

Fecha: 21/02/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del Centro Cristiano del Barrio San Martín 65m sureste. Sobre margen izquierdo.  
2-ALA 1-Naranjo 6-Naranjo

Número de Avalúo: 5117725

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 30.292.552,23

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 22/12/2023

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

Observaciones Generales:

FIRMA:



Nombre: EDGARDO ESPINOZA QUESADA

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0369-0119

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

## FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601028846800-2023-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5117725

|                                |  |   |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
|--------------------------------|--|---|--|--|------------------------------|----|-------|-----------------------------|--|--|-------------------|--|--|--------------------|---------|--|--|----------|--|-----------------------|--|
| <b>CLIENTE</b>                 | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica<br>OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214<br>SOLICITANTE: Yeikol Daniel Sibaja Segura<br>CLIENTE: 7780-1 YEIKOL DANIEL SIBAJA SEGURA<br>CORREO:<br>TELÉFONO: 2010-1313      IDENTIFICACIÓN N°: 2-0667-0972   | <b>VALUADOR</b>   | NOMBRE: EDGARDO ESPINOZA QUESADA<br>EMPRESA: Perito Externo - EDGARDO ESPINOZA QUESADA<br>IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119<br>TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto<br>CORREO: espinozaedgardo@yahoo.com<br>TELÉFONO: 2494-2410/2269-5197      OTRO: |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
|                                | NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica      IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-0001021      PROPORCIÓN DERECHOS: 100%<br>PROVINCIA: 2 ALA      CANTON: 6 Naranjo      DISTRITO: 1 Naranjo      LOCALIDAD: Alajuela, Naranjo, del Centro Cristiano del Barrio San Martin 65m<br>DIRECCIÓN EXACTA: Del Centro Cristiano del Barrio San Martin 65m sureste. Sobre margen izquierdo.<br>IDENTIFICADOR PREDIAL: 20601028846800      PLANO DE CATASTRO N°: A-0989221-1991      ÁREA REGISTRADA: 160 m²<br>ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela      USO PREDOMINANTE: Residencial      OCUPADO POR:      VIGENCIA CONTRATO:<br>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   |   |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| <b>PROPIEDAD</b>               | INSCRIPCIÓN DE: La Finca      SEGÚN: El Plano Y El Registro<br>PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/><br>OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Bienes adquiridos<br>USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):<br>SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro<br>VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro<br><input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en:      con vencimiento en:      Avalúo No.:<br>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<br>CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año      NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):<br>USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal      DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:<br>ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:      ID. PREDIAL FINCA FILIAL:      FINCA FILIAL N°:<br>ÁREA M² FINCA MATRIZ:      ÁREA M² FINCA FILIAL:      ÁREA M² PRIVATIVAS:      ÁREAS COMUNES:<br>ÁREA M² PLANO CATASTRO:      ÁREA M² ID. PREDIAL:      ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No<br>FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: |   |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
|                                | <b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>   | ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro<br>TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro<br>TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro<br>DENSIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural<br>NIVEL SOCIOECONÓMICO:      Media <input type="checkbox"/><br>ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/><br>FACILIDADES DE MANO DE OBRA:      Bueno      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| <b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b> |  | COMENTARIOS:<br><br><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></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta      <input checked="" type="checkbox"/> Normal      <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta      <input checked="" type="checkbox"/> Normal      <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando      <input checked="" type="checkbox"/> Estable      <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>   |  |  | PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA | De | Hasta | RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): |  |  | RANGO DE PRECIOS: |  |  | VISIÓN DEL MERCADO | OFERTA: | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja |  | DEMANDA: | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja | TENDENCIA DE PRECIOS: |  |
|                                | PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA   | De  | Hasta  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):    |  |   |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| RANGO DE PRECIOS:              |  |   |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| VISIÓN DEL MERCADO             | OFERTA:  | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
|                                | DEMANDA:   | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja  |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| TENDENCIA DE PRECIOS:          |  | <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo   |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
| <b>TERRENO /FINCA</b>          | DIMENSIONES:      ..... X ..... <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.<br>ÁREA APLICABLE:      160      UNIDAD DE MEDIDA: m²<br>DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:<br>TOPOGRAFÍA: Plana<br>PENDIENTE: No Aplica<br>ZONIFICACIÓN: Residencial<br>FUENTE:<br>ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No<br>ESTADO FÍSICO:      Óptimo<br>POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno<br>CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno<br>DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No      Ninguno<br>EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No  |   |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |
|                                | SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño<br><input checked="" type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/><br>AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/><br>ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón<br><input type="checkbox"/> Alumbrao <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/><br>ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/><br>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<br>MATERIAL:      Asfalto<br>ANCHO DE VÍA:      4mt<br>TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No      Distancia menor a 500 m<br>JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/><br>EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES:      Distancia menor a 1500 m<br>TIPO DE ACCESO:      Calle Pública      TIPO DE UBICACIÓN:      Medianero<br>APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA:      100 - > 95<br>COMENTARIOS:         |   |  |  |                              |    |       |                             |  |  |                   |  |  |                    |         |  |  |          |  |                       |  |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601028846800-2023-U

NAS No.: 5117725

| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 |         |                                 |         |
|---------------------------------|---------|---------------------------------|---------|
| VÉRTICE                         | ESTE    | NORTE                           | ALTITUD |
| 1                               | 458.529 | 1.117.149                       | 1.058   |
| 2                               | 458.530 | 1.117.147                       | 1.058   |
| ÁREA m²: 160                    |         | VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0 |         |
| COMENTARIOS:                    |         |                                 |         |

|   |   |   |
|---|---|---|
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2008<br>ÁREA CONSTRUCCIÓN: 66,5 m²<br>EDAD EFECTIVA: 15 años<br>VIDA ÚTIL REMANENTE: 45 años<br>ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 85,5 m²<br>VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 60 años | TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio<br>CUBIERTA: lamina ondulada Hg<br>ESTRUCTURA: Mamposteria bloques de concreto reforzad<br>ENTREPISO: No hay<br>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03<br>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular<br>AVANCE DE OBRA:<br>PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70% | TECHOS: estructura de madera<br>CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo<br>FACHADA/EXTERIOR: Concreto , repello, ventanería marcos de madera<br>CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo |
|---|---|---|

|  |   |
|--|---|
| <b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos<br>Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Regular<br>Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> No hay<br>Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Azulejo en baños 1.7ml y cocina hasta 1.50cm de altura<br>área interna <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> fibrolit, parte de madera arizonado<br>PISOS: Ceramica<br>SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99%<br>TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:<br>AIRE ACONDICIONADO:<br>RED AGUA CALIENTE:<br>GAS LP:<br>UBICACIÓN: | CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo<br>AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho<br>LÍNEAS DE PLOMERÍA:<br>Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo<br>EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator<br><input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario<br><input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna<br><input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina<br>CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo |
|--|---|

| UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: |            |              |          |  |            |             |          |           |          |       |         |
|---------------------------|------------|--------------|----------|--|------------|-------------|----------|-----------|----------|-------|---------|
| NIVEL                     | ENTRADA    | SALA         | COMEDOR  | COCINA                                   | RECÁMARAS  | B. COMPLETO | MEDIO B. | SALA MEC. | corredor | techa | ÁREA    |
| PRINCIPAL                 | 1          | 1            | 1        | 1  | 3          | 1           |          |           | 1        |       | 85,5 m² |
| SEGUNDO                   |            |              |          |  |            |             |          |           |          |       |         |
| TERCERO                   |            |              |          |  |            |             |          |           |          |       |         |
| TOTALES:                  | CUARTOS: 8 | RECÁMARAS: 3 | BAÑOS: 1 | NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 | ÁREA TOTAL | 85,5 m²     |          |           |          |       |         |

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



**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20601028846800-2023-U

NAS No.: 5117725

|   |  |                 |  |
|---|--|-----------------|--|
| <b>CLIENTE</b>  | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica                    | <b>VALUADOR</b> | NOMBRE: EDGARDO ESPINOZA QUESADA                   |
|   | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214 |                 | EMPRESA: Perito Externo - EDGARDO ESPINOZA QUESADA |
|   | SOLICITANTE: Yeikol Daniel Sibaja Segura               |                 | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119                     |
|   | CLIENTE: 7780-1 YEIKOL DANIEL SIBAJA SEGURA            |                 | TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect                     |
|   | CORREO:  |                 | CORREO: espinozaedgardo@yahoo.com                  |
| TELÉFONO: 2010-1313      IDENTIFICACIÓN N°: 2-0667-0972 | TELÉFONO: 2494-2410/2269-5197      OTRO:               |                 |  |

**Enfoque Físico**

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

| Fracción       | Superficie /<br>m²/ha | Valor<br>Unitario | Factores de Ajustes |   |   |   | Valor Unitario<br>Ajustado | Indiviso           | Valor<br>Parcial |
|----------------|-----------------------|-------------------|---------------------|---|---|---|----------------------------|--------------------|------------------|
|                |                       |                   |                     |   |   |   |                            |                    |                  |
| 1              | 160                   | 87.794            | 1                   | 1 | 1 | 1 | 87.794                     | 100%               | 14.047.040       |
| 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                |
| <b>Totales</b> |                       |                   |                     |   |   |   |                            | Valor del Terreno: | 14.047.040       |

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

| Forma de<br>Explotación | Superficie /<br>m²/ha | Valor<br>Unitario | Factores de Ajustes |     |      |        |            |             | Valor Neto de<br>Reposición                | VUR | Valor Unitario<br>Final |
|-------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|-----|------|--------|------------|-------------|--|-----|-------------------------|
|                         |                       |                   | VRN                 | VUT | Edad | Estado | F. Deprec. | F. Conserv. |  |     |                         |
|                         |                       |                   |                     |     |      |        |            |             |  |     |                         |
|                         |                       |                   |                     |     |      |        |            |             |  |     |                         |
|                         |                       |                   |                     |     |      |        |            |             |  |     |                         |
|                         |                       |                   |                     |     |      |        |            |             |  |     |                         |
|                         |                       |                   |                     |     |      |        |            |             |  |     |                         |
| <b>Totales</b>          |                       |                   |                     |     |      |        |            |             | 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<br>Reposición     | Valor Parcial Construcciones |
|--------------------------------------|---------------|----------------|-------------|--------------|------------|---------------------|-------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Vivienda o<br>Construcción Principal | 66,5          | 265.000        | 60          | 15           | 0,8438     | 0,9191              | 0,7755            | 100%        | 205.517,19                   | 13.666.893,13                |
| corredor                             | 19            | 175.000        | 60          | 15           | 0,8438     | 0,9191              | 0,7755            | 100%        | 135.718,9                    | 2.578.659,1                  |
|                                      |               |                |             |              |            |                     |                   | 100%        |                              |                              |
|                                      |               |                |             |              |            |                     |                   | 100%        |                              |                              |
|                                      |               |                |             |              |            |                     |                   | 100%        |                              |                              |
|                                      |               |                |             |              |            |                     |                   | 100%        |                              |                              |
|                                      |               |                |             |              |            |                     |                   | 100%        |                              |                              |
|                                      |               |                |             |              |            |                     |                   | 100%        |                              |                              |
|                                      |               |                |             |              |            |                     |                   | 100%        |                              |                              |
|                                      |               |                |             |              |            |                     |                   | 100%        |                              |                              |
| <b>Totales</b>                       |               |                |             |              |            |                     |                   |             | Valor de las Construcciones: | 16.245.552,23                |

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%     |                                     |
| <b>Valor de los Elementos Comunes:</b> |            |             |              |            |                     |                   |          | 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<br>Reposición | Valor Parcial Elementos Adicionales |
|--|--------|----------|------------|--------------------|--------------|------------|---------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|  |        |          |            |                    |              |            |                     |                   |                          |                                     |
|  |        |          |            |                    |              |            |                     |                   |                          |                                     |
|  |        |          |            |                    |              |            |                     |                   |                          |                                     |
| <b>Valor de los Elementos Adicionales:</b> |        |          |            |                    |              |            |                     |                   | 0                        |                                     |

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

30.292.592,23

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

| N° Informe<br>de Avalúo | Finca<br>Filial | Identificador Predial<br>Número/unidad | Área m² | Plano Catastro |         | Registro<br>Área m² | Coeficiente<br>Coproiedad | Terreno |       | Construcción<br>Valor | Total |
|-------------------------|-----------------|--|---------|----------------|---------|---------------------|---------------------------|---------|-------|-----------------------|-------|
|                         |                 |  |         | Número/unidad  | Área m² |                     |                           | Área    | Valor |                       |       |
|                         |                 |  |         |                |         |                     |                           | 0       | 0     |                       | 0     |
|                         |                 |  |         |                |         |                     |                           | 0       | 0     |                       | 0     |
|                         |                 |  |         |                |         |                     |                           | 0       | 0     |                       | 0     |
|                         |                 |  |         |                |         |                     |                           | 0       | 0     |                       | 0     |
|                         |                 |  |         |                |         |                     |                           | 0       | 0     |                       | 0     |
| <b>Totales:</b>         |                 |  |         |                |         |                     |                           |         |       |                       | 0     |

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20601028846800-2023-U

NAS No.: 5117725

**ENFOQUE DE MERCADO**

| BIEN VALUADO  |  | COMPARABLE NO. 1 |         | COMPARABLE NO. 2 |         | COMPARABLE NO. 3 |         |
|---|--|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
| Descripción:  |  | Descripción      | Ajustes | Descripción      | Ajustes | Descripción      | Ajustes |
| ALA, Naranja, Naranja<br>Del Centro Cristiano del Barrio San Martín 65m sureste. Sobre margen izquierdo.                          |  |                  |         |                  |         |                  |         |
| Fuente de Información   |  |                  |         |                  |         |                  |         |
| Fecha Consulta  |  |                  |         |                  |         |                  |         |
| Precio de Oferta  |  |                  |         |                  |         |                  |         |
| Área Construcción   | 66.5 m <sup>2</sup>                        |                  |         |                  |         |                  |         |
| Valor Unitario  |  |                  |         |                  |         |                  |         |
| Distancia Aprox. al Sujeto Km   |  |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| Ubicación   | Del Centro Cristiano del Barrio San Martín |                  | 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       |
|   |  |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| <b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>  |  |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| <b>VALORES HOMOLOGADOS</b>  |  |                  | 0       |                  | 0       |                  | 0       |
| Conclusiones:   |  |                  |         |                  |         |                  |         |
| ÁREA: 66,5 ..... m <sup>2</sup><br>VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: .....<br>VALOR UNITARIO APLICABLE: ..... |  |                  |         |                  |         |                  |         |

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601028846800-2023-U

NAS No.: 5117725

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

OBSERVATIONS:

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

**RESUMEN DE VALORES**

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 14.047.040

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 16.245.552,23

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 30.292.592,23

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 16.245.552,23

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: 30.292.552,23  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del Centro Cristiano del Barrio San Martín 65m sureste. Sobre margen izquierdo.

PROVINCIA: ALA CANTON: Naranjo DISTRITO: Naranjo


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: 21/02/2023 VALOR FINAL: 30.292.552,23 MONTO DE LA SOLICITUD: 25.547.846,4

VALOR EN LETRAS: treinta millones doscientos noventa y dos mil quinientos cincuenta y dos y veintitrés centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: EDGARDO ESPINOZA QUESADA

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

REGISTRO #: A-4618

CÓDIGO INSPECTOR: 681

COD. EMPRESA: 214


FECHA DEL INFORME: 21/02/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN: 22/12/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

**ANEXOS:**

Enfoque de Costos  Fotos Adicionales 1-6  Fotos Adicionales 19-24  Mapa de Ubicación  Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6)  Fotos Adicionales 7-12  Fotos Adicionales 25 -30  Plano Catastro  Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6)  Fotos Adicionales 13-18  Estudio de Registro  Anexo Texto  Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1  Certificado Catastral 2



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Foto externa entorno hacia calle publica

Foto 4



Descripción: Vista interna sala

Foto 2



Descripción: Vista hacia corredor

Foto 5



Descripción: Vista hacia cocina

Foto 3



Descripción: puerta de ingreso principal

Foto 6



Descripción: Vista hacia dormitorio

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vista dormitorio

Foto 10



Descripción: Vista externa planche de concreto parqueo

Foto 8



Descripción: Vista cuchilla principal sistema electrico

Foto 11



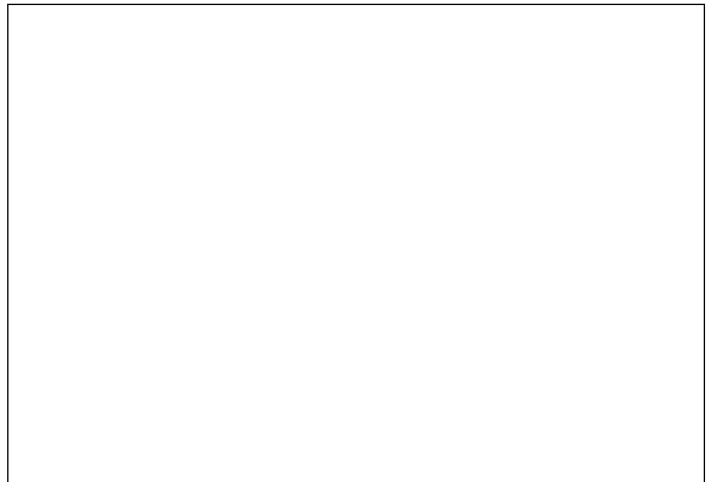
Descripción: Vista rejilla electrica (observa sistema electrico entubado)

Foto 9



Descripción: Vista interna de baño

Foto 12



Descripción:



Estudio de Registro

3/3/23, 9:31

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Inicio | Ayuda | Preguntas Frecuentes | Entidades Receptoras | Contactenos | Desconectar | Andrés Muñoz

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 288468--000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 288468 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-NARANJO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**LINDEROS:**

NORTE : WILLIAM CHAVES OVIEDO  
SUR : CALLE PUBLICA Y MAR Y LA SOCIEDAD ANONIMA  
ESTE : MAR Y LA SOCIEDAD ANONIMA  
DESTE : MAR Y LA SOCIEDAD ANONIMA

**MIDE:** CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS  
**PLANO:**A-0989221-1991

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

| FINCA      | DERECHO | INSCRITA EN |
|------------|---------|-------------|
| 2-00209064 | 000     | FOLIO REAL  |
| 2-00288468 | 001     | FOLIO REAL  |
| 2-00288468 | 001     | FOLIO REAL  |
| 2-00288468 | 002     | FOLIO REAL  |
| 2-00288468 | 002     | FOLIO REAL  |
| 2-00288468 | 003     | FOLIO REAL  |
| 2-00288468 | 004     | FOLIO REAL  |

**VALOR FISCAL:** 26,763,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS COLONES CON ONCE CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2021-00248466-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-ABR-2021

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

Emitido el 03-03-2023 a las 09:31 horas

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

Todos los derechos reservados. © 2013. Registro Nacional. San José, Costa Rica. Apartado Postal 502-7010 Curridabat. [www.registrocristp.go.cr](http://www.registrocristp.go.cr)

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior