

Fecha: 04/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De Escuela de Bajo La Paz, 125 m. Sur, casa al lado oeste de la calzada. PLUS CODE: 5F47+4JJ San Ram
2-ALA 4-Piedades Norte 2-San Ramón

Número de Avalúo: 5167093

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 42.475.684,52

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 03/10/2024

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

Observaciones Generales:

La vivienda se encuentra en estado regular y requiere reparaciones sencillas varias, algunas de carácter urgente como las siguientes: Completar el centro de carga eléctrico, tapas en cajas de registro eléctricas, plaquería eléctrica, ya que la casa es en gran parte de madera y podría generarse un corto circuito en algún sitio que no esté debidamente protegido; Algunas partes de madera que ya no tienen protección contra el clima, ya presentan signos de que pronto empezarían a podrirse y es necesaria la prevención en ese sentido.

El acceso a la vivienda se da por medio de unas gradas metálicas que bajan desde la carretera a la vivienda.

El acceso vehicular es de tierra y se da mediante la finca colindante al norte, sin que hay inscrita una servidumbre de paso a favor de la finca sujeto.

FIRMA:



Nombre: Alfonso Villegas Corrales

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0395-0907

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20204033436400-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5167093

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: 7283-1 ERNESTO MARTIN SALAS ALFARO CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 2-0442-0020		VALUADOR	NOMBRE: Alfonso Villegas Corrales EMPRESA: Perito Externo - ALFONSO VILLEGAS CORRALES IDENTIFICACIÓN N°: 2-0395-0907 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: alfonsovillegas.cr@outlook.com TELÉFONO: 8840-6046/2249-2259 OTRO:																			
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 2 San Ramón DISTRITO: 4 Piedades Norte LOCALIDAD: Bajo La Paz DIRECCIÓN EXACTA: De Escuela de Bajo La Paz, 125 m. Sur, casa al lado oeste de la calzada. PLUS CODE: 5F47+4JJ San Ram IDENTIFICADOR PREDIAL: 20204033436400 PLANO DE CATASTRO N°: A-0402170-1997 ÁREA REGISTRADA: 425.64 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: Cuidador 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 checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input checked="" type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input type="checkbox"/> 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: Vivienda unifamiliar 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: 425.64 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 425.64 m² 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 checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																					
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>28.301</td> <td>33.962</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td colspan="3">DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TENDENCIA DE PRECIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>					PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:	28.301	33.962	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja			DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja			TENDENCIA DE PRECIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																				
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																							
RANGO DE PRECIOS:	28.301	33.962																					
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																							
DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																							
TENDENCIA DE PRECIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																							
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 13 X 35,3 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 425,64 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Mapa de valores de Hacienda ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		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 <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 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"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85																				
	COMENTARIOS: (VÉASE ANEXO TEXTO)																						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20204033436400-2024-U

NAS No.: 5167093

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	441.269	1.122.957	1.242
3	440.960	1.122.941	1.242
ÁREA m²: 425,64		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 36.543	

COMENTARIOS:
PLUS CODE: 5F47+4JJ San Ramón, Provincia de Alajuela

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1997 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 183 m² EDAD EFECTIVA: 27 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 28 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HG ondulado ESTRUCTURA: Paredes baldosas concreto integrales ENTREPISO: Artesones de madera con tabloncillo TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Cerchas de madera con HG ondulado CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo Se observa óxido bastante extendido. Requiere tratamiento a corto plazo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: Corredor frontal derecho y cochera abierta rústica CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Requiere reparaciones en pintura y algunas partes de madera que requieren tratamiento.
--	--	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Aplanchado Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Azulejo en baños <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Cerámica / Concreto en lavandería/ Tabloncillo en nivel 2 / Tierra en cochera. SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: 25 Lbs UBICACIÓN: Dentro De La Edificación	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LINEAS DE PLOMERÍA: PVC Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 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	Cochera	Sala TV	Balcón	ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	2	1		1	1	1			107 m²
SEGUNDO					3	2					1	1	76 m²
TERCERO													
TOTALES:		CUARTOS: 16			RECÁMARAS: 5			BAÑOS: 3		NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1		ÁREA TOTAL	183 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. (VÉASE ANEXO TEXTO)

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20204033436400-2024-U

NAS No.: 5167093

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, Piedades Norte De Escuela de Bajo La Paz, 125 m. Sur, casa al lado oeste de la calzada. PLUS CODE: 5F47+4JJ San Ramón, Provincia de Alajuela		Lote en venta en Bajo La Paz, sobre servidumbre de paso. Vende: Rogelio Vásquez		Lote en venta en Bajo La Paz, sobre servidumbre de paso. Vende: Rogelio Vásquez			
Tipo de Información		Oferta		Oferta			
Superficie de Terreno		12 m X 44 m		24 m X 44 m		X	
Fecha Consulta		04/10/2024		04/10/2024			
Valor Terreno		18.000.000		30.000.000			
Números de Contacto		8584-1781		8584-1781			
Valor Unitario del Terreno		33.962		28.301			
Ubicación	5	8	1,0795	8	1,0795		1
Dimensiones/Area de la Finca	425,64 m ²	530 m ²	1,075	1.060 m ²	1,3513		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1		1
Tipo de vía	3	9	1,4734	9	1,4734		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	5	5	1	5	1		1
Nivel respecto a calle	-5	0,20	,8237	0,20	,8237		1
Frente	13	12	1,0268	24	,7825		1
Fondo	35,30	44	1,0754	44	1,0754		1
Forma	I	R	,9	R	,9		1
Acceso	1		,9		,9		1
Negociación	1		,95		,95		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1967		1,1464		1	
VALORES HOMOLOGADOS		40.642,33		32.443,59		0	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 15.554.163

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 36.543

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20204033436400-2024-U

NAS No.: 5167093

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Alfonso Villegas Corrales
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ALFONSO VILLEGAS CORRALES
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0395-0907
	CLIENTE: 7283-1 ERNESTO MARTIN SALAS ALFARO		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO:		CORREO: alfonsovillegas.cr@outlook.com
	TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 2-0442-0020		TELÉFONO: 8840-6046/2249-2259 OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Factores de Ajustes					Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
		Unitario							
1	425.64	36.543	1	1	1	1	36.543	100%	15.554.162,52
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:	15.554.162,52

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final	
Nivel 1	57	335.000	19.095.000	55	27	0,634	0,819	9.914.979	28,6	173.947	
Lavandería	19	225.000	4.275.000	55	27	0,634	0,678	1.837.623	23,6	96.717	
Cochera	31	75.000	2.325.000	40	27	0,4347	0,678	685.224	11,8	22.104	
Nivel 2	66	350.000	23.100.000	60	27	0,6737	0,819	12.745.656	33,1	193.116	
Balcón	10	315.000	3.150.000	60	27	0,6737	0,819	1.738.040	33,1	173.804	
Totales										Valor de las Construcciones:	26.921.522

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales								Valor de los Elementos Comunes:	0

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

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL: 42.475.684,52

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20204033436400-2024-U

NAS No.: 5167093

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 La vivienda se encuentra en estado regular y requiere reparaciones sencillas varias, algunas de carácter urgente como las siguientes: Completar el centro de carga eléctrico, tapas en cajas de registro eléctricas, plaquería eléctrica, ya que la casa es en gran parte de madera y podría generarse un corto circuito en algún sitio que no esté debidamente protegido; Algunas partes de madera que ya no tienen protección contra el clima, ya presentan signos de que pronto empezarian a podrirse y es necesaria la prevención en ese sentido.

El acceso a la vivienda se da por medio de unas gradas metálicas que bajan desde la carretera a la vivienda.

El acceso vehicular es de tierra y se da mediante la finca colindante al norte, sin que hay inscrita una servidumbre de paso a favor de la finca sujeto.

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: 15.554.162,52

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 26.921.522

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 42.475.684,52

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 26.921.522

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: 42.475.684,52 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De Escuela de Bajo La Paz, 125 m. Sur, casa al lado oeste de la calzada. PLUS CODE: 5F47+4JJ San Ramón, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA CANTON: San Ramón DISTRITO: Piedades Norte

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: 04/10/2024 VALOR FINAL: 42.475.684,52 MONTO DE LA SOLICITUD: 35.154.558,24

VALOR EN LETRAS: cuarenta y dos millones cuatrocientos setenta y cinco mil seiscientos ochenta y cuatro y cincuenta y dos centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Alfonso Villegas Corrales NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #: A-7228 REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 511 CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 287 COD. EMPRESA:

FECHA DEL INFORME: 04/10/2024 FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 03/10/2024 FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0395-0907 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: FACHADA FRONTAL Y LATERAL IZQUIERDA

Foto 4



Descripción: PATIO TRASERO

Foto 2



Descripción: ESTRUCTURA SOPORTANTE DEL SEGUNDO NIVEL

Foto 5



Descripción: ESCALERA DE ACCESO DESDE LA CALLE PÚBLICA

Foto 3



Descripción: FACHADA POSTERIOR

Foto 6



Descripción: COCHERA

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: SALA - COMEDOR

Foto 10



Descripción: BAÑO NIVEL 1

Foto 8



Descripción: SALA - COMEDOR

Foto 11



Descripción: DORMITORIO NIVEL 1

Foto 9



Descripción: DORMITORIO NIVEL 1

Foto 12



Descripción: LAVANDERÍA

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: SALA TV NIVEL 2

Foto 16



Descripción: BAÑO

Foto 14



Descripción: DORMITORIO

Foto 17



Descripción: DORMITORIO NIVEL 2

Foto 15



Descripción: BALCÓN

Foto 18



Descripción: DORMITORIO PRINCIPAL

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: BAÑO PRINCIPAL

Foto 22



Descripción: CIELORRASO

Foto 20



Descripción: ARMARIOS

Foto 23



Descripción: CIELORRASO

Foto 21



Descripción: CENTRO DE CARGA

Foto 24



Descripción: COMPARABLES 1 Y 2

Plano Catastro

62-A-2-4-4

CATASTRO NACIONAL
95 129
 BOLLO IMAGEN
 REGION MULTIFUNCIÓN AÑO 1997

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha sido levantado en los puntos
 indicados en el presente plano que ha
 sido registrado bajo el número 402170-97
05 MAY 1997
 Fecha _____ Firma Autorizada _____



LINEA	A C I M U T	DIST (m)
1-2	172° 13'	10.39
2-3	190° 52'	8.81
3-4	254° 00'	33.85
4-5	353° 51'	7.92
5-6	056° 59'	26.15
6-1	087° 07'	11.51



College Federal de Ingeniería y de Arquitectos de Costa Rica
05 MAYO 1997
ANOTADO

- NOTAS:**
- Levantamiento por: Poligonal abierto
 - Day fe de que los linderos son existentes
 - Error angular estimado: 0.01"
 - Error lineal estimado: 0.01 m
 - Distancia frente a calle pública del vertice 1 al 2: 13.00 m

PROPIEDAD DE: MARIA ELENA ARREDONDO ARIAS	CEBILA N°: 2-187-346	SITUADO EN: BALD LA PAZ	ES PARTE DE:
VENDE A: XENIA ELIZONDO ARREDONDO	CEBILA N°: 2-495-074	DISTRITO: 4° PIEDRAS NORTE	FOLIO REAL N°: 8157970-000
AREA: 425.64 m²		CANTON: 2° SAN RAMON	PROVINCIA: 2° ALAJUELA
Area según Registro: 5.887.35 m²		ARCHIVO:	FECHA: ABRIL 1996
PROYECTO D. TONO: 8765	FOLIO: 102	ESCALA: 1:500	

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 334364---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 334364 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 4-PIEDADES NORTE CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : MARIA ELENA ARREDONDO ARIAS
SUR : LIDIER ELIZONDO ARREDONDO
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 13 METROS
OESTE : MARIA ELENA ARREDONDO ARIAS

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTICINCO METROS CON SESENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0402170-1997

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
2-00157970 000	FOLIO REAL
2-00334364 001	FOLIO REAL
2-00334364 002	FOLIO REAL
2-00334364 000	FOLIO REAL
2-00334364 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 29,725,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00107069-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-FEB-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 303-00672-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 2157970 000
AFECTA A FINCA: 2-00334364 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 04-10-2024 a las 17:27 horas

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

Anexo Texto

COMENTARIOS TERRENO / FINCA

Se valora lote suburbano, residencial, bajo nivel de calle, con una vivienda construida. // Se ubica en el centro de Bajo La Paz, Piedades Norte de San Ramón y tiene fácil acceso al centro de Piedades Norte, por lo que cuenta con todos los servicios públicos y comunales de dichos centros de población. // El acceso al lote se da por medio de unas gradas metálicas que bajan desde la carretera hasta la vivienda (aproximadamente a 5 metros bajo el nivel de la carretera). Hay un acceso vehicular de tierra que se da mediante el terreno colindante al norte, pero no hay registrada ninguna servidumbre de paso a favor de la finca sujeto.

De acuerdo con el mapa de riesgos SNIT-CNE, la finca se encuentra dentro de una franja con posibilidades de inundación del Río La Paz, aunque en el sitio no se observó señales de que haya sucedido recientemente y de acuerdo con algunos vecinos, esa posibilidad es muy remota y no ha sucedido en mucho tiempo.

La servidumbre trasladada que indica el Registro proviene de fincas antecedentes y no se observó en el sitio, por lo que no afecta físicamente a la finca que se valora.

El Río La Paz corre aproximadamente a 25 metros de distancia de la finca que se valora. // La distancia del Río a las construcciones es de aproximadamente 60 metros.

OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES

El sistema constructivo es una mezcla de baldosas de concreto integrales y de mampostería integral en el nivel 1 y de madera en el nivel 2. // Las paredes de bloques de concreto no tienen repellos. // Las paredes del nivel 2 en la fachada posterior tienen forro exterior de HG. // Se requiere pintura general en toda la casa y reparaciones de fisuras leves en el repello quemado de las paredes de baldosas. // Los cielos están en regular estado y requieren tratamiento pronto // Los pisos están en buen estado; el piso de lavandería es de concreto aplanchado; en la cochera hay piso de tierra. // Las paredes de madera ya no tienen el acabado de barniz en algunas pequeñas secciones // El mueble de cocina consiste en un sobre de concreto con enchape de azulejo, en regular estado y no hay estanterías ni gavetas. // El sistema eléctrico presenta algunas partes sin entubar y no hay tapas en las cajas de registro en el cielorraso.

El nivel 2 está parcialmente soportado (en la fachada izquierda) por una estructura de tubos de hierro galvanizado sobre basas de concreto.

Faltan algunas piezas sanitarias, como lavatorios. // Faltan cacheras de ducha y lavatorios // Falta plaquería eléctrica en casi toda la casa // El centro de carga está incompleto.

Anexo Imagen 1

Descripción:
MAPA DE ZONAS INUNDABLES SNIT-CNE



Anexo Imagen 2

Descripción:

NOTAS Y OBSERVACIONES GENERALES

NOTAS Y OBSERVACIONES GENERALES

INFORME DE AVALÚO:

000-0-2024-U

No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene sólomente el alcance de un Avalúo.

No se asume responsabilidad por el funcionamiento de los sistemas electromecánicos, estructurales o de cualquier índole, ya que este informe corresponde a un avalúo. La responsabilidad sobre lo citado, corresponde al profesional responsable de las obras y a la empresa desarrolladora.

No se asume Responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos.

El Perito Valuador firmante, no tiene algún interés presente ni futuro sobre la Propiedad que se valora.

No es parte del alcance de este Avalúo la verificación de la información contenida en el Plano Catastrado. Los datos consignados en dicho Plano se asumen como ciertos.

La información contenida en el presente Avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble. Asimismo, se consideró la información del estudio registral y el plano catastrado.

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.

El Perito Valuador firmante, no 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.

Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones, es impredecible. Por lo tanto, el Perito Valuador firmante, no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos, o cualesquiera otros de índole natural o artificial, sobre los inmuebles objeto de este avalúo.