

Fecha: 02/08/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 3-173717-000 ATIRRO, LA SUIZA, TURRIALBA, DE LA ESCUELA DE ATIRRO, 100 METROS SUR CARRETERA A TUCUR
3-CAR 2-La Suiza 5-Turrialba

Número de Avalúo: 5132474

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 195.257.627,06

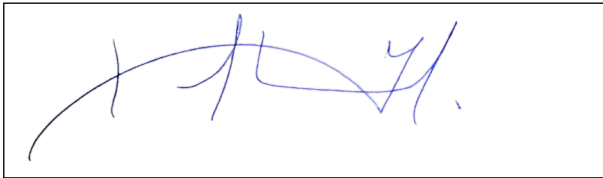
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Extraordinario

Fecha de Inspección: 01/08/2023

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

Observaciones Generales:
SERVIDUMBRE TRASLADADA, CITAS: 397-15793-01-0900-001

FIRMA:



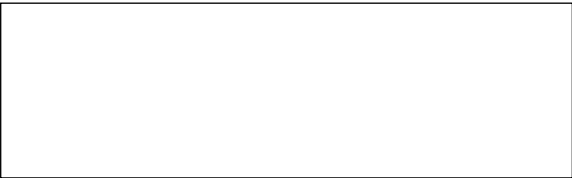
Nombre: Ismael Antonio Quesada Arcr

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0460-0595

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30502017371700-2023-R

Liquidez: Baja

NAS No.: 5132474

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Ismael Antonio Quesada Arcr	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ISMAEL ANTONIO QUESADA ARCE	
	SOLICITANTE: Banco nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0460-0595	
	CLIENTE: 7329-1 JULIO ROMERO ALVARADO			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto	
	CORREO:			CORREO: iquesada@cfa.or.cr	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 303800072		TELÉFONO: 8384-1786 / 2100-889	OTRO:

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 3	CAR: CAR	CANTON: 5	Turrialba	DISTRITO: 2	La Suiza
	DIRECCIÓN EXACTA: 3-173717-000 ATIRRO, LA SUIZA, TURRIALBA, DE LA ESCUELA DE ATIRRO, 100 METROS SUR CARRETERA A TUCUR					LOCALIDAD: Atirro
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 30502017371700		PLANO DE CATASTRO N°: C-511970-1998		ÁREA REGISTRADA: 52.737,17 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Cartago		USO PREDOMINANTE: Others	OCUPADO POR: Deshabitada	VIGENCIA CONTRATO:	
	LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ Si ☐ No					

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO:	☒ Estimar el Valor Físico	☐ Estimar el Valor de Mercado	☐	
	OBJETO:	☐ Crédito de Adquisición	☐ Refinanciamiento	☐ Construcción	☒ Avalúo de vivienda de bien adjudicado
	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: Otro	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Terreno y vivienda			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:	ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:		
ÁREA M² FINCA MATRIZ:	ÁREA M² FINCA FILIAL:	ÁREA M² PRIVATIVAS:	ÁREAS COMUNES:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO:	ÁREA M² ID. PREDIAL:	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:	DEMASIA: No		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0	ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☒ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☒ Agropecuario	☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	
	TIPO DEL DISTRITO:	☐ Urbano	☐ Suburbano	☒ Rural	☐ Recreacional	☐ Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando	☐ Estable	☐ Transición	☐ Disminuyendo	☐ Otro		RANGO DE PRECIOS:		
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75%	☐ 25 - 75%	☐ Menor de 25%	☐ Rural		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☐ Normal ☐ Baja			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media Alta					DEMANDA: ☐ Alta ☐ Normal ☐ Baja			
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta	☐ Media	☐ Baja	☒ Media y media baja		TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☐ Estable ☐ Disminuyendo			
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No								
	COMENTARIOS:	No tiene								

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	7,25	X	356,02	☒ m	☐ ha.	SERVICIOS:	☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☐ Alcantarillado	☐ Sistema Sanitario	☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE:	52.737,17	UNIDAD DE MEDIDA:	m²		☐ Internet		☐ Cuneta	☐				
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No tiene							AGUA:	☒ Si	☐ No	☐		
	TOPOGRAFÍA: Ondulada							ADICIONALES:	☒ Calle de Grava	☐ Calle Pavimentada	☐ Recolección Basura	☐ Acera	☐ Cordón
	PENDIENTE: Ascendente								☒ Alumbrado	☐ TV por Cable	☐		
	ZONIFICACIÓN:							ELECTRICIDAD:	☒ Si Tiene	☐ No Tiene	☐		
	FUENTE:							TIPO DE RUTA:	☐ Primaria	☐ Secundaria	☐ Terciaria	☐ Camino Vecinal	☒ Calle Local
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:							MATERIAL:	Lastre fino				
	ESTADO FÍSICO: Regular							ANCHO DE VÍA:	Servidumbre de 4 metros				
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:							TRANSPORTE PÚBLICO:	☒ Si	☐ No	Distancia menor a 1000 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO:						JARDINES/PARQUES:	☒ Si	☐ No	☐				
DESLIZAMIENTO:						EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m							
EXISTEN GRAVÁMENES:						TIPO DE ACCESO:	Servidumbre			TIPO DE UBICACIÓN: Servidumbre			
						APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55							
COMENTARIOS:													
El acceso al terreno se da por una servidumbre angosta de 4 metros que atraviesa todo el terreno dividiéndolo en dos partes, en la del costado oeste se encuentra la vivienda principal y al costado este hay una pequeña vivienda que se encuentra en mal estado. La propiedad está rodeada al costado oeste y noreste por dos acequias a una distancia de la vivienda, de 30 m al costado noreste y de 40 al costado oeste.													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30502017371700-2023-R

NAS No.: 5132474

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	538.402,3	1.087.597,2	611
.18	538.492,9	1.087.311,2	660
ÁREA m²: 52.737,17		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 1.918	
COMENTARIOS: No tiene			

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1979 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 667 m² EDAD EFECTIVA: 65 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 23 años ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 36 m² VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Teja de fibrocemento en mal estado ESTRUCTURA: Madera ENTREPISO: Concreto y sección madera en mal estado TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VCO5 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70% TECHOS: CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo Cerchas de madera en regular estado FACHADA/EXTERIOR: Rústica con arcos y corredor con columnatas CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo Se observa humedad en las paredes																																																																																				
ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☒ Empastado ☐ Enchape ☒ Cielos de fibrocemento y madera en mal estado Solo en las duchas PISOS: Cerámicas, terrazo y arabescos, además tabloncillo ventilados en mal estado SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☒ No Entubado En mal estado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: Si tiene con tanque de agua caliente GAS LP: UBICACIÓN: UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: <table><thead><tr><th>NIVEL</th><th>ENTRADA</th><th>SALA</th><th>COMEDOR</th><th>COCINA</th><th>RECÁMARAS</th><th>B. COMPLETO</th><th>MEDIO B.</th><th>SALA MEC.</th><th>Sótano (bodeg</th><th>Ático</th><th>Terraza</th><th>Corredor</th><th>ÁREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>PRINCIPAL</td><td>1</td><td>3</td><td>1</td><td>1</td><td>6</td><td>4</td><td>1</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>667 m²</td></tr><tr><td>SEGUNDO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>TERCERO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> TOTALES: CUARTOS: 20 RECÁMARAS: 6 BAÑOS: 5 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2 ÁREA TOTAL 667 m² CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator ☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario ☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna ☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. Las paredes se encuentran en regular estado con presencia de humedad. En los cielos rasos faltan piezas y se observan muy dañados con reventaduras y humedad. Los pisos de concreto se observan en buen estado y los de madera en mal estado. Los cables de la instalación eléctrica están expuestos con aislantes de porcelana, en las condiciones actuales representa un riesgo potencial. La vivienda no tiene canoas, las precintas están deterioradas así como los muebles en general y los closets. Se observó la presencia de una población muy alta de murciélagos dentro del techo.	NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Sótano (bodeg	Ático	Terraza	Corredor	ÁREA	PRINCIPAL	1	3	1	1	6	4	1		1	1	1	1	667 m²	SEGUNDO														TERCERO																																									
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Sótano (bodeg	Ático	Terraza	Corredor	ÁREA																																																																							
PRINCIPAL	1	3	1	1	6	4	1		1	1	1	1	667 m²																																																																							
SEGUNDO																																																																																				
TERCERO																																																																																				

Informe de Avalúo No.: 214-30502017371700-2023-R FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL
NAS No.: 5132474

NAS No.: 5132474

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
CAR, Turrialba, La Suiza 3-173717-000 ATIRRO, LA SUIZA, TURRIALBA, DE LA ESCUELA DE ATIRRO, 100 METROS SUR CARRETERA A TUCURRIQUE Y 450 AL SUR-SUROESTE BORDEANDO ANTIGUO INGENIOATIRRO, AL FINAL DE CAMINO.		Por el Volcán Turrialba. Finca para agricultura, ganadería o turismo. Con servicios y casa de peón. Con camino interno		La Suiza de Turrialba. Terreno con árboles frutales y laurel y plantas de café. Ubicada en zona turística con vista panorámica. Con servicios.			
Tipo de Información		Oferta		Oferta			
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		31/07/2023		31/07/2023			
Valor Terreno		126.730.000		87.609.000			
Números de Contacto		50688161613		50685093819			
Valor Unitario del Terreno		2.534,6		1.946,87			
Ubicación	7	5	,8009	5	,8009		1
Dimensiones/Area de la Finca	52.737,17 m²	50.000 m²	1,1289	45.000 m²	1,0819		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	11	11	1	11	1		1
Tipo de vía	5	4	,9374	5	1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	10	10	1	10	1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8475		,8665		1	
VALORES HOMOLOGADOS		2.148,17		1.686,95		0	
Conclusiones:							

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 1.918

Informe de Avalúo No.: 214-30502017371700-2023-R

NAS No.: 5132474

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Ismael Antonio Quesada Arce	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ISMAEL ANTONIO QUESADA ARCE	
	SOLICITANTE: Banco nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0460-0595	
	CLIENTE: 7329-1 JULIO ROMERO ALVARADO			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO:			CORREO: iquesada@cfia.or.cr	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 303800072		TELÉFONO: 8384-1786 / 2100-889	OTRO:

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida												
Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial			
1	52.737,17	1.918	1	1	1	1	1.918	100%	101.149.892,06			
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:		101.149.892,06		
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	0		0						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		
Pta alta	538	445.000	239.410.000	65	44	0,4324	0,819	84.783.420	23	157.590		
Pta baja	40	445.000	17.800.000	65	44	0,4324	0,819	6.303.600	23	157.590		
Sótano	24	222.500	5.340.000	65	44	0,4324	0,819	1.891.080	23	78.795		
Ático	65	148.335	9.641.775	50	44	0,1728	0,678	1.129.635	5,9	17.379		
Casa peón	36	22.000	792.000	40	40	0	0	0	0	0		
Totales	703		272.983.775						Valor de las Construcciones:		94.107.735	
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			0					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			0					Valor de los Elementos Adicionales:		0		
VALOR FÍSICO TOTAL:											195.257.627,06	
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)												
N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Plano Catastro Número/unidad	Registro Copropiedad	Coeficiente	Terreno Área	Construcción Valor	Total				
						0	0	0				
						0	0	0				
						0	0	0				
						0	0	0				
						0	0	0				
Totals:									0			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30502017371700-2023-R NAS No.: 5132474

NAS No.: 5132474

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
CAR, Turrialba, La Suiza 3-173717-000 ATIRRO, LA SUIZA, TURRIALBA, DE LA ESCUELA DE ATIRRO, 100 METROS SUR CARRETERA A TUCURRIQUE Y 450 AL SUR-SUROESTE BORDEANDO ANTIGUO INGENIOATIRRO, AL FINAL DE CAMINO.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	667 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	3-173717-000 ATIRRO, LA SUIZA, TURR		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:							

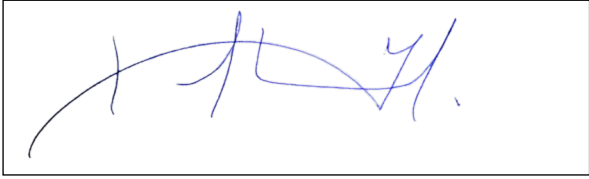
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 15

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30502017371700-2023-R

NAS No.: 5132474

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: SERVIDUMBRE TRASLADADA, CITAS: 397-15793-01-0900-001																					
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Extraordinario																				
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:																					
	VALOR DE TERRENO: 101.149.892,06 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 94.107.735 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 195.257.627,06 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 94.107.735 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE VENTA FORZADA:																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 195.257.627,06 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																					
	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 3-173717-000 ATIRRO, LA SUIZA, TURRIALBA, DE LA ESCUELA DE ATIRRO, 100 METROS SUR CARRETERA A TUCURRIQUE Y 450 AL SUR-SUROESTE BORDEANDO ANTIGUO INGENIOATIRRO, AL FINAL D PROVINCIA: CAR CANTON: Turrialba DISTRITO: La Suiza UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: 02/08/2023 VALOR FINAL: 195.257.627,06 MONTO DE LA SOLICITUD: 101.498.770,85 VALOR EN LETRAS: ciento noventa y cinco millones doscientos cincuenta y siete mil seiscientos veintisiete y seis centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado FIRMA:  NOMBRE PERITO: Ismael Antonio Quesada Arcr TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: 2620 CÓDIGO INSPECTOR: 782 COD. EMPRESA: 782 FECHA DEL INFORME: 02/08/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 01/08/2023 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0460-0595 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: <table border="0"> <tr> <td>☒ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☒ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☐ Mapa de Ubicación</td> <td>☒ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano Catrastro</td> <td>☒ Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td>☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 13-18</td> <td>☒ Estudio de Registro</td> <td>☐ Anexo Texto</td> <td>☐ Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td>☐ Certificado Catastral 1</td> <td>☐ Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			☒ 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 Catastral 1	☐ Certificado Catastral 2			
☒ 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 Catastral 1	☐ Certificado Catastral 2																					



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Servidumbre vista de sur a norte, ambos lados de las cercas son parte de la propiedad

Foto 4



Descripción: Vista posterior de la vivienda

Foto 2



Descripción: Acequia que bordea la propiedad al costado oeste.

Foto 5



Descripción: Vista frontal de suroeste a noreste

Foto 3



Descripción: Se aprecia la vivienda en la parte baja del terreno

Foto 6



Descripción: Cocina

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Dormitorio

Foto 10



Descripción: Sala

Foto 8



Descripción: Lavandería

Foto 11



Descripción: Dormitorio

Foto 9



Descripción: Vista lateral oeste

Foto 12



Descripción: Servicio sanitario

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



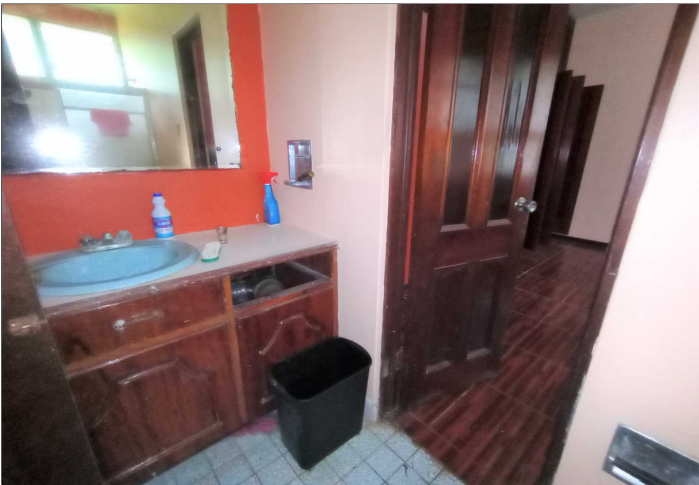
Descripción: Servicio sanitario, se aprecia humedad generalizada

Foto 16



Descripción: Sala

Foto 14



Descripción: Servicio sanitario

Foto 17



Descripción: Terraza

Foto 15



Descripción: Daños por humedad en cielos rasos y paredes

Foto 18



Descripción: Patio posterior frente a la terraza

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Pasillo frente a dormitorios

Foto 22



Descripción: Casa de peón en mal estado y abandonada

Foto 20



Descripción: Corredor

Foto 23



Descripción: Cables de la instalación eléctrica expuestos con aisladores de porcelana

Foto 21



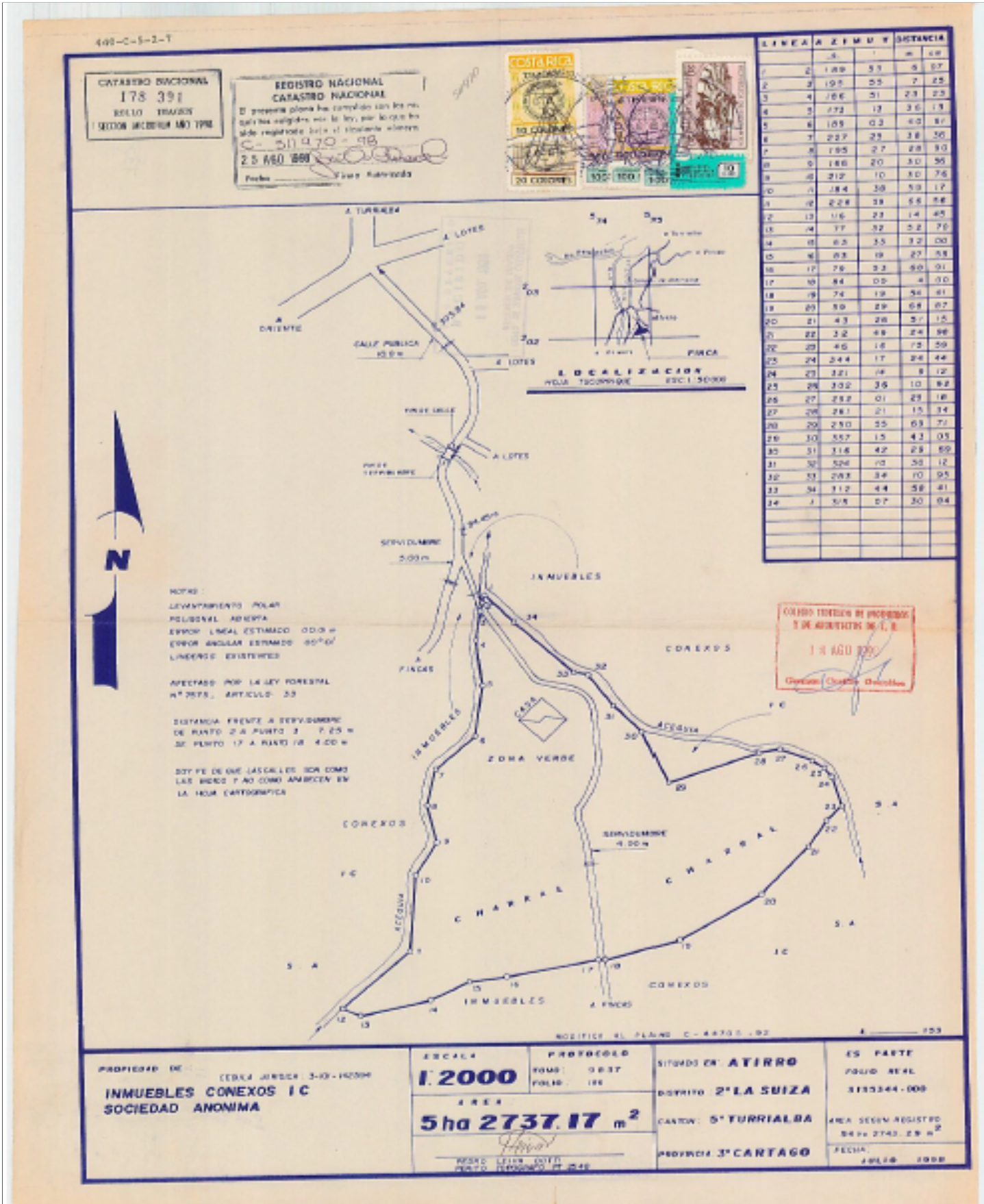
Descripción: Puerta principal

Foto 24



Descripción: Cables de la instalación eléctrica expuestos con aisladores de porcelana. Tanque de agua calien

Plano Catastro



Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 173717-000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 173717 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO Y BOSQUEZ, CON UNA CASA.
SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA SUIZA CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : HACIENDA ATIRRO S.A.

ESTE : INMOBILIARIA REVENTAZON S.A. Y QUEBRADA EN MEDIO

OESTE : ANTONIO PICADO Y QUEBRADA EN MEDIO

MIDE: CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CON DIECISIETE
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: C-0511970-1998

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
3-00135344 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 98,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00229424-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-ABR-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 397-15793-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00040718/000
AFECTA A FINCA: 3-00173717 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

28/7/23, 13:08

about:blank

Emitido el 28-07-2023 a las 13:08 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Anexo Imagen 1

Descripción:
Planta de la vivienda



Anexo Imagen 2

Descripción:

