

Fecha: 23/12/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESCUELA DANIEL SOLORZANO (COCALECA) 300m OESTE Y 385m NORTE, PROPIEDAD A MANO DERECHA, C 2-ALA 2-Zaragoza 7-Palmares

Número de Avalúo: 5111955

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 54.622.234,24

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local


Fecha de Inspección: 21/12/2022

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

Observaciones Generales:

SE APLICA UN FACTOR DE DEMÉRITO DE ¢ 2 500 000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES EXACTOS) DEBIDO A LAS SIGUIENTES RAZONES: 1 - LOS LINDEROS ACTUALES DE LA PROPIEDAD PRESENTAN DIFERENCIAS LINEALES CON RESPECTO A LOS DATOS DEL PLANO CATASTRO, ASÍ COMO EL ANCHO DE VÍA Y REFERENCIA A ESQUINA, SE RECOMIENDA EL ASESORAMIENTO CON UN ING. TOPÓGRAFO AL RESPECTO (VER CROQUIS CONSTRUCTIVO). 2 - EL SISTEMA ELÉCTRICO DE LA VIVIENDA NO ESTA ENTUBADO COMPLETAMENTE (70% APROXIMADAMENTE) SE SOLICITA SUBSANAR TAL SITUACION. 3 - EL ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA ES INTERMEDIO REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES ASÍ COMO MANTENIMIENTO A PAREDES, CIELOS, ETC. SE RECOMIENDA EL BIEN COMO GARANTÍA CREDITICIA.

FIRMA:



Nombre: CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Identificación #: 4-0199-0147

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20702025078600-2022-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5111955

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 8569-1 HAROLD SANCHEZ HIDALGO CORREO: N/A TELÉFONO: N/A      IDENTIFICACIÓN N°: 2-0525-0110	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA EMPRESA: Perito Externo - CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA IDENTIFICACIÓN N°: 4-0199-0147 TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. CORREO: loposec@gmail.com TELÉFONO: 8786-2181      OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA      IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA      CANTON: 7 Palmares      DISTRITO: 2 Zaragoza      LOCALIDAD: COCALECA DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESCUELA DANIEL SOLORZANO (COCALECA) 300m OESTE Y 385m NORTE, PROPIEDAD A MANO DERECHA, CONTIGUO IDENTIFICADOR PREDIAL: 20702025078600      PLANO DE CATASTRO N°: A-0751614-1988      ÁREA REGISTRADA: 400.1 m <sup>2</sup> ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela      USO PREDOMINANTE: Residencial      OCUPADO POR: NO HABITADA (PROPIEDAD DEL BANCO)      VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca      SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> BIEN TEMPORAL DEL BANCO USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input type="checkbox"/> Cliente de arriba <input checked="" type="checkbox"/> Otro BANCO NACIONAL DE COSTA RICA VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en:      con vencimiento en:      Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural    LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No    BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año    NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal      DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: CASA DE HABITACIÓN ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:      ID. PREDIAL FINCA FILIAL:      FINCA FILIAL N°: ÁREA M <sup>2</sup> FINCA MATRIZ:      ÁREA M <sup>2</sup> FINCA FILIAL:      ÁREA M <sup>2</sup> PRIVATIVAS:      ÁREAS COMUNES: ÁREA M <sup>2</sup> PLANO CATASTRO:      ÁREA M <sup>2</sup> ID. PREDIAL:      ÁREA M <sup>2</sup> ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M <sup>2</sup> PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input checked="" type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS: DATOS DE VISION DE MERCADO Y TENDENCIA DE PRECIOS OBTENIDO A PARTIR DE BASE DATOS Y COMPORTAMIENTO DE VENTAS DURANTE LA INSPECCION DE CAMPO Y ESTUDIO INMOBILIARIO.	
	<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES:      X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 400,1      UNIDAD DE MEDIDA: m <sup>2</sup> DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: INSPECCION DE CAMPO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No    Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No    Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No    Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No	
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 11,50m TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No    Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 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: < 55			
COMENTARIOS: TERRENO PLANO, DEBIDAMENTE DELIMITADO EN SUS COLINDANCIAS POR TAPIAS EN BLOCK. SERVICIO DE AGUA ACTIVO, SERVICIO DE ELECTRICIDAD NO ACTIVO. LA ZONA DE UBICACIÓN SEGUN LA INSPECCIÓN DE CAMPO APARENTA SER TRANQUILA Y SEGURA. NO SE REALIZARON PRUEBAS FÍSICAS DE SUELOS O CAPACIDAD DE SOPORTE DEL MISMO, YA QUE ESTÁ FUERA DEL ALCANCE DE ESTE TRABAJO. SEGÚN MEDICIONES REALIZADAS DURANTE LA INSPECCIÓN DE CAMPO, LOS LINDEROS DE LA PROPIEDAD, ASI COMO ANCHO DE CALLE Y REFERENCIA A ESQUINA DIFIEREN CON RESPECTO A LOS DATOS DEL PLANO DE CATASTRO, SE RECOMIENDA EL ASESORAMIENTO CON UN TOPOGRAFO AL RESPECTO. LA PROPIEDAD COLINDA AL SUR CON UN CENTRO DE ACOPIO ( VALLE ECOLOGICO).			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20702025078600-2022-U

NAS No.: 5111955

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	453.477	1.110.988	1.010
2	453.483	1.110.977	1.010
4	453.511	1.110.998	1.010

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:  
EXACTITUD DE LAS COORDENADAS +/- 2 METROS.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2006 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 133 m² EDAD EFECTIVA: 16 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 55 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 76,55 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 24 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Láminas de HG onduladas ESTRUCTURA: Cerchas y clavadores en madera ENTREPISO: no aplica TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Dos aguas, pintado color naranja CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Cerchas y clavadores en madera, ver fotos en anexos FACHADA/EXTERIOR: Arquitectura sencilla CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Puerta al centro, ventanas al lado, corredor frontal, garaje de costado
---	--	---

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> en estado intermedio Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Una pared de cocina, columnas frontales del corredor y baños PISOS: Cerámica, forma cuadrada. SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 50% - 75% Parcialmente entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No AIRE ACONDICIONADO: No RED AGUA CALIENTE: No GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LINEAS DE PLOMERÍA: Económicas Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Pasillo	Corredor trase	Garaje	ÁREA
PRINCIPAL	8	15	15	20	33	10			5	20	15	
SEGUNDO												
TERCERO												
TOTALES:	CUARTOS: 133	RECÁMARAS: 33	BAÑOS: 10	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:	ÁREA TOTAL							

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. La construcción corresponde con una casa de habitación de un solo nivel, el estado actual de la vivienda es intermedio. La casa posee los siguientes aposentos: Garaje (1 vehículo), sala, comedor, tres habitaciones dos baños (uno dentro de la habitación principal), cocina, corredor trasero. La propiedad posee un patio amplio. Pisos en cerámica, cielos en tablilla de madera. Los baños cuentan con mueble y lavatorio, las paredes de los baños están enchapadas a una altura de 2.00m aproximadamente. La propiedad esta delimitada por tapias en block en los linderos. La casa posee tanque séptico en el fondo de la propiedad. El sistema eléctrico se encuentra parcialmente entubado (70% aproximadamente) se recomienda entubar completamente el cableado del sistema eléctrico. El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual. No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto, no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas. No se inspeccionan las tuberías, dimensionamiento y calidad de los sistemas electromecánicos que están dentro de las paredes o debajo de pisos. No se asume responsabilidad por el correcto funcionamiento de sistemas y equipos instalados en el bien valuado. el valor de las construcciones fue obtenido por el enfoque de costo

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20702025078600-2022-U

NAS No.: 5111955

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Palmares, Zaragoza DE LA ESCUELA DANIEL SOLORZANO (COCALECA) 300m OESTE Y 385m NORTE, PROPIEDAD A MANO DERECHA, CONTIGUO AL CENTRO DE ACOPIO.		ZARAGOZA DE PALMARES, COCALECA COORDENADAS CRTM05 X: 453718 Y: 1111051		ZARAGOZA DE PALMARES, COCALECA COORDENADAS CRTM05 X: 453950 Y: 1110854		ZARAGOZA DE PALMARES, COCALECA COORDENADAS CRTM05 X: 453766 Y: 1110652	
Tipo de Información		OFERTA - LOTE EN VENTA CONTACTO: JOHNNY BARQUERO		OFERTA - LOTE EN VENTA CONTACTO: SUSAN VASQUEZ		OFERTA - LOTE EN VENTA CONTACTO: PABLO BOLAÑOS	
Superficie de Terreno		X		10 m X 20 m		X	
Fecha Consulta		21/12/2022		21/12/2022		21/12/2022	
Valor Terreno		20.000.000		17.000.000		30.000.000	
Números de Contacto		8381-1426		8848-2895		6053-5283	
Valor Unitario del Terreno		62.500		85.000		71.428,57	
Ubicación	Medianero	Servidumbre	1,0795	Medianero	1	Esquinero	,9503
Dimensiones/Area de la Finca	400,1 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	,9289	200 m <sup>2</sup>	,7955	420 m <sup>2</sup>	1,0161
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			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Frente	13	13	1	10	1,0678	15	,9649
Regularidad	1	1	1	1	1	1	1
Negociación	1	0,90	,9	0,95	,95	0,95	,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,9025		,807		,8851	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		56.404,55		68.591,87		63.222,99	

**Conclusiones:**

VALOR DE TERRENO OBTENIDO POR EL ENFOQUE DE MERCADO. LOS PRECIOS DE REFERENCIA EN MONEDA DOLARES, FUERON CONVERTIDOS A COLONES CON EL TIPO DE CAMBIO DEL BANCO CENTRAL EN FECHA QUE SE REALIZA EL AVALÚO. SE APLICA UN FACTOR DE DEMÉRITO DE ¢ 2 500 000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES EXACTOS) DEBIDO A LAS SIGUIENTES RAZONES: 1 - LOS LINDEROS ACTUALES DE LA PROPIEDAD PRESENTAN DIFERENCIAS LINEALES CON RESPECTO A LOS DATOS DEL PLANO, ASÍ COMO ANCHO DE VÍA Y REFERENCIA A ESQUINA, SE RECOMIENDA EL ASESORAMIENTO CON UN ING. TOPOGRAFO AL RESPECTO (VER CROQUIS CONSTRUCTIVO). 2 - EL SISTEMA ELÉCTRICO DE LA VIVIENDA NO ESTA ENTUBADO COMPLETAMENTE (70% APROXIMADAMENTE) SE SOLICITA SUBSANAR TAL SITUACION. 3 - EL ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA ES INTERMEDIO REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES ASÍ COMO MANTENIMIENTO A PAREDES, CIELOS, ETC

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 27.473.267

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 68.666

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20702025078600-2022-U

NAS No.: 5111955

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
		ZARAGOZA DE PALMARES, COCALECA URB. COLINAS DE LUZ COORDENADAS CRTM05 X: 453173 Y: 1110621					
Tipo de Información		OFERTA - LOTE EN VENTA CONTACTO: ABRAHAM CARRANZA					
Superficie de Terreno		7 m X 22 m		X		X	
Fecha Consulta		21/12/2022					
Valor Terreno		20.800.000					
Números de Contacto		8384-8853					
Valor Unitario del Terreno		116.883,12					
Ubicación	Medianero	Medianero	1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	400,1 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	,7297		1		1
Servicios 1	1	4	,9139		1		1
Servicios 2	16	16	1		1		1
Tipo de vía	4	4	1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1		1		1
Nivel respecto a calle	0	0	1		1		1
Frente	13	7	1,1674		1		1
Regularidad	1	1	1		1		1
Negociación	1	0,95	,95		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7396		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		86.444,65		0		0	
Conclusiones:							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20702025078600-2022-U

NAS No.: 5111955

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA
	OFICINA: Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 4-0199-0147
	CLIENTE: 8569-1 HAROLD SANCHEZ HIDALGO		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.
	CORREO: N/A		CORREO: loposec@gmail.com
	TELÉFONO: N/A      IDENTIFICACIÓN N°: 2-0525-0110		TELÉFONO: 8786-2181      OTRO:

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1			1	1	1	1	0	100%	0
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
<b>Totales</b>								Valor del Terreno:	0

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
<b>Totales</b>										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones	
Vivienda o Construcción Principal	91	300.000	55	16	0,8122	0,9191	0,7464	100%	223.947,91	20.379.259,81	
Corredor -	42	150.000	55	16	0,8122	0,9191	0,7464	100%	111.973,95	4.702.905,9	
Tapia	76,55	85.000	40	16	0,72	0,9748	0,7018	100%	59.657,76	4.566.801,53	
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
<b>Totales</b>										Valor de las Construcciones:	29.648.967,24

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
<b>Valor de los Elementos Comunes:</b>								0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
<b>Valor de los Elementos Adicionales:</b>										0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

29.648.967,24

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Área m²	Plano Catastro		Registro Área m²	Coeficiente Coproiedad	Terreno		Construcción Valor	Total
				Número/unidad	Área m²			Área	Valor		
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
<b>Totals:</b>											0



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20702025078600-2022-U

NAS No.: 5111955

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

**OBSERVATIONS:**  
 SE APLICA UN FACTOR DE DEMÉRITO DE € 2 500 000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES EXACTOS) DEBIDO A LAS SIGUIENTES RAZONES: 1 - LOS LINDEROS ACTUALES DE LA PROPIEDAD PRESENTAN DIFERENCIAS LINEALES CON RESPECTO A LOS DATOS DEL PLANO, ASÍ COMO ANCHO DE VÍA Y REFERENCIA A ESQUINA, SE RECOMIENDA EL ASESORAMIENTO CON UN ING. TOPOGRAFO AL RESPECTO (VER CROQUIS CONSTRUCTIVO). 2 - EL SISTEMA ELÉCTRICO DE LA VIVIENDA NO ESTA ENTUBADO COMPLETAMENTE (70% APROXIMADAMENTE) SE SOLICITA SUBSANAR TAL SITUACION. 3 - EL ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA ES INTERMEDIO REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES ASÍ COMO MANTENIMIENTO A PAREDES, CIELOS, ETC. SE RECOMIENDA EL BIEN COMO GARANTÍA CREDITICIA.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤12 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

**RESUMEN DE VALORES**

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 24.973.267  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 29.648.967,24  
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 29.648.967,24  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 29.648.967,24  
 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: 54.622.234,24  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** DE LA ESCUELA DANIEL SOLORZANO (COCALECA) 300m OESTE Y 385m NORTE, PROPIEDAD A MANO DERECHA, CONTIGUO AL CENTRO DE ACOPIO.

PROVINCIA: ALA CANTON: Palmares DISTRITO: Zaragoza

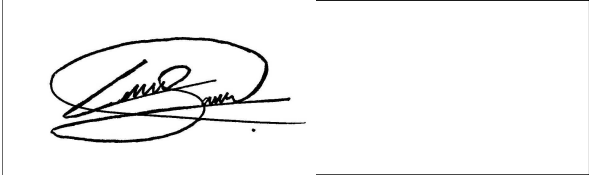
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: 23/12/2022 VALOR FINAL: 54.622.234,24 MONTO DE LA SOLICITUD: 57.451.880,96

VALOR EN LETRAS: cincuenta y cuatro millones seiscientos veintidós mil doscientos treinta y cuatro y veinticuatro centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:**



**NOMBRE PERITO:** CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA

**TIPO DE PROFESIONAL:** Topographer Eng. **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

**REGISTRO #:** IT-24169

**CÓDIGO INSPECTOR:** 761

**COD. EMPRESA:** 337

**FECHA DEL INFORME:** 23/12/2022


**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 21/12/2022

**IDENTIFICACIÓN N°:** 4-0199-0147

**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)**

**ANEXOS:**

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input checked="" type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input checked="" type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: FRENTE DE LA PROPIEDAD

Foto 4



Descripción: SERVICIO ELECTRICO NO ACTIVO - EN LA ZONA EXISTE COBERTURA

Foto 2



Descripción: SERVICIOS 1

Foto 5



Descripción: SERVICIO DE AGUA ACTIVO

Foto 3



Descripción: CALLE PÚBLICA DE ACCESO

Foto 6



Descripción: FACHADA

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: SALA - COMEDOR

Foto 10



Descripción: MUEBLE DE COCINA CON SOBRE DE GRANITO - ESTADO INTERMEDIO

Foto 8



Descripción: SALA - COMEDOR

Foto 11



Descripción: CABLEADO SIN ENTUBAR

Foto 9



Descripción: COCINA

Foto 12



Descripción: CAJA BREAKER

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: CAJA BREAKER

Foto 16



Descripción: DORMITORIO PRINCIPAL

Foto 14



Descripción: DORMITORIO SECUNDARIO

Foto 17



Descripción: CLOSET DORMITORIO PRINCIPAL

Foto 15



Descripción: DORMITORIO SECUNDARIO

Foto 18



Descripción: BAÑO CUARTO PRINCIPAL

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: BAÑO SECUNDARIO

Foto 22



Descripción: PATIO TRASERO - TAPIAS ALREDEDOR

Foto 20



Descripción: CABLEADO TERMODUCHA SIN ENTUBAR

Foto 23



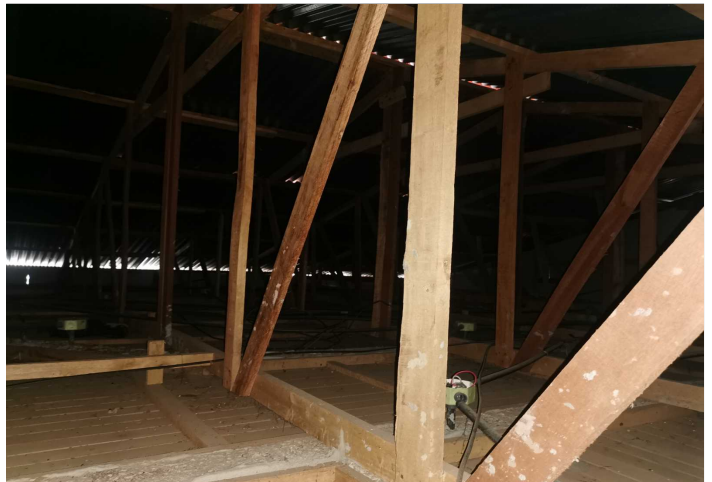
Descripción: SISTEMA ELECTRICO - CABLEADO SIN ENTUBAR

Foto 21



Descripción: CORREDOR TRASERO - TAPIAS

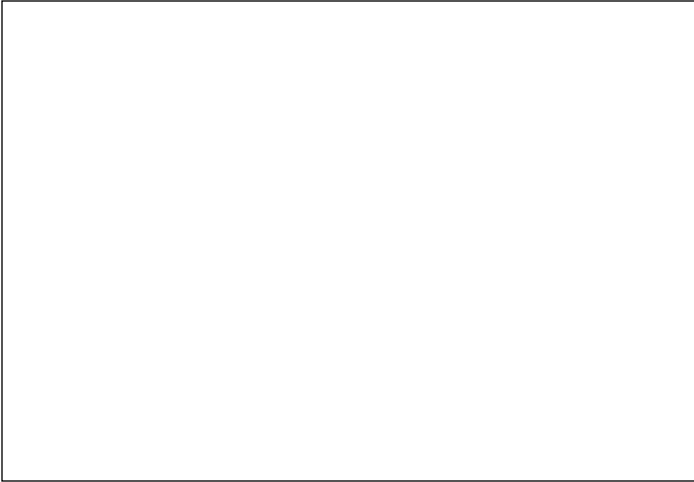
Foto 24



Descripción: SISTEMA ELECTRICO - CABLEADO SIN ENTUBAR - CAJA SIN TAPA

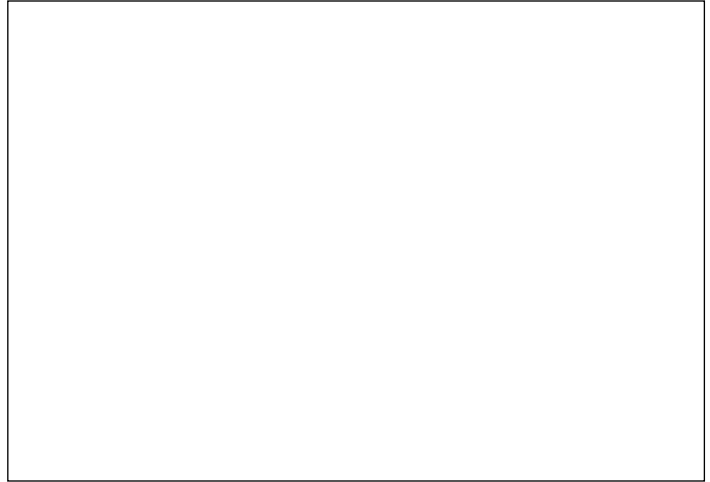
Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



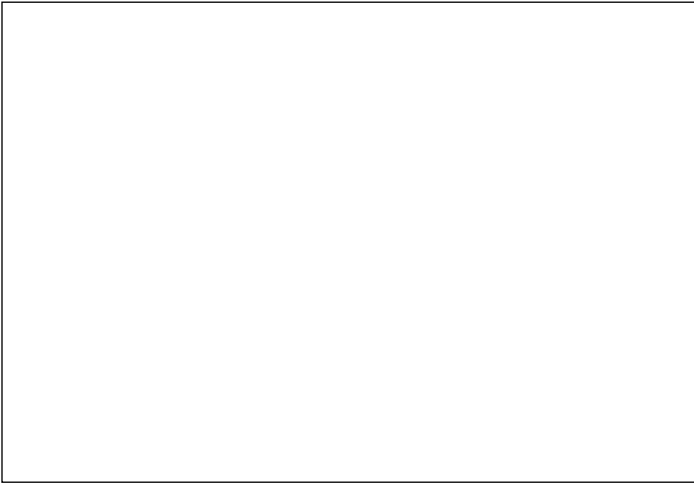
Descripción: .....

Foto 28



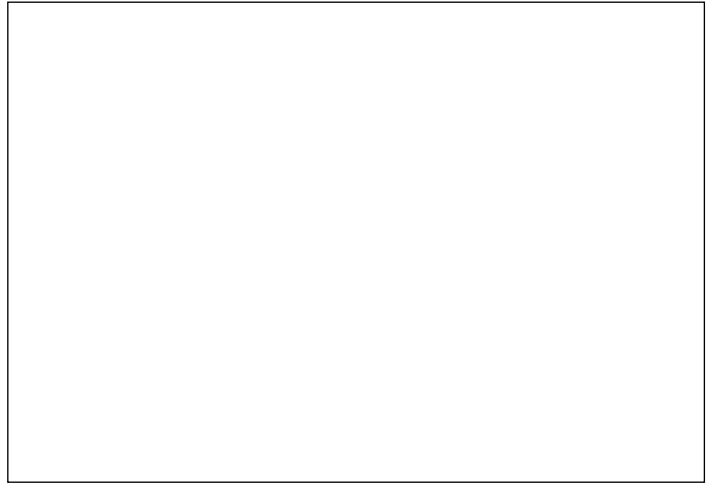
Descripción: .....

Foto 26



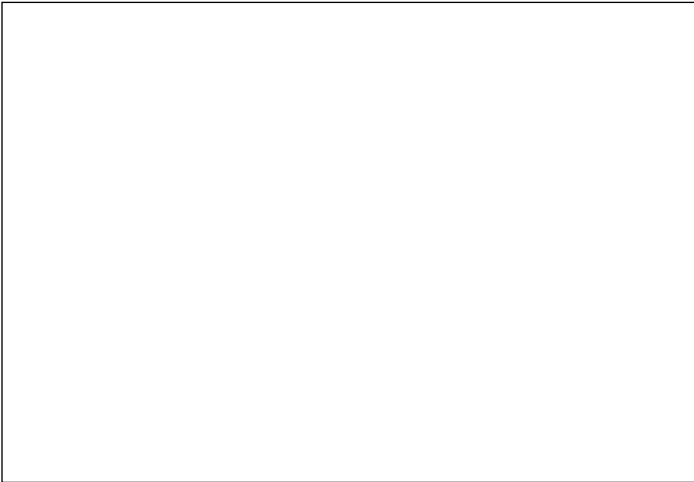
Descripción: .....

Foto 29



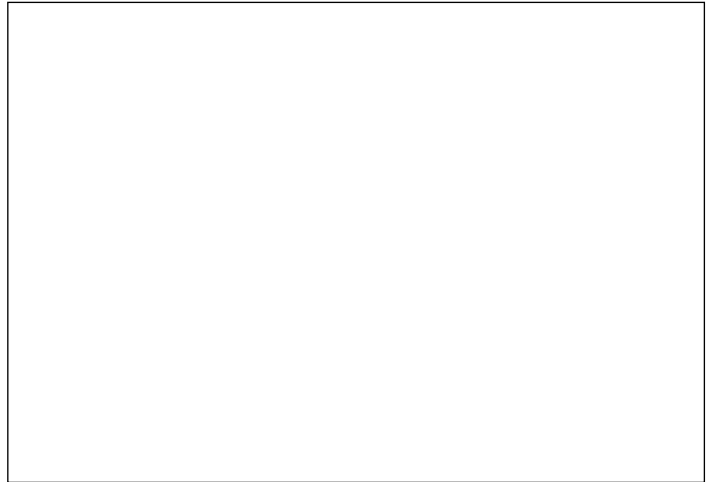
Descripción: .....

Foto 27



Descripción: .....

Foto 30



Descripción: .....



Plano Catastro

56-A-7-2-7-

SECCION DE MICROFILM	
ROLLO 120	IMAGEN 88
FECHA 4 JUL 1988	FIRMA <i>[Signature]</i>

REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número

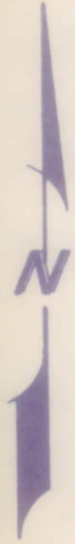
*A-751614-88*

30 JUN 1988

Fecha *[Signature]* Firma autorizada



DERROTERO						
LINEA	RUMBO	DISTANCIA				
		m	cm			
1	2 S 30° 52' E	13	00			
2	3 N 69° 00' E	31	54			
3	4 N 23° 06' W	11	90			
4	1 S 70° 35' W	33	35			



Esta impresión  
de imagen  
no tiene  
carácter oficial



Colégio Federado de Ingenieros  
y de Arquitectos de Costa Rica

17 JUN 1988

Anotado *[Signature]*

UBICACION  
HOJA NARANJO  
ESCALA 1:50000

NOTA:  
DOY FE DE QUE LA CALLE QUE  
INDICO COMO ACCESO, EXISTE EN  
LA REALIDAD

NOTA DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON LOS  
EXISTENTES  
LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL  
ABIERTA  
ERROR LINEAL 0.02m  
ERROR ANGULAR 00°00'

<p>PLANO DEL TERRENO PROPIEDAD DE</p> <p><b>ESTEBAN VARGAS RAMIREZ</b> CED No. 2-243-700</p> <p>y</p> <p><b>MARIO VARGAS RAMIREZ</b> CED No. 2-268-179</p>	<p>SITUADO EN COCALECA</p> <p>DISTRITO 2° ZARAGOZA</p> <p>CANTON 7° PALMARES</p> <p>PROVINCIA 2° ALAJUELA</p>	<p>INFORMACION REGISTRO PUBLICO</p> <p>ES PARTE DE</p> <p>TOMO: 1831</p> <p>FOLIO: 445</p> <p>NUMERO: 129999</p> <p>ASIENTO: 4</p> <p>AREA: 1 ha</p>		
<p>AREA: 400.10 m<sup>2</sup></p>	<p>ESCALA: 1:500</p>	<p>FECHA: ABRIL 88</p>	<p>PROTOCOLO: TOMO 487B FOLIO: 38</p>	<p>ARCHIVO: 415</p>

MARCO A. MADRIGAL CAMPOS  
PERITO TOPOGRAFO P.T. 1678

489-8-225-6

Estudio de Registro

23/12/22, 19:09

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Cesar Sancho](#)

- 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 Matricula
- 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.

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 250786---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 250786 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO CON UNA CASA  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2-ZARAGOZA CANTON 7-PALMARES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**LINDEROS:**

NORTE : CONSORCIO INTERNACIONAL S.A. Y OTRO  
SUR : ESTEBAN Y MARIO VARGAS  
ESTE : ESTEBAN Y MARIO VARGAS  
OESTE : CALLE PUBLICA 13M

**HIDE:** CUATROCIENTOS METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:**A-0751614-1988

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 250786 Y ADEMAS PROVIENE DE 129999 000

**VALOR FISCAL:** 64,036,044.52 COLONES

**PROPIETARIO:**  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y CUATRO MILLONES TREINTA Y SEIS MIL CUARENTA Y CUATRO COLONES CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2022-00361408-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-JUN-2022

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

Emitido el 23-12-2022 a las 19:08 horas

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

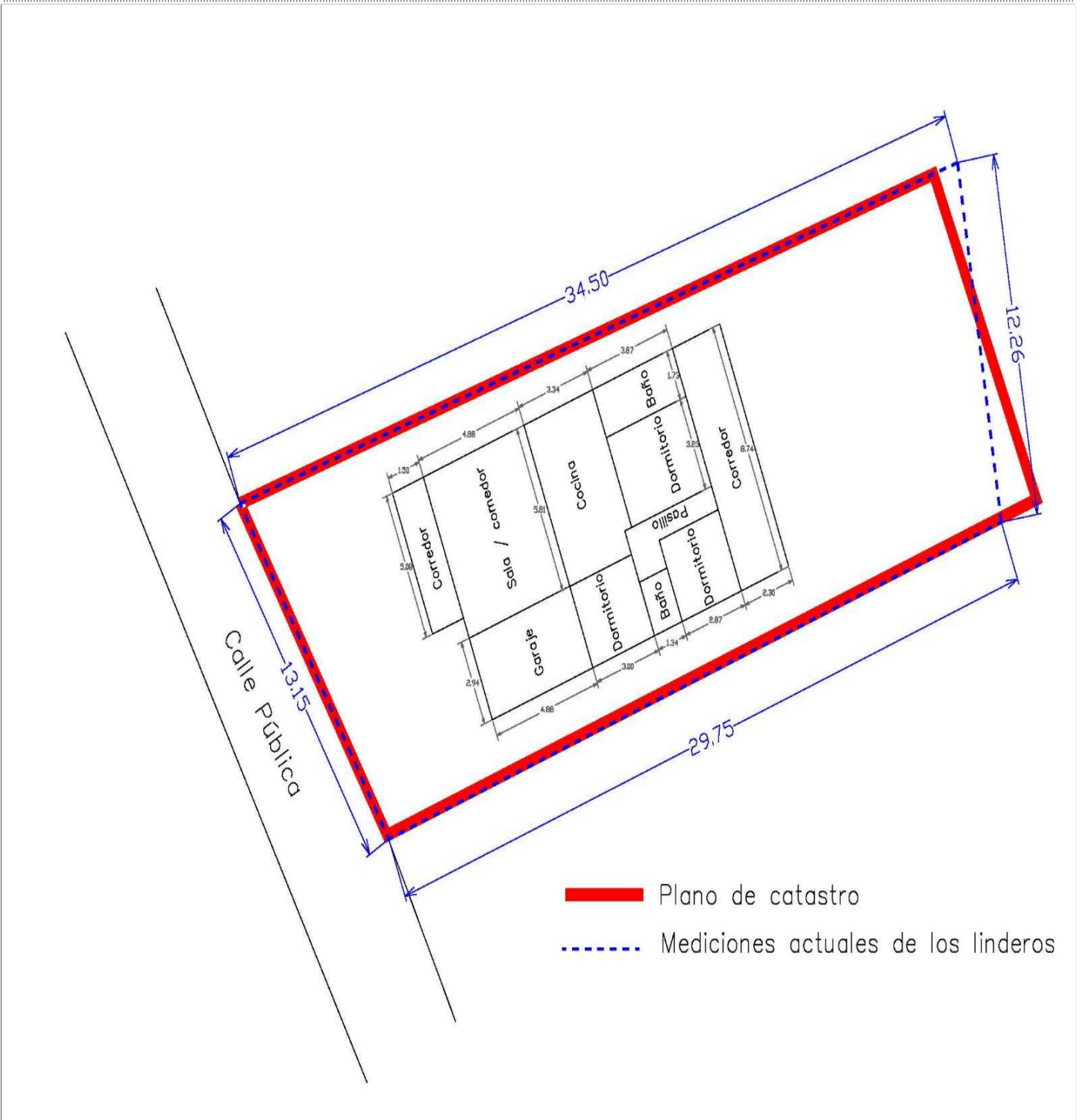
Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat  
rnpdigital@rnp.go.cr

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



Anexo Imagen 1

Descripción:  
Croquis Constructivo



Anexo Imagen 2

Descripción:

Estudio de mercado - Referencias valor de terreno

