

Fecha: 27/04/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 470 METROS AL ESTE DE LA ENTRADA A CALLE COYOTERA, CRUCE CON RUTA NACIONAL 137
2-ALA 1-Orotina 9-Orotina

Número de Avalúo: 5155081

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

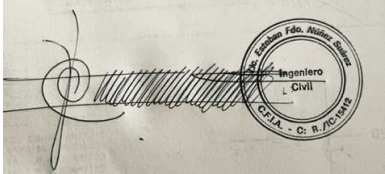
Valor Concluido: 35.666.324

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 26/04/2024

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

Observaciones Generales:
El inmueble no presenta limitaciones u otro , el estado es regular de las edificaciones, mas las mismas son habitables, puede recomendarse para venta o garantía hipotecaria.

FIRMA: 

Nombre: ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0559-0762

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

NAS No.: 5155081

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		NOMBRE: ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		EMPRESA: Perito Externo - ESTEBAN NUÑEZ SUAREZ	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0559-0762	
	CLIENTE: 8550-1 RANDALL GERARDO JIMENEZ ABARCA		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
	CORREO: avaluobienes@bncr.fi.cr		CORREO: efnunez@cfa.or.cr	
	TELÉFONO: 2212-2000		TELÉFONO: 2444-1205	
	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0818-0255		OTRO: 8923-9233	
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021	
	PROVINCIA: 2 ALA		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	CANTON: 9 Orotina		LOCALIDAD: EL TIGRE	
	DISTRITO: 1 Orotina			
	DIRECCIÓN EXACTA: 470 METROS AL ESTE DE LA ENTRADA A CALLE COYOTERA, CRUCE CON RUTA NACIONAL 137			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 20901048723500		PLANO DE CATASTRO N°: A-1525739-2011	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico		ÁREA REGISTRADA: 181 m²	
	USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: GUARDA BNCR	
	VIGENCIA CONTRATO:			
	LAS CARACTERISTICAS 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 TEMPORALES			
	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): NO APLICA			
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: VIVIENDAS			
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: 181 m²		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 ☐		0	
	ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐		RANGO DE PRECIOS:	
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		15.000.000	
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No		150.000.000	
	COMENTARIOS:		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	AREAS SUB URBANAS DEL CASCO URBANO CENTRAL DE OROTINA, AUMENTO DE VENTA DE LOTES RESIDENCIALES Y MERCADO ACTIVO EXISTENTE.		DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
		TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 8,08 X 27,51 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 181 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☐ Cuneta ☐	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		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: USO DE SUELO MUNICIPALIDAD DE OROTINA		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: 11,50	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No	
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐		
DESPLAZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ Si ☒ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
COMENTARIOS:		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75		
LOTE urbano residencial con servicios básicos al frente, agua , eléctrico , recolección de basura, facilidades de acceso al inmueble. Todos los servicios especializados estan a 2.5 km en el centro de OROTINA . Fácil acceso al terreno, zona habitacional sin contaminación sónica u otro.				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20901048723500-2024-U

NAS No.: 5155081

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	443.144	1.094.829	225

ÁREA m²: 181

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 75.000

COMENTARIOS:
no SE UTILIZA EQUIPO PROFESIONAL DE TOPOGRAFIA EN LA ELABORACIÓN DE MEDIDAS, LOS DATOS corresponden a medidas con cinta métrica convencional y GPS con precisión de +/- 3 m. El punto 1 es punto del frente de lote, siendo que el mismo es pequeño.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2014 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 98 m² EDAD EFECTIVA: 10 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 40.2 años ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: hg ONDULADO COMERCIAL ESTRUCTURA: MAMPOSTERIA BLOQUES DE CONCRETO ENTREPISO: NO TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: ESTRUCTURA METALICA CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo ESTADO INTERMEDIO FACHADA/EXTERIOR: LINEAL SENCILLA CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo ESTADO NORMAL , PROBLEMAS DE PINTURA UNICAMENTE																																																																																															
ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello ☒ ☐ AFINADOS Empastado ☐ ☐ NO Enchape ☒ ☐ AZULEJOS EN BAÑOS ☐ ☐ ☐ ☐ PISOS: CERAMICO NORMAL SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% VISUALIZA EN BUEN ESTADO TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO EXISTE AIRE ACONDICIONADO: NO EXISTE RED AGUA CALIENTE: NO EXISTE GAS LP: UBICACIÓN: UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: <table><thead><tr><th>NIVEL</th><th>ENTRADA</th><th>SALA</th><th>COMEDOR</th><th>COCINA</th><th>RECÁMARAS</th><th>B. COMPLETO</th><th>MEDIO B.</th><th>SALA MEC.</th><th>GARAJE</th><th> </th><th> </th><th> </th><th> </th><th> </th><th>ÁREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>PRINCIPAL</td><td> </td><td>1</td><td> </td><td>1</td><td>3</td><td>2</td><td> </td><td>1</td><td>1</td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td>98 m²</td></tr><tr><td>SEGUNDO</td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>TERCERO</td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></tbody></table> TOTALES: CUARTOS: 9 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 2 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 98 m²	NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	GARAJE						ÁREA	PRINCIPAL		1		1	3	2		1	1						98 m²	SEGUNDO																TERCERO																																																CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo AISLAMIENTO: ☒ Techo ☒ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: PVC CONVENCIONALES 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
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	GARAJE						ÁREA																																																																																		
PRINCIPAL		1		1	3	2		1	1						98 m²																																																																																		
SEGUNDO																																																																																																	
TERCERO																																																																																																	

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
LA vivienda esta en estado intermedio, paredes, cielos, pisos y en general en buen estado. Se visualiza algún problema de polilla o comején en un marco de puerta del dormitorio principal y se elimino las dos puertas de dormitorios secundarios asumo que por la misma razón. La vivienda esta habitada o cuidada por guarda del BNCR, los sistemas eléctricos, mecánicos, sanitarios y otros están en correcto funcionamiento. La cubierta, hojalatería y pintura general requieren mantenimiento o mejoras . Se estima estado regular para efectos de la valoración y depreciación por costos.

Informe de Avalúo No.: 214-20901048723500-2024-U

NAS No.: 5155081

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Orotina, Orotina 470 METROS AL ESTE DE LA ENTRADA A CALLE COYOTERA, CRUCE CON RUTA NACIONAL 137		Lote en venta , misma zona El tigre, mismas características VENDE VIVIAN LOPEZ COORDENADAS, 9.900261 // - 84.521772		TERRENO EN VENTA De la entrada principal de urbanización La Flor de Liz 50 metros al sur y 50 metros al oeste margen derecho // 9.91053 // -84.537866		TERRENO EN VENTA , 500 metros al sur del abastecedor el Tamarindo condiciones y mayor y mejor uso similares al sujeto 9.918574 // -84.52107	
Tipo de Información		OFERTA VIVIAN LOPEZ		OFERTA CANDY		OFERTA OLMAN ROJAS	
Superficie de Terreno		10 m X 23 m		7 m X 21 m		9 m X 27 m	
Fecha Consulta		08/12/2023		08/09/2023		04/08/2023	
Valor Terreno		18.000.000		12.000.000		18.000.000	
Números de Contacto		8347-6311		2428-5211		8635-1953	
Valor Unitario del Terreno		76.923		79.470		72.000	
Ubicación	MEDIANERO	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1
Dimensiones/Area de la Finca	181 m²	234 m²	1,0884	151 m²	,9419	250 m²	1,1124
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	8,08	10	,9481	7	1,0365	9	,9734
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0319		,9763		1,0828	
VALORES HOMOLOGADOS		79.377,77		77.584,92		77.962,33	
Conclusiones: TODAS LAS REFERENCIAS SE LOCALIZAN EN ZONAS similares al sujeto, el mayor y mejor uso de los comprables es identico al sujeto, mismas condiciones facilidades y zonas.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 14.173.748							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 78.308							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

Página 3 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-20901048723500-2024-U

NAS No.: 5155081

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ESTEBAN NUÑEZ SUAREZ	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0559-0762	
	CLIENTE: 8550-1 RANDALL GERARDO JIMENEZ ABARCA			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: avaluosbienes@bncr.fi.cr			CORREO: efnunez@cfa.or.cr	
	TELÉFONO: 2212-2000	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0818-0255		TELÉFONO: 2444-1205	OTRO: 8923-9233

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida												
Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial			
1	181	78.308	1	1	1	1	78.308	100%	14.173.748			
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:		14.173.748		
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)												
Forma de Explotación	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	Estado de Conserv.	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario 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	98	300.000	29.400.000	55	10	0,8926	0,819	21.492.576	40,2	219.312		
Totales	98		29.400.000						Valor de las Construcciones:		21.492.576	
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:											35.666.324	
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)												
N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente Copropiedad	Terreno		Construcción	Total		
		Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Área	Valor	Valor			
							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.: 214-20901048723500-2024-U

NAS No.: 5155081

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, Orotina, Orotina 470 METROS AL ESTE DE LA ENTRADA A CALLE COYOTERA, CRUCE CON RUTA NACIONAL 137							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	98 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	470 METROS AL ESTE DE LA ENTRADA		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: 98 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20901048723500-2024-U

NAS No.: 5155081

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
El inmueble no presenta limitaciones u otro , el estado es regular de las edificaciones, mas las mismas son habitables, puede recomendarse para venta o garantía hipotecaria.

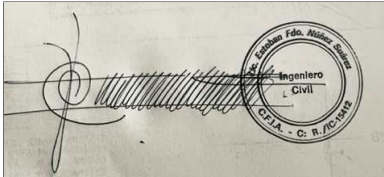
TIEMPO DE EXPOSICIÓN

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: 14.173.748
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 21.492.576
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 35.666.324
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 21.492.576
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: 35.666.324 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 470 METROS AL ESTE DE LA ENTRADA A CALLE COYOTERA, CRUCE CON RUTA NACIONAL 137
PROVINCIA: ALA CANTON: Orotina DISTRITO: Orotina
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: 27/04/2024 VALOR FINAL: 35.666.324 MONTO DE LA SOLICITUD: 34.116.443,38
VALOR EN LETRAS: Treinta y cinco millones seiscientos sesenta y seis mil trescientos veinticuatro
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado
FIRMA: 
NOMBRE PERITO: ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: CFIA IC - 15412
CÓDIGO INSPECTOR: 375
COD. EMPRESA: NO APLIC
FECHA DEL INFORME: 27/04/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 26/04/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0559-0762
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 Catrastro ☐ 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)



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: FACHADA

Foto 4



Descripción: CENTRO DE CARGA

Foto 2



Descripción: COCINA

Foto 5



Descripción: DORMITORIO

Foto 3



Descripción: DETALLE DE PISOS Y CIELOS

Foto 6



Descripción: VISTA INTERNA 1

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: SALA DE ESTAR

Foto 10



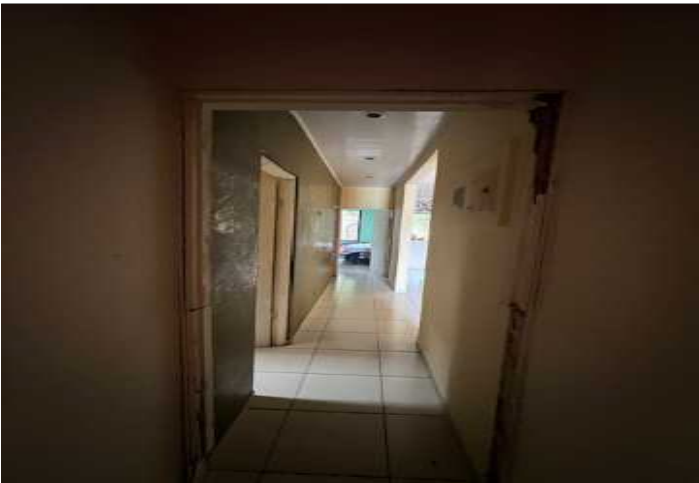
Descripción: BAÑO 2

Foto 8



Descripción: ELEVACIÓN POSTERIOR

Foto 11



Descripción: NO TIENE PUERTAS INTERNAS

Foto 9



Descripción: BAÑO 1

Foto 12



Descripción: POLILLA O COMEJEN EN MARCOS DE MADERA

Mapa de Ubicación

Ayuda

Arrastre el icono hasta el punto deseado y presione "Ubicar coordenadas en este punto".

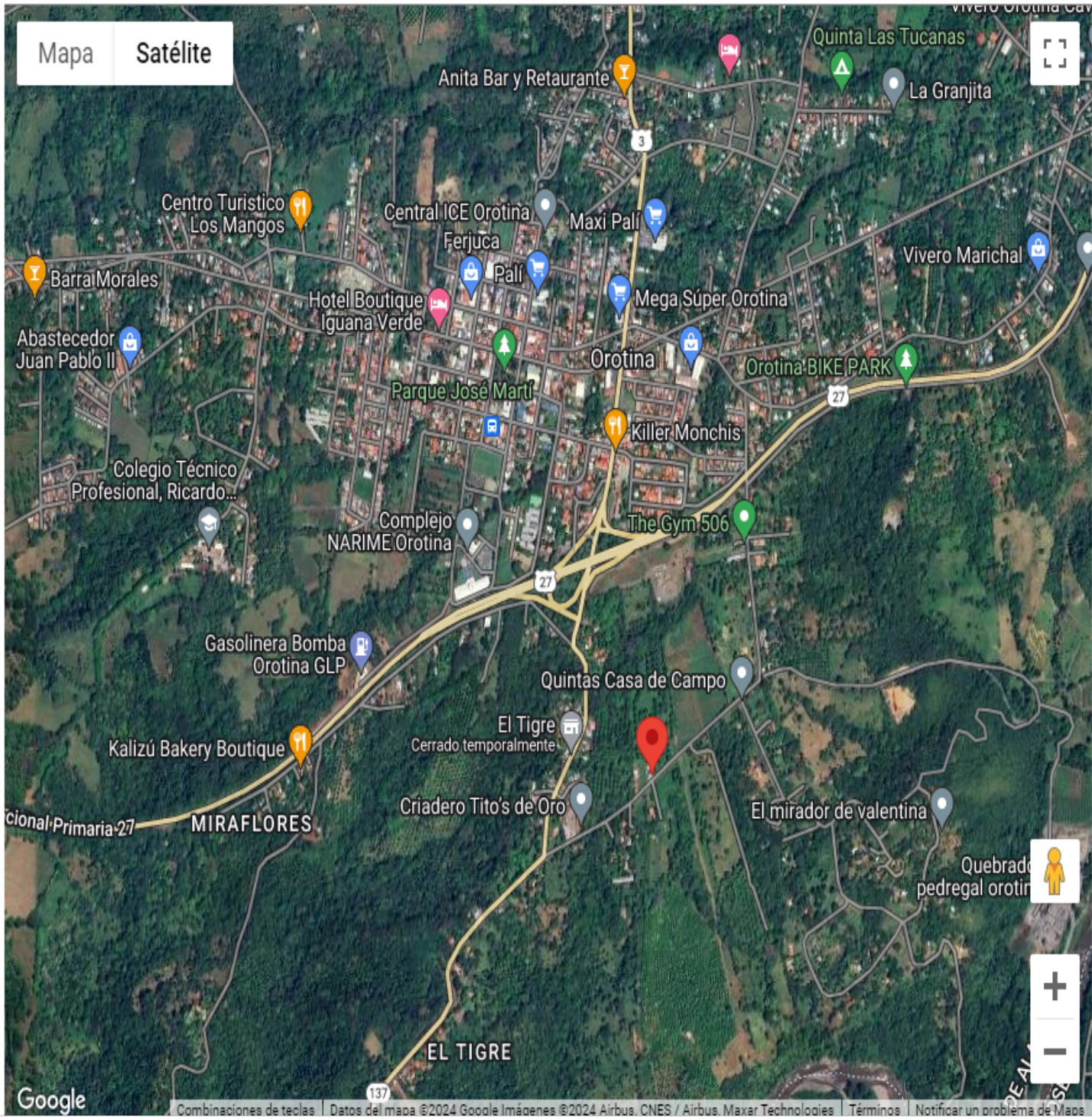
Latitud 9.900990651940255

Ubicar coordenadas en este punto

Longitud -84.51846057204438

Salir sin establecer coordenadas

Google Maps



DESCRIPCION: 1-1525709-2013
Fecha: 28-06-2012 13:41:09
Registrador: FERNANDO CASTILLO MORALES
Cedula: 101001342139970000000000000000



Estudio de Registro

27/4/24, 11:50

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 487235---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 487235 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-OROTINA CANTON 9-OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
 LINDEROS:

NORTE : LISSETTE MARIA CHACON CHACON

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : DECO VIVIENDA S.A.

OESTE : ANDREA INES LEIVA FERNANDEZ

MIDE: CIENTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS
 PLANO:A-1525739-2011
 IDENTIFICADOR PREDIAL:209010487235__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 2-00475885 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 37,100,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL
 CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE COLONES CON ONCE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00266582-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-ABR-2023

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

CONDICIONES REF:2467 329 001

CITAS: 309-11100-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 200442190 000

AFECTA A FINCA: 2-00487235 -000

about:blank

1/2

Anexo Imagen 1

Descripción:

