

Fecha: 13/06/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: María Auxiliadora, Condominio Vertical Residencial Vista Real, Edificio E, II Nivel, Finca Filial N° 2-ALA 8-San Rafael 1-Alajuela

Número de Avalúo: 5127265

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 52.339.136,89

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 09/06/2023

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

Observaciones Generales:
Se trata de dos fincas filiales una de apartamento y otra de parqueo, dentro de condominio de condominios, en segundo nivel de edificio E, se tiene planta de tratamiento, no se tiene por donde revisar el sistema eléctrico, se presume entubado, dentro del condominio hay piscina, ranchos, aceras, calles, casa club, baños, vestidores y para el presente estudio se utiliza tipo de cambio 552 colones por dólar.

FIRMA: 

Nombre: Jorge Alberto Bolaños Venegas

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0459-0056

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010800913990F-2023-C

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5127265

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Jorge Alberto Bolaños Venegas	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056			
CLIENTE: 8463-1-2 MARIA DEL ROCIO ESCOBAR CALZADA		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil			
CORREO: trivera@bncr.fi.cr		CORREO: albertbol@hotmail.com			
TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0620-0699		TELÉFONO: 2444-8303 OTRO: 8373-3318			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 2 ALA	CANTON: 1 Alajuela	DISTRITO: 8 San Rafael		LOCALIDAD: María Auxiliadora	
	DIRECCIÓN EXACTA: María Auxiliadora, Condominio Vertical Residencial Vista Real, Edificio E, II Nivel, Finca Filial N°					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 2010800913990F		PLANO DE CATASTRO N°: 2 planos y dos fincas		ÁREA REGISTRADA: 87.99 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	☒ Bien Adjudicado		
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional						
	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
	CONSTRUCCIONES:		☒ SI	☐ No			
	CUOTA MANTENIMIENTO:		☒ Mes	☐ Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): Vista Real Concasa		
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Vertical		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Condominio Vertical					
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 2010800031410M		ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 20108000913990F		FINCA FILIAL N°: 2			
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 38.312,28 m²		ÁREA M² FINCA FILIAL: 102,29 m²		ÁREA M² PRIVATIVAS: 20.318,76 m²		ÁREAS COMUNES: 17.993,52 m²	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 102 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL:		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: Yes	
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,00433		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 102 m²					

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				
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media Alta		☐	OFERTA:					
	ZONAS CERCANAS:	☒ Alta	☒ Media	☐ Baja	☐	DEMANDA:				
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:		☒ SI	☐ No	TENDENCIA DE PRECIOS:		
					☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Disminuyendo			
	COMENTARIOS:									
	Para la visita se tienen pocas referencias, se hace la homologación considerando el apartamento y el parqueo, no se indica rango de antigüedad, ni rango de precios porque solo se tiene las referencias de mercado para la homologación respectiva. Es importante indicar que es un condominio de condominios. Se tiene dos estudios de registro y dos fincas filiales una de apartamento y una de parqueo, Finca filial E22: 91399F, plano catastro: 1533601-2011, Finca filial estacionamiento: 91595F y plano catastro: 2-1540143-2011.									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 7,4 X 11,55		☒ m	☐ ha.	SERVICIOS:	☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☒ Alcantarillado	☒ Sistema Sanitario	☒ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 102,29		UNIDAD DE MEDIDA: m²			☒ Internet	☒ Cuneta	☐			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0					AGUA:	☒ SI	☐ No	☒ Desconectada		
	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	☒ Desconectada		
	FUENTE: Lo que se observa condominio vertical					TIPO DE RUTA:	☐ Primaria	☐ Secundaria	☐ Terciaria	☐ Camino Vecinal	☒ Calle Local
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☐ SI	☒ No		MATERIAL:	Asfalto				
	ESTADO FÍSICO: Bueno					ANCHO DE VÍA:	13,3				
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:		☐ SI	☒ No		Ninguno	TRANSPORTE PÚBLICO:	☒ SI	☐ No	Distancia menor a 1000 m	
CUERPO DE AGUA CERCANO:		☐ SI	☒ No	Ninguno	JARDINES/PARQUES:	☒ SI	☐ No	☐			
DESLIZAMIENTO:		☐ SI	☒ No	Ninguno	EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m						
EXISTEN GRAVÁMENES:		☒ SI	☐ No		TIPO DE ACCESO:		Calle privada				
					TIPO DE UBICACIÓN:		Medianero				
					APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95						
COMENTARIOS:											
Se trata de Condominio Vista Real, dentro de Concasa, San Rafael de Alajuela, el acceso es por calle pública, en asfalto en regular estado, hasta la entrada del conjunto de condominios Concasa, luego son calles de uso común, hasta el área de los condominios, que dentro son calle en concreto, luego aceras hasta la entrada, adentro se tiene pasillos, gradas y ascensor, se tiene planta de tratamiento, y la propiedad a valorar consta de dos parte el apartamento y el parqueo, adicionalmente el condominio tiene áreas comunes, como piscina, ranchos, las calles, áreas verdes, casetas de seguridad, estacionamiento para visitantes, baños vestidores, casa club, Se utiliza tipo de cambio: 552 colones por dólar.											

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010800913990F-2023-C

NAS No.: 5127265

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
6	474.644,76	1.100.591,92	840
7	474.643,24	1.100.593,46	840
15	474.635,03	1.100.616,5	840

ÁREA m²: 102

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Se indican tres puntos en proyección del segundo nivel, no se indica valor de referencia, porque solo se tiene la información de lo investigado para el informe, se tiene gravámenes en ambos estudios de registro, sobre servidumbre sirvientes, y dominantes, trasladadas, y condiciones y se hace la homologación del terreno en base al área conjunta, para la homologación del terreno y luego se calcula el valor de las áreas del parqueo y apartamento por construcciones y acabados.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2010

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 102,29 m²

EDAD EFECTIVA: 13 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 60.7 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial dentro de condominio

CUBIERTA: Solo la losa de entrepiso, por el nivel

ESTRUCTURA: Apariencia columnas y vigas armadas

ENTREPISO: En apariencia viguetas de concreto pret

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%

TECHOS: No hay en el nivel del apartamento

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

No se puede observar para el nivel del apartamento, lo de arriba es un entrepiso

FACHADA/EXTERIOR: En buenas condiciones son torres de apartamentos

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

Son torres de 6 niveles con apartamentos en cada nivel, solo se requiere de mayor mantenimiento en el apartamento

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☒ ☐ Baños

Sobre granito ☐ ☐ Cocina

☐ ☐

PISOS: Cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% En apariencia

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE: Si

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Sala de TV	Area de pilas	Balcón			ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	2	2			1	1	1			88 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: 12 CUARTOS: 10 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 2 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 88 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Se tiene apartamento en segundo nivel de torre de apartamentos dentro de condominio, con un parqueo sin techo, el apartamento esta desocupado y requiere mantenimiento, se tiene desprendimiento en enchape de baño y se tiene puerta sin llavín y la pintura requiere mantenimiento a lo que se observa a simple vista. En cuanto al sistema eléctrico no se observa espacio para poder revisar el entubado, se presume que esta 100% entubado, se tiene calentador de agua, los sistemas de agua potable y corriente eléctrica no están en servicio para la visita. Para determinar el valor se utiliza como referencia el manual de valores unitarios del Ministerio de Hacienda.

Página 2 de 14

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010800913990F-2023-C

NAS No.: 5127265

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, Alajuela, San Rafael María Auxiliadora, Condominio Vertical Residencial Vista Real, Edificio E, II Nivel, Finca Filial N° 2.		ALA, Alajuela, San Rafael María Auxiliadora, Condominio Vertical Residencial Vista Real, 5 piso		ALA, Alajuela, San Rafael María Auxiliadora, Condominio Vertical Residencial Vista Real, 3 piso		ALA, Alajuela, San Rafael María Auxiliadora, Condominio Vertical Residencial Vista Real, 5 piso	
Tipo de Información		Oferta web		Oferta web		oferta web	
Superficie de Terreno		7,4 m X 11,55 m		7,4 m X 11,55 m		7,4 m X 11,55 m	
Fecha Consulta		09/05/2023		30/01/2023		28/05/2023	
Valor Terreno		9.918.858		10.470.858		9.918.858	
Números de Contacto		8736-5000		8736-5000		8736-5000	
Valor Unitario del Terreno		97.243,7		102.655,47		97.243,7	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	102,29 m²	102 m²	1	102 m²	1	102 m²	1
Servicios 1			1		1		1
Servicios 2			1		1		1
Tipo de vía			1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			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		97.243,7		102.655,47		97.243,7	
Conclusiones: Se tiene tres referencias de apartamentos con parqueos, se hace la rebaj por parqueo, partiendo que se venden a 500o dolares aproximadamente cada uno y se rebaja el valor de las construcciones partiendo que el m2 del apartamento se estima en 560000 colonos por m2 y el parqueo en 40000 colonos por m2, se hacen los cálculos y el castigo por edad y se restan las construcciones, partiendo que el restante es el terreno, para la primera oferta se estima una negociación del 10%, dando como resultado el valor calculado.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 10.131.620							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 99.048							

Informe de Avalúo No.: 214-2010800913990F-2023-C

NAS No.: 5127265

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Jorge Alberto Bolaños Venegas	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056	
	CLIENTE: 8463-1-2 MARIA DEL ROCIO ESCOBAR CALZADA			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: trivera@bncr.fi.cr			CORREO: albertbol@hotmail.com	
	TELÉFONO: 2010-1313	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0620-0699		TELÉFONO: 2444-8303	OTRO: 8373-3318

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario	Redondeo				Ajustado		Parcial
1	102,29	99,048	1	1	1	1	99,048	100%	10.131.619,92
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:	10.131.619,92

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
Apartament	87,99	560.000	49.274.400	95	13	0,9222	0,9191	41.764.717,47	80,5	474.653
Parqueo	14,3	40.481,71	578.888,45	40	13	0,7847	0,9748	442.799,5	30,6	30.965
Totales	102,29		49.853.288,45	Valor de las Construcciones:						42.207.516,97

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:	52.339.136,89
---------------------	---------------

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Nº 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	
214-2010800913990F-2023-C	91399-F	E22	87,99	A-1533601-2011	88	87,99	0,00433	87,98	8.723.063,92	41.769.464	50.492.527,92
214-2010800915950F-2023-C	91595-F	ParqE22	14,3	A-1540143-2011	14	14,3	0,000704	14,3	1.418.253,35	428.355,62	1.846.608,97
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
Totals:											52.339.136,89

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010800913990F-2023-C

NAS No.: 5127265

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, San Rafael María Auxiliadora, Condominio Vertical Residencial Vista Real, Edificio E, II Nivel, Finca Filial N° 2.		ALA, Alajuela, San Rafael María Auxiliadora, Condominio Vertical Residencial Vista Real, 5 piso		ALA, Alajuela, San Rafael María Auxiliadora, Condominio Vertical Residencial Vista Real, 3 piso		ALA, Alajuela, San Rafael María Auxiliadora, Condominio Vertical Residencial Vista Real, 5 piso	
Fuente de Información		Oferta web		Oferta web		Oferta web	
Fecha Consulta		09/05/2023		30/01/2023		28/05/2023	
Precio de Oferta		60.720.000		55.200.000		54.648.000	
Área Construcción	102,29 m²	102 m²		102 m²		102 m²	
Valor Unitario		594.290,09		541.395,49		532.782,73	
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	María Auxiliadora, Condominio Vertical Re		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad	Apart 2 piso	Apart 5 piso	1	Apart 3 piso	1	Apart 5 piso	1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación	13 I	13 B	,954	13 B	,954	13 B	,954
Superficie Habitable	88 m²	88 m²	1	88 m²	1	88 m²	1
Número de Recámaras	2	2	1	2	1	2	1
Número de Baños	2	2	1	2	1	2	1
Estacionamientos	1	2	1	2	1	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
Negociación		,9	,9	1	1	1	1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8586		,954		,954	
VALORES HOMOLOGADOS		510.257,47		516.491,3		508.274,72	

Conclusiones:
Se tienen 3 ofertas en la web de SR inmobiliaria, telefono 87365000, el tercero tiene un espacio de parqueo menos que los otros dos, se indica que los parqueos se venden en 5000 dólares, por lo que para la primera y segunda referencia se rebajan 5000, para que los tres apartamentos sean similares y de acuerdo a lo conversado, se indica valor de negociación del primero en un 10%, por lo que se hace la rebaja para hacer la homologación respectiva.

ÁREA: 102,29 m²

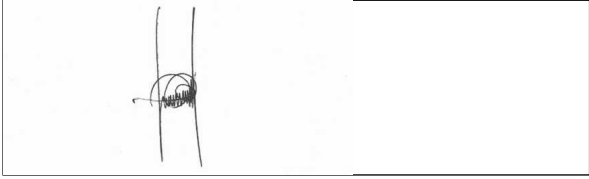
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: 52.339.133

VALOR UNITARIO APLICABLE: 511.674

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010800913990F-2023-C

NAS No.: 5127265

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Se trata de dos fincas filiales una de apartamento y otra de parqueo, dentro de condominio de condominios, en segundo nivel de edificio E, se tiene planta de tratamiento, no se tiene por donde revisar el sistema eléctrico, se presume entubado, dentro del condominio hay piscina, ranchos, aceras, calles, casa club, baños, vestidores y para el presente estudio se utiliza tipo de cambio 552 colones por dólar.																					
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General																				
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 10.131.619,92 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 42.207.516,97 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 52.339.136,89 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 42.207.516,97 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 52.339.136,89 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: 52.339.136,89 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: María Auxiliadora, Condominio Vertical Residencial Vista Real, Edificio E, II Nivel, Finca Filial N° 2. PROVINCIA: ALA CANTON: Alajuela DISTRITO: San Rafael 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: 13/06/2023 VALOR FINAL: 52.339.136,89 MONTO DE LA SOLICITUD: 44.788.363,2 VALOR EN LETRAS: cincuenta y dos millones trescientos treinta y nueve mil ciento treinta y seis y ochenta y nueve centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																					
	FIRMA: 	CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 																				
	NOMBRE PERITO: Jorge Alberto Bolaños Venegas TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-10557 CÓDIGO INSPECTOR: 726 COD. EMPRESA: 309 FECHA DEL INFORME: 13/06/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 09/06/2023 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056	NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO: REGISTRO #: CÓDIGO INSPECTOR: FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)																				
ANEXOS: <table border="0"> <tr> <td>☒ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☐ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☐ Mapa de Ubicación</td> <td>☒ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano 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																					



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Parqueo

Foto 4



Descripción: Cocina

Foto 2



Descripción: Parqueo E22

Foto 5



Descripción: Caja de disyuntores

Foto 3



Descripción: Pasillo

Foto 6



Descripción: Baño

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Desde sala hacia sala TV y dormitorios al fondo

Foto 10



Descripción: Puerta sin llavín

Foto 8



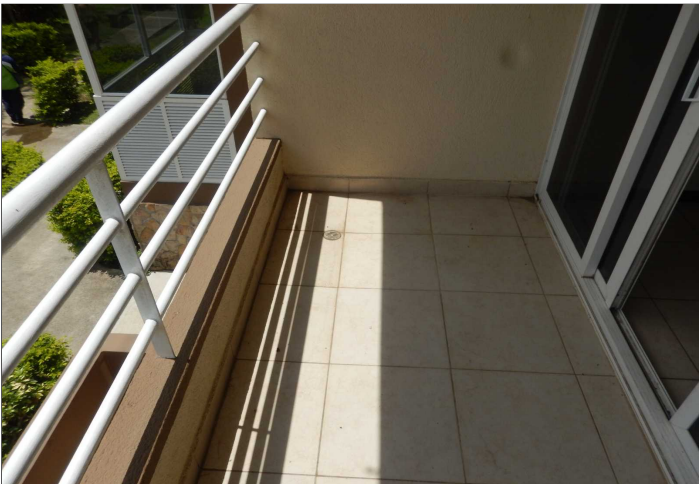
Descripción: Desde la sala hacia el balcón

Foto 11



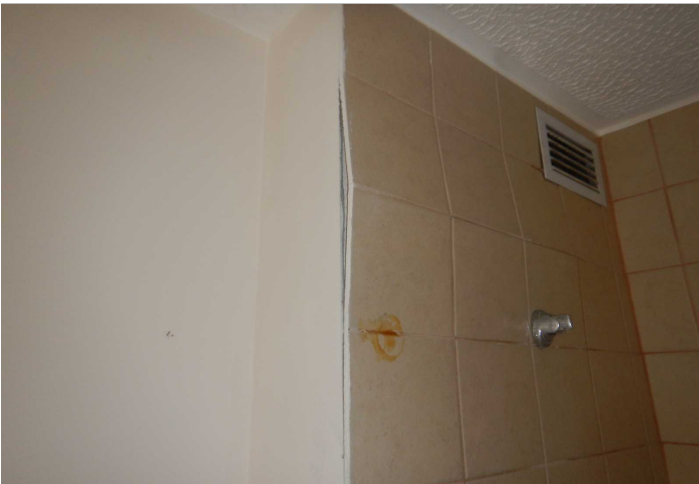
Descripción: Closet y puerta de baño al fondo

Foto 9



Descripción: Balcón

Foto 12



Descripción: Desprendimiento de enchape en baño principal

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Baño 2

Foto 16



Descripción: Piscina

Foto 14



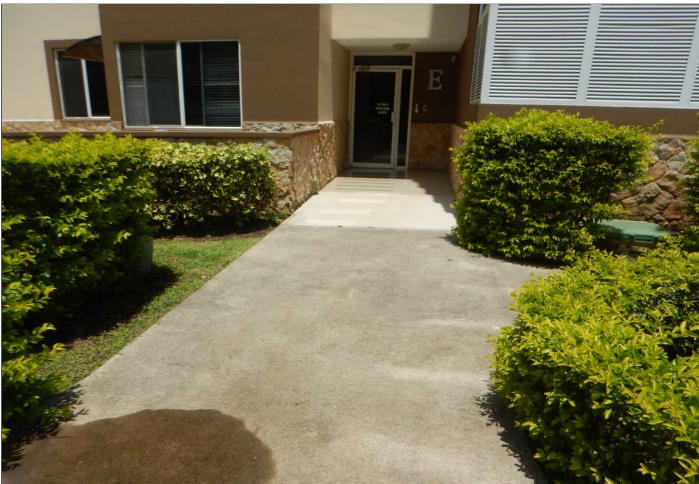
Descripción: Calentador

Foto 17



Descripción: Edificio

Foto 15



Descripción: Acera de acceso al edificio

Foto 18



Descripción: Pasillos y ranchos

[illegible]

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 91285-F-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 91199 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL, NÚMERO E DOS DOS, APARTAMENTO DOS DOS DE UNA SOLA PLANTA DESTINADA A USO HABITACIONAL UBICADA EN EL NIVEL DOS DEL EDIFICIO E EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN
SITUADA EN EL DISTRITO 8-SAN RAFAEL CANTÓN 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORESTE: ÁREA COMÚN LIBRE DE PATIO
NOBOESTE: ÁREA COMÚN LIBRE DE ZONA VERDE
SURESTE: ACCESO ÁREA COMÚN CONSTRUIDA
SUROESTE: FINCA FILIAL E DOS UNO

MIDE: OCHENTA Y SIETE METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.43
VALOR MEDIDA: 0.0043
PLANO NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200003141M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 45,286,508.25 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHO COLONES CON VEINTICINCO CENTÍSIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00331491-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-JUN-2022

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

SERV Y CONDIC REF: 3069-063-001
CITAS: 329-00928-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 200090881 F000
AFECTA A FINCA: 2-00091399 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV Y CONDIC REF: 3069-061-001
CITAS: 329-00928-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 200090881 F000
AFECTA A FINCA: 2-00091399 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 338-13993-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 200090881 F000
AFECTA A FINCA: 2-00091399 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE
CITAS: 338-13993-01-0006-001
FINCA REFERENCIA 200090881 F000
AFECTA A FINCA: 2-00091399 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DOMINANTE
CITAS: 339-00515-01-0019-001
FINCA REFERENCIA 200090881 F000
AFECTA A FINCA: 2-00091399 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DOMINANTE
CITAS: 339-00515-01-0020-001
FINCA REFERENCIA 200090881 F000
AFECTA A FINCA: 2-00091399 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DOMINANTE
CITAS: 339-00515-01-0021-001
FINCA REFERENCIA 200090881 F000
AFECTA A FINCA: 2-00091399 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DOMINANTE
CITAS: 339-00515-01-0022-001
FINCA REFERENCIA 200090881 F000
AFECTA A FINCA: 2-00091399 F-000

Descripción:
Plano parqueo



Anexo Imagen 2

Descripción:

Estudio de registro pag 1 de parqueo

REPÚBLICA DE COSTA RICA
SISTEMA NACIONAL
EXTRUSTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 81988-8-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 91595 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 800

SEDESIACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL ESTACIONAMIENTO E DOS DOS DESTINADA A PARQUEO DE VEHÍCULOS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN
SITUADA EN EL DISTRITO 8-SAN RAFAEL CANTÓN 1-A LAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:
NORTE: ÁREA COMÚN LIBRE DE CALLE DE ACCESO
NOROESTE: FINCA FILIAL ESTACIONAMIENTO E DOS TRES
SUROESTE: FINCA FILIAL ESTACIONAMIENTO E DOS UNO
SUROESTE: FINCA FILIAL ESTACIONAMIENTO E UNO CUATRO

MED: CATORCE METROS CON TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.07
VALOR MEDIDA: 0.000704
PLANO: NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
200003141M-000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,314,708.80 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CÉDULA JURÍDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-03-31-01-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-03-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES O AFECTACIONES: NO HAY

SERV Y CONDIC REP: 3069-003-001
CITAS: 329-00628-01-0901-001
FINCA REFERENCIA: 200090001 F000
AFECTA A FINCA: 2-00001595 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV Y CONDIC REP: 3069-003-001
CITAS: 329-00628-01-0904-001
FINCA REFERENCIA: 200090001 F000
AFECTA A FINCA: 2-00001595 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV Y CONDIC REP: 3069-003-001
CITAS: 329-00628-01-0905-001
FINCA REFERENCIA: 200090001 F000
AFECTA A FINCA: 2-00001595 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV Y CONDIC REP: 3069-003-001
CITAS: 329-00628-01-0906-001
FINCA REFERENCIA: 200090001 F000
AFECTA A FINCA: 2-00001595 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV Y CONDIC REP: 3069-003-001
CITAS: 329-00628-01-0907-001
FINCA REFERENCIA: 200090001 F000
AFECTA A FINCA: 2-00001595 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV Y CONDIC REP: 3069-003-001
CITAS: 329-00628-01-0908-001
FINCA REFERENCIA: 200090001 F000
AFECTA A FINCA: 2-00001595 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV Y CONDIC REP: 3069-003-001
CITAS: 329-00628-01-0909-001
FINCA REFERENCIA: 200090001 F000
AFECTA A FINCA: 2-00001595 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV Y CONDIC REP: 3069-003-001
CITAS: 329-00628-01-0910-001
FINCA REFERENCIA: 200090001 F000
AFECTA A FINCA: 2-00001595 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY