

Fecha: 23/06/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Condominio Horizontal Residencial Lote #298 Villa Leona, etapa 2
6-PUN 2-Tárcoles 11-Garabito

Número de Avalúo: 5129013

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 109.033.048,8

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 23/06/2023

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

Observaciones Generales:

EL TERRENO NO CUENTA CON ANOTACIONES NI GRAVAMENES. VER OBSERVACIONES EN TERRENOS.

FIRMA:



CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: ARQ. MARTHA OVIEDO BLANCO

Nombre:

Tipo de Profesional: Arquitecto

Tipo de Profesional:

Identificación #: 1-0939-0541

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61102011662700-2023-C

Liquidez: Media

NAS No.: 5129013

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: 8658-1, 2 y 3 LABORATORIOS SANTA FE SOCIEDAD ANONI CORREO: TELÉFONO: 22110000 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-157609	VALUADOR	NOMBRE: ARO. MARTHA OVIEDO BLANCO EMPRESA: Perito Externo - MARTHA OVIEDO BLANCO IDENTIFICACIÓN N°: 1-0939-0541 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: moviedob@outlook.es TELÉFONO: 8798-6085 OTRO:											
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 11 Garabito DISTRITO: 2 Tárcoles LOCALIDAD: MANTAS DIRECCIÓN EXACTA: Condominio Horizontal Residencial Lote #298 Villa Leona, etapa 2 IDENTIFICADOR PREDIAL: 61102011662700 PLANO DE CATASTRO N°: P-1729921-2014 ÁREA REGISTRADA: 4.251 m ² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: EN DESUSO VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No													
PROPIEDAD	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 ADQUIRIDO USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input checked="" type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): CONDOMINIO HORIZONTAL VISTA DE LEONA USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTES EN CONDOMINIO ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 6110200035330M ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 6110201166270F FINCA FILIAL N°: 298 ÁREA M ² FINCA MATRIZ: 1.034.247,7 m ² ÁREA M ² FINCA FILIAL: 4.251 m ² ÁREA M ² PRIVATIVAS: 83.397,89 m ² ÁREAS COMUNES: 20.026,81 m ² ÁREA M ² PLANO CATASTRO: 4.251 m ² ÁREA M ² ID. PREDIAL: 4.251 m ² ÁREA M ² ESC. CONSTITUTIVA: 4.251 m ² DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,050982 ÁREA M ² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 4.251 m ²													
	INFORMACIÓN ADICIONAL	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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input 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: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No												
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo </td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo		
PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta												
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):														
RANGO DE PRECIOS:														
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo														
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	COMENTARIOS: LOS TERRENOS EN VENTA DENTRO DEL CONDOMINIO TIENEN DIFERENCIA DE VALOR SEGUN LA ETAPA EN LA QUE SE ENCUENTREN UBICADOS. LA ETAPA 2 SUFRIO HUNDIMIENTOS Y DAÑOS ESTRUCTURALES EN ALGUNAS VIVIENTAS DURANTE EL AÑO 2020.													
	DIMENSIONES: 24,47 X 110 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 4.251 UNIDAD DE MEDIDA: m ² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO HAY TOPOGRAFÍA: Quebrada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: VISITA AL SITIO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No													
TERRENO /FINCA	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" 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 type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input checked="" type="checkbox"/> CALLES ADOQUINADAS ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input 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: Adoquín ANCHO DE VÍA: 10 METROS TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia mayor a 1000 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle privada TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55													
	COMENTARIOS: TERRENO UBICADO DENTRO DE CONDOMINIO VISTAS DE LEONA. AL MOMENTO DE LA VISITA EL TERRENO SE ENCUENTRA ENMONTADO LO QUE DIFICULTA EL PODER TRANSITARLO Y VERIFICAR LAS COLINDANCIAS Y MEDIDAS. NO SE OBSERVAN PINES DE DELIMITACION. SE RECOMIENDA DELIMITARLO Y DARLE SU RESPECTIVO MANTENIMIENTO. EXISTE UN CANAL O SERVICUMBRE DE AGUAS PLUVIALES EL CUAL SEGUN EL ADMINISTRADOR, NO DA PROBLEMAS A LOS TERRENOS COLINDANTES. EL TERRENO TIENE UNA PENDIENTE SIGNIFICATIVA LA CUAL DIFICULTA SU EXPLOTACION.													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61102011662700-2023-C

NAS No.: 5129013

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	428.526	1.072.530	168
ÁREA m²: 4.251		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Otros CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input 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 type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
PRINCIPAL												
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61102011662700-2023-C

NAS No.: 5129013

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Garabito, Tárcoles Condominio Horizontal Residencial Lote #298 Villa Leona, etapa 2		PUN, Garabito, Tárcoles Condominio Horizontal Residencial Lote # 108 Villa Leona, etapa 1		PUN, Garabito, Tárcoles Condominio Horizontal Residencial Lote # 300 Villa Leona, etapa 2			
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA			
Superficie de Terreno		14,5 m X 43,93 m		10 m X 30 m		X	
Fecha Consulta		23/06/2023		23/06/2023		23/06/2023	
Valor Terreno		23.855		30.000.000			
Números de Contacto		88375537		88600351			
Valor Unitario del Terreno		65.000		100.000			
Ubicación	5	5	1	3	,95		1
Dimensiones/Area de la Finca	4.251 m ²	367 m ²	,44	300 m ²	,41		1
Servicios 1	2	2	1	2	1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1		1
Tipo de vía	4	4	1	4	1		1
Relación Frente/Fondo	24,47	14,5	1,14	12	1,19		1
Pendiente %	45	45	1	15	,68		1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,5016		,3152		1	
VALORES HOMOLOGADOS		32.604		31.518,34		0	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 136.291.311

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 32.061

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61102011662700-2023-C

NAS No.: 5129013

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: ARQ. MARTHA OVIEDO BLANCO
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - MARTHA OVIEDO BLANCO
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0939-0541
	CLIENTE: 8658-1, 2 y 3 LABORATORIOS SANTA FE SOCIEDAD ANONI		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO:		CORREO: moviedob@outlook.es
TELÉFONO: 22110000 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-157609	TELÉFONO: 8798-6085 OTRO:		

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
			OFERTA						
1	4.251	32.061	,8	1	1	1	25.648,8	100%	109.033.048,8
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:	109.033.048,8

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	
Totales										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	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	0	
								Valor de los Elementos Adicionales:		0

VALOR FÍSICO TOTAL: 109.033.048,8

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61102011662700-2023-C

NAS No.: 5129013

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
EL TERRENO NO CUENTA CON ANOTACIONES NI GRAVAMENES. VER OBSERVACIONES EN TERRENOS.

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: 109.033.048,8

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 109.033.048,8

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: 109.033.048,8 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Condominio Horizontal Residencial Lote #298 Villa Leona, etapa 2

PROVINCIA: PUN CANTON: Garabito DISTRITO: Tárcoles

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: 23/06/2023 VALOR FINAL: 109.033.048,8 MONTO DE LA SOLICITUD: 38.754.240

VALOR EN LETRAS: ciento nueve millones treinta y tres mil cuarenta y ocho y ochenta centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: ARO. MARTHA OVIEDO BLANCO

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

REGISTRO #: A-10730

CÓDIGO INSPECTOR: 607

COD. EMPRESA: 229

FECHA DEL INFORME: 23/06/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 23/06/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0939-0541

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 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



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Foto 4



Descripción:

Foto 2



Descripción:

Foto 5



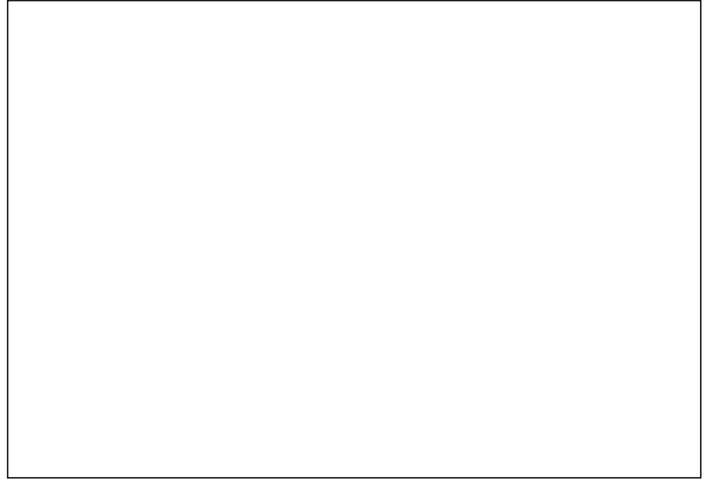
Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

Plano Catastro

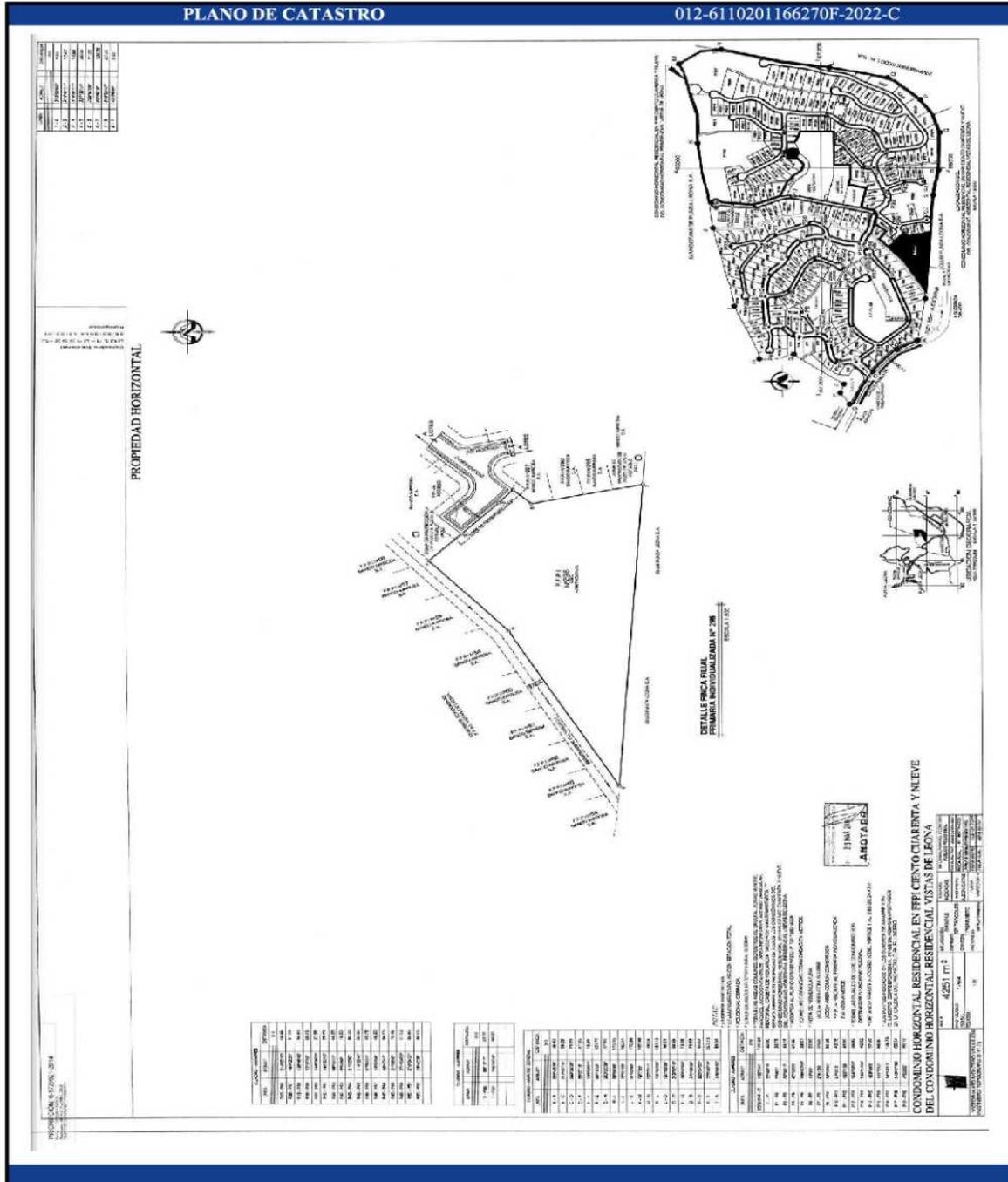


Nombre: Avalúo de Bienes Inmuebles

Código: RE35-PR021GR02

Edición: 02

Página: 5 de 12



Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de información de valor del bien en su condición actual y aparente, con fines crediticios, para lo que no se hace estudio legal de su existencia, ni se evalúan prescripciones, alcabalas, impuestos, ni la ingeniería ni el edificado ni el terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos como resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geotécnicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

Estudio de Registro

23/6/23, 11:49

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
 MATRICULA: 116627-F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 116627 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 298 (FUTURA FINCA MATRIZ) APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE 4 PISOS.

SITUADA EN EL DISTRITO 2-TARCOLES CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN LIBRE SERVIDUMBRE PLUVIAL, AREA COMUN LIBRE ACCESO DIEZ Y FINCAS FILIALES 295, 296 Y 297

SUR : CLUB PUNTA LEONA S.A Y FINCA FILIAL 297

ESTE : AREA COMUN LIBRE ACCESO DIEZ Y FINCAS FILIALES 295, 296 Y 297

OESTE : AREA COMUN LIBRE ACCESO SERVIDUMBRE PLUVIAL

MIDE: CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 5.0982464

VALOR MEDIDA: 0.050982

PLANO: P-1729921-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
600003533M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 371,279,316.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES COLONES CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00292877-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-MAY-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitió el 23-06-2023 a las 11:48 horas

about:blank

1/1