

Fecha: 17/12/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 100 METROS AL SUR DE LA ESCUELA DE LA PERLA DE LA FORTUNA, CASA A MANO DERECHA, FF49+V6F Ulima, Pro 2-ALA 7-LA FORTUNA 10-SAN CARLOS

Número de Avalúo: 5171951

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 21.912.368

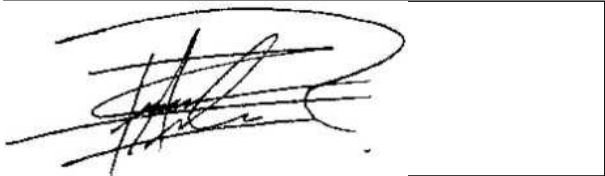
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 17/12/2024

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

Observaciones Generales:
EDIFICACIÓN EN MUY MALAS CONDICIONES, SE REALIZA LA VALORACIÓN CONSIDERANDO EL EDIFICIO EN LAS CONDICIONES ACTUALES, CON LA AUSENCIA DE ELEMENTOS COMO VENTANERIA POSTERIOR, COCINA Y ESTADO GENERAL. NO ES POSIBLE DETERMINAR CON CLARIDAD CUÁNTA TUBERÍA E INSTALACIÓN ELÉCTRICA EXISTE YA QUE FUE VANDALIZADA, SE CONSIDERA QUE SE DEBE REALIZAR EN UN 100%

EN ESTUDIO DE PLANO INDICA UN PLANO HIJO, SIN EMBARGO ESTE SE ENCUENTRA CANCELADO

FIRMA: 

Nombre: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0509-0259

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21007026592400-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5171951

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0259		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto	
CLIENTE: 8417-1 CHI MAN WONG SHAM		CORREO: oficina@jcarce.com		CORREO: trivera@bncr.fi.cr	
TELÉFONO: 2010-1313		IDENTIFICACIÓN N°: 8-0074-0513		TELÉFONO: 24611085/83440000 OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 10 SAN CARLOS		DISTRITO: 7 LA FORTUNA		LOCALIDAD: LA PERLA	
DIRECCIÓN EXACTA: 100 METROS AL SUR DE LA ESCUELA DE LA PERLA DE LA FORTUNA, CASA A MANO DERECHA, FF49+V6F Ullima, Prov						
IDENTIFICADOR PREDIAL: 21007026592400		PLANO DE CATASTRO N°: A-0042729-1992		ÁREA REGISTRADA: 465,92 m²		
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: 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 ☐				
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 8417-1 CHI MAN WONG SHAM				
SOLICITADO POR: ☐ Cliente de arriba ☒ Otro BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				
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 CON CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ No		
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):		
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:		
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		
FINCA FILIAL N°:				
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		
ÁREA M² PRIVATIVAS:		ÁREAS COMUNES:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO:		ÁREA M² 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		DEMANDA:		☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja				
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐		TENDENCIA DE PRECIOS:		☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo				
FACILDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No						
COMENTARIOS:								

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 15,76 X 29,56 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 465,92 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☒ Cuneta ☐	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NINGUNA		AGUA: ☒ SI ☐ No ☐		
TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☒ Acera ☐ Cordón		
PENDIENTE: No Aplica		☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐		
ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene ☐		
FUENTE: VISITA DE CAMPO		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☒ Camino Vecinal ☐ Calle Local		
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Asfalto		
ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 8,50		
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No ☐		
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública		
COMENTARIOS:		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
TERRENO UBICADO EN EL CENTRO DE LA PERLA, CON LOS SERVICIOS BÁSICOS DESCRITOS EN ESTE INFORME, TERRENO ES APTO PARA CONSTRUCCIONES. LOS GRAVÁMENES NO AFECTAN EL FUNCIONAMIENTO DEL TERRENO.		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21007026592400-2024-U

NAS No.: 5171951

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	441.767	1.156.344	87
2	441.768	1.156.361	87
3	441.740	1.156.363	86

ÁREA m²: 465,92

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
UBICACION: FF49+V6F Ulima, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2009

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 251 m²

EDAD EFECTIVA: 15 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 14 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: LAMINA DE HIERRO GALVANIZADO

ESTRUCTURA: BLOQUES DE CONCRETO Y MURO SECO

ENTREPISO: NO HAY

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: CERCHAS DE MADERA Y METAL

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo

FACHADA/EXTERIOR: VENTANAS MARCOS DE ALUMINIO Y PANELES CORREDIZOS

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ REPELLO FINO

Empastado ☐

Enchape ☐

TABLILLA DE MADERA ☒ EN DIVISIONES INTERNAS

TABLILLA DE MADERA ☐ EN CIELOS INTERNOS Y EXTERNOS

PISOS: CERÁMICA

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 0% - 25% VANDALIZADA

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO HAY

AIRE ACONDICIONADO: NO HAY

RED AGUA CALIENTE: NNO HAY

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: TUBERÍA DE P.V.C

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.	Garaje	Pilas				ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	3			1	1				251 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 11

RECÁMARAS: 3

BAÑOS: 3

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1

ÁREA TOTAL

251 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS 6 DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL, LA CUAL SE ENCUENTRA EN DESUSO Y SUFRIÓ VANDALISMO, POR LO CUAL SE ENCUENTRA EN MUY MALAS CONDICIONES. EL EDIFICIO REQUIERE DE MEJORAS IMPORTANTES O TOTALES EN: ESTRUCTURA DE TECHOS (TERMITAS), CUBIERTA DE TECHOS, SISTEMA ELÉCTRICO, PAREDES INTERNAS DE MADERA, LOSA SANITARIA, PILAS Y COCINA, VENTANERIA POSTERIOR, PINTURA ENTRE OTRAS. SE CONSIDERA UNA AFECTACIÓN DE 60% DEL VALOR DEL EDIFICIO.

Página 2 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21007026592400-2024-U NAS No.: 5171951

NAS No.: 5171951

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO							
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA, SAN CARLOS, LA FORTUNA 100 METROS AL SUR DE LA ESCUELA DE LA PERLA DE LA FORTUNA, CASA A MANO DERECHA, FF49+V6F Ullima, Provincia de Alajuela		600 SUR DEL SALON COMUNAL DE LA PERLA COORD 441490, 1155076		COSTADO OESTE DEL SALÓN MULTIUSOS DE LA PERLA, COORD 441427, 1156126		850 METROS SUR DE EL SALÓN COMUNA DE LA PERLA, COORD 441529, 1155309	
	Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
	Superficie de Terreno		12 m X 32,25 m		25 m X 39,7 m		8,21 m X 30,9 m	
	Fecha Consulta		01/03/2023		31/03/2023		02/06/2023	
	Valor Terreno		8.000.000		28.000.000		8.000.000	
	Números de Contacto		8719-3055		7054-1258		8391-2689	
	Valor Unitario del Terreno		20.671,83		27.559,06		34.188,03	
	Ubicación	5	5	1	3	,9503	5	1
	Dimensiones/Area de la Finca	465,92 m²	387 m²	,9406	1.016 m²	1,2934	234 m²	,7967
	Servicios 1	4	1	1,0942	1	1,0942	1	1,0942
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
	Tipo de vía	4	5	1,0667	3	,9374	3	,9374
	Relación Frente/Fondo	15,76	12	1,0705	25	,8911	8,21	1,1771
	Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
	Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
	Forma	1	1	1	0,90	1,0354	0,9	1,0541
	Negociacion			1		,8		,8
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1753		,9306		,8112	
	VALORES HOMOLOGADOS		24.294,59		25.645,09		27.731,65	
Conclusiones:								
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 12.062.669 VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 25.890								

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 25.890

Informe de Avalúo No.: 214-21007026592400-2024-U

NAS No.: 5171951

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0259	
	CLIENTE: 8417-1 CHI MAN WONG SHAM			TIPO DE PROFESIONAL: Architect	
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: oficina@jcarce.com	
	TELÉFONO: 2010-1313	IDENTIFICACIÓN N°: 8-0074-0513		TELÉFONO: 24611085/83440000	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	465,92	25.890	1	1	1	1	25.890	100%	12.062.668,8
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:	12.062.668,8

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	128	260.000	33.280.000	60	15	0,8438	0,278	7.806.720	14,1	60.990
CORREDOR	10	103.000	1.030.000	60	15	0,8438	0,278	241.610	14,1	24.161
COCINA	36	35.000	1.260.000	40	12	0,805	0,278	281.988	9	7.833
ANEXO DORM	28	165.000	4.620.000	50	12	0,8512	0,278	1.093.260	11,8	39.045
GARAJE	49,2	38.700	1.904.040	40	12	0,805	0,278	426.121,2	9	8.661
Totales	251,2		42.094.040					Valor de las Construcciones:		9.849.699,2

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:

21.912.368

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coficiente	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
								0	0		0
										Totals:	0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21007026592400-2024-U NAS No.: 5171951

Informe de Avalúo No.: 214-21007026592400-2024-U NAS No.: 5171951

	ENFOQUE DE MERCADO
--	--------------------

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA, SAN CARLOS, LA FORTUNA 100 METROS AL SUR DE LA ESCUELA DE LA PERLA DE LA FORTUNA, CASA A MANO DERECHA, FF49+V6F Ulima, Provincia de Alajuela							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	251 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	100 METROS AL SUR DE LA ESCUELA D		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	
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1		
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0		

Conclusiones:	

ÁREA: 251 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21007026592400-2024-U

NAS No.: 5171951

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
EDIFICACIÓN EN MUY MALAS CONDICIONES, SE REALIZA LA VALORACIÓN CONSIDERANDO EL EDIFICIO EN LAS CONDICIONES ACTUALES, CON LA AUSENCIA DE ELEMENTOS COMO VENTANERÍA POSTERIOR, COCINA Y ESTADO GENERAL. NO ES POSIBLE DETERMINAR CON CLARIDAD CUÁNTA TUBERÍA E INSTALACIÓN ELÉCTRICA EXISTE YA QUE FUE VANDALIZADA, SE CONSIDERA QUE SE DEBE REALIZAR EN UN 100% EN ESTUDIO DE PLANO INDICA UN PLANO HIJO, SIN EMBARGO ESTE SE ENCUENTRA CANCELADO

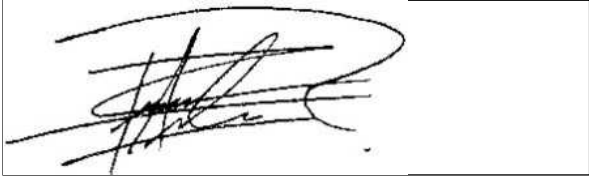
TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 12.062.668,8
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 9.849.699,2
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 21.912.368
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 9.849.699,2
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: 21.912.368 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 100 METROS AL SUR DE LA ESCUELA DE LA PERLA DE LA FORTUNA, CASA A MANO DERECHA, FF49+V6F Ulima, Provincia de Alajuela
PROVINCIA: ALA CANTON: SAN CARLOS DISTRITO: LA FORTUNA
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: 17/12/2024 VALOR FINAL: 21.912.368 MONTO DE LA SOLICITUD: 31.920.330,79
VALOR EN LETRAS: veintiuno millones novecientos doce mil trescientos sesenta y ocho
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado
FIRMA: 
NOMBRE PERITO: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-10129
CÓDIGO INSPECTOR: 365
COD. EMPRESA: 316
FECHA DEL INFORME: 17/12/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 17/12/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0259
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

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)



10.45718, -84.53185, 88.7m, 269°

Frente de la Propiedad



10.45724, -84.53189, 89.7m, 192°

Vista de la Calle



10.4572, -84.53187, 89.1m, 166°

Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



10.45714, -84.53189, 87.8m, 306°

Descripción: VISTA DE LA EDIFICACIÓN

Foto 4



10.45715, -84.53206, 82.7m, 143°

Descripción: EDIFICACIÓN

Foto 2



10.45715, -84.53197, 84.8m, 297°

Descripción: EDIFICACIÓN

Foto 5



10.45716, -84.53208, 75.8m, 76°

Descripción: EDIFICACIÓN

Foto 3



10.45716, -84.53197, 84.5m, 349°

Descripción: PATIO

Foto 6



98°

Descripción: EDIFICACIÓN

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



10.4572, -84.53211, 87.8m, 30°

Descripción: PATIO

Foto 10



10.45724, -84.53212, 87.8m, 239°

Descripción: EDIFICACIÓN

Foto 8



10.45716, -84.53211, 87.4m, 144°

Descripción: PATIO

Foto 11



10.45723, -84.53211, 88.1m, 324°

Descripción: EDIFICACIÓN

Foto 9



10.45716, -84.53211, 84.4m, 208°

Descripción: BAÑO

Foto 12



10.45723, -84.53211, 90.3m, 74°

Descripción: GARAJE

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



10.45719, -84.53209, 86.4m, 274°

Descripción: PILAS

Foto 16



10.45714, -84.53197, 88.8m, 223°

Descripción: EDIFICACIÓN

Foto 14



10.45719, -84.53208, 85.5m, 241°

Descripción: PATIO

Foto 17



10.45713, -84.53197, 89.7m, 278°

Descripción: BAÑO

Foto 15



10.45717, -84.53199, 87.9m, 310°

Descripción: EDIFICACIÓN

Foto 18



10.45714, -84.53191, 94.8m, 321°

Descripción: EDIFICACIÓN

Plano Catastro

SECCION DE MICROFILM

REEL 116	FRAME 141
FECHA 27 ABR 1992	<i>6</i>

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos establecidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el número número **A-46729-92**

22 ABR 1992 *Reinaldo*

Fecha *Reinaldo*



de oficio



UBICACION GEOGRAFICA Escala 1:50.000

**LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL CERRADA
PRECISION ANGULAR 00°03'
PRECISION LINEAL 1/2800.
DOY FE QUE LOS LINDEROS
SON EXISTENTES**

**2 DOY FE DE QUE LA CALLE
QUE INDICO COMO ACCESO
EXISTE EN LA REALIDAD.**

LÍNEA	ACIMUT	DIST.	
1	2	358° 45'	13.78
2	3	274° 50'	28.22
3	4	183° 35'	16.56
4	1	93° 07'	29.56

**Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial**



INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

IDA SECCION DE TOPOGRAFIA

PROYECTO: LA PERLA

PARCELA N.º 4

PROTOCOLO TOMO 5574 FOLIO 88-158

ES PARTE FOLIO REAL MATRICULA 2156173.000

ARCHIVO N.º

PROPIEDAD DE: **I.T.C.O.** CEDULA JURIDICA 4.000.042183.11

SITA EN: LA PERLA ESCALA 1:1.000

DISTRITO: 7 FORTUNA FECHA: DICIEMBRE 1991

CANTON: IOR SAN CARLOS AREA **465.92 m²**

PROVINCIA: 28 ALAJUELA

LEVANTO: *Reinaldo*

REINALDO BENAVENES NAJARA
INGENIERO TOPOGRAFICO REGISTRO 0452975-0452984

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 265924--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 265924 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR N.4

SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : PARCELA 5

SUR : PARCELA 3

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : FLORA ESQUTVEL

MIDE: CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: A-0042729-1992

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 265924 Y ADEMAS PROVIENE DE 166173-000

VALOR FISCAL: 51,100,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES TREINTA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00139416-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-FEB-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 396-16211-01-0921-001

AFECTA A FINCA: 2-00265924 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 396-16211-01-0922-001

FINCA REFERENCIA: 00166173-000

AFECTA A FINCA: 2-00265924 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-12-2024 a las 15:22 horas

Anexo Texto

- 1) EL AVALÚO SE REALIZÓ CON BASE EN LAS CONDICIONES APARENTES OBSERVADAS DEL TERRENO Y DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES Y NO SE REALIZÓ NINGUNA PRUEBA FÍSICA DE INGENIERÍA AL TERRENO O A LAS EDIFICACIONES Y OBRAS EXISTENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS GEOFÍSICOS QUE PRESENTE EL TERRENO INCLUYENDO LA CAPACIDAD SOPORTANTE DE LOS SUELOS, POR DAÑOS O VICIOS OCULTOS QUE PUEDAN TENER LAS EDIFICACIONES, POR LA CAPACIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES Y POR DEFICIENCIAS DE DISEÑO O DE INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EXIGIDOS POR LOS CÓDIGOS VIGENTES. LO INDICADO TAMBIÉN APLICA PARA LAS DEMÁS OBRAS EXISTENTES DENTRO DEL INMUEBLE VALUADO.
- 2) LA PROPIEDAD VALUADA FUE UBICADA EN CAMPO UTILIZANDO LA DIRECCIÓN BRINDADA EN LA SOLICITUD DE AVALÚO, EN LA LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA Y REFERENCIA AL PUNTO DE AMARRE QUE ESPECIFICA EL PLANO CATASTRADO APORTADO. PARA VERIFICAR LA DISTANCIA AL PUNTO DE AMARRE SE UTILIZARON INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN TRADICIONALES O ELECTRÓNICOS COMO EL GPS MANUALES Y DE CONFORMIDAD CON LOS MISMOS LA UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD COINCIDE CON LA INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO; NO OBSTANTE, POR NO UTILIZAR INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN PROPIOS DE UN PROFESIONAL EN TOPOGRAFÍA CABE LA POSIBILIDAD DE QUE EXISTAN ALGUNAS DIFERENCIAS CON LA REALIDAD, AUNQUE ESTAS NO DEBERÍAN SER RELEVANTES.
- 3) PARA EFECTOS DEL PRESENTE AVALÚO, LAS EDIFICACIONES DESCRITAS Y VALORADAS CORRESPONDEN EXCLUSIVAMENTE A LAS QUE SE ENCUENTRAN CONSTRUIDAS EN SU TOTALIDAD DENTRO DEL INMUEBLE DESCRITO POR PLANO CATASTRADO APORTADO.
- 4) PARA DETERMINAR EL VALOR NETO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LAS CONDICIONES ACTUALES, SE PARTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DETERMINADO EN BASE A COSTOS ACTUALIZADOS DE CONSTRUCCIÓN Y SE DEPRECIA EL VALOR UTILIZANDO EL MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE, QUE TOMA EN CONSIDERACIÓN LA EDAD DE LAS EDIFICACIONES, LA VIDA ÚTIL TOTAL Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE LA COMPONEN.
- 5) EL VALUADOR MANIFIESTA NO TENER NINGÚN INTERÉS ACTUAL SOBRE LOS BIENES EN ESTUDIO O INTERÉS DIRECTO EN EL RESULTADO DE LA VALUACIÓN SOLICITADA, NI TENER VÍNCULO FAMILIAR O COMERCIAL CON EL SOLICITANTE. LOS MONTOS INDICADOS EN EL PRESENTE INFORME DE AVALÚO CORRESPONDEN AL VALOR DE MERCADO OBTENIDO PARA EL INMUEBLE CON BASE EN SUS CARACTERÍSTICAS Y EN EL ESTADO APARENTE OBSERVADO EL DÍA QUE SE REALIZÓ LA VISITA DE VALUACIÓN.
- 6) LA DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE SE INDICAN EN EL INFORME DE AVALÚO SE BASA EN LAS CONDICIONES APARENTES Y VISIBLES DE LAS MISMAS. NO SE REALIZARON PRUEBAS, REVISIONES ESPECIALIZADAS NI SE VERIFICÓ EL CUMPLIMIENTO PORMENORIZADO DE NORMAS O REQUISITOS EXIGIDOS POR CÓDIGOS Y REGLAMENTOS VIGENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS O DEFICIENCIAS NO DETECTADAS QUE ESTAS PUEDAN PRESENTAR.