Fecha: 11/04/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Sobre la ruta nacional 609, en entrada de calle a Cabinas Los Ángeles
6-PUN 1-Parrita 9-Parrita

Número de Avalúo: 5121846

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 29.501.012,81

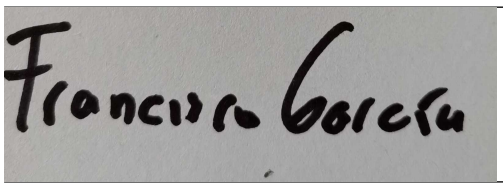
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 09/04/2023

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. La vivienda no dispone de cableado eléctrico de ningún tipo.

FIRMA:



Nombre: Francisco Javier García Montero

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Idenfiticación #: 2-0544-0127

FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO (FIRMA)

Digitally signed by FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO (FIRMA)
Date: 2023.04.12 17:03:13 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60901012662600-2023-U | Liquidez: Medio Alta | NAS No.: 5121846

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: Banco Nacional
CLIENTE: 7218-1 MAURO FERNANDEZ ACUNA
CORREO: acervantes@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2211-0000. Ext: 907 | IDENTIFICACIÓN N°: 6-0181-0605

VALUADOR

NOMBRE: Francisco Javier García Montero
EMPRESA: Perito Externo - GRUPO FGA S.A.
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0544-0127
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil
CORREO: grupofga.cr@gmail.com
TELÉFONO: 8338-8650 | OTRO:

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica | IDENTIFICACIÓN N°: 4-0000-001021 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 6 PUN | CANTON: 9 Parrita | DISTRITO: 1 Parrita | LOCALIDAD: La Palma
DIRECCIÓN EXACTA: Sobre la ruta nacional 609, en entrada de calle a Cabinas Los Ángeles
IDENTIFICADOR PREDIAL: 60901012662600 | PLANO DE CATASTRO N°: P-0680208-2001 | ÁREA REGISTRADA: 753,74 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: | VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERISTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ Si ☐ No

INFORMACIÓN ADICIONAL

INSCRIPCIÓN DE: La Finca | SEGÚN: El Plano Y El Registro
PROPÓSITO: ☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐
OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Actualización del valor
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro
☐ Actualización de un avalúo elaborado en: | con vencimiento en: | Avalúo No.:
TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural | LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No | BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ 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: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro
TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☐ Estable ☒ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☒ Menor de 25% ☐ Rural
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
RANGO DE PRECIOS:		

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

COMENTARIOS:
Zona suburbana de fácil acceso, ubicada en Los Ángeles, Parrita, en un sector de uso del suelo residencial disperso, de clase media y densidad poblacional media-baja.

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: X ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 753,74 | UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 m
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: No Aplica
ZONIFICACIÓN: Residencial
FUENTE: Información observada en el campo
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☒ Si ☐ No
ESTADO FÍSICO: Bueno
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Baja
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Baja
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☐ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño ☐ Internet ☐ Cuneta ☐
AGUA: ☒ Si ☐ No ☐
ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón ☒ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐
ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local
MATERIAL: Asfalto
ANCHO DE VÍA: 14 m
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m
JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle Pública | TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero
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 se localiza en una zona de potencial inundación. La vivienda se localiza aproximadamente a 25 m del canal del sector oeste.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	461.802	1.053.607	9

ÁREA m²: 753,74 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2004
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 43 m²
EDAD EFECTIVA: 19 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 38.89 años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 41 m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 38.89 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio
CUBIERTA: Lámina de HG ondulado
ESTRUCTURA: Mampostería
ENTREPISO: No aplica
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular
AVANCE DE OBRA: 100%
PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Estructura en metal
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

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

ACABADOS INTERIORES:

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

PISOS: Cerámica y lujado
SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% No tiene cables
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No tiene
AIRE ACONDICIONADO: No tiene
RED AGUA CALIENTE: No tiene
GAS LP:
UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho
LÍNEAS DE PLOMERÍA: PVC
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.	Pilas	Garaje				ÁREA
PRINCIPAL	0	1	1	1	2	1	0	0	1	1				84 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 8 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 84 m²

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 construcción de un nivel, correspondientes a una vivienda, cuya distribución arquitectónica es la siguiente: Corredor, sala-comedor, cocina, dos dormitorios, un baño, pilas, garaje. El detalle de los acabados se describen en el apartado de Notas Generales al final del avalúo.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Parrita, Parrita Sobre la ruta nacional 609, en entrada de calle a Cabinas Los Ángeles		Los Angeles. Barrio Corona. Coord: Este 461 940 / Norte 1 054 693. Contacto: Warner.		Los Angeles. Barrio Corona. Coord: Este 462 046 / Norte 1 054 967. Contacto: Rigo.		Los Angeles. Barrio Corona. Coord: Este 461 932 / Norte 1 054 482. Contacto: Jorge Zúñiga	
Tipo de Información		Oferta, lote, zona residencial		Vendida en trato, lote, zona residencial		Oferta, lote, zona residencial, con tapias y garaje	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		09/04/2023		09/04/2023		09/04/2023	
Valor Terreno		5.500.000		7.000.000		19.000.000	
Números de Contacto		8914-5047		8843-4301		8732-8506	
Valor Unitario del Terreno		25.000		20.000		21.689,5	
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523
Dimensiones/Area de la Finca	753,74 m²	220 m²	,6454	350 m²	,7764	876 m²	1,0509
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	5	1,0667	1	1,0667	5	1,0667
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0,60	1,0182	0	1	0	1
Frente	15,61	10	1,1178	12	1,068	15,50	1,0018
Regularidad	1	1	1	1	1	1	1
Factor FC		Oferta	,97	Vendida trato	1	Oferta	,95
Factor Zonal			1,1205		1,1205		1,1205
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8962		1,0429		1,2579	
VALORES HOMOLOGADOS		22.404,31		20.858,38		27.284,08	

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.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 17.315.669

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 22.973

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
		Los Angeles. Barrio Corona. Coord: Este 462 120 / Norte 1 054 947. Contacto: Jorge Zúñiga					
Tipo de Información		Oferta, lote, zona residencial. Urge vender para comprar o					
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		09/04/2023					
Valor Terreno		20.000.000					
Números de Contacto		8840-6380					
Valor Unitario del Terreno		13.089					
Ubicación	3	5	1,0523		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	753,74 m²	1.528 m²	1,2626		1		1
Servicios 1	1	1	1		1		1
Servicios 2	16	16	1		1		1
Tipo de vía	4	5	1,0667		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1		1		1
Nivel respecto a calle	0	0	1		1		1
Frente	15,61	20,56	,9335		1		1
Regularidad	1	1	1		1		1
Factor FC		Urge vender	1,1		1		1
Factor Zonal			1,1205		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,6307		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		21.343,86		0		0	

Conclusiones:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60901012662600-2023-U NAS No.: 5121846

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: Banco Nacional
CLIENTE: 7218-1 MAURO FERNANDEZ ACUNA
CORREO: acervantes@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2211-0000. Ext: 907 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0181-0605

VALUADOR

NOMBRE: Francisco Javier García Montero
EMPRESA: Perito Externo - GRUPO FGA S.A.
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0544-0127
TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
CORREO: grupofga.cr@gmail.com
TELÉFONO: 8338-8650 OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	753,74	22.973	1	1	1	1	22.973	100%	17.315.669,02
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:	17.315.669,02

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario 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	43	284.123	60	19	0,7915	0,819	0,6482	100%	184.179,47	7.919.717,21
Garaje	29	170.475	60	19	0,7915	0,819	0,6482	100%	110.508,46	3.204.745,34
Pilas	12	136.380	60	19	0,7915	0,819	0,6482	100%	88.406,77	1.060.881,24
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales									Valor de las Construcciones:	12.185.343,79

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: 29.501.012,81

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-60901012662600-2023-U NAS No.: 5121846

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Parrita, Parrita Sobre la ruta nacional 609, en entrada de calle a Cabinas Los Ángeles							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	43 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Sobre la ruta nacional 609, en entrada 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
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 43 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60901012662600-2023-U NAS No.: 5121846

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el bien como garantía crediticia. La vivienda no dispone de cableado eléctrico de ningún tipo.

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: 17.315.669,02

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 12.185.343,79

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 29.501.012,81

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 12.185.343,79

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: 29.501.012,81 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Sobre la ruta nacional 609, en entrada de calle a Cabinas Los Ángeles

PROVINCIA: PUN CANTON: Parrita DISTRITO: Parrita

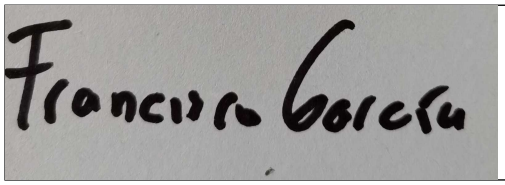
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 11/04/2023 VALOR FINAL: 29.501.012,81 MONTO DE LA SOLICITUD: 18.643.050,56

VALOR EN LETRAS: veintinueve millones quinientos uno mil doce y ochenta y uno centavos

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

FIRMA:



NOMBRE PERITO: Francisco Javier García Montero

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

REGISTRO #: IC-16771

CÓDIGO INSPECTOR: 652

COD. EMPRESA: 311

FECHA DEL INFORME: 11/04/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 09/04/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0544-0127

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos	☒ Fotos Adicionales 1-6	☒ Fotos Adicionales 19-24	☐ Mapa de Ubicación	☒ Anexo Imagen 1
☐ Enfoque de Mercado(4-6)	☒ Fotos Adicionales 7-12	☐ Fotos Adicionales 25 -30	☒ Plano Catrastro	☒ Anexo Imagen 2
☒ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☒ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☐ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3
☒ Certificado Catrastral 1	☐ Certificado Catrastral 2			

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Costado Norte de la propiedad, se observa el techo y parte del lindero Norte

Foto 2



Descripción: Lindero Norte en isométrico y vista de la vía con la que colinda

Foto 3



Descripción: Fachada de la vivienda

Foto 4



Descripción: Lateral Sur de la casa y lindero Sur

Foto 5



Descripción: Espacio para medidor de eléctricidad

Foto 6



Descripción: Cocina

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Dormitorio

Foto 8



Descripción: Dormitorio

Foto 9



Descripción: Baño

Foto 10



Descripción: Pilas

Foto 11



Descripción: Caja de breakers

Foto 12



Descripción: Estructura del techo y cubierta

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Garaje

Foto 14



Descripción: Se observa la instalación sin cables

Foto 15



Descripción: Cielorraso

Foto 16



Descripción: Comparable 1

Foto 17



Descripción: Comparable 2

Foto 18



Descripción: Comparable 3

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Comparable 4

Foto 20

Descripción:

Foto 21

Descripción:

Foto 22



Descripción: Detalle de medidor de propiedad vecina, no fue posible obtener detalle de medidor de agua pota

Foto 23

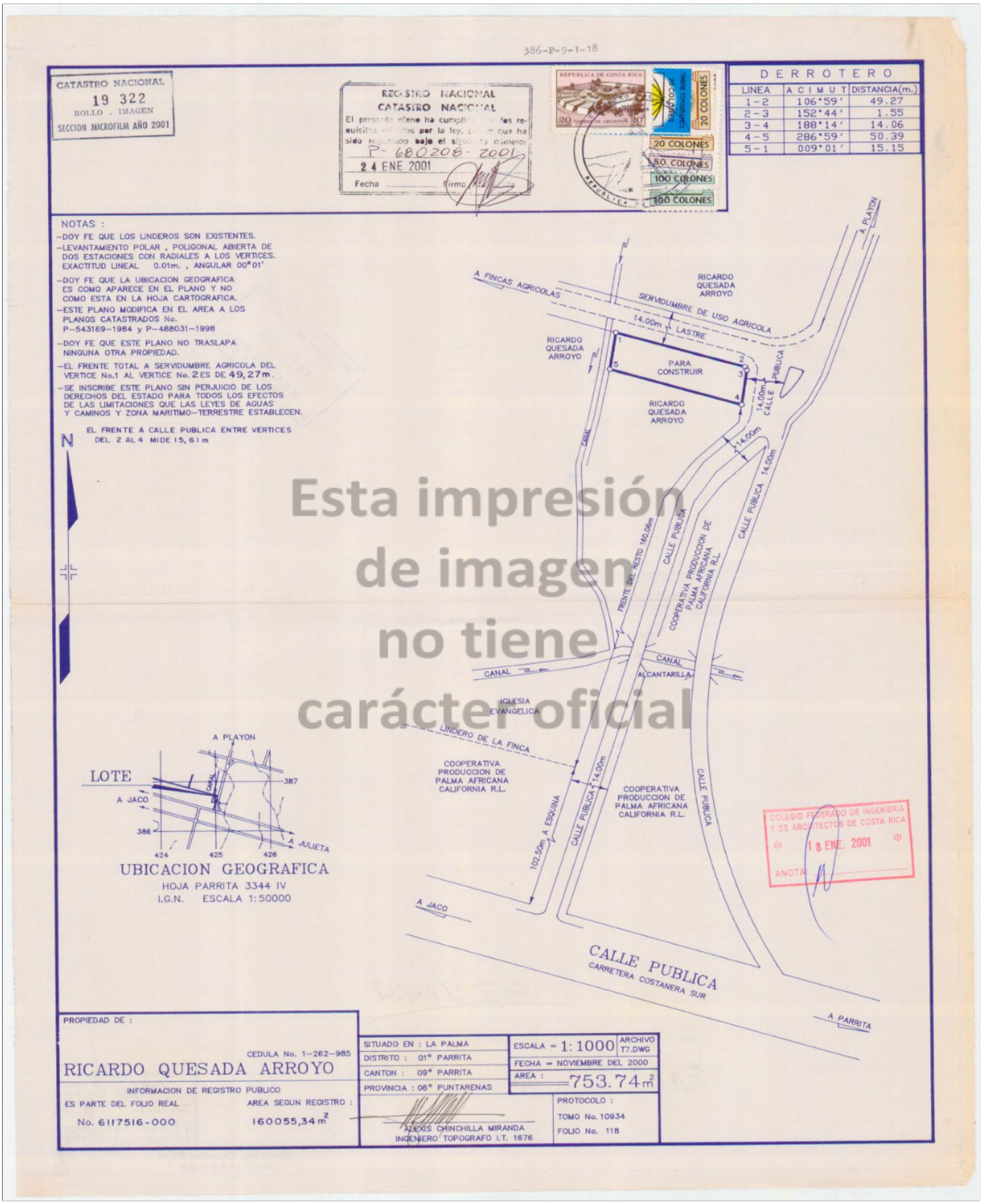
Descripción:

Foto 24

Descripción:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 126626---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 126626 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PARRITA CANTON 9-PARRITA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 49,27 CMS
SUR : NELLY ACU#A CUBILLO
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : CANAL DE SANIDAD EN MEDIO DE RICARDO QUESADA ARROYO

MIDE: SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0680208-2001
IDENTIFICADOR PREDIAL:609010126626__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00117516	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 23,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE COLONES CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00761015-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-ENE-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 358-08508-01-0937-001
FINCA REFERENCIA 6052804 000
AFECTA A FINCA: 6-00126626 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 395-03669-01-0020-001
FINCA REFERENCIA 6052804 000
AFECTA A FINCA: 6-00126626 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA
CITAS: 2009-152820-01-0001-001
JUZG. CIVIL Y DE TRAB. DE MAYOR CUANTIA DE AGUIRRE Y PARRITA. ORD.LABORAL. EXP.07-300091-0425-3-LA
AFECTA A FINCA: 6-00126626 -000
INICIA EL: 16 DE JUNIO DE 2009
FINALIZA EL: 16 DE JUNIO DE 2019
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-04-2023 a las 17:10 horas

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 1

Descripción:

Memoria de Cálculo

Homologación de Terrenos: Zonas Urbanas

Datos del Lote a Valorar

Area (m^2)	Frente (m)	Amrc (m^2)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Tipo de cambio $ 11-04-23
753,74 m^2	15,61 m	753,74 m^2	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	4	1	16	3	₡537,03

Comparables

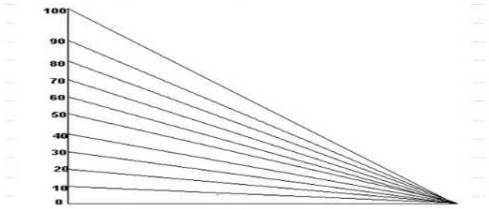
	Area (m^2)	Frente (m)	Amrc (m^2)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Referencia N°1	200,00 m^2	10,00 m	200,00 m^2	Residencial	0,60 m	0,00 m	0%	5	1	16	5	¢ 27 171,48 /m^2
Referencia N°2	350,00 m^2	12,00 m	350,00 m^2	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	5	1	16	5	¢ 22 409,47 /m^2
Referencia N°3	876,00 m^2	15,50 m	876,00 m^2	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	5	1	16	5	¢ 23 087,38 /m^2
Referencia N°4	1 528,00 m^2	20,56 m	1 528,00 m^2	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	5	1	16	5	¢ 16 132,47 /m^2
Referencia N°5												

Resumen de método comparativo

	Factor Área	Factor Frente	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	Índice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	0,6454	1,1178	1,0000	1,0182	1,0000	1,0000	1,0667	1,0000	1,0000	1,0523	0,8245	¢ 22 402,90 /m^2
Referencia N°2	0,7764	1,0680	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0667	1,0000	1,0000	1,0523	0,9307	¢ 20 856,50 /m^2
Referencia N°3	1,0509	1,0018	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0667	1,0000	1,0000	1,0523	1,1817	¢ 27 282,35 /m^2
Referencia N°4	1,2626	0,9335	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0667	1,0000	1,0000	1,0523	1,3230	¢ 21 343,25 /m^2
Referencia N°5												

Promedio	¢ 22 971,25 /m^2
Desviación Estandart	¢ 2 945,70 /m^2
Índice de variación	13%

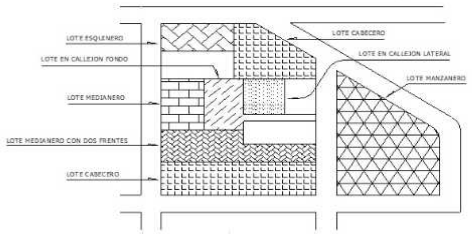
% Pendiente



Clasificación por Tipo de Vía

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 agropecuarios. 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.

Ubicación del lote	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	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	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 electricid
	13	Alumbrado, teléfono y agua pot
	14	Alumbrado, electricidad y agua
	15	Teléfono, electricidad y agua po
	16	Todos

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

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 construcción de un nivel, correspondiente a una vivienda, cuya distribución arquitectónica es la siguiente: Corredor, sala-comedor, cocina, dos dormitorios, un baño, pilas, garaje. Las paredes externas e internas son en mampostería con pintura acrílica, la estructura del techo es en metal, la cubierta en lámina de HG ondulada, el cielorraso en fibrocemento, el piso en cerámica, en garaje de concreto, las puertas externas e internas en madera sólida, en garaje con portones metálicos, los marcos de las ventanas en madera con verjas, el baño con enchape en área de ducha a 1,80 m, piezas sanitarias económicas, mueble fijo enchapado en cerámica en la cocina, la instalación eléctrica está entubada pero no tiene cableado, el centro de carga no tiene breakers y no hay apagadores, ni tomacorrientes, tampoco está la pila de lavar ropa. La casa esta desocupada y en general se encuentra en un regular estado de conservación.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Certificado Catrastral 1

Descripción:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.