

Fecha: 29/05/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Alajuela, Guácima, Condominio Horizontal Residencial Villanea, finca filial #62
2-ALA 5-Guácima 1-Alajuela

Número de Avalúo: 5125757

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 93.445.290

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 26/05/2023

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

Observaciones Generales:
No hay

FIRMA:

 EDGARDO
ALFONSO
ESPINOZA
QUESADA
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por EDGARDO
ALFONSO ESPINOZA
QUESADA (FIRMA)
Fecha: 2023.06.07
11:15:45 -06'00'

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.: 214-2010500946440F-2023-C

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5125757

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Edgardo Espinoza Quesada																																																																																					
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - EDGARDO ESPINOZA QUESADA																																																																																					
SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto																																																																																					
CLIENTE: 8455-1 CARLOS ARIEL CAMACHO PEREZ		CORREO: espinozaedgardo@yahoo.com		TELÉFONO: 2494-2410/2269-5197 OTRO:																																																																																					
CORREO:		IDENTIFICACIÓN N°: 1-170-001227-07																																																																																							
TELÉFONO:																																																																																									
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%																																																																																				
	PROVINCIA: 2 ALA	CANTON: 1 Alajuela	DISTRITO: 5	Guácima	LOCALIDAD: Guacima																																																																																				
	DIRECCIÓN EXACTA: Alajuela, Guácima, Condominio Horizontal Residencial Villanea, finca filial #62																																																																																								
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 2010500946440F		PLANO DE CATASTRO N°: A-1543315-2011		ÁREA REGISTRADA: 230 m²																																																																																				
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR: No aplica	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	☒ Cobro																																																																																				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):																																																																																								
	SOLICITADO POR:	☒ Cliente de arriba	☐ Otro																																																																																						
	VALOR:	☒ Actual	☐ Retroactivo	☐ Futuro																																																																																					
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:																																																																																								
	TIPO DE PROPIEDAD:	☒ Urbano	☐ Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☒ SI ☐ No	BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No																																																																																				
	CUOTA MANTENIMIENTO:	☐ Mes ☐ Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): Condominio Horizontal residencial Villanea																																																																																						
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:																																																																																							
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 2010500319500M	ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 2010509464400F	FINCA FILIAL N°: 62																																																																																							
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 32.754,49 m²	ÁREA M² FINCA FILIAL: 230 m²	ÁREA M² PRIVATIVAS: 17.618,72 m²	ÁREAS COMUNES: 15.135,77 m²																																																																																						
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 230 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 230 m²	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: 230 m²	DEMASIA: No																																																																																						
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,01369863	ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 241,35 m²																																																																																								
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: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No																																																																																							
	COMENTARIOS:																																																																																								
	<table border="1"> <tr> <td>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>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> </table>						PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:																																																																												
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																																																																																						
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																																																																																									
RANGO DE PRECIOS:																																																																																									
<table border="1"> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td>☐ Alta</td> <td>☒ Normal</td> <td>☐ Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td>☐ Alta</td> <td>☒ Normal</td> <td>☐ Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td>☐ Aumentando</td> <td>☒ Estable</td> <td colspan="2">☐ Disminuyendo</td> </tr> </table>						VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja		DEMANDA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja	TENDENCIA DE PRECIOS:	☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Disminuyendo																																																																						
VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja																																																																																					
	DEMANDA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja																																																																																					
TENDENCIA DE PRECIOS:	☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Disminuyendo																																																																																						
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 10 X 23		☒ m	☐ ha.																																																																																					
	ÁREA APLICABLE: 230	UNIDAD DE MEDIDA: m²																																																																																							
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay																																																																																								
	TOPOGRAFÍA: Plana																																																																																								
	PENDIENTE: No Aplica																																																																																								
	ZONIFICACIÓN: Residencial																																																																																								
	FUENTE: Plano y estudio Registro																																																																																								
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☐ SI	☒ No																																																																																					
	ESTADO FÍSICO:	Óptimo																																																																																							
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:	☐ SI	☒ No	Ninguno																																																																																					
CUERPO DE AGUA CERCANO:	☐ SI	☒ No	Ninguno																																																																																						
DESPLAZAMIENTO:	☐ SI	☒ No	Ninguno																																																																																						
EXISTEN GRAVÁMENES:	☐ SI	☒ No																																																																																							
COMENTARIOS:																																																																																									
<table border="1"> <tr> <td>SERVICIOS:</td> <td>☒ Teléfono</td> <td>☒ Señal Celular</td> <td>☐ Alcantarillado</td> <td>☒ Sistema Sanitario</td> <td>☒ Caño</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☒ Internet</td> <td>☒ Cuneta</td> <td>☐</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>AGUA:</td> <td>☒ SI</td> <td>☐ No</td> <td>☐</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ADICIONALES:</td> <td>☐ Calle de Grava</td> <td>☒ Calle Pavimentada</td> <td>☒ Recolección Basura</td> <td>☒ Acera</td> <td>☒ Cordón</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☒ Alumbrado</td> <td>☒ TV por Cable</td> <td>☐</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ELECTRICIDAD:</td> <td>☒ SI Tiene</td> <td>☐ No Tiene</td> <td>☐</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>TIPO DE RUTA:</td> <td>☐ Primaria</td> <td>☐ Secundaria</td> <td>☒ Terciaria</td> <td>☐ Camino Vecinal</td> <td>☐ Calle Local</td> </tr> <tr> <td>MATERIAL:</td> <td colspan="5">Adoquín</td> </tr> <tr> <td>ANCHO DE VÍA:</td> <td colspan="5">10 M</td> </tr> <tr> <td>TRANSPORTE PÚBLICO:</td> <td>☒ SI</td> <td>☐ No</td> <td colspan="3">Distancia menor a 500 m</td> </tr> <tr> <td>JARDINES/PARQUES:</td> <td>☒ SI</td> <td>☐ No</td> <td>☐</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="6">EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m</td> </tr> <tr> <td>TIPO DE ACCESO:</td> <td colspan="2">Calle Pública</td> <td colspan="3">TIPO DE UBICACIÓN: Medianero</td> </tr> <tr> <td colspan="6">APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95</td> </tr> </table>						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:	Adoquín					ANCHO DE VÍA:	10 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:	Calle Pública		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero			APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95					
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:	Adoquín																																																																																								
ANCHO DE VÍA:	10 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:	Calle Pública		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero																																																																																						
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95																																																																																									

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010500946440F-2023-C

NAS No.: 5125757

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	476.173	1.103.680	871
2	476.173	1.103.666	871
ÁREA m²: 230		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 10 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 110,5 m² EDAD EFECTIVA: 10 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 60 años ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 176 m² VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 60 años TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial dentro de condominio CUBIERTA: Metálica tipo teja ESTRUCTURA: Mampostería concreto reforzado ENTREPISO: Viguetas de concreto pretensadas TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70% TECHOS: Metálica tipo teja CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo FACHADA/EXTERIOR: concreto, repello marcos de aluminio CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo													
ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☒ ☐ paredes externas buenas condiciones Empastado ☐ ☒ Enchape ☒ ☐ baños ☐ ☐ ☐ ☐ PISOS: Cochera cerámica buenas condiciones SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay AIRE ACONDICIONADO: No hay RED AGUA CALIENTE: No hay 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.	cuarto pilas	Sala TV			ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1			1		1				118,5 m²
SEGUNDO					2	2				1			57,5 m²
TERCERO													
TOTALES: CUARTOS: 10 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 3 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2 ÁREA TOTAL													176 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.: 214-2010500946440F-2023-C

NAS No.: 5125757

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Alajuela, Guácima Alajuela, Guácima, Condominio Horizontal Residencial Villanea, finca filial #62		Mismo condominio		Condominio Villas del Río, al lado este del condominio de la finca sujeta		Condominio Villas del Río, al lado este del condominio de la finca sujeta	
Tipo de Información		Base de datos		Base de datos		Base de datos	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		26/05/2023		26/05/2023		26/05/2023	
Valor Terreno		32.000.000		33.825.000		36.500.000	
Números de Contacto		8875-3392		8814-5073		88399309	
Valor Unitario del Terreno		160.000		165.000		162.000	
Ubicación	medianero	medianero	1	medianero	1	medianero	1
Dimensiones/Area de la Finca	230 m²	200 m²	,96	205 m²	,96	225 m²	,993
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	12	12	1	12	1	12	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	de calle	de calle	1	de calle	1	de calle	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,96		,96		,993	
VALORES HOMOLOGADOS		153.600		158.400		160.866	
Conclusiones: Los valores indicados se toman de referencias del mismo condominio e inmediaciones con valores de mercado actuales							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 36.253.060							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 157.622							

Informe de Avalúo No.: 214-2010500946440F-2023-C

NAS No.: 5125757

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Edgardo Espinoza Quesada	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados			EMPRESA: Perito Externo - EDGARDO ESPINOZA QUESADA	
	COD. AGENCIA: 214			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119	
	SOLICITANTE:			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CLIENTE: 8455-1 CARLOS ARIEL CAMACHO PEREZ			CORREO: espinozaedgardo@yahoo.com	
	CORREO:			TELÉFONO: 2494-2410/2269-5197 OTRO:	
TELÉFONO:		IDENTIFICACIÓN N°: 1-170-001227-07			

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	230	157.622	1	1	1	1	157.622	100%	36.253.060
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:	36.253.060

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

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Casa 1N	57	425.000	24.225.000	60	10	0,9028	0,9748	21.319.197	52,8	374.021
terracea	24,5	300.000	7.350.000	60	10	0,9028	0,9748	6.468.367,5	52,8	264.015
cochera	37	275.000	10.175.000	60	10	0,9028	0,9748	8.954.518	52,8	242.014
Casa 2N	53,5	425.000	22.737.500	60	10	0,9028	0,9748	20.010.123,5	52,8	374.021
balcon	4	125.000	500.000	60	10	0,9028	0,9748	440.024	52,8	110.006
Totales	176		64.987.500					Valor de las Construcciones:		57.192.230

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

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:	93.445.290
---------------------	------------

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010500946440F-2023-C

NAS No.: 5125757

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, Alajuela, Guácima Alajuela, Guácima, Condominio Horizontal Residencial Villanea, finca filial #62							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	110,5 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Alajuela, Guácima, Condominio Horizontal		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:

ÁREA: 110,5 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010500946440F-2023-C

NAS No.: 5125757

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: No hay	
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 36.253.060 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 57.192.230 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 93.445.290 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 57.192.230 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: 93.445.290 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Alajuela, Guácima, Condominio Horizontal Residencial Villanea, finca filial #62 PROVINCIA: ALA CANTON: Alajuela DISTRITO: Guácima 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: 05/06/2023 VALOR FINAL: 93.445.290 MONTO DE LA SOLICITUD: 75.651.336 VALOR EN LETRAS: noventa y tres millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil doscientos noventa SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA:  CO-FIRMANTE (si aplica) 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: 29/05/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 26/05/2023 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0369-0119 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

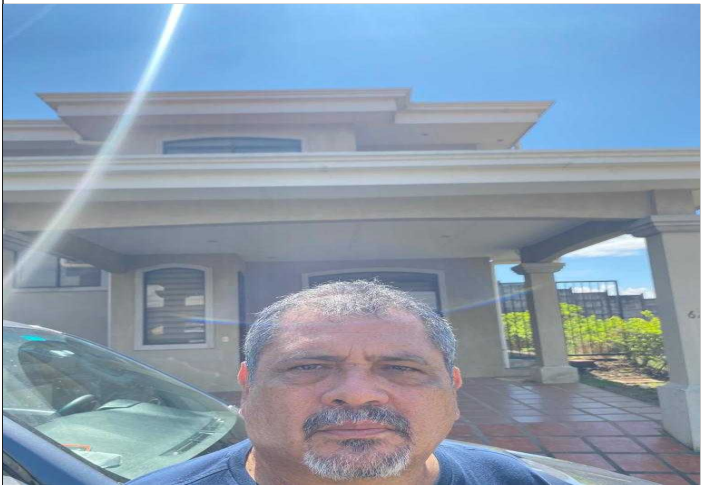
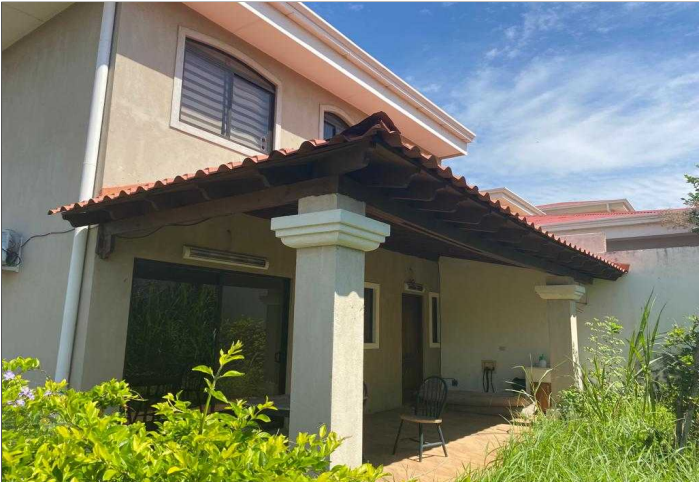


Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista externa terraza posterior

Foto 4



Descripción: Vista interna de sala estar

Foto 2



Descripción: Vista externa cochera

Foto 5



Descripción: Comedor

Foto 3



Descripción: Vista ingreso puerta principal

Foto 6



Descripción: Vista hacia cocina

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Núcleo escaleras

Foto 10



Descripción: dormitorio

Foto 8



Descripción: Dormitorio planta alta

Foto 11



Descripción: dormitorio

Foto 9



Descripción: Closet dormitorio principal

Foto 12



Descripción: pasillo interno dormitorios

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: medio baño debajo de núcleo escaleras

Foto 16



Descripción: Vista interna cuarto pilas

Foto 14



Descripción: Vista interna de baño

Foto 17



Descripción: Vista externa Ingreso condominio

Foto 15



Descripción: Vista interna baño 2

Foto 18



Descripción: Vista areas comunes rancho actividades

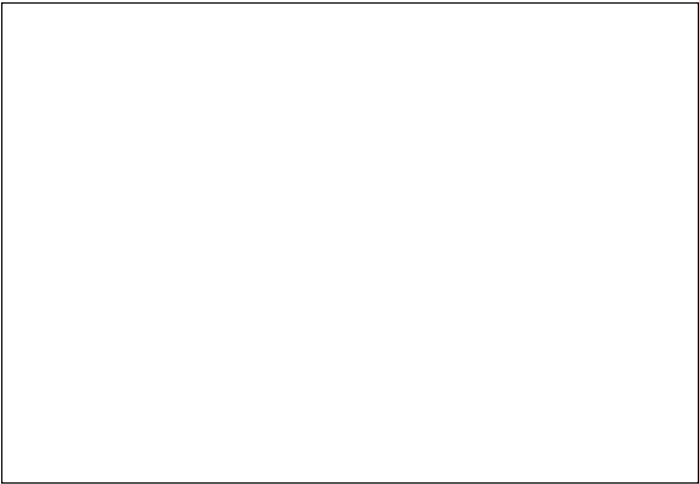
Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Vista piscina áreas comunes

Foto 22



Descripción:

Foto 20



Descripción:

Foto 23



Descripción:

Foto 21



Descripción:

Foto 24



Descripción:

[illegible]

Estudio de Registro

6/6/23, 10:17

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contactenos](#) | [Desconectar](#) | [Andrés Mora](#)

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.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 94644--F-000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 94644 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO SESENTA Y DOS APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 5-GUACIMA CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : RAMON ALBERTO VILLANEVA VENEGAS
SUR : CALLE TERCERA CON UN FRENTE DE DIEZ METROS
ESTE : FINCA FILIAL SESENTA Y TRES
OESTE : FINCA FILIAL SESENTA Y UNO
MIDE: DOSCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 1.369863
VALOR MEDIDA: 1.31
PLANO:A-1543315-2011

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200003195M	000	FOLIO REAL
200094644F	000	FOLIO REAL
200094644F	000	FOLIO REAL
200094644F	001	FOLIO REAL
200094644F	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 138,642,029.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO CINCO COLONES CON SETENTA Y CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00384561-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUN-2022

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 546-07951-01-0008-001
FINCA REFERENCIA 200405367 000
AFECTA A FINCA: 2-00094644 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 06-06-2023 a las 10:17 horas

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

Enlace por dispositivos móviles: 214-2010500946440F-2023-C | Registro Nacional | San José, Costa Rica | Apartado Postal 52-1-2019 | mpd@rnpdigital.gn.cr

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

Privacidad | Términos

<https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.aspx>

1/1