

Fecha: 08/05/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL COLEGIO 200 METROS OESTE Y 150 METROS NORTE, POR SERVIDUMBRE DE PASO A MANO DERECHA.
2-ALA 7-Puente de Piedra 3-Grecia

Número de Avalúo: 5124191

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

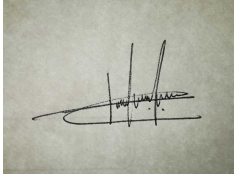
Valor Concluido: 130.730.057,74

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 05/05/2023

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

Observaciones Generales:
La propiedad cuenta una vivienda y una bodega que hace algunos años han estado desocupadas, por este motivo sufre del deterioro. El informe cuenta con recomendaciones: Limpiar el área verde de la propiedad y hacer el mantenimiento necesario a la vivienda y bodega para frenar el deterioro que está sufriendo.

FIRMA: 

Nombre: KRYSIA VANESSA ORTIZ CAMPOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-1247-0944

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20307033730300-2023-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5124191

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS											
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - KRYZIA ORTIZ CAMPOS											
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1247-0944												
CLIENTE: 7681-1 JUAN ANTONIO FELIPE FERREIRAS			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto												
CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: krysi.k7@gmail.com												
TELÉFONO: 506-2010-1313			IDENTIFICACIÓN N°: 8-0055-0344		OTRO:										
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%										
	PROVINCIA: 2 ALA	CANTON: 3 Grecia	DISTRITO: 7 Puente de Piedra		LOCALIDAD: RINCÓN DE SALAS										
	DIRECCIÓN EXACTA: DEL COLEGIO 200 METROS OESTE Y 150 METROS NORTE, POR SERVIDUMBRE DE PASO A MANO DERECHA.														
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 20307033730300		PLANO DE CATASTRO N°: A-503805-1998		ÁREA REGISTRADA: 2.002,82 m²										
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR: DESOCUPADO	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	☒ 214-Bienes Adjudicados										
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA														
	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: VIVIENDA CON BODEGA													
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: 2.002,82 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 2.002,82 m²	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: Regular	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No													
	COMENTARIOS:	-La inspección no comprende la verificación de la información en el plano catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia. -No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte, ya que está fuera del alcance de este trabajo. - Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado. - El sistema eléctrico fue inspeccionado, a lo que permite la visual -No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto, no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte.													
	<table> <tr> <td>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>30</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	30	50	RANGO DE PRECIOS:		
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta												
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	30	50													
RANGO DE PRECIOS:															
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☐ Estable ☐ Disminuyendo															
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 32,96 X 60,13		☒ m	☐ ha.											
	ÁREA APLICABLE: 2.002,82	UNIDAD DE MEDIDA: m²													
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:														
	TOPOGRAFÍA: Ondulada														
	PENDIENTE: Ascendente														
	ZONIFICACIÓN: Residencial														
	FUENTE:														
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☒ SI	☐ No											
	ESTADO FÍSICO: Regular														
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:	☐ SI	☒ No												
CUERPO DE AGUA CERCANO:	☐ SI	☒ No	Ninguno												
DESLIZAMIENTO:	☐ SI	☒ No	Ninguno												
EXISTEN GRAVÁMENES:	☒ SI	☐ No													
COMENTARIOS:															
La propiedad cuenta una vivienda y una bodega, acceso por servidumbre de paso, topografía irregular y servicios básicos desconectados. Por el abandono que sufre la propiedad, hay presencia de maleza abundante, de tal punto que no se puede caminar por el bien. Cuenta con gravámenes SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 336-09355-01-0909-001 y SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 336-09355-01-0910-001 no afectan la propiedad. Recomendación: Limpiar toda el área verde de la propiedad.															
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:	Lastre mezclado grueso														
ANCHO DE VÍA:	4 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 ACCESO:	Servidumbre		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero												
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 -> 65															

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20307033730300-2023-U

NAS No.: 5124191

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	463.432	1.108.957	707
2	463.399	1.108.949	707
3	463.371	1.109.002	707

ÁREA m²: 2.002,82

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 25

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 215 m²

EDAD EFECTIVA: 50 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 25 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 183,79 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 50 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Bodegas

CUBIERTA: ZINC

ESTRUCTURA: METÁLICA

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC05

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: ESTRUCTURA METÁLICA

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: CORREDOR A LO LARGO DE TODA LA FACHADA

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

TABLILLA DE MADERA

☒

☐

☒

☐

☐

☒

☐

☐

SALA

PISOS: CERÁMICO

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99%

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	BODEGA VIVI	BODEGA GRA				ÁREA
PRINCIPAL		1	1	1	3	3	1		1	1				
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: 12 CUARTOS: 12 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 4 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS:

CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

La propiedad cuenta con:

Vivienda con 25 años de antigüedad en estado regular. Cuenta con sala, comedor, cocina, cuarto de pilas, 3 dormitorios, bodega y 3.5 baños. Por el motivo de que la propiedad se encuentra desocupada hace unos años a sufrido por el deterioro. Los daños son humedad en paredes, sistema eléctrico en regular estado, falta de pintura, algunas piezas del piso despegadas y ausencia de closets.

Bodega con 25 años de antigüedad en deficiente estado. Cuenta con 3 oficinas, un medio baño y área amplia de almacenaje. Al igual que la vivienda a estado desocupada por lo que a sufrido daños. Los daños son la cubierta y paredes metálicas se encuentran en proceso de oxidación, ausencia de latas, sistema eléctrico, paredes y piso en mal estado.

Página 2 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20307033730300-2023-U

NAS No.: 5124191

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Grecia, Puente de Piedra DEL COLEGIO 200 METROS OESTE Y 150 METROS NORTE, POR SERVIDUMBRE DE PASO A MANO DERECHA.		ALA, Grecia, Puente de Piedra		ALA, Grecia, Puente de Piedra		ALA, Grecia, Puente de Piedra	
Tipo de Información		Propiedad con 2500m2, acceso vía pública, topografía irre		Propiedad con 900m2, servidumbre de paso, topografía irr		Propiedad con 4453m2, servidumbre de paso, topografía i	
Superficie de Terreno		35 m X 70 m		18,5 m X 48 m		12 m X 60 m	
Fecha Consulta		08/05/2023		08/05/2023		08/05/2023	
Valor Terreno		65.000.000		36.000.000		100.192.500	
Números de Contacto		50685917802		50683142020		50683142020	
Valor Unitario del Terreno		26.000		40.000		22.500	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	2.002,82 m²	2.500 m²	1,07	900 m²	,76	4.453 m²	1,3
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	9	9	1	9	1	9	1
Relación Frente/Fondo	0,95	0,95	1	0,95	1	0,95	1
Pendiente %	15%	15%	1	15%	1	15%	1
Nivel respecto a calle	0,5m	0,5m	1	0,5m	1	0,5m	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,07		,76		1,3	
VALORES HOMOLOGADOS		27.820		30.400		29.250	

Conclusiones:
Las referencias se toman de propiedades con similares condiciones a las del bien a valorar.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 58.396.223

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 29.157

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20307033730300-2023-U

NAS No.: 5124191

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica

OFICINA: 214-Bienes Adjudicados

SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CLIENTE: 7681-1 JUAN ANTONIO FELIPE FERREIRAS

CORREO: trivera@bncr.fi.cr

TELÉFONO: 506-2010-1313

COD. AGENCIA: 214

IDENTIFICACIÓN N°: 8-0055-0344

VALUADOR

NOMBRE: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS

EMPRESA: Perito Externo - KRYZIA ORTIZ CAMPOS

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1247-0944

TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect

CORREO: krysi.k7@gmail.com

TELÉFONO: 8897-7169 / 2244-622

OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	2.002,82	29.157	1	1	1	1	29.157	100%	58.396.222,74
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:	58.396.222,74

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	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			
VIVIENDA	215	420.000	90.300.000	50	25	0,625	0,9191	51.871.760	28,7	241.264			
BODEGA	184	260.000	47.840.000	50	25	0,625	0,678	20.272.200	21,2	110.175			
ACERAS EXT	38	15.000	570.000	30	25	0,2361	0,9191	123.690	6,5	3.255			
BODEGA PEQ	5	25.000	125.000	30	25	0,2361	0,9191	27.125	6,5	5.425			
PORTÓN	9	20.000	180.000	30	25	0,2361	0,9191	39.060	6,5	4.340			
Totales										451	139.015.000	Valor de las Construcciones:	72.333.835

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:

130.730.057,74

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Página 4 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20307033730300-2023-U	NAS No.: 5124191
--	------------------

NAS No.: 5124191

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
	ALA, Grecia, Puente de Piedra DEL COLEGIO 200 METROS OESTE Y 150 METROS NORTE, POR SERVIDUMBRE DE PASO A MANO DERECHA.							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	215 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	DEL COLEGIO 200 METROS OESTE Y 1		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:								

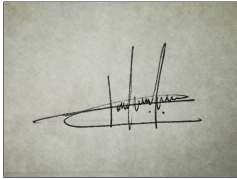
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

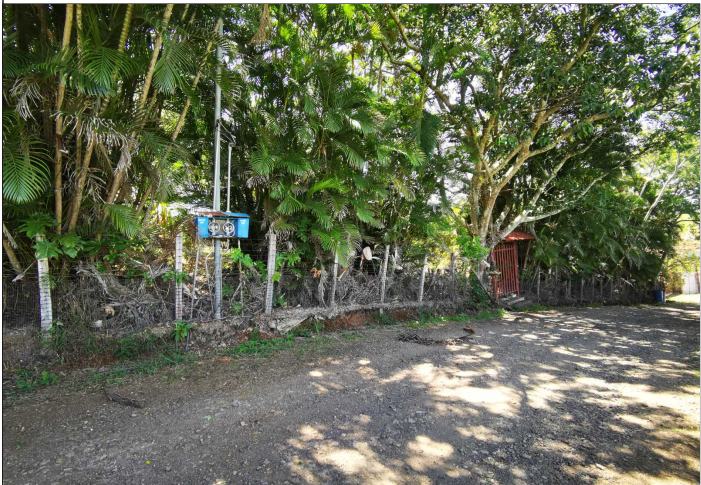
Página 5 de 15

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

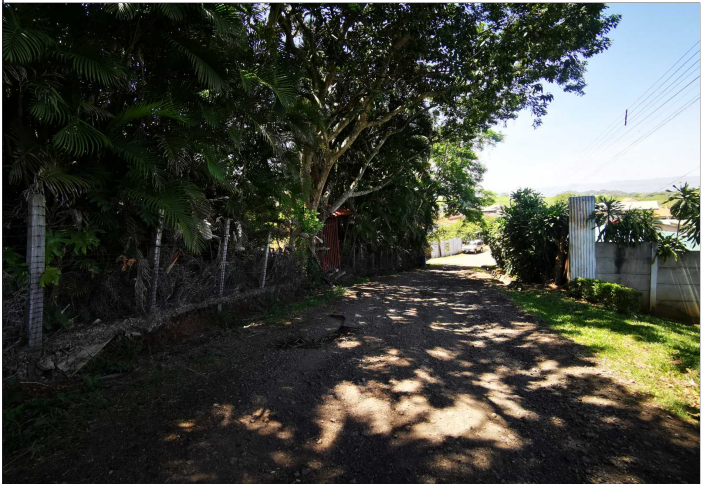
Informe de Avalúo No.: 214-20307033730300-2023-U

NAS No.: 5124191

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: La propiedad cuenta una vivienda y una bodega que hace algunos años han estado desocupadas, por este motivo sufre del deterioro. El informe cuenta con recomendaciones: Limpiar el área verde de la propiedad y hacer el mantenimiento necesario a la vivienda y bodega para frenar el deterioro que está sufriendo.																						
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses		AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General																				
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 58.396.222,74 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 72.333.835 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 130.730.057,74 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 72.333.835 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: 130.730.057,74 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL COLEGIO 200 METROS OESTE Y 150 METROS NORTE, POR SERVIDUMBRE DE PASO A MANO DERECHA. PROVINCIA: ALA CANTON: Grecia DISTRITO: Puente de Piedra 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: 05/05/2023 VALOR FINAL: 130.730.057,74 MONTO DE LA SOLICITUD: 111.467.468,59 VALOR EN LETRAS: ciento treinta millones setecientos treinta mil cincuenta y siete y setenta y cuatro centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																						
	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:																				
																							
	NOMBRE PERITO: KRYSIA VANESSA ORTIZ CAMPOS		NOMBRE CO-FIRMANTE:																				
	TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto	TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA	TIPO DE PROFESIONAL:	TIPO DE PERITO:																			
	REGISTRO #: A-22804		REGISTRO #:																				
	CÓDIGO INSPECTOR: 715		CÓDIGO INSPECTOR:																				
	COD. EMPRESA: 715																						
	FECHA DEL INFORME: 08/05/2023		FECHA DEL INFORME:																				
	PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No																				
FECHA DE INSPECCIÓN: 05/05/2023		FECHA DE INSPECCIÓN:																					
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1247-0944		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 Catastro</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 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			
☒ 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																						



Fachada Principal



Vista de la Calle

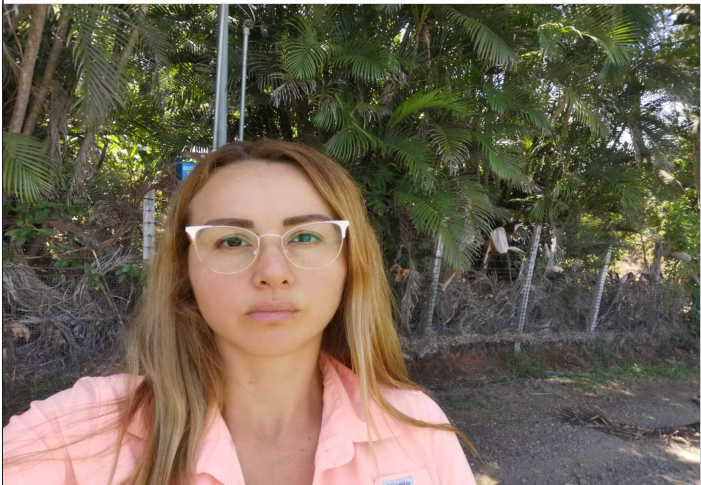


Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: INGRESO A LA PROPIEDAD

Foto 4



Descripción: CORREDOR

Foto 2



Descripción: FACHADA DE LA VIVIENDA

Foto 5



Descripción: SALA

Foto 3



Descripción: FACHADA DE LA VIVIENDA

Foto 6



Descripción: COCINA

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: COMEDOR

Foto 10



Descripción: DORMITORIO

Foto 8



Descripción: CUARTO DE PILAS

Foto 11



Descripción: DORMITORIO

Foto 9



Descripción: DORMITORIO

Foto 12



Descripción: MEDIO BAÑO

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



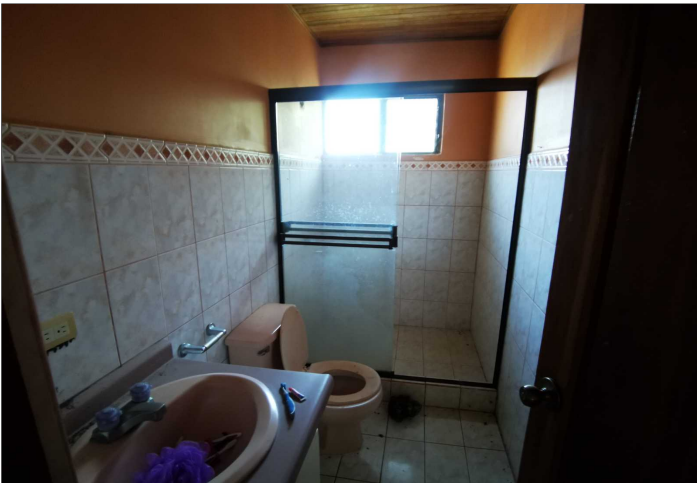
Descripción: BAÑO

Foto 16



Descripción: CAJA DE BREAKER

Foto 14



Descripción: BAÑO

Foto 17



Descripción: VISTA A LA PROPIEDAD

Foto 15



Descripción: BAÑO

Foto 18



Descripción: VISTA A LA PROPIEDAD

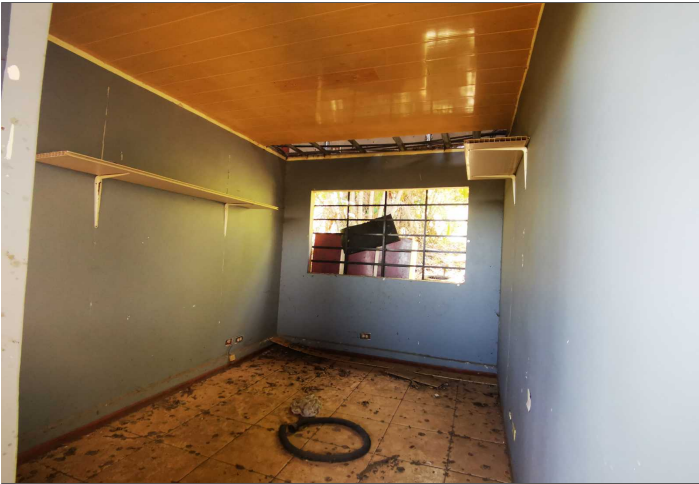
Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: INGRESO A LA BODEGA

Foto 22



Descripción: OFICINA

Foto 20



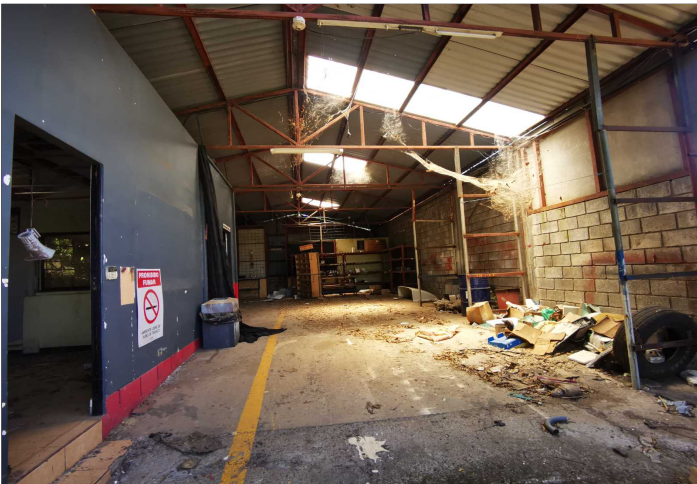
Descripción: FACHADA DE LA BODEGA

Foto 23



Descripción: OFICINA

Foto 21



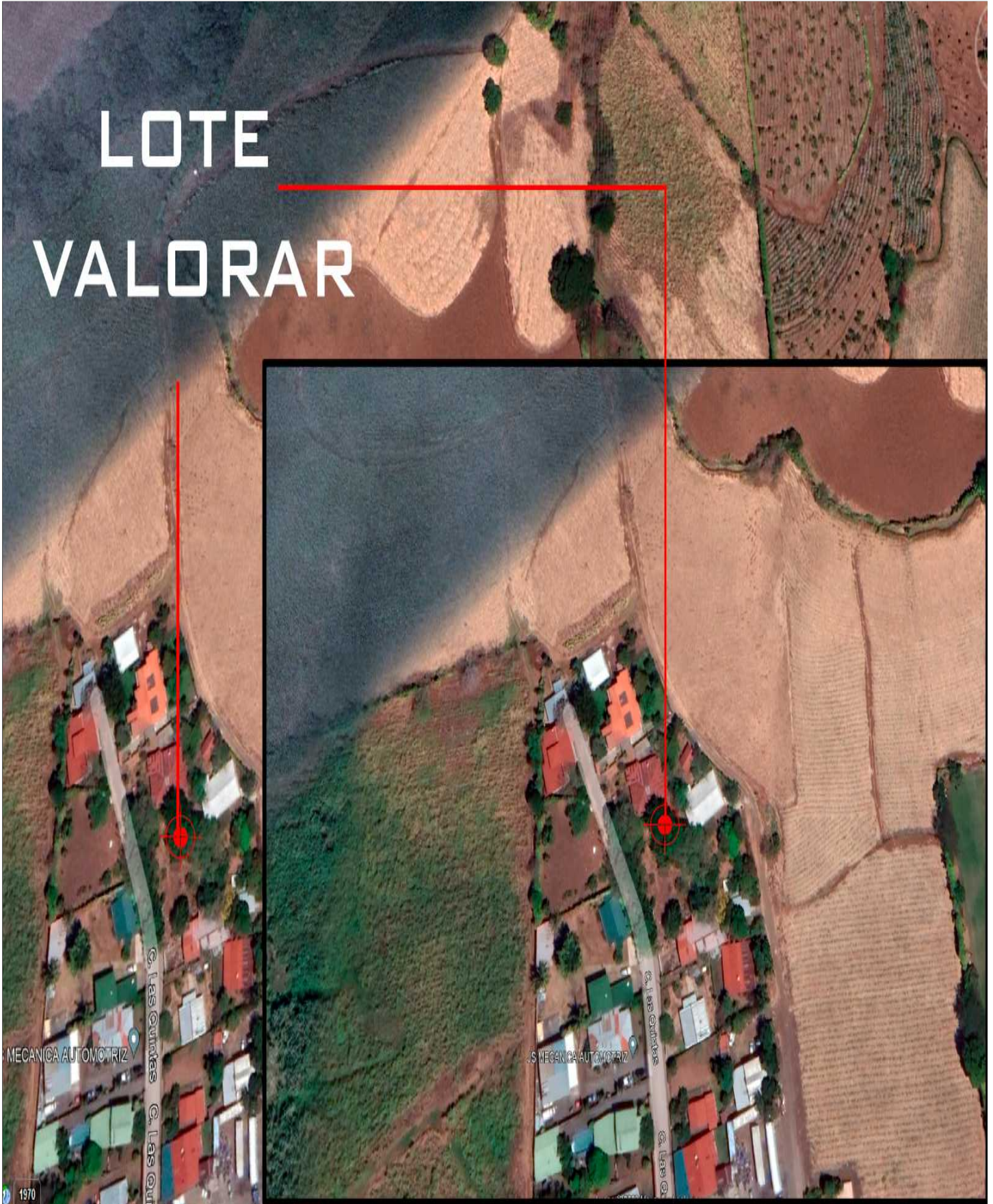
Descripción: AREA DE ALMACENAJE

Foto 24



Descripción: OFICINA

Mapa de Ubicación



CATASTRO NACIONAL

148 82

FOLIO IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1998

REGISTRO NACIONAL

CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

A-503805-98

17 JUL 1998

Fecha _____ Firma Autorizada _____

COSTA RICA

FINANCIERAS

10 COLONES

100 COLONES

100 COLONES

100 COLONES

LOCALIZACION

HOJA — NARANJO

ESCALA 1:50.000

LINEA	RUMBO	DIST.
1—2	S 72° 05' 2" W	32.90
2—3	N 20° 45' 1" W	32.81
3—4	N 33° 44' 9" W	27.32
4—5	N 81° 21' 5" E	32.98
5—1	S 29° 18' 7" E	46.14

NOTAS:

- Matado por de una estación con vértices redondeados
- Estación de error: Lateral 0.01m Angular 0° 0'
- Límites existentes
- Modifique el plano según catastro N/A-488209-82 por segregación de lote y en cuanto a su punto de referencia y No se de que no se traslapa con ninguna otra propiedad

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

REPUBLICA DE COSTA RICA

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS

17 JUL 1998

Comando en Jefe Guardia

PARTE DE FINCA

PROPIEDAD DE MACAROLA S.A. Cédula Jurídica N° 3-101-C82389 Vende a: JUAN ANTONIO FELIPE FERREIRA Pasaporte N° B-055-344		SITUADO EN RINCON DE SALAS DISTRITO DE PUENTE DE PIEDRA CANTON DE GRECIA PROVINCIA DE ALAJUELA	
ÁREA 2.002,82 m² Área según Registro: 219.688,94 m²		FOLIO REAL MATRICULA N12201223-000	
PROTOCOLO TOMO 8237	FOLIO 184	ESCALA 1:1.000	FECHA ABRIL — 1998

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 337303---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 337303 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 7-PUENTE DE PIEDRA CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : MACABOLA SOCIEDAD ANONIMA
SUR : NEREIDA MENDOZA
ESTE : MACABOLA SOCIEDAD ANONIMA
OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO C9ON UN FRENTE DE 60,13 METROS

MIDE: DOS MIL DOS METROS CON OCHENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0503805-1998
IDENTIFICADOR PREDIAL:203070337303__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00201223 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 120,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO VEINTE MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00625469-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-NOV-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 336-09355-01-0909-001
FINCA REFERENCIA 2201223 000
AFECTA A FINCA: 2-00337303 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

8/5/23, 12:34

about:blank

about:blank

1/2

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 336-09355-01-0910-001
FINCA REFERENCIA 2201223 000
AFECTA A FINCA: 2-00337303 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

VALORACIÓN DEL TERRENO

Para la determinación del valor por metro cuadrado del terreno se utiliza el método comparativo, el cual consiste en comparar el terreno valorado con otros terrenos similares que servirán para determinar el costo para un lote tipo o normal en la zona. Para esto se utiliza un proceso de homologación, el cual tiene por objetivo hacer comparables los datos recogidos en la investigación de mercado.

La homologación se obtiene por medio de coeficientes correctivos, cuya correcta determinación es la base para la buena valoración y depende fundamentalmente de la experiencia y el juicioso análisis del valuador. Este proceso de homologación es el tratamiento de los precios observados a través de la aplicación de transformaciones matemáticas que expresan en términos relativos, las diferencias entre los atributos de los datos revelados del mercado y del bien valorado. Entre los factores utilizados están: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos, ubicación, hidrología, capacidad de uso de suelo, otros que dependiendo de las características de la zona ya sean urbanas o rurales, sean importantes para la determinación del valor del terreno.

Es importante indicar que los factores de homologación no pueden ser utilizados cuando los datos de los bienes comparables se encuentren fuera de la tipología, campo de aplicación y ámbitos regional y temporal.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, en el cual contempla correcciones por área, frente, fondo, forma, localización esquinera, desnivel y vista.

En el caso de propiedades en condominio, el área correspondiente con la finca filial valorada se determina a partir del producto del área de la finca madre por el coeficiente de proporcionalidad propio de la finca filial.

FORMULAS

A continuación, se detallan las fórmulas empleadas para el cálculo de los factores participantes en el proceso de homologación. Fuente: Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda. Método de valoración según Directriz VA-03-2008.

FACTOR	FÓRMULA
FACTOR DE EXTENSIÓN	$F_{ec} = (A_{lt} / A_{lv})^x$
FACTOR DE FRENTE	$F_{fc} = (F_{fv} / F_{flt})^{1/3}$
FACTOR DE REGULARIDAD	$F_r = \frac{A}{A_{mrc}} \quad F_{rc} = \frac{F_{rv}}{F_{rs}}$
FACTOR DE PENDIENTE	$F_{pc} = Exp [(PZ - PL) / 75]$
FACTOR DE NIVEL	Bajo Nivel: $F_{2n} = Exp (-0.5 * 2n)$
	Doce Nivel: $F_{5n} = Exp (-0.5 * 5n)$
	PNR: $F_{nr} = (F_{nv} / F_{ni})$
FACTOR DE TIPO DE VÍA	$F_{vc} = Exp ((Pv - Pr) * -0.06646)$
FACTOR DE SERVICIO 01	$F_{s1} = Exp ((Lv - Lr) * 0.05)$
FACTOR DE SERVICIO 02	$F_{s2} = Exp ((Lv - Lr) * 0.05)$
FACTOR DE UBICACIÓN	Comercio: $F_{Ucv} = Exp ((Uv - Ur) * -0.111)$
	Residencial: $F_{Ucr} = Exp ((Uv - Ur) * -0.0255)$