

Fecha: 24/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del templo católico del Valle 70 m Sur, costado Oeste de la vía de acceso. Plus Code Q3FV+822 Guatus
2-ALA 4-Katira 15-Guatuso

Número de Avalúo: 5168489

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 17.986.842

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 23/10/2024

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

Observaciones Generales:

En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el bien como garantía crediticia.

FIRMA:



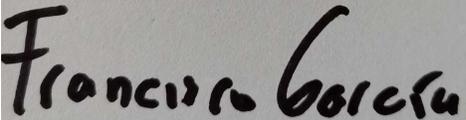
Nombre: Luis Diego Ramírez Cortés

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Identificación #: 2-0450-0670

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Francisco Javier García Montero

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0544-0127

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21504046836400-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5168489

| | | | |
|---|---|---|--|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 6620-1 ANA JANCY RODRIGUEZ CRUZ CORREO: Irivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0518-0668 | VALUADOR | NOMBRE: Luis Diego Ramirez Cortés EMPRESA: Perito Externo - GRUPO FGA S.A. IDENTIFICACIÓN N°: 2-0450-0670 TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. CORREO: grupofga.cr@gmail.com TELÉFONO: 8338-8650 OTRO: |
| | NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 15 Guatuso DISTRITO: 4 Katira LOCALIDAD: El Valle DIRECCIÓN EXACTA: Del templo católico del Valle 70 m Sur, costado Oeste de la vía de acceso. Plus Code Q3FV+822 Guatus IDENTIFICADOR PREDIAL: 21504046836400 PLANO DE CATASTRO N°: A-1431685-2010 ÁREA REGISTRADA: 500 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No | | |
| PROPIEDAD | INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" 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"/> Valoración de 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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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: Residencial 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: | | |
| | INFORMACIÓN ADICIONAL | 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 checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja FACILIDADES DE MANO DE OBRA: ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO | | COMENTARIOS: Zona suburbana de fácil acceso, ubicada en El Valle, Katira, Guatuso, en un sector de uso del suelo residencial-agrícola, de clase media - baja y densidad poblacional baja. | |
| | TERRENO /FINCA | DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 500 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 m2 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Información observada en campo ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No | |
| 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 checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Aluminado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 14 m TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95 | | | |
| COMENTARIOS: El punto de amarre coincide con el indicado en el plano de catastro. De acuerdo con el mapa de amenazas naturales potenciales de CNE, la propiedad no se localiza cerca de ninguna amenaza natural. | | | |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21504046836400-2024-U

NAS No.: 5168489

| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | |
|--|---------|---------------------------------|---------|
| VÉRTICE | ESTE | NORTE | ALTITUD |
| 1 | 400.759 | 1.191.419 | 128 |
| 2 | 400.768 | 1.191.401 | 128 |
| ÁREA m²: 500 | | VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0 | |
| COMENTARIOS: Plus Code Q3FV+822 Guatuso, Provincia de Alajuela. | | | |

| | | |
|--|--|--|
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2010 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 106 m² EDAD EFECTIVA: 50 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 33.6 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años | TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Lámina HG ondulada ESTRUCTURA: Prefabricado (baldosas horizontales) ENTREPISO: No aplica TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70% | TECHOS: Estructura en metal CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo |
|--|--|--|

| | |
|---|--|
| ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> En la ducha de los baños y cocina <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Cerámica SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado No tiene instalación TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No tiene AIRE ACONDICIONADO: No tiene RED AGUA CALIENTE: No tiene GAS LP: UBICACIÓN: | 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: PVC 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 checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo |
|---|--|

| UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|---------|-------------|---------|--------|--------------|-------------|----------|-----------|--|-----------------|--------|------------|
| NIVEL | ENTRADA | SALA | COMEDOR | COCINA | RECÁMARAS | B. COMPLETO | MEDIO B. | SALA MEC. | Corredor | Cuarto de pilas | Bodega | ÁREA |
| PRINCIPAL | 0 | 1 | 0 | 1 | 3 | 2 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | |
| SEGUNDO | | | | | | | | | | | | |
| TERCERO | | | | | | | | | | | | |
| TOTALES: | | CUARTOS: 10 | | | RECÁMARAS: 3 | | BAÑOS: 2 | | 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. Existe una vivienda de un nivel, cuya tipología constructiva es VC01, con la siguiente distribución, sala, cocina, cuarto de pilas, bodega, dos baños, tres dormitorios y un corredor. La descripción de las características y acabados se detalla en el apartado de Notas Generales de la Construcción. La construcción no tiene puertas ni ventanas, no tiene las piezas sanitarias, la instalación eléctrica fue removida en casi su totalidad. Los tapicheles de madera están deteriorados por el comején.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21504046836400-2024-U

NAS No.: 5168489

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

| BIEN VALUADO | | COMPARABLE NO. 1 | | COMPARABLE NO. 2 | | COMPARABLE NO. 3 | |
|--|--------|--|---------|--|---------|---|---------|
| Descripción: | | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes |
| ALA, Guatuso, Katira Del templo católico del Valle 70 m Sur, costado Oeste de la vía de acceso. Plus Code Q3FV+822 Guatuso, Provincia de Alajuela. | | El Valle, Katira. Coord: Este 400 834 / Norte 1 191 530.Contacto: Andrés Picado | | El Valle, Katira. Coord: Este 400 948 / Norte 1 191 500.Contacto: Wilberth Vargas | | Tujankir, Katira. Coord: Este 402 492 /Norte 1 192 295. Contacto: Elena Soto | |
| Tipo de Información | | Oferta, lote, zona residencial | | Oferta, lote con vivienda muy básica de 42 m2, zona resid | | Oferta, lote, zona residencial | |
| Superficie de Terreno | | X | | X | | X | |
| Fecha Consulta | | 23/10/2024 | | 23/10/2024 | | 23/10/2024 | |
| Valor Terreno | | 7.000.000 | | 6.000.000 | | 3.300.000 | |
| Números de Contacto | | 8996-3550 | | 8798-9876 | | 8826-2045 | |
| Valor Unitario del Terreno | | 9.582,61 | | 8.152,17 | | 13.200 | |
| Ubicación | 5 | 5 | 1 | 5 | 1 | 5 | 1 |
| Dimensiones/Area de la Finca | 500 m² | 730,49 m² | 1,1333 | 736 m² | 1,1361 | 250 m² | ,7955 |
| Servicios 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Servicios 2 | 16 | 16 | 1 | 16 | 1 | 14 | 1,0618 |
| Tipo de vía | 4 | 5 | 1,0667 | 5 | 1,0667 | 4 | 1 |
| Relación Frente/Fondo | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Pendiente % | 0 | 3 | 1,0392 | 10 | 1,1368 | 3 | 1,0392 |
| Nivel respecto a calle | 0 | 0 | 1 | 0,40 | 1,0121 | 0 | 1 |
| Frente | 20 | 15,54 | 1,0651 | 12 | 1,1362 | 10 | 1,1892 |
| Regularidad | | 0,98 | ,9537 | 0,95 | ,9636 | 1 | ,9473 |
| Factor FC | | Oferta | ,98 | Oferta | ,98 | Oferta | ,97 |
| Factor Zonal | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE | | 1,2506 | | 1,496 | | ,9592 | |
| VALORES HOMOLOGADOS | | 11.983,91 | | 12.195,99 | | 12.661,06 | |

Conclusiones:

Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada, con fines crediticios.
La referencia #2 tiene una vivienda básica de 42 m2, se estima el valor de la construcción en 3,5 millones y el valor del lote en 6 millones.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 6.134.000

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 12.268

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21504046836400-2024-U

NAS No.: 5168489

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

| BIEN VALUADO | | COMPARABLE NO. 4 | | COMPARABLE NO. 5 | | COMPARABLE NO. 6 | |
|------------------------------|--------------------|---|---------|------------------|---------|------------------|---------|
| Descripción: | | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes |
| | | La Unión del Valle, Kalira. Coord: Este 402 256 / Norte 1 193 561. Contacto: Sary | | | | | |
| Tipo de Información | | Oferta, lote, zona residencial | | | | | |
| Superficie de Terreno | | X | | X | | X | |
| Fecha Consulta | | 23/10/2024 | | | | | |
| Valor Terreno | | 7.000.000 | | | | | |
| Números de Contacto | | 8496-7829 | | | | | |
| Valor Unitario del Terreno | | 11.666,67 | | | | | |
| Ubicación | 5 | 5 | 1 | | 1 | | 1 |
| Dimensiones/Area de la Finca | 500 m ² | 600 m ² | 1,062 | | 1 | | 1 |
| Servicios 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 | | 1 |
| Servicios 2 | 16 | 16 | 1 | | 1 | | 1 |
| Tipo de vía | 4 | 4 | 1 | | 1 | | 1 |
| Relación Frente/Fondo | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Pendiente % | 0 | 3 | 1,0392 | | 1 | | 1 |
| Nivel respecto a calle | 0 | 0,30 | 1,009 | | 1 | | 1 |
| Frente | 20 | 20 | 1 | | 1 | | 1 |
| Regularidad | | 0,93 | ,9705 | | 1 | | 1 |
| Factor FC | | Oferta | ,97 | | 1 | | 1 |
| Factor Zonal | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE | | 1,0483 | | 1 | | 1 | |
| VALORES HOMOLOGADOS | | 12.230,07 | | 0 | | 0 | |

Conclusiones:

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21504046836400-2024-U

NAS No.: 5168489

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el bien como garantía crediticia.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 6.134.000

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 11.852.842

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 17.986.842

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 11.852.842

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: 17.986.842 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del templo católico del Valle 70 m Sur, costado Oeste de la vía de acceso. Plus Code Q3FV+822 Guatuso, Provincia de Alajuela.

PROVINCIA: ALA CANTON: Guatuso DISTRITO: Katira

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: 24/10/2024 VALOR FINAL: 17.986.842 MONTO DE LA SOLICITUD: 15.365.928

VALOR EN LETRAS: Diecisiete millones novecientos ochenta y seis mil ochocientos cuarenta y dos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Luis Diego Ramirez Cortés

TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IT-9018

CÓDIGO INSPECTOR: 790

COD. EMPRESA: 311

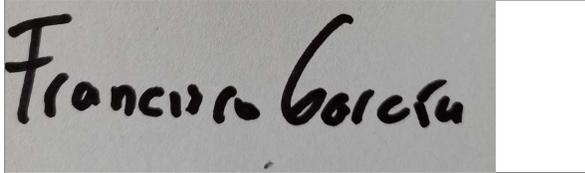
FECHA DEL INFORME: 24/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 23/10/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0450-0670

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE: Francisco Javier Garcia Montero

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

REGISTRO #: IC-16771

CÓDIGO INSPECTOR: 652

FECHA DEL INFORME: 24/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 23/10/2024

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 2-0544-0127

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: Lindero Sur

Foto 4



Descripción: Medidor de electricidad

Foto 2



Descripción: Medidor de agua

Foto 5



Descripción: Corredor

Foto 3



Descripción: Lindero Norte

Foto 6



Descripción: Posterior de la casa y patio

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Lateral Norte de la casa, se observan los tapicheles atacados por el comején.

Foto 10



Descripción: Vista de la zona de ducha de uno de los baños

Foto 8



Descripción: Lateral Sur de la casa

Foto 11



Descripción: Vista interna del baño

Foto 9



Descripción: Fachada de la casa

Foto 12



Descripción: Sala

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Vista de la cocina

Foto 16



Descripción: Dormitorio

Foto 14



Descripción: Baño, faltan las piezas sanitarias

Foto 17



Descripción: Comparable 1

Foto 15



Descripción: Estructura de Techo, se observa que el cableado eléctrico fué removido.

Foto 18



Descripción: Comparable 2

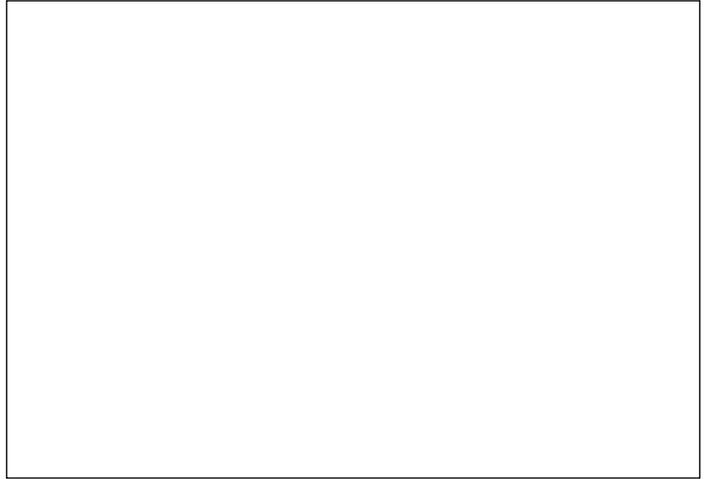
Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Comparable 3

Foto 22



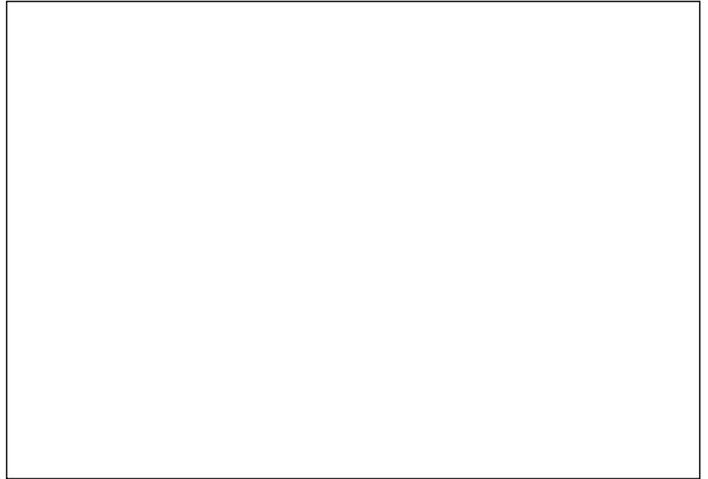
Descripción:

Foto 20



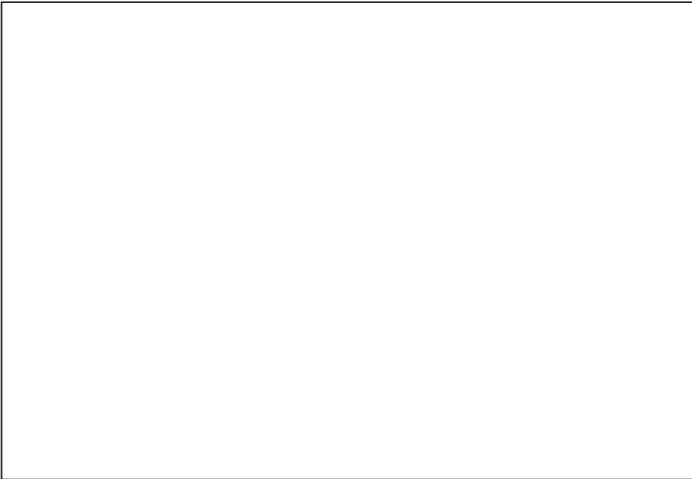
Descripción: Comparable 4

Foto 23



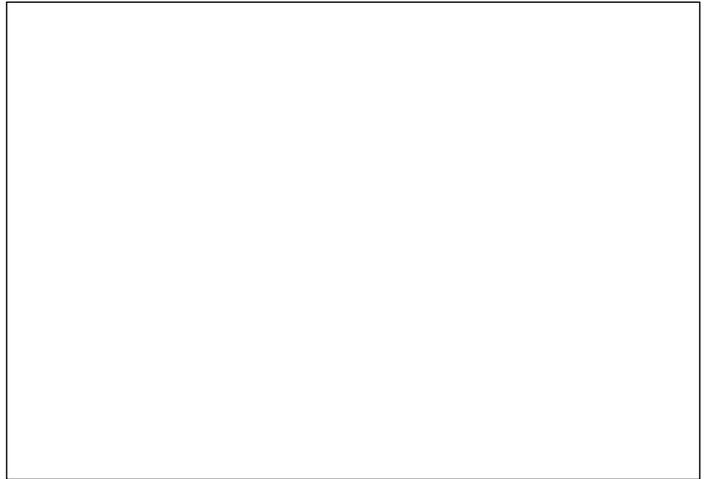
Descripción:

Foto 21



Descripción:

Foto 24



Descripción:

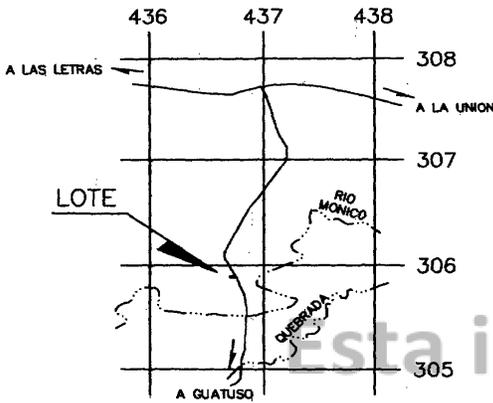
Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 1-1431685-2010
 Fecha: 05/07/2010 15:11:21
 Registrador: LUIS REYES CALVO
 Al: 902F31A8A55294D6302182D169BB2

Catastro Nacional
 1-2534908
 01/07/2010 11:51:56
 Reingreso

Catastro Nacional
 1-2534908
 17/06/2010 11:00:09

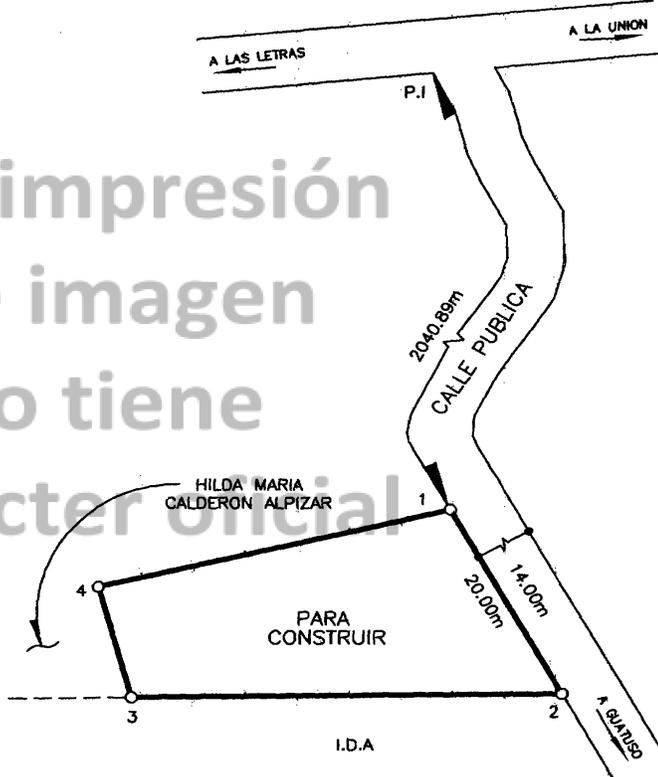
| LÍNEA | ACIMUT | DISTANCIA |
|-------|------------|-----------|
| 1-2 | 150°45'00" | 20.00m |
| 2-3 | 269°26'00" | 37.50m |
| 3-4 | 344°30'18" | 10.92m |
| 4-1 | 76°36'03" | 31.50m |



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA GUATUSO
 ESCALA 1: 50.000



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 17 JUN 2010 *
ANOTADO



- NOTAS:**
- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
 - DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 - ERRORES ESTIMADOS:
 ANGULAR 00° 01', LINEAL 0.01m
 - ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO O LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO
 - MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS N°:
 A-678107-1987 Y A-1325998-2009

| | | | |
|--|---|----------------------|----------------------------|
| SITUADO EN: EL VALLE DISTRITO: 4° KATIRA CANTON: 15° GUATUSO PROVINCIA: 2° ALAJUELA | AREA: 500m² | ESCALA: 1: 500 | ARCHIVO: H. M. EL VALLE |
| | ES PARTE DE FOLIO REAL N°: 2223871-000 AREA SEGUN REGISTRO: 8ha0173.17m ² | FECHA: JUNIO 2010 | APARTADO 1235 |
| PROTOCOLO TOMO: 15600 FOLIO: 162 | ARLEY LOPEZ RODRIGUEZ AGRIMENSOR ASOCIADO A.A. 087 | | |

Estudio de Registro

22/10/24, 18:55

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 468364-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 468364 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE UNO, TERRENO PARA CONSTRUIR
 SITUADA EN EL DISTRITO 4-KATIRA CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
 LINDEROS:

NORTE : CON RESTO RESERVADO DE LA FINCA MADRE DE HILDA CALDERON

SUR : CON EL I.D.A

ESTE : CON CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 20 METROS LINEALES

OESTE : CON RESTO RESERVADODE LA FINCA MADRE DE HILDA CALDERON

MIDE: QUINIENTOS METROS CUADRADOS
 PLANO:A-1431685-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| | | |
|--------------|----------------|--------------------|
| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
| 2-00223871 | 000 | FOLIO REAL |

VALOR FISCAL: 27,473,574.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS
 SETENTA Y CUATRO COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00362854-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-JUL-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 362-16845-01-0981-001

FINCA REFERENCIA 200223871 000

AFECTA A FINCA: 2-00468364 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-10-2024 a las 18:55 horas

about:blank

1/2

Anexo Imagen 1

Descripción:
Memoria de Cálculo

Homologación de Terrenos: Zonas Urbanas

Datos del Lote a Valorar

| Area (m ²) | Frete | Amrc (m ²) | Uso del Inmueble | Sobrenive l | Bajo Nivel | Pendiente | Tipo de Vía | Servicios 1 | Servicios 2 | Ubicación n | Tipo de cambio \$ |
|------------------------|---------|------------------------|------------------|-------------|------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|
| 500,00 m ² | 20,00 m | 588,24 m ² | Residencial | 0,00 m | 0,00 m | 0% | 4 | 1 | 16 | 5 | 23/10/2024 |
| | | | | | | | | | | | €518,80 |

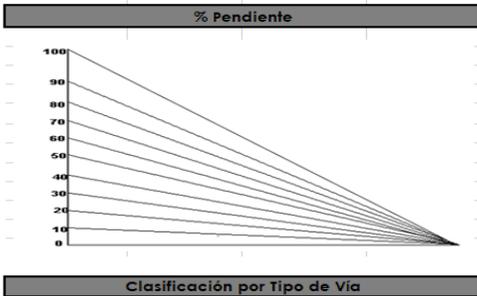
Comparables

| Referencia N° | Area (m ²) | Frete | Amrc (m ²) | Uso del Inmueble | Sobrenive l | Bajo Nivel | Pendiente | Tipo de Vía | Servicios 1 | Servicios 2 | Ubicación n | Valor Unitario |
|----------------|------------------------|---------|------------------------|------------------|-------------|------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| Referencia N°1 | 730,49 m ² | 15,54 m | 745,40 m ² | Residencial | 0,00 m | 0,00 m | 3% | 5 | 1 | 16 | 5 | € 9 390,96 /m ² |
| Referencia N°2 | 736,00 m ² | 12,00 m | 774,74 m ² | Residencial | 0,40 m | 0,00 m | 10% | 5 | 1 | 16 | 5 | € 7 989,13 /m ² |
| Referencia N°3 | 250,00 m ² | 10,00 m | 250,00 m ² | Residencial | 0,00 m | 0,00 m | 3% | 4 | 1 | 14 | 5 | € 12 804,00 /m ² |
| Referencia N°4 | 600,00 m ² | 20,00 m | 645,16 m ² | Residencial | 0,30 m | 0,00 m | 3% | 4 | 1 | 16 | 5 | € 11 316,67 /m ² |
| Referencia N°5 | | | | | | | | | | | | |

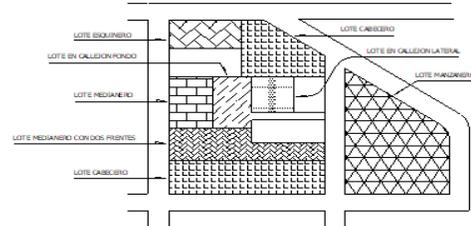
Resumen de método comparativo

| Referencia N° | Factor Área | Factor Frete | Factor Regularidad | Factor de Sobrenivel | Factor de Bajo Nivel | Factor Pendiente | Factor de Tipo de Vía | Factor de Servicios 1 | Factor de Servicios 2 | Ubicación n | Índice de Factores | Valor Unitario Lote Homologado |
|----------------|-------------|--------------|--------------------|----------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|--------------------|--------------------------------|
| Referencia N°1 | 1,1333 | 1,0651 | 0,9537 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0392 | 1,0667 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2760 | € 11 982,85 /m ² |
| Referencia N°2 | 1,1361 | 1,1362 | 0,9636 | 1,0121 | 1,0000 | 1,1368 | 1,0667 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,5265 | € 12 195,40 /m ² |
| Referencia N°3 | 0,7955 | 1,1892 | 0,9473 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0392 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0618 | 1,0000 | 0,9888 | € 12 660,60 /m ² |
| Referencia N°4 | 1,0620 | 1,0000 | 0,9705 | 1,0090 | 1,0000 | 1,0392 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0807 | € 12 229,90 /m ² |
| Referencia N°5 | | | | | | | | | | | | |

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Promedio | € 12 267,20 /m ² |
| Desviación Estandart | € 284,10 /m ² |
| Índice de variación | 2% |



| Ubicación n del lote | Descripción |
|----------------------|---------------------------|
| 1 | Lote Manzanero |
| 2 | Lote Cabecero |
| 3 | Lote Esquinero |
| 4 | Medianero con dos frentes |
| 5 | Medianero |
| 6 | Callejón lateral |
| 7 | Callejón fondo |
| 8 | Lote en servidumbre |



| Servicios 1 | Descripción |
|-------------|--------------------------------|
| 1 | Sin acera ni cordón de caño |
| 2 | Sin acera y con cordón de caño |
| 3 | Con acera y sin cordón de caño |
| 4 | Con acera y con cordón de caño |

| Servicios 2 | Descripción |
|-------------|--|
| 1 | Sin servicios básicos |
| 2 | Solo alumbrado público |
| 3 | Solo teléfono |
| 4 | Solo electricidad |
| 5 | Solo agua potable |
| 6 | Teléfono y Alumbrado |
| 7 | Electricidad y Alumbrado |
| 8 | Alumbrado y agua potable |
| 9 | Teléfono y Electricidad |
| 10 | Teléfono y agua potable |
| 11 | Electricidad y Agua potable |
| 12 | Alumbrado, teléfono y electricidad |
| 13 | Alumbrado, teléfono y agua potable |
| 14 | Alumbrado, electricidad y agua potable |
| 15 | Teléfono, electricidad y agua potable |
| 16 | Todos |

| Clasificación | Descripción |
|---------------|---|
| 1 | Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros) |
| 2 | Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características. |
| 3 | Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial - residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior. |
| 4 | Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos. |
| 5 | Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarias. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado. |
| 6 | De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año. |
| 7 | De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca. |
| 8 | Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles. |
| 9 | Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso. |
| 10 | Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso. |
| 11 | Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles. |

Anexo Imagen 2

Descripción:
Notas Generales

Notas generales

Para definir el valor del terreno se empleó el enfoque de valoración vía mercado, mediante el análisis y comparación de propiedades en la zona, empleando el método de factores comparativos. En cuanto a las edificaciones (cuando aplica) se emplea el enfoque de valoración vía costo, con el método de depreciación de Ross-Heidecke.

El valor del inmueble se define en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de condiciones, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería, ni a las obras, ni al terreno. No se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad de soporte del suelo. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.

El Valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad o relación comercial de ningún tipo con el solicitante. Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación del valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios.

Notas sobre la construcción

Existe una vivienda de un nivel, cuya tipología constructiva es VC01, con la siguiente distribución, sala, cocina, cuarto de pilas, bodega, dos baños, tres dormitorios y un corredor frontal. La estructura de las paredes externas e internas es de baldosa horizontal, con pintura acrílica, los tapicheles en tablilla de madera (están en mal estado por el comején), la estructura del techo es en metal, la cubierta en lámina HG ondulada, el cielorraso en tablilla PVC, no tiene canoas ni bajantes. El piso es en cerámica, no tiene marcos en las ventanas ya que en su totalidad fueron removidos, no cuenta con puertas externas e internas, cuenta con mueble fijo (fregadero) enchapado en la cocina al cual se le removieron las gavetas y puertas, el baño tiene enchape en la ducha a 1,90 m de altura, no tiene las piezas sanitarias. La instalación eléctrica no existe (fue desmantelada), no tiene pila de lavar. El estado de conservación de la construcción en este momento es regular, los acabados también y la ventilación e iluminación son regulares.

A la construcción se le hizo un cerramiento en láminas de zinc en las puertas y ventanas para evitar el vandalismo, en la ventana del baño trasero esta lámina se está desprendiendo.