO F001220405 ESCALA 1: 1000 FECHA MARZO 2004 PROTOCOLO - TOMO 13042 FOLIO 78
AREA 645.51m²	ES PARTE FOLIO REAL 2215217-008 AREA SEGUN REGISTRO 217977ha1992.21m ²	YANIS CASTILLO CASTRO INGENIERO FOLIO 11-1403

Página 12 de 14

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 406758--000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 406758 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARCELA 12-B1505 CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 5-DELICIAS CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE CUARENTA Y TRES PUNTO SESENTA METROS DE FRENTE
SUR : SUCESION DE FRANCISCO GARCIA MONTALBAN
ESTE : SUCESION DE FRANCISCO GARCIA MONTALBAN
OESTE : PLAZA DE DEP¹/₄RTES

MIDE: SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CON CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0916178-2004

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
2-00215217 000	FOLIO REAL
2-00406758 000	FOLIO REAL
2-00406758 000	FOLIO REAL
2-00406758 001	FOLIO REAL
2-00406758 002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 22,525,803.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00122424-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-MAY-2015

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

RESTRICCIONES REG ART 18, LEY 2825
CITAS: 545-01503-01-0083-001
AFECTA A FINCA: 2-00406758 -000
INICIA EL: 16 DE MARZO DE 2005
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-06-2024 a las 13:41 horas

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

Anexo Texto

OBSERVACIONES

1. Se debe elaborar un nuevo plano de catastro porque la referenica a esquina mide 170.5m al punto que se proyecta puede estar el vértice 1.
2. Se debe limpiar la maleza del lote para recorrer los linderos y analizar la razonabilidad de la medida de los lados del polígono.
3. La casa está vandalizada. Solo se valoran las paredes, cimentación, contrapiso, piso, cerámica y repello con el estado de conservación observado en los elementos presentes. Los elementos presentes en mal estado como el techo, cielos, piezas sanitarias, pintura, enchapes, no se incluyen por su mal estado. Tampoco se incluye la instalación eléctrica, agua potable ni sanitaria porque se desconoce su estado.
4. Según consultla a vecinos, la propiedad no se inunda desde el Huracán Otto, a pesar de que se ubica ceca del Río Guacalito, a aproximadamente 20m de la propiedad.
5. No se observa la acometida eléctrica y se desconoce si existe medidor de agua potable porque la maleza no permite observar todo el lindero.

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

- a) El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.
- b) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada.
- c) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo.
- c) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo ni eléctricas para determinar el correcto funcionamiento del sistema eléctrico.
- e) No se realizaron pruebas o estudios geotécnicos, estructurales, hidráulicos, hidrológicos o cualquier otro de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la integridad estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos, ni sobre las capacidades de los sistemas de contención, drenaje, otros.
- f) No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.
- g) Se está utilizando el tipo de cambio de venta del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b) y Reglamento de información financiera CONSEJO NACIONAL DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO, el Artículo 12. NIC 21. Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.
- h) El método de valoración del terreno, fue el COMPARATIVO, que también se conoce como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de "valor de mercado" (oferta y demanda). Para las edificaciones se usó el método de COSTO, en que se establece el Valor Nuevo (VRN) de las construcciones y posteriormente se deprecia por el método de Ross- Heidecke, para establecer el Valor Neto de Reposición (VNR)
- i) El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- j) El método de depreciación utilizado fue el de Ross – Heidecke. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado de conservación. Este método considera los siguientes principios básicos: A) La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. B) Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. C) un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.
- k) Este informe de avalúo es confidencial, no podrá ser difundido en medios de comunicación y no podrá ser utilizado para fines distintos al indicado aquí. No se asume responsabilidad por la copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional del Valuador, sin el consentimiento por escrito del mismo.