

Fecha: 18/09/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: SANTA CECILIA, SAN MARCOS. DE COOPESANTOS RL 70 METROS SURESTE Y 300 METROS NORESTE. SOBRE SER 1-SJO 1-San Marcos 5-Tarrazú

Número de Avalúo: 5137042

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 9.889.127

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 18/09/2023

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

Observaciones Generales:
Se considera que el mayor y mejor uso del bien es el residencial, por lo que debe aportarse cartas de disponibilidad de servicios públicos de electricidad y agua para el bien en estudio.

FIRMA:

Contiene

Firma Digital

Según Ley 8434

Firmado por: A/RQ. RANDALL CAMPOS NORIEGA
Localización: SAN JOSE, COSTA RICA
Cédula No.: 119240346



Nombre: Randall Campos Noriega

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0924-0346

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10501065661000-2023-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5137042

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		NOMBRE: Randall Campos Noriega	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 8482-1 ARNOL JOSE CASCANTE ALVARADO CORREO: acervantes@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430		COD. AGENCIA: 214 EMPRESA: Perito Externo - RANDALL CAMPOS NORIEGA IDENTIFICACIÓN N°: 1-0924-0346 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: randall.campos.n@gmail.com TELÉFONO: 8859-0498	
PROPIEDAD		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 5 Tarrazú		DISTRITO: 1 San Marcos		LOCALIDAD: Santa Cecilia
DIRECCIÓN EXACTA: SANTA CECILIA, SAN MARCOS, DE COOPESANTOS RL 70 METROS SURESTE Y 300 METROS NORESTE. SOBRE SERVIDUMB				
IDENTIFICADOR PREDIAL: 10501065661000		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-1740086-2014		ÁREA REGISTRADA: 193 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Los Santos		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 ☒ Bienes Adjudicados			
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional de Costa Rica			
	SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro			
	VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro			
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en: Avalúo No.:	
	TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No CON CONSTRUCCIONES: ☐ Si ☒ No	
	CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):	
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECÍFICO: Lote	
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 ID. PREDIAL:	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	
	TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro		De	
	TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro		Hasta	
	DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media		RANGO DE PRECIOS:	
	ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No		TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo	
	COMENTARIOS:			
	El bien se ubica sobre servidumbre, presenta buena accesibilidad por ruta nacional N°226, San Marcos - Santa Cecilia. El acceso a la servidumbre presenta acceso cerrado por medio de portón de hierro. Se logra ingresar al bien.			
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 6,51 X 11,25 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☒ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 193 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☐ Cuneta	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA: ☐ Si ☒ No ☒ Se desconoce	
	TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón	
	PENDIENTE: Ascendente		☒ Alumbrado ☒ TV por Cable	
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☐ Si Tiene ☒ No Tiene ☒ Se desconoce	
	FUENTE: Visita al sitio		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: 3 M	
	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		
DESGLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No		TIPO DE ACCESO: Servidumbre TIPO DE UBICACIÓN: Servidumbre		
COMENTARIOS:		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA:		
Se encuentra el bien ubicado en servidumbre, con portón metálico en el acceso de la misma, por lo que el ingreso se puede realizar con el consentimiento de alguno de los vecinos, ya que el portón se encuentra cerrado con candado. Se logra ingresar, el lote no presenta construcciones, se encuentra enmontado, no presenta cultivos ni semovientes. No se adjuntan documentos de uso de suelo, disponibilidad de agua potable, ni electro energética.				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10501065661000-2023-U

NAS No.: 5137042

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	497.429	1.069.245	1.518

ÁREA m²: 193

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

ÁREA CONSTRUCCIÓN: m²

EDAD EFECTIVA: años

VIDA ÚTIL REMANENTE: años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.							ÁREA
PRINCIPAL															
SEGUNDO															
TERCERO															

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
No presenta construcciones.

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10501065661000-2023-U

NAS No.: 5137042

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10501065661000-2023-U

NAS No.: 5137042

CIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: 8482-1 ARNOL JOSE CASCANTE ALVARADO
CORREO: acervantes@bnrc.fi.cr
TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430 IDENTIFICACIÓN N°: 3-0464-0731

VALUADOR

NOMBRE: Randall Campos Noriega
EMPRESA: Perito Externo - RANDALL CAMPOS NORIEGA
IDENTIFICACIÓN N°: 1-0924-0346
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
CORREO: randall.campos.n@gmail.com
TELÉFONO: 8859-0498 OTRO:

ENFOQUE FÍSICO

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	193	51.239	1	1	1	1	51.239	100%	9.889.127
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:	9.889.127

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
		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
Totales	0		0							
									Valor de las Construcciones:	0

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:

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Página 4 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10501065661000-2023-U

NAS No.: 5137042

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Se considera que el mayor y mejor uso del bien es el residencial, por lo que debe aportarse cartas de disponibilidad de servicios públicos de electricidad y agua para el bien en estudio.

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: 9.889.127
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 9.889.127
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
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: 9.889.127 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: SANTA CECILIA, SAN MARCOS. DE COOPESANTOS RL 70 METROS SURESTE Y 300 METROS NORESTE. SOBRE SERVIDUMBRE 28 METROS AL SUR.

PROVINCIA: SJO CANTON: Tarrazú DISTRITO: San Marcos

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

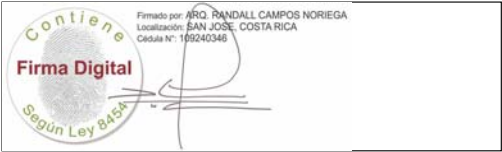
A LA FECHA: 18/09/2023 VALOR FINAL: 9.889.127 MONTO DE LA SOLICITUD: 7.131.581,6

VALOR EN LETRAS: nueve millones ochocientos ochenta y nueve mil ciento veintisiete

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

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:



FIRMA:



NOMBRE PERITO: Randall Campos Noriega

NOMBRE CO-FIRMANTE:

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

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #: A-22975

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 601

CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 0

FECHA DEL INFORME:

FECHA DEL INFORME: 18/09/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN:

FECHA DE INSPECCIÓN: 18/09/2023

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0924-0346

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



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10501065661000-2023-U

NAS No.: 5137042

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Calle de acceso

Foto 4



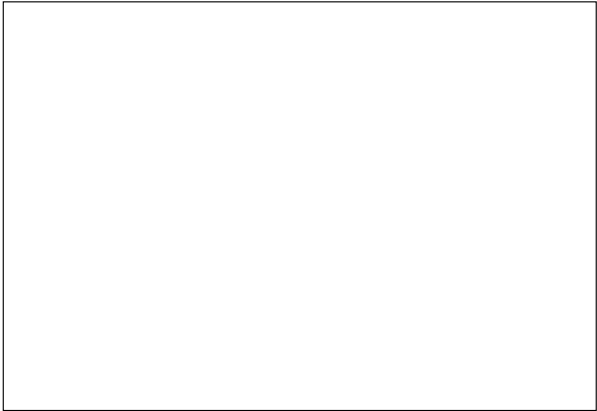
Descripción: Vista del frente del lote

Foto 2



Descripción: Vista de la entrada de la servidumbre

Foto 5



Descripción:

Foto 3



Descripción: Vista interna del lote

Foto 6



Descripción: Vista interna de la servidumbre

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10501065661000-2023-U

NAS No.: 5137042

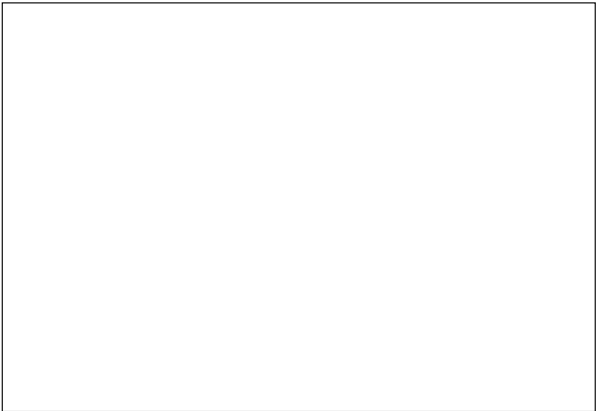
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vista desde el interior del lote hacia el frente

Foto 10



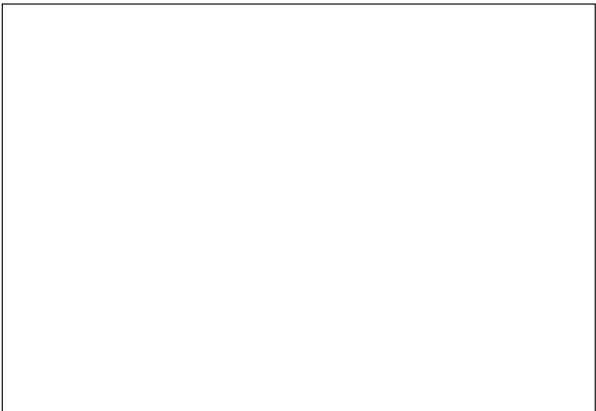
Descripción:

Foto 8



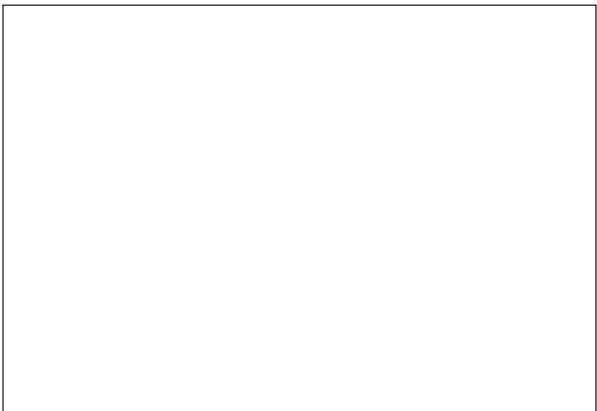
Descripción: Vista interior hacia los linderos

Foto 11



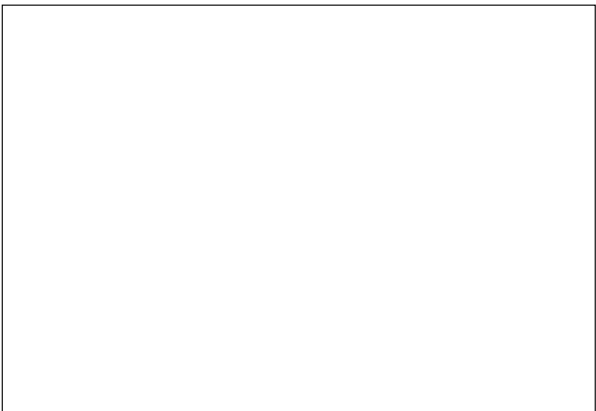
Descripción:

Foto 9



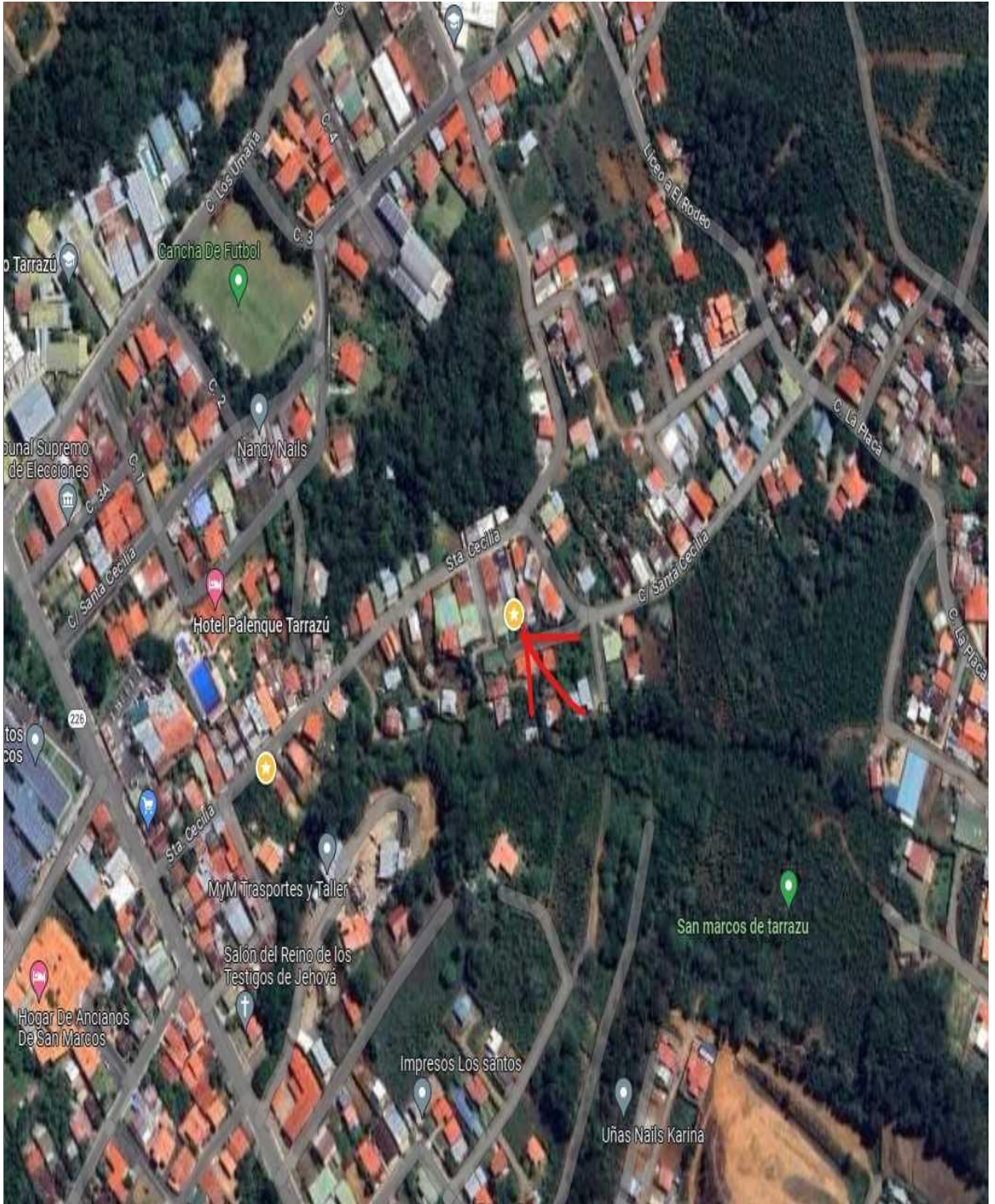
Descripción:

Foto 12



Descripción:

Mapa de Ubicación



V21.01.01

Estudio de Registro

18/9/23, 18:49

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 656610---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 656610 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR.
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN MARCOS CANTON 5-TARRAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
 LINDEROS:

NORTE : ANGELA MARIA VARGAS QUIROS.

SUR : DOLORES JOVITO SANCHEZ RIVERA.

ESTE : CARLOS ABARCA VARGAS.

OESTE : CARLOS ALVARADO UREÑA.

MIDE: CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS
 PLANO:SJ-1740086-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 1-00596011 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 7,775,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS
 CINCUENTA Y NUEVE COLONES CON VEINTISEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00451954-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-JUL-2022

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 339-14442-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 279040-000

AFECTA A FINCA: 1-00656610 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY