

Fecha: 02/09/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del Templo Católico de Rincón de Zaragoza, 800 metros al oeste, frente al Restaurante "Fory Fay"
2-ALA 2-Zaragoza 7-Palmares

Número de Avalúo: 5100230

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 205.753.561,22

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 01/09/2022

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

Observaciones Generales:
Notas en Anexo de texto

FIRMA:

M.M.S.

MIGUEL ANGEL
MANSILLA
SEPULVEDA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MIGUEL ANGEL MANSILLA
SEPULVEDA (FIRMA)
Fecha: 2022.10.18
22:24:38 -06'00'

Nombre: Miguel Mansilla Sepúlveda

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 8-0053-0841

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20702017031100-2022-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5100230

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Miguel Mansilla Sepúlveda			
	OFICINA: Dirección Recursos Materiales COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - MIGUEL MANSILLA SEPULVEDA			
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 8-0053-0841		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil			
CLIENTE: ANA MARIA ALVARADO CASTILLO		CORREO: i.c.avacon@gmail.com		TELÉFONO: 8391-9735 OTRO:			
CORREO:		TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0255-0007					
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%				
	PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 7 Palmares		DISTRITO: 2 Zaragoza		LOCALIDAD: Zaragoza de palmares		
	DIRECCIÓN EXACTA: Del Templo Católico de Rincón de Zaragoza, 800 metros al oeste, frente al Restaurante "Fory Fay"						
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 20702017031100		PLANO DE CATASTRO N°: A-0851143-2003		ÁREA REGISTRADA: 2.430,99 m²		
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR: Desocupado	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 ☒ Bienes adjudicados					
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):						
	SOLICITADO POR:	☐ Cliente de arriba ☒ Otro Banco Nacional de Costa Rica					
	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			
	CUOTA MANTENIMIENTO \$:	☐ Mes ☐ Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):				
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Estado de abandono					
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:	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☐ SI ☐ No					
	COMENTARIOS:						
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 65,98 X 40 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño				
	ÁREA APLICABLE: 2.430,99 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☒ Cuneta ☐				
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		AGUA: ☒ SI ☐ No ☐				
	TOPOGRAFÍA: Ondulada		ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☒ Acera ☒ Cordón				
	PENDIENTE: No Aplica		☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐				
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene ☐				
	FUENTE:		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☒ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local				
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Asfalto				
	ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 13,80				
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m				
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No ☐					
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m					
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero					
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA:							
COMENTARIOS: Lote esquinero, con frente a dos calles, no obstante la entrada está habilitada por la calle lateral secundaria. Tiene una topografía ligeramente inclinada de norte a sur, se estima un promedio de un 10%. La forma del terreno es bastante regular, con un nivel levemente inferior a la calle principal, y a su vez con un nivel superior a la calle lateral.							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20702017031100-2022-U

NAS No.: 5100230

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	450.816	1.109.785	1.076

ÁREA m²: 2.430.99

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1992 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 445 m² EDAD EFECTIVA: 30 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 39.6 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 33 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 23.9 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Hierro galvanizado ESTRUCTURA: Bloques de concreto ENTREPISO: No aplica TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC04 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Artesonado con tabilla CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo Cielos artesonados, con forro en tabilla. Se presume que la cubierta de techo necesita reparaciones, se observan charcos de agua en interior de la vivienda. Canoas rotas y oxidadas. Sin bajantes. FACHADA/EXTERIOR: Bloques de concreto repellados y pintados, CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo Problemas de humedad; por ausencia de mantenimiento durante años. Paredes requieren tratamiento especial y pintura.
---	--	---

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello ☒

Empastado ☐

Enchape ☒

Artesonado en madera ☐

Estado nivel medio

En baños

Internamente, en corredores externos y en cochera

PISOS: Terrazo y paladiana

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% Se desconoce si es total

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay

AIRE ACONDICIONADO: No hay

RED AGUA CALIENTE: No se observa

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.	Terraza	Pilas	Cochera	Bodega		ÁREA
PRINCIPAL		1	1	1	6	3			1	1	1	1		445 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 16 RECÁMARAS: 6 BAÑOS: 3 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 4 ÁREA TOTAL 445 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Casa de habitación originalmente de buen nivel; con espacios amplios, cielos elevados, corredores externos; sin embargo en la actualidad se encuentra en estado de completo abandono, y sin ningún tipo de mantenimiento, aparentemente durante años, por lo que denota un elevado grado de deterioro.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20702017031100-2022-U

NAS No.: 5100230

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Palmares, Zaragoza Del Templo Católico de Rincón de Zaragoza, 800 metros al oeste, frente al Restaurante "Fory Fay"		100m ESTE Y 250m NORTE DE LA ESCUELA DE ZARAGOZA		ALAJUELA, PLAMARES, ZARAGOZA, RINCÓN, 100M ESTE DEL TALLER RAYMA, CALLA VASQUEZ		400m OESTE DE LA ESCUELA DE ZARAGOZA LOTE AL COSTADO IZQUIERDO	
Tipo de Información		Base de datos		Base de datos		Base de datos	
Superficie de Terreno		23 m X 11,5 m		12 m X 24,83 m		10 m X 33 m	
Fecha Consulta		01/09/2022		01/09/2022		01/09/2022	
Valor Terreno		20.000.000		17.880.000		20.000.000	
Números de Contacto		VaDi Icoval		VaDi Icoval		VaDi Icoval	
Valor Unitario del Terreno		59.171,6		60.000		58.139,53	
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523
Dimensiones/Area de la Finca	2.430,99 m²	338 m²	,5215	298 m²	,5002	344 m²	,5245
Servicios 1	4	1	1,0942	4	1	1	1,0942
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	10	5	,9379	0	,8797	0	,8797
Nivel respecto a calle	0	1,2	1,0367	0	1	0	1
Frente	65,98	23	1,286	12	1,5021	10	1,5689
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7508		,6955		,8335	
VALORES HOMOLOGADOS		44.427,77		41.731,88		48.459,97	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 109.085.814

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 44.873

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20702017031100-2022-U

NAS No.: 5100230

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Miguel Mansilla Sepúlveda	
	OFICINA: Dirección Recursos Materiales		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - MIGUEL MANSILLA SEPULVEDA
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 8-0053-0841	
	CLIENTE: ANA MARIA ALVARADO CASTILLO		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO:		CORREO: i.c.avacon@gmail.com	
	TELÉFONO: 2010-1313		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0255-0007	TELÉFONO: 8391-9735

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
	m²/ha	Unitario					Ajustado		Parcial
1	2.430,99	44.873	1	1	1	1	44.873	100%	109.085.814,27
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:	109.085.814,27

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes						Valor Neto de	VUR	Valor Unitario
Explotación	m²/ha	Unitario	VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	Reposición		Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal	345,5	400.000	65	30	0,6627	0,9191	0,609	100%	243.635,03	84.175.902,86
Cochera	66,5	250.000	65	30	0,6627	0,9191	0,609	100%	152.271,89	10.126.080,69
Bodega	33	150.000	50	30	0,52	0,9191	0,4779	100%	71.689,8	2.365.763,4
					0,52	0,9748	0,5068	100%	0	0
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales	Valor de las Construcciones:									96.667.746,95

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

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

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL: 205.753.561,22

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.: 214-20702017031100-2022-U

NAS No.: 5100230

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Palmares, Zaragoza Del Templo Católico de Rincón de Zaragoza, 800 metros al oeste, frente al Restaurante "Fory Fay"							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	445 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Del Templo Católico de Rincón de Zaragoza		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
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 445 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20702017031100-2022-U

NAS No.: 5100230

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Notas en Anexo de texto	
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 109.085.814,27 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 96.667.746,95 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 205.753.561,22 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 96.667.746,95 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: 205.753.561,22 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del Templo Católico de Rincón de Zaragoza, 800 metros al oeste, frente al Restaurante "Fory Fay" PROVINCIA: ALA CANTON: Palmares DISTRITO: Zaragoza 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: 02/09/2022 VALOR FINAL: 205.753.561,22 MONTO DE LA SOLICITUD: 114.071.699,06 VALOR EN LETRAS: doscientos cinco millones setecientos cincuenta y tres mil quinientos sesenta y uno y veintidós centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA:  CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:  NOMBRE PERITO: Miguel Mansilla Sepúlveda TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-2915 CÓDIGO INSPECTOR: 138 COD. EMPRESA: 310 FECHA DEL INFORME: 02/09/2022 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 01/09/2022 IDENTIFICACIÓN N°: 8-0053-0841 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 2		



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Frente a calle principal

Foto 4



Descripción: Lindero posterior

Foto 2



Descripción: Frente a calle secundaria

Foto 5



Descripción: Acceso principal

Foto 3



Descripción: Entorno

Foto 6



Descripción: Acceso

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Entorno, y frente al costado norte con calle principal

Foto 10



Descripción: Calle de acceso interior

Foto 8



Descripción: Vista interior del lote

Foto 11



Descripción: Acceso a cochera

Foto 9



Descripción: Vista posterior del lote y vista lateral de la casa

Foto 12



Descripción: Vista cochera y bodega

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Bodega

Foto 16



Descripción: Deterioro de paredes externas

Foto 14



Descripción: Pared exterior y cuchilla

Foto 17



Descripción: Corredores de la casa

Foto 15



Descripción: Vista del deterioro de canoas y bajantes

Foto 18



Descripción: Vista frontal de la casa

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Interior de la casa

Foto 22



Descripción: Techos internos

Foto 20



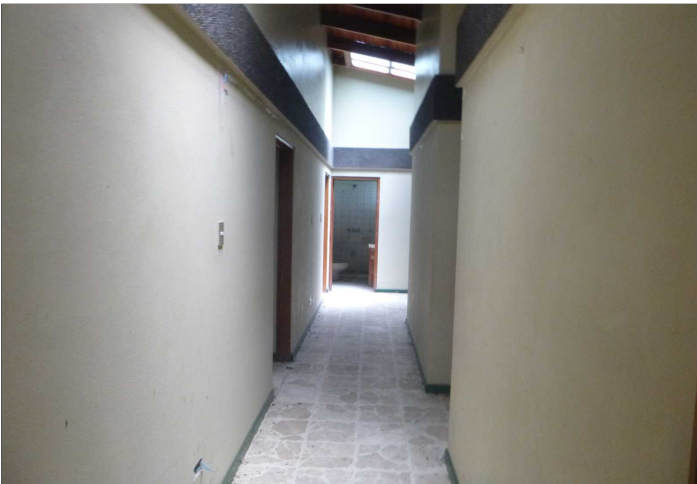
Descripción: Interior de la casa

Foto 23



Descripción: Interior de la casa

Foto 21



Descripción: Interior de la casa

Foto 24



Descripción: Interior de la casa

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

206-A-7-2-5

CATASTRO NACIONAL

79 102

ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2003

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

A-851143-2003

04 ABR 2003 Fecha Firma Autorizada

GA1- TIMBRE TOPOGRAFICO
100 COLONES

REPUBLICA DE COSTA RICA
20 COLONES

20 COLONES

100 COLONES

300 COLONES

*NOTA: DAR FE QUE LOS LINDEROS SON LOS EXISTENTES
LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO 00.00m
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
MODIFICA AL PLANO N° A-11313-74 EN CUANTO
A REFERENCIA Y DAR FE QUE NO TRASLAPA
CON NINGUNA PROPIEDAD.
DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO
N° 1 AL PUNTO N° 5 ES DE: 105.98m*

LINEA	RUMBO	DIST.
1 2	N 54° 11' E	40.00
2 3	S 18° 36' E	28.00
3 4	S 18° 28' E	5.14
4 5	S 18° 40' E	32.84
5 6	S 58° 33' W	42.68
6 7	N 10° 19' W	30.81
7 8	N 12° 32' W	12.99
8 9	N 61° 49' E	1.74
9 1	N 30° 19' W	20.35

*NOTA: LEASE COMO COLINDANTES EN:
A: Agropecuaria Coro S.E.A.C S.A.
B: ESTEFANIA ROJAS ESPINOZA*

PROPIEDAD DE CEDULA JURIDICA N°
CAFETALERA BERLIN SOCIEDAD ANONIMA 3-101-109597

SITUADO EN: RINCON DE ZARAGOZA
DISTRITO 2° ZARAGOZA ES PARTE DEL
CANTON 7° PALMARES FOLIO REAL N°
PROVINCIA 2° ALAJUELA 2170311-000

AREA 2430.99 m²
Area segun Registro: 3178.24 m²

PROTOCOLO TOMO 11999 **FOLIO 75** **ESCALA 1:1000** **ARCHIVO No** **FECHA MARZO DEL 2003**

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 170311-000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 170311 **DUPLICADO:** HORIZONTAL **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFÉ CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 2-ZARAGOZA CANTON 7-PALMARES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PÚBLICA CON 40 METROS

SUR : AGROPECUARIA CORO SAEC S.A.

ESTE : CALLE PÚBLICA CON 65,98 METROS

OESTE : ESTEFANIA ROJAS CESPEDES

MIDE: DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS

PLANO: A-0851143-2003

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NÚMERO 170311 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2475-429-001

VALOR FISCAL: 142,589,624.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDELA JURÍDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA Y OCHO MILLONES COLONES

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00444172-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-OCT-2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 301-07024-01-0901-001

REFERENCIAS: 2475-429-001

AFECTA A FINCA: 2-00170311-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA

CITAS: 2013-180618-01-0001-001

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SJ GOICOECHEA 13-003072-1027-CA

AFECTA A FINCA: 2-00170311-000

INICIA EL: 16 DE JULIO DE 2013

FINALIZA EL: 16 DE JULIO DE 2023

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-09-2022 a las 18:47 horas

Anexo Texto

Se acepta el bien como garantía crediticia debido a que así lo pide el BNCR por ser una propiedad adjudicada.

La propiedad actualmente está desocupada, en estado de completo abandono, sin ningún tipo de mantenimiento. Las zonas verdes se encuentran chapeadas, la vivienda externa e internamente, necesita limpieza profunda, revisión completa de paredes, pisos, cielo rasos, ventanería, puertas, losa sanitaria, instalaciones mecánicas, instalación eléctrica general, cubierta de techo, hojalatería. Internamente la construcción aparenta estar en buen estado, sin embargo, se ven charcos de agua que se presume son por el mal estado de los techos.

Los muros perimetrales en ambos frentes, se observan deteriorados, inclusive un muro lateral está pandeado hacia la calle.

El informe de avalúo se realiza de acuerdo a la documentación enviada por el Ente Financiero y por la documentación extraída del Registro Nacional vía internet, por lo que la obtención del documento no es certificada y queda bajo la responsabilidad del Banco obtener la documentación certificada, en caso de que haya variación en los sellos por ser certificada se le debe informar inmediatamente al Perito o de lo contrario la Responsabilidad y el Riesgo lo Asume el Ente Financiero. El avalúo se realiza solamente en base a la información del Registro Público de la finca 170311-000 ubicada en Zaragoza de Palmares, y de la información suministrada con el plano A-851143-2003.

Este informe tiene el alcance de un avalúo con propósito de actualizar los valores para conocimiento del banco. Los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas en sus suelos. Por la misma razón, no se realizó estudio de suelos ni pruebas de infiltración. No se asumen responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, presencia de nivel freático en el terreno, ni eventuales terraplenes, hundimientos o cualquier tipo de desastre natural no acontecido al momento de la visita.

No se revisa estado actual de las construcciones, el diseño estructural, ni de planos. El informe se limita a las condiciones aparentes obtenidas por observación en la visita.

El valuador declara no tener interés actual ni futuro en el bien objeto del presente avalúo. El perito, ni la empresa valuadora asumen responsabilidad alguna por condiciones no aparentes u ocultas del bien valorado. El valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos y económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar el informe.

El presente Avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite del crédito para el cual fue realizado y tiene validez de un año a partir de la fecha en que se presenta.

Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este Avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.