Fecha: 19/09/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESCUELA QUEMADA 275M SUR Y 25M OESTE, VIVIENDA A MANO DERECHA DE 2 PLANTAS
1-SJO 4-San Rafael Arriba 3-Desamparados

Número de Avalúo: 5137059

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 58.320.475,47

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:
Las áreas de la construcción se estimaron tomando el perímetro de las paredes externas y considerando el ancho de una pared de bloques de 12cm de grosor. Se utilizó cinta métrica y telémetro láser. No se realiza levantamiento topográfico de la construcción, de manera tal que el área de construcción es una aproximación. No se emite criterio sobre el diseño y funcionamiento de los sistemas eléctricos, mecánicos y estructurales de la vivienda por no ser alcance de la presente tasación. Para la realización de este avalúo, si se ingresó a la propiedad y a la vivienda, gracias a que el Banco Nacional de Costa Rica facilitó las llaves y la autorización para el respectivo ingreso. La información respecto a la edad de la construcción fue facilitada por los vecinos quienes colaboraron amablemente.

MARCELA CASTRO BARRANTES (FIRMA)

Firmado digitalmente por MARCELA CASTRO BARRANTES (FIRMA)
Fecha: 2023.09.21 08:05:41 -06'00'

FIRMA:

Nombre: Marcela Castro Barrantes

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Idenfiticación #: 1-0883-0547

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10304025300900-2023-U | Liquidez: Media | NAS No.: 5137059

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: 8613-1 MARIO HERRERA RODRIGUEZ
CORREO:
TELÉFONO: | IDENTIFICACIÓN N°: 6-0207-0595

VALUADOR

NOMBRE: Marcela Castro Barrantes
EMPRESA: Perito Externo - MARCELA CASTRO BARRANTES
IDENTIFICACIÓN N°: 1-0883-0547
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil
CORREO: macastro@cfia.or.cr
TELÉFONO: 2247-9707 8331-7981 | OTRO:

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 1 SJO | CANTON: 3 Desamparados | DISTRITO: 4 San Rafael Arriba | LOCALIDAD: San Rafael
DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESCUELA QUEMADA 275M SUR Y 25M OESTE, VIVIENDA A MANO DERECHA DE 2 PLANTAS
IDENTIFICADOR PREDIAL: 10304025300900 | PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0287834-1977 | ÁREA REGISTRADA: 171,31 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: Desocupada | 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 ☒ Para remate bancario
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro
☐ Actualización de un avalúo elaborado en: | con vencimiento en: | Avalúo No.:
TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural | LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No | BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No | CON CONSTRUCCIONES: ☒ Si ☐ No
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año | NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Vivienda unifamiliar
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
TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro
DENSIDAD: ☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
RANGO DE PRECIOS:		

VISIÓN DEL MERCADO — OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☒ Baja
TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

COMENTARIOS:
No es alcance de la tasación realizar el análisis de los antecedentes catastrales y registrales de la finca, ni es alcance de la tasación emitir criterios sobre el funcionamiento y diseño de los sistemas eléctricos, estructurales y mecánicos pues no se realizan pruebas de ninguna naturaleza a la edificación ni se cuenta tampoco con los planos constructivos de esta. Se toman distancias de los linderos laterales con cinta métrica y telémetro láser asumiendo el ancho de elementos transversales como paredes, mobiliario, marcos de puertas y ventanas. No se realiza replanteo topográfico ni levantamiento topográfico por no ser alcance de esta tasación. Si bien es cierto, la topografía del terreno es plano y no existe cuerpo de agua visible, aproximadamente a 42m eixste una acequia que no se...

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 8 X 21,43 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 171,31 | UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: No Aplica
ZONIFICACIÓN: Residencial
FUENTE:
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No
ESTADO FÍSICO:
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Baja
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Baja
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ Si ☒ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño ☒ Internet ☐ Cuneta ☒ Acera
AGUA: ☒ Si ☐ No ☐
ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón ☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐
ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☒ Camino Vecinal ☐ Calle Local
MATERIAL: Asfalto
ANCHO DE VÍA: 11 M
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m
JARDINES/PARQUES: ☐ Si ☒ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle Pública | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85

COMENTARIOS:
...muestra en la cartografía, no se descarta la vulnerabilidad del inmueble a ser inundado por el desbordamiento de esa acequia ante un evento climatológico extraordinario y/o consecuencia del colapso del sistema pluvial en el sistema público o en propiedades vecinas. Situación similar ocurre con el riesgo a deslizamiento o derrumbe, pues aunque la topografía es plana no se conocen las obras de infraestructura en vía pública y en propiedades colindantes por lo que la vulnerabilidad existe. Es responsabilidad de quien esté interesado en adquirir el inmueble, asesorarse con su profesional en Ingeniería y Topografía a fin de evaluar las amenazas, riesgos y vulnerabilidades del inmueble de forma integral. La vivienda requiere mantenimiento, sobre todo en techos, mueble de cocina, repellos, pin

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-10304025300900-2023-U NAS No.: 5137059

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	491.482	1.092.804	1.194

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Las distancias laterales así como la distancia del lindero 3-4 no coincidió con la distancia tomada en sitio; es responsabilidad de quien adquiera la propiedad asumir la actualización del plano de catastro así como las actualizaciones de los asientos registrales con el fin de que el nuevo plano de catastro refleje las dimensiones de linderos, y consecuentemente su cabida. Se observó sobre el lindero Oeste el fallamiento de la tapia en bloques aparentemente perteneciente a la propiedad objeto del avalúo. Es importante también destacar que podrían estar socavados parte de la vivienda colindante al Oeste, por lo que se recomienda a una evaluación estructural de estas construcciones. La propiedad no cuenta con servicios públicos instalados, pero si hay agua y electricidad en el sector.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1998
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 131,35 m²
EDAD EFECTIVA: 25 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 35.9 años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 44,45 m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 35.9 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio
CUBIERTA: Láminas de hierro galvanizado
ESTRUCTURA: Mampostería confinada y colada en sitio
ENTREPISO: Se supone perfiles metálicos con losa co
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular
AVANCE DE OBRA: 100%
PORCENTAJE COBERTURA: De 71% a 85

TECHOS: Láminas de HG
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: Cerramiento total desde acera con portones hasta n
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo
Desde el nivel de acera, el cerramiento (portones en tubo cuadrado de hierro negro) llega hasta el nivel de cielo raso impidiendo el ingreso a la vivienda y a la propiedad.

ACABADOS INTERIORES:

	Paredes	Cielos	
Repello	☒	☒	Repellos finos en regular estado
Empastado	☐	☐	
Enchape	☒	☐	
Cielo raso	☐	☐	Artesonado en primero piso
Ventanas	☐	☐	Marcos aluminio en color bronce

PISOS: Cerámica
SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100% Hasta donde se ve
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay
AIRE ACONDICIONADO: No hay
RED AGUA CALIENTE: No hay
GAS LP:
UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho
LÍNEAS DE PLOMERÍA: Se supone en PVC
Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo
EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator
☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario
☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna
☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina
☐
CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Cuarto de pilas	Garage				ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	2			1	1				
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 10 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 2 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 casa originalmente era de una planta y fue construída aparentemente en el año 1998; la segunda planta corresponde a una ampliación realizada por el segundo propietario quien realizó la ampliación en el año 2008 aproximadamente. El baño de la segunda planta tiene tina de baño. El cielo raso en la segunda planta es de láminas de fibra de vidrio y de yeso con diseños arquitectónicos con volúmenes. En el dormitorio de la primer planta también el cielo raso es en láminas de fibra de vidrio y de yeso. Aparentemente el tanque séptico y drenaje está por debajo del piso del dormitorio de la primera planta. La casa tiene un mueble de cocina en madera sólida cuyo diseño se ajusta especialmente al espacio de la cocina. Ventanales entre garage y sala de estar en el primer piso.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Desamparados, San Rafael Arriba DE LA ESCUELA QUEMADA 275M SUR Y 25M OESTE, VIVIENDA A MANO DERECHA DE 2 PLANTAS		Lote disponible en San Miguel de Desamparados		Lote vacío. De la Escuela Quemada, 100 m Norte y 75 m Este (frente con tapia block escarpado)		Lote vacío en San Rafael Abajo	
Tipo de Información		Valor de oferta		Valor de oferta		Valor de oferta	
Superficie de Terreno		20 m X 45 m		10 m X 39,8 m		8 m X 18,5 m	
Fecha Consulta		19/09/2023		19/09/2023		19/09/2023	
Valor Terreno		80.000.000		58.500.000		25.000.000	
Números de Contacto		ND		ND		ND	
Valor Unitario del Terreno		80.402		146.984		168.918	
Ubicación	Medianero	Medianero	1	Medianero	1	Medianero	1
Dimensiones/Area de la Finca	171,31 m²	995 m²	1,787	398 m²	1,3207	148 m²	,9529
Servicios 1	4	1	1,0941	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	Ruta tipo 3	,9357	Ruta tipo 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	8	20	,7952	10	,9457	6	1,0745
Factor negociac			,9		,85		,9
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,3993		,9934		,9215	
VALORES HOMOLOGADOS		112.503,83		146.010,2		155.658,27	

Conclusiones:

Los tres comparables utilizados en la estimación del valor, fueron obtenidos de la base de datos VADI. En los registros internos, se guarda la información visual de cada uno de ellos.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 23.650.545

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 138.057

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10304025300900-2023-U NAS No.: 5137059

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: 8613-1 MARIO HERRERA RODRIGUEZ
CORREO:
TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 6-0207-0595

VALUADOR

NOMBRE: Marcela Castro Barrantes
EMPRESA: Perito Externo - MARCELA CASTRO BARRANTES
IDENTIFICACIÓN N°: 1-0883-0547
TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
CORREO: macastro@cfia.or.cr
TELÉFONO: 2247-9707 8331-7981 OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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	171,31	138.057	1	1	1	1	138.057	100%	23.650.544,67
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:	23.650.544,67

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
1er planta	72,15	350.000	25.252.500	55	25	0,6694	0,9748	16.478.049,9	35,9	228.386
Garage	44,45	230.000	10.223.500	55	25	0,6694	0,9191	6.289.941,7	33,8	141.506
Pilas	16	150.000	2.400.000	55	25	0,6694	0,9748	1.566.080	35,9	97.880
2da planta	43,2	315.000	13.608.000	55	15	0,8264	0,9191	10.335.859,2	41,8	239.256
Totales	175,8		51.484.000						Valor de las Construcciones:	34.669.930,8

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: 58.320.475,47

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-10304025300900-2023-U NAS No.: 5137059

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Desamparados, San Rafael Arriba DE LA ESCUELA QUEMADA 275M SUR Y 25M OESTE, VIVIENDA A MANO DERECHA DE 2 PLANTAS							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	131,35 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DE LA ESCUELA QUEMADA 275M SUR Y		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: 131,35 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10304025300900-2023-U NAS No.: 5137059

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Las áreas de la construcción se estimaron tomando el perímetro de las paredes externas y considerando el ancho de una pared de bloques de 12cm de grosor. Se utilizó cinta métrica y telémetro láser. No se realiza levantamiento topográfico de la construcción, de manera tal que el área de construcción es una aproximación. No se emite criterio sobre el diseño y funcionamiento de los sistemas eléctricos, mecánicos y estructurales de la vivienda por no ser alcance de la presente tasación. Para la realización de este avalúo, si se ingresó a la propiedad y a la vivienda, gracias a que el Banco Nacional de Costa Rica facilitó las llaves y la autorización para el respectivo ingreso. La información respecto a la edad de la construcción fue facilitada por los vecinos quienes colaboraron amablemente.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 23.650.544,67

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 34.669.930,8

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 58.320.475,47

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 34.669.930,8

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: 58.320.475,47 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESCUELA QUEMADA 275M SUR Y 25M OESTE, VIVIENDA A MANO DERECHA DE 2 PLANTAS

PROVINCIA: SJO CANTON: Desamparados DISTRITO: San Rafael Arriba

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: 19/09/2023 VALOR FINAL: 58.320.475,47 MONTO DE LA SOLICITUD: 57.934.277

VALOR EN LETRAS: cincuenta y ocho millones trescientos veinte mil cuatrocientos setenta y cinco y cuarenta y siete centavos

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

FIRMA:

NOMBRE PERITO: Marcela Castro Barrantes

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IC-16814

CÓDIGO INSPECTOR: 363

COD. EMPRESA: 196

FECHA DEL INFORME: 19/09/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 18/09/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0883-0547

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:

☒ 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 Catrastral 1	☐ Certificado Catrastral 2			

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Frente de la Propiedad

Vista de la Calle

Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1

Descripción: Cochera para 2 vehículos, este espacio es el mismo ingreso a la vivienda

Foto 2

Descripción: Vista del garage hacia la vía pública

Foto 3

Descripción: Vista del ingreso a la construcción desde el garage

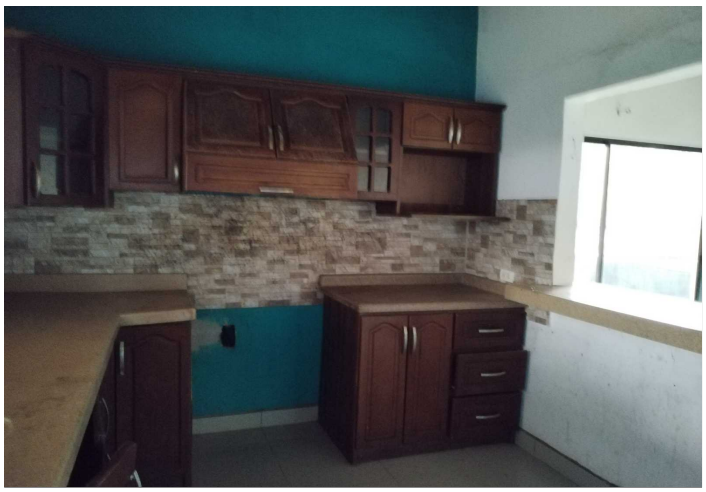
Foto 4

Descripción: Vista del ingreso a la casa desde el garage

Foto 5

Descripción: Sala

Foto 6



Descripción: Cocina

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7

Descripción: Detalle de la cocina

Foto 8

Descripción: Detalle de la cocina

Foto 9

Descripción: Centro de carga

Foto 10

Descripción: Detalle del cielo raso en primer planta

Foto 11

Descripción: Baño de la primer planta

Foto 12

Descripción: Dormitorio en primer planta

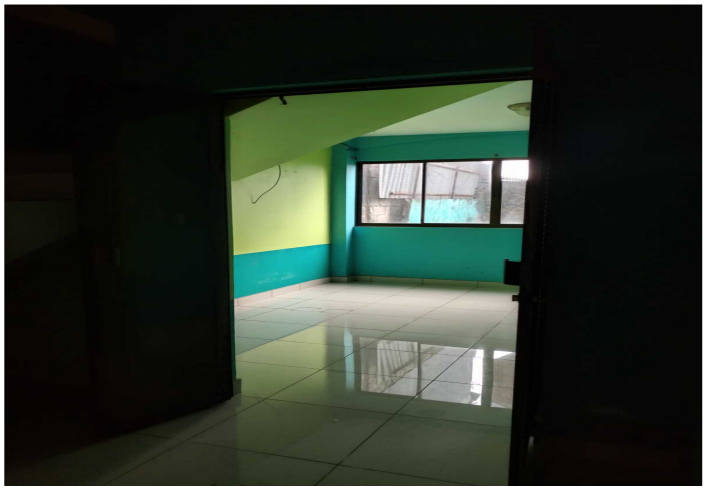
© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13

Descripción: Tragaluz en dormitorio de 1er planta

Foto 14

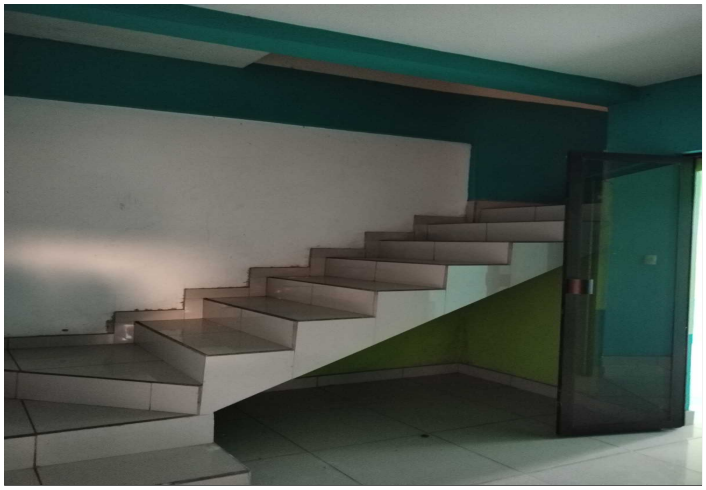


Descripción: Comedor o dormitorio

Foto 15

Descripción: Comedor o dormitorio

Foto 16



Descripción: Escaleras a 2da planta

Foto 17

Descripción: Escaleras vista desde la 2da planta

Foto 18

Descripción: Estado de la cubierta de techo vista desde la 2da planta

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19

Descripción: Dormitorio de la 2da planta

Foto 20

Descripción: Dormitorio principal, estado del cielo raso

Foto 21

Descripción: Armario en el dormitorio principal ubicado en 2da planta

Foto 22

Descripción: Baño de la 2da planta

Foto 23

Descripción: Estado del cielo raso en la 2da planta

Foto 24

Descripción: Baño de la segunda planta

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25

Descripción:

Foto 26

Descripción:

Foto 27

Descripción:

Foto 28

Descripción:

Foto 29

Descripción:

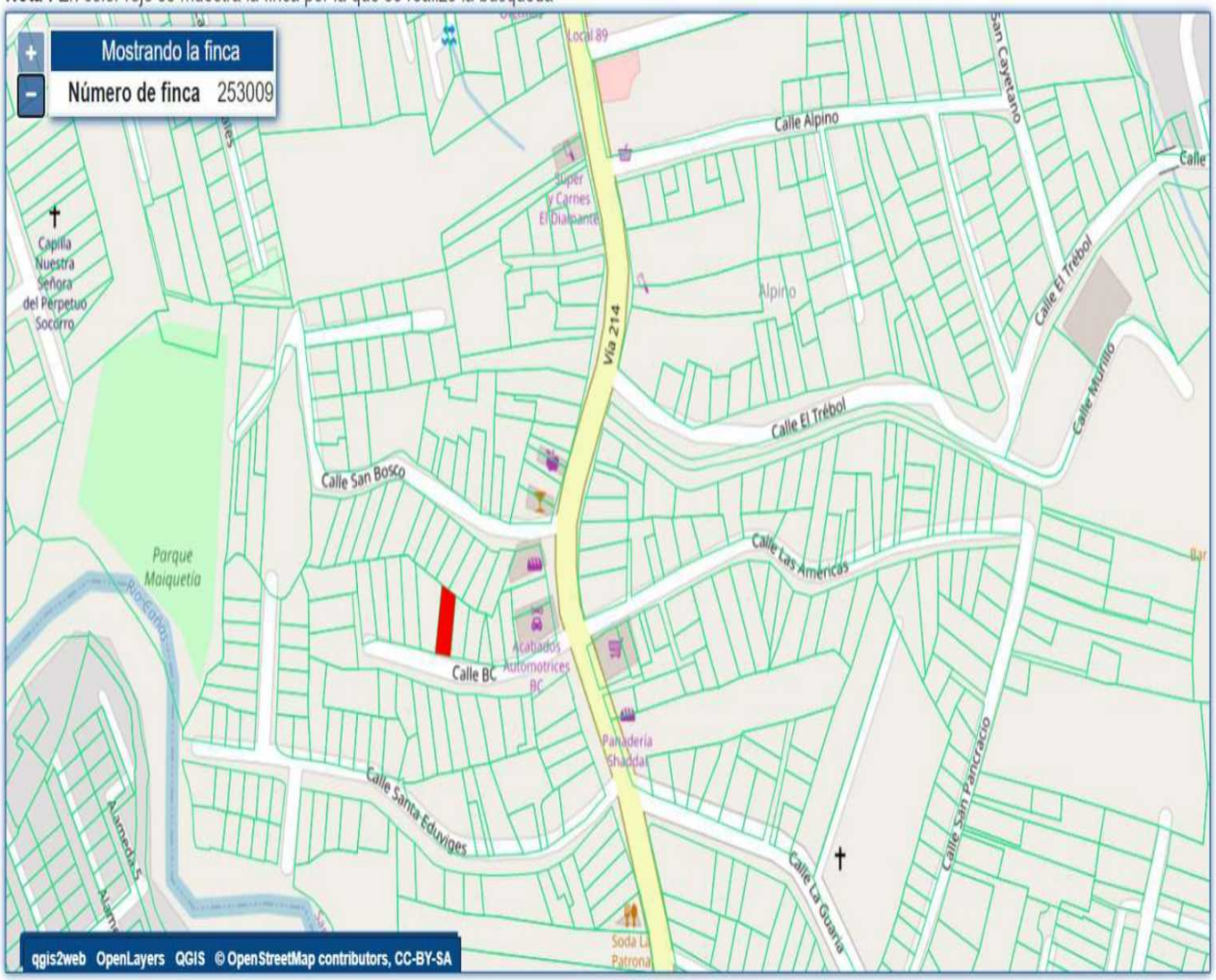
Foto 30

Descripción:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

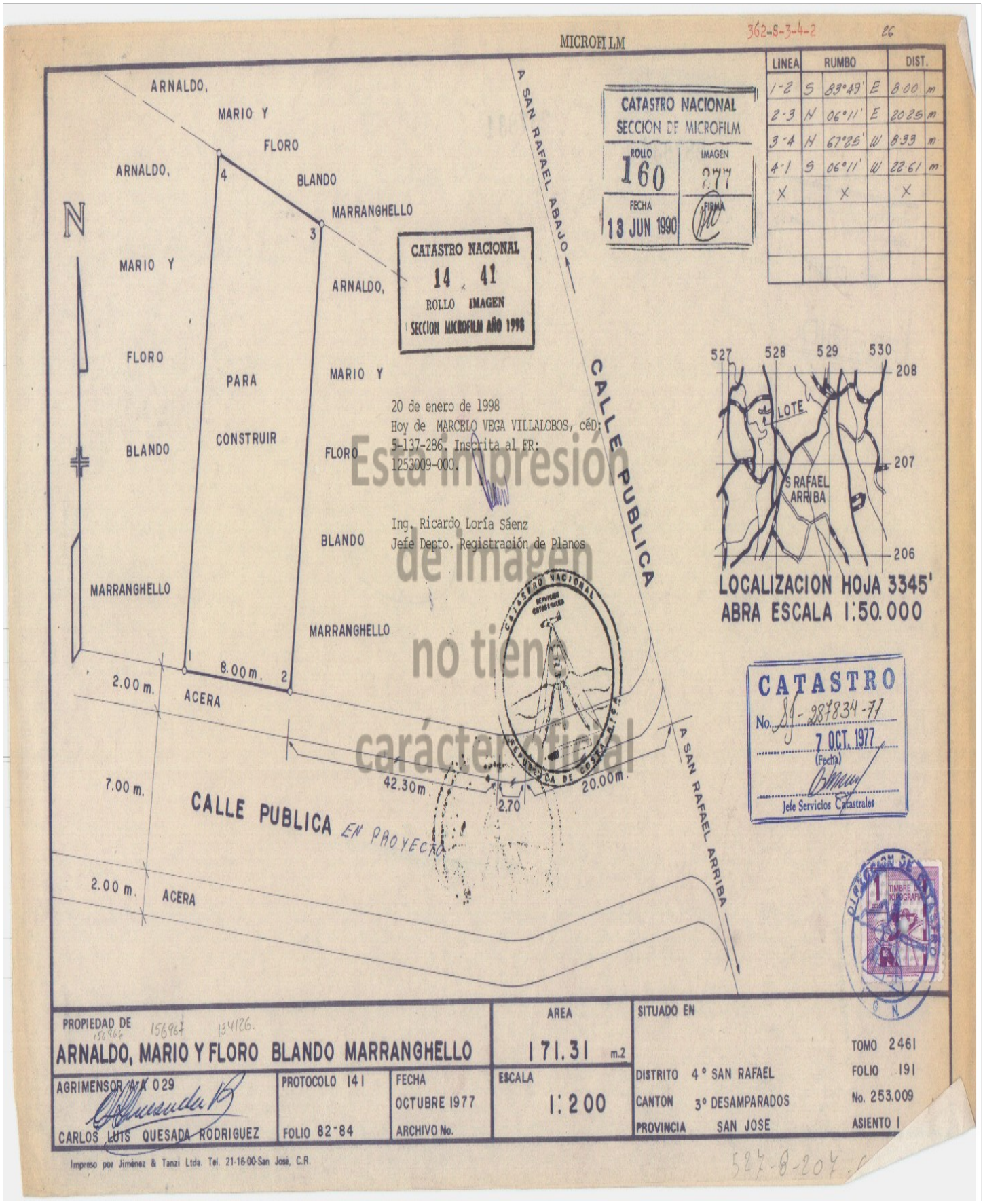
Mapa de Ubicación

Nota : En color rojo se muestra la finca por la que se realizó la búsqueda



© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 253009---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 253009 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN RAFAEL ARRIBA CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : LOTE 8 Y 9

SUR : CALLE EN PROYECTO CON 8M

ESTE : LOTE 27

OESTE : LOTE 25

MIDE: CIENTO SETENTA Y UN METROS CON TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0287834-1977

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 253009 Y ADEMAS PROVIENE DE 2461 191 001

VALOR FISCAL: 68,900,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y TRES MILLONES CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE COLONES CON VEINTITRES CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00810262-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-ENE-2023

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

Emitido el 13-09-2023 a las 12:22 horas

Imprimir Regresar Comprar

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 1

Descripción:

Fotografía del estado de la colindancia Oeste

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.