

Fecha: 03/12/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: ANTIGUO SUPER CRISTIAN # 7 , BAJO RODRÍGUEZ. Plus code: 8F68+XJ5 San Ramón, Provincia de Alajuela  
2-ALA 14-San Lorenzo 2-San Ramón

Número de Avalúo: 5171388

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 49.954.759

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 03/12/2024

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

Observaciones Generales:

Requiere fuerte inversión económica para habilitar. El inmueble se visitó el día 03 de diciembre del 2024 y el valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos o económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar al informe. El presente informe tiene el alcance de un avalúo, por lo que no se realizaron pruebas geológicas, físicas, eléctricas, de ingeniería ni de ningún tipo y no se asume responsabilidad por la firmeza del terreno o sus estructuras existentes. El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Se asume como correcto el plano catastrado A-1204648-2008. No se asume responsabilidad si luego de la fecha de este informe las referencias de valores utilizadas aumentan, disminuyen o desaparecen del mercado.

FIRMA:



Nombre: JOSE FABIO AZOFEIFA ARIAS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1034-0639

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20214043912000-2024-U

NAS No.: 5171388

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	441.584	1.140.348	264
ÁREA m²: 521,42		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS: Plus code: 8F68+XJ5 San Ramón, Provincia de Alajuela			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1994 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 479 m² EDAD EFECTIVA: 30 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 25 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Comercial CUBIERTA: Láminas onduladas HG ESTRUCTURA: Paredes de bloques y láminas onduladas ENTREPISO: No hay TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: De 71% a 85	TECHOS: Cechas de metal CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: Muy deteriorado, en condición de abandono total CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo Muy deteriorado, en condición de abandono total
--	--	---

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: cerámica SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" type="checkbox"/> No Entubado 0% - 25% No tiene sistema electric TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No AIRE ACONDICIONADO: No RED AGUA CALIENTE: No 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 checked="" 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
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				ÁREA
PRINCIPAL												479 m²
SEGUNDO												
TERCERO												
TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:											ÁREA TOTAL 479 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 edificación es una estructura tipo bodega antes utilizada como supermercado. Para el día de la visita de inspección se encontraba muy deteriorado, en condición de abandono total. Ha sufrido vandalismo y robo del sistema eléctrico, cielo raso, láminas livianas de gypsum, ventanas quebradas y canoas en muy mal estado.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20214043912000-2024-U

NAS No.: 5171388

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 Ramón, San Lorenzo ANTIGUO SUPER CRISTIAN # 7 , BAJO RODRÍGUEZ. Plus code: 8F68+XJ5 San Ramón, Provincia de Alajuela		Terreno en venta cerca del sujeto, área: 463 m2, venta: € 7 millones. Fuente: base datos sistema VADI, código 74059		Terreno en venta cerca del sujeto, área: 300 m2, venta: € 8 millones. Fuente: base datos sistema VADI, código 74058		Terreno en venta cerca del sujeto, área: 500 m2, venta: € 10 millones. Fuente: base datos sistema VADI, código 77426	
Tipo de Información		oferta		oferta		oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		04/12/2023				12/02/2024	
Valor Terreno		7.000.000		8.000.000		10.000.000	
Números de Contacto		2460-2249		2460-2249		2460-2249	
Valor Unitario del Terreno		15.118,79		26.666,67		20.000	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	521,42 m <sup>2</sup>	463 m <sup>2</sup>	,9615	300 m <sup>2</sup>	,8333	500 m <sup>2</sup>	,9863
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía			1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación			1		,95		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9615		,7916		,9863	
VALORES HOMOLOGADOS		14.536,72		21.110,27		19.726	

Conclusiones:  
Desviación estándar = € 3.464,46  
Índice de variación = 18,77 %

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 9.624.370

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 18.458



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20214043912000-2024-U

NAS No.: 5171388

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Ramón, San Lorenzo ANTIGUO SUPER CRISTIAN # 7 , BAJO RODRÍGUEZ. Plus code: 8F68+XJ5 San Ramón, Provincia de Alajuela							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	479 m <sup>2</sup>						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	ANTIGUO SUPER CRISTIAN # 7 , BAJO R		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:							
<p>ÁREA: 479 m<sup>2</sup></p> <p>VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: .....</p> <p>VALOR UNITARIO APLICABLE: .....</p>							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20214043912000-2024-U

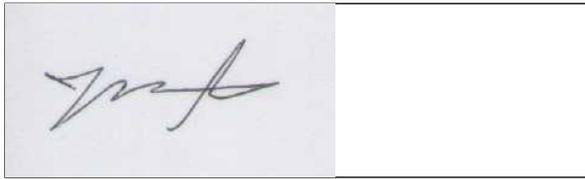
NAS No.: 5171388

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**  
**OBSERVATIONS:**  
 Requiere fuerte inversión económica para habilitar. El inmueble se visitó el día 03 de diciembre del 2024 y el valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos o económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar al informe. El presente informe tiene el alcance de un avalúo, por lo que no se realizaron pruebas geológicas, físicas, eléctricas, de ingeniería ni de ningún tipo y no se asume responsabilidad por la firmeza del terreno o sus estructuras existentes. El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Se asume como correcto el plano catastrado A-1204648-2008. No se asume responsabilidad si luego de la fecha de este informe las referencias de valores utilizadas aumentan, disminuyen o desaparecen del mercado.

**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:** 9.624.370,36  
**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:** 49.954.759  
**VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:** 59.579.129,36  
**MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:** 49.954.759  
**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:** 49.954.759  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**  
**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** ANTIGUO SUPER CRISTIAN # 7 , BAJO RODRÍGUEZ. Plus code: 8F68+XJ5 San Ramón, Provincia de Alajuela  
**PROVINCIA:** ALA **CANTÓN:** San Ramón **DISTRITO:** San Lorenzo  
 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:** 03/12/2024 **VALOR FINAL:** 49.954.759 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 65.304.384,54  
**VALOR EN LETRAS:** cuarenta y nueve millones novecientos cincuenta y cuatro mil setecientos cincuenta y nueve  
**SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA:**  Si  No  Si, Condicionado

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**  
**FIRMA:**   
**NOMBRE PERITO:** JOSE FABIO AZOFEIFA ARIAS  
**TIPO DE PROFESIONAL:** Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA  
**REGISTRO #:** IC-16756  
**CÓDIGO INSPECTOR:** 504  
**COD. EMPRESA:** 181  
**FECHA DEL INFORME:** 03/12/2024  
**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No  
**FECHA DE INSPECCIÓN:** 03/12/2024  
**IDENTIFICACIÓN N°:** 1-1034-0639  
**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: Daños en aleros, precintas, canoas y bajantes

Foto 4



Descripción: Vista interna

Foto 2



Descripción: Daños en acabados en fachada frontal

Foto 5



Descripción: Fachada por colindancia norte

Foto 3



Descripción: Vista interna

Foto 6



Descripción: Fachada posterior por colindancia oeste

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1204648-2008  
 Fecha : 30/01/2008 12:05:16  
 Registrador: YANESSA CHAVES MORA  
 852D199677F2A429E71FBC2389FF0000

Catastro Nacional  
 1-2265286  
 29/01/2008 11:04:56  
 Reingreso [Apelación]  
 Catastro Nacional  
 1-2265286  
 11/01/2008 12:09:58  
 Reingreso [Apelación]  
 Catastro Nacional  
 1-2265286  
 07/12/2007 13:33:34  
 Reingreso

10 COLONIAS

REPUBLICA DE COSTA RICA

5 TIMBRE DE ARCHIVOS

5 TIMBRE DE ARCHIVOS

5 TIMBRE DE ARCHIVOS

5 TIMBRE DE ARCHIVOS

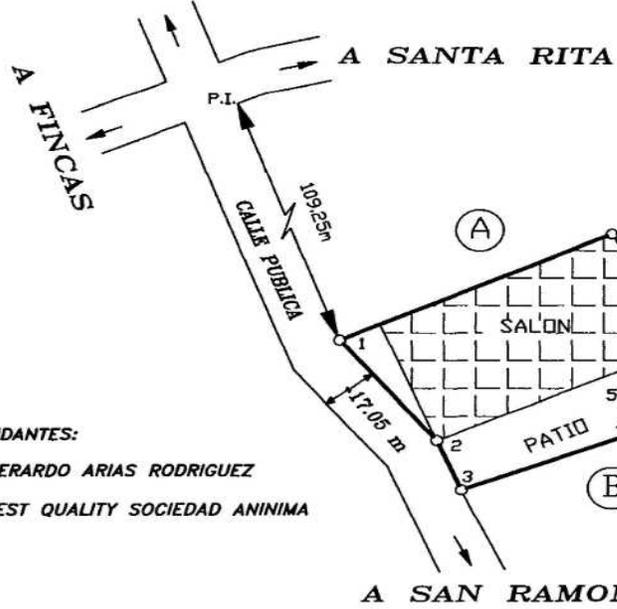
100 300 C

- NOTAS:**
- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
  - ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA POR METODO USADO.
  - ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
  - DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
  - FRENTE A CALLE PUBLICA: 18.62m.
  - MODIFICO LOS PLANOS A-1129860-2007 y A-1134383-2007
  - MODIFICO LOS PLANOS A-816311-1989, A-643324-1986 y A-603692-1985 EN SU REFERENCIA Y UBICACION Y DOY FE QUE NO TRASLAPO NINGUNA OTRA FINCA
  - FRENTE A CALLE PUBLICA DEL RESTO 27.24m.
  - PLANO PARA REUNIR FINCA COMPLETA #193678 CON PARTE DE LA FINCA #168129, ÁREA A SEGREGAR DE LA FINCA #168129, 182.81 m<sup>2</sup>

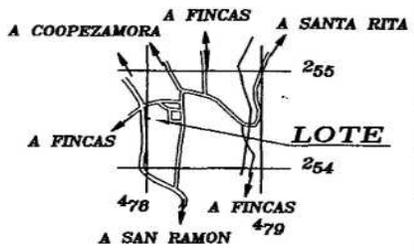


LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	139°57'46"	13.13m.
2-3	156°49'44"	5.49m.
3-4	69°05'54"	16.53m.
4-5	341°08'32"	3.43m.
5-6	70°41'03"	13.21m.
6-7	334°04'09"	2.34m.
7-8	335°11'19"	11.74m.
8-9	267°03'06"	7.72m.
9-1	245°34'31"	26.08m.

**A COOPEZAMORA**



- COLINDANTES:**
- (A) GERARDO ARIAS RODRIGUEZ
  - (B) BEST QUALITY SOCIEDAD ANINIMA



**UBICACION**  
 HOJA SAN LORENZO  
 ESCALA 1 : 50000

Catastro Nacional  
 1-2265286  
 21/01/2008 14:33:56  
 Reingreso [Apelación]

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

10 DIC 2007

**ANOTADO**

PROPIEDAD DE: <b>COMERCIALIZADORA VILLAJJUALEX          SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA</b>	CEDULA JURIDICA : 3-102-481930	AREA <b>521.42 m<sup>2</sup></b>	FOLIO REAL NUMERO: 2193678-000 AREA 338.61 m <sup>2</sup>
<b>BEST QUALITY SOCIEDAD ANONIMA</b>	3-101-424198	PROTOCOLO TOMO 14041 FOLIO 124	PARTE DE FOLIO REAL 2168129-000 AREA 302.81 m <sup>2</sup>
 MINOR AGUIRRE CARRANZA TOPOGRAFO ASOCIADO 6964	ESCALA 1 : 500 FECHA 12-11-2007	SITUADO EN BAJO RODRIGUEZ DISTRITO 08: ANGELES CANTON 02: SAN RAMON PROVINCIA 02: ALAJUELA	ARCHIVO PATRICIA

Estudio de Registro

2/12/24, 2:46 p.m.

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 439120—000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 439120 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA EDIFICACION Y PATIO  
 SITUADA EN EL DISTRITO 14-SAN LORENZO CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : GERARDO ARIAS RODRIGUEZ

SUR : BEST QUALITY SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : GERARDO ARIAS RODRIGUEZ Y BEST QUALITY SOCIEDAD ANONIMA

OESTE : CALLE PUBLICA EN UN FRENTE DE TRECE METROS CON TRECE CENTIMETROS

MIDE: QUINIENOS VEINTIUN METROS CON CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS  
 PLANO:A-1204648-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00193678	000	FOLIO REAL
2-00439119	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 64,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENOS SESENTA Y SEIS COLONES CON NOVENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00711930-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-NOV-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 330-11349-01-0901-001

about:blank

1/2

Anexo Imagen 1

Descripción:

