Fecha: 02/05/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL TEMPLO CATÓLICO DE LA LEGUA, 120m NORTE, 250m OESTE Y 12m NORTE, PROPIEDAD A MANO IZQUIERDA. 2-ALA 7-Brisas 11-Zarcero

Número de Avalúo: 5123771

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

**Valor Concluido:** 23.416.220,37

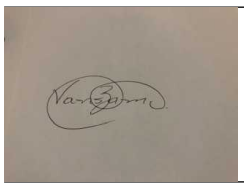
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 27/04/2023

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

Observaciones Generales:
Se acepta la Garantía, se tienen las siguientes observaciones : 1) El terreno esta delimitado con cercas de alambre de púas, se verifican los linderos y distancia a esquina en estos datos se encontraron diferencias lineales con lo estipulado en el Plano A- 917160-1990. Cabe indicar que la ubicación geográfica indicada en el plano no coincide con la actual división administrativa del país. Así las cosas, se recomienda que se haga un plano nuevo para lo cual se deberá contratar a un Ingeniero Topógrafo. 2) El inmueble no tenía agua ni luz, la instalación eléctrica no está entubada y se tiene un interruptor tipo cuchilla, por lo tanto se deberá remediar lo anterior para cumplir con el Código Eléctrico Vigente.La zona dispone del servicio. Favor remitirse en Anexos a Notas Generales.

FIRMA:



VANIA SOLIS ZAMORA (FIRMA)

Firmado digitalmente por VANIA SOLIS ZAMORA (FIRMA)
Fecha: 2023.05.02 23:45:10 -06'00'

Nombre: VANNIA SOLIS ZAMORA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Idenfiticación #: 2-0383-0169

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21107025106500-2023-U | Liquidez: Medio Alta | NAS No.: 5123771

## CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: 8681-1 JOSE LUIS DE LOS ANGELES REDONDO GUTIERREZ
CORREO: trivera@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2010-1313 | IDENTIFICACIÓN N°: 3-0245-0311

## VALUADOR

NOMBRE: VANNIA SOLIS ZAMORA
EMPRESA: Perito Externo - VANNIA SOLIS ZAMORA
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0383-0169
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil
CORREO: solisvannia@gmail.com
TELÉFONO: 24723310, 88103410 | OTRO:

## PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 2 ALA | CANTON: 11 Zarcero | DISTRITO: 7 Brisas | LOCALIDAD: La Legua
DIRECCIÓN EXACTA: DEL TEMPLO CATÓLICO DE LA LEGUA, 120m NORTE, 250m OESTE Y 12m NORTE, PROPIEDAD A MANO IZQUIERDA.
IDENTIFICADOR PREDIAL: 21107025106500 | PLANO DE CATASTRO N°: A-0917160-1990 | ÁREA REGISTRADA: 303,42 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: | 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 ☒ AVALUO BIENES
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
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ 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 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 ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular | 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:
Distrito rural, se observa baja oferta de terrenos en los alrededores de la Legua. Zona de fincas agricolas y para ganadería básicamente de leche.

## TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 13,49 X 21,87 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 303,42 | UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: No Aplica
ZONIFICACIÓN: Agrícola
FUENTE: Inspección de Campo
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No
ESTADO FÍSICO: Óptimo
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ Si ☐ No

SERVICIOS: ☐ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño
☒ Internet ☐ Cuneta ☐
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: Lastre fino
ANCHO DE VÍA: 6,80
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: < 55

COMENTARIOS:
El terreno esta delimitado con cercas de alambre de púas, se verifican los linderos y distancia a esquina en estos datos se encontraron diferencias lineales con lo estipulado en el Plano A- 917160-1990. Cabe indicar que la ubicación geográfica indicada en el plano no coincide con la actual división administrativa del país. Así las cosas, se recomienda que se haga un plano nuevo para lo cual se deberá contratar a un Ingeniero Topógrafo. El inmueble no tenía agua ni luz, pero la zona dispone del servicio.


© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-21107025106500-2023-U NAS No.: 5123771

## COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

| VÉRTICE | ESTE | NORTE | ALTITUD |
|---|---|---|---|
| 1 | 457.256 | 1.133.017 | 1.835 |
| 2 | 457.259 | 1.133.030 | 1.835 |
| | | | |

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

## CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1993
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 118 m²
EDAD EFECTIVA: 30 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 29.2 años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio
CUBIERTA: En láminas de Zinc onduladas y pintadas
ESTRUCTURA: Mampostería Integral
ENTREPISO: No hay
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular
AVANCE DE OBRA: 100%
PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Estructura en madera tipo cerchas
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
A dos aguas con canoas en PVC

FACHADA/EXTERIOR: Sencilla con corredor frontal
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
Buenas condiciones con aleros en tablillade madera, acera perimetral con enchape en ceramica, paredes repelladas y pimtadas, ventanas con marcos de madera con vidrio fijo y celosía.

ACABADOS INTERIORES:

| | Paredes | Cielos | |
|---|---|---|---|
| Repello | ☒ | ☐ | |
| Empastado | ☐ | ☐ | |
| Enchape | ☒ | ☐ | Baño y cocina |
| PIntura | ☒ | ☒ | Cielos en Tablilla madera barnizados y Divisiones |
| | ☐ | ☐ | |

PISOS: Cerámica
SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☒ No Entubado 0% - 25% No esta entubado
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No dispone
AIRE ACONDICIONADO: No dispone
RED AGUA CALIENTE: No dispone
GAS LP:
UBICACIÓN:

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

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

| NIVEL | ENTRADA | SALA | COMEDOR | COCINA | RECÁMARAS | B. COMPLETO | MEDIO B. | SALA MEC. | Garaje | Corredor | | | | ÁREA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PRINCIPAL | | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | | 118 m² |
| SEGUNDO | | | | | | | | | | | | | | |
| TERCERO | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |

TOTALES: 13 CUARTOS: 10 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 118 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
En la visita se observa : 1- Pequeñas fisuras a nivel de repello en paredes internas y en marcos de madera de las ventanas, cielos y pisos sin fisuras. 2 - No se observa desplome en pisos, cielos o paredes 3 - Humedad en el zocalo del Garaje.


© 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 |
| ALA, Zarcero, Brisas<br>DEL TEMPLO CATÓLICO DE LA LEGUA, 120m NORTE, 250m OESTE Y 12m NORTE, PROPIEDAD A MANO IZQUIERDA. | | MERCADO | | MERCADO | | MERCADO | |
| Tipo de Información | | De la Escuela de la Legua 200 mts nor-oeste | | Costado oeste de la Plaza de Deportes de Zapote. | | De la Escuela de Los Angeles en las Brisas de Zarcero 35 | |
| Superficie de Terreno | | 10 m X 20 m | | 10 m X 25 m | | 12 m X 25 m | |
| Fecha Consulta | | 02/05/2023 | | 02/05/2023 | | 02/05/2023 | |
| Valor Terreno | | 6.000.000 | | 8.000.000 | | 10.000.000 | |
| Números de Contacto | | VADI 36495 | | VADI 50477 | | Base datos | |
| Valor Unitario del Terreno | | 30.000 | | 32.000 | | 33.333,33 | |
| Ubicación | 5 | 5 | 1 | 5 | 1 | 5 | 1 |
| Dimensiones/Area de la Finca | 303,42 m² | 200 m² | ,8715 | 250 m² | ,9381 | 300 m² | ,9963 |
| Servicios 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Servicios 2 | 16 | 16 | 1 | 16 | 1 | 16 | 1 |
| Tipo de vía | 5 | 5 | 1 | 4 | ,9357 | 4 | ,9357 |
| Relación Frente/Fondo | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Pendiente % | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Nivel respecto a calle | 0,5 | 0 | ,9851 | 0 | ,9851 | 0 | ,9851 |
| FRENTE | 13,49 | 10 | 1,1049 | 10 | 1,1049 | 12 | 1,0398 |
| NEGOCIACION | 1 | 5% | ,95 | 5% | ,95 | 5% | ,95 |
| TIPO VENTA | 1 | Razonable | 1 | Razonable | 1 | Razonable | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE | | ,9011 | | ,9076 | | ,9072 | |
| VALORES HOMOLOGADOS | | 27.034,33 | | 29.044,42 | | 30.238,43 | |

Conclusiones:

Las referencias utilizadas corresponden a ofertas de mercado en la zona, se consideran pertinentes en virtud que el coeficiente de variación es de 5,63 %, lo cual indica una homogeneidad muy buena. Así las cosas, el dato obtenido es muy aceptable.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 8.730.000

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 28.772


© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21107025106500-2023-U NAS No.: 5123771

**CLIENTE**

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: 8681-1 JOSE LUIS DE LOS ANGELES REDONDO GUTIERREZ
CORREO: trivera@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 3-0245-0311

**VALUADOR**

NOMBRE: VANNIA SOLIS ZAMORA
EMPRESA: Perito Externo - VANNIA SOLIS ZAMORA
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0383-0169
TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
CORREO: solisvannia@gmail.com
TELÉFONO: 24723310, 88103410 OTRO:

**ENFOQUE DE COSTOS**

## Enfoque Físico

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

| Fracción | Superficie / m²/ha | Valor Unitario | Factores de Ajustes | | | | Valor Unitario Ajustado | Indiviso | Valor Parcial |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 303,42 | 28.772 | 1 | 1 | 1 | 1 | 28.772 | 100% | 8.730.000,24 |
| 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: | 8.730.000,24 |

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. | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Totales | | | | | | | | | | 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 | 76 | 300.000 | 55 | 30 | 0,5785 | 0,9191 | 0,5316 | 100% | 159.509,8 | 12.122.744,8 |
| Corredor | 5 | 140.000 | 55 | 30 | 0,5785 | 0,9191 | 0,5316 | 100% | 74.437,91 | 372.189,55 |
| Garaje | 37 | 125.000 | 55 | 30 | 0,5785 | 0,819 | 0,4737 | 100% | 59.223,94 | 2.191.285,78 |
| | | | | | | | | 100% | | |
| | | | | | | | | 100% | | |
| | | | | | | | | 100% | | |
| | | | | | | | | 100% | | |
| | | | | | | | | 100% | | |
| | | | | | | | | 100% | | |
| | | | | | | | | 100% | | |
| Totales | | | | | | | | | Valor de las Construcciones: | 14.686.220,13 |

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% | |
| | | | | | | | 100% | |
| | | | | | | | Valor de los Elementos Comunes: | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | Valor de los Elementos Adicionales: | 0 |

VALOR FÍSICO TOTAL: 23.416.220,37

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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


© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-21107025106500-2023-U NAS No.: 5123771

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 |
| ALA, Zarcero, Brisas<br>DEL TEMPLO CATÓLICO DE LA LEGUA, 120m NORTE, 250m OESTE Y 12m NORTE, PROPIEDAD A MANO IZQUIERDA. | | | | | | | |
| Fuente de Información | | | | | | | |
| Fecha Consulta | | | | | | | |
| Precio de Oferta | | | | | | | |
| Área Construcción | 118 m² | | | | | | |
| Valor Unitario | | | | | | | |
| Distancia Aprox. al Sujeto Km | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Ubicación | DEL TEMPLO CATÓLICO DE LA LEGUA, | | 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: 118 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.: 214-21107025106500-2023-U NAS No.: 5123771

## LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Se acepta la Garantía, se tienen las siguientes observaciones : 1) El terreno esta delimitado con cercas de alambre de púas, se verifican los linderos y distancia a esquina en estos datos se encontraron diferencias lineales con lo estipulado en el Plano A- 917160-1990. Cabe indicar que la ubicación geográfica indicada en el plano no coincide con la actual división administrativa del país. Así las cosas, se recomienda que se haga un plano nuevo para lo cual se deberá contratar a un Ingeniero Topógrafo. 2) El inmueble no tenía agua ni luz, la instalación eléctrica no está entubada y se tiene un interruptor tipo cuchilla, por lo tanto se deberá remediar lo anterior para cumplir con el Código Eléctrico Vigente.La zona dispone del servicio. Favor remitirse en Anexos a Notas Generales.

## 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: 8.730.000,24

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 14.686.220,13

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 23.416.220,37

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 14.686.220,13

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: 23.416.220,37 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

## CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL TEMPLO CATÓLICO DE LA LEGUA, 120m NORTE, 250m OESTE Y 12m NORTE, PROPIEDAD A MANO IZQUIERDA.

PROVINCIA: ALA CANTON: Zarcero DISTRITO: Brisas

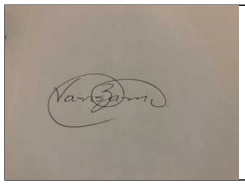
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 02/05/2023 VALOR FINAL: 23.416.220,37 MONTO DE LA SOLICITUD: 18.685.993,72

VALOR EN LETRAS: veintitrés millones cuatrocientos dieciséis mil doscientos veinte y treinta y siete centavos

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

FIRMA:



NOMBRE PERITO: VANNIA SOLIS ZAMORA

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

REGISTRO #: IC-8925

CÓDIGO INSPECTOR: 624

COD. EMPRESA: 294

FECHA DEL INFORME: 02/05/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 27/04/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0383-0169

### 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.



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial


© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

## Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Cocina / piso cerámica / desayunador con sobre en concreto armado enchapado / cielo en tablil

Foto 2



Descripción: Daño en pared / Fisuras a nivel de repello

Foto 3



Descripción: Corredor frontal / perito in situ

Foto 4



Descripción: Cuarto baño / Losa economica / Enchape en paredes / Cerchas en madera

Foto 5



Descripción: Cuarto con closet en tablilla de madera

Foto 6



Descripción: Sala - Comedor


© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

## Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vista de pila para lavar y garaje / humedad en murete de concreto

Foto 8



Descripción: Electricidad sin entubar en toda la casa

Foto 9



Descripción: Fachada posterior / portón de garaje

Foto 10



Descripción: Marco de ventana en madera mal estado

Foto 11



Descripción: Fachada lateral derecha / interruptor tipo cuchilla / No hay medidor

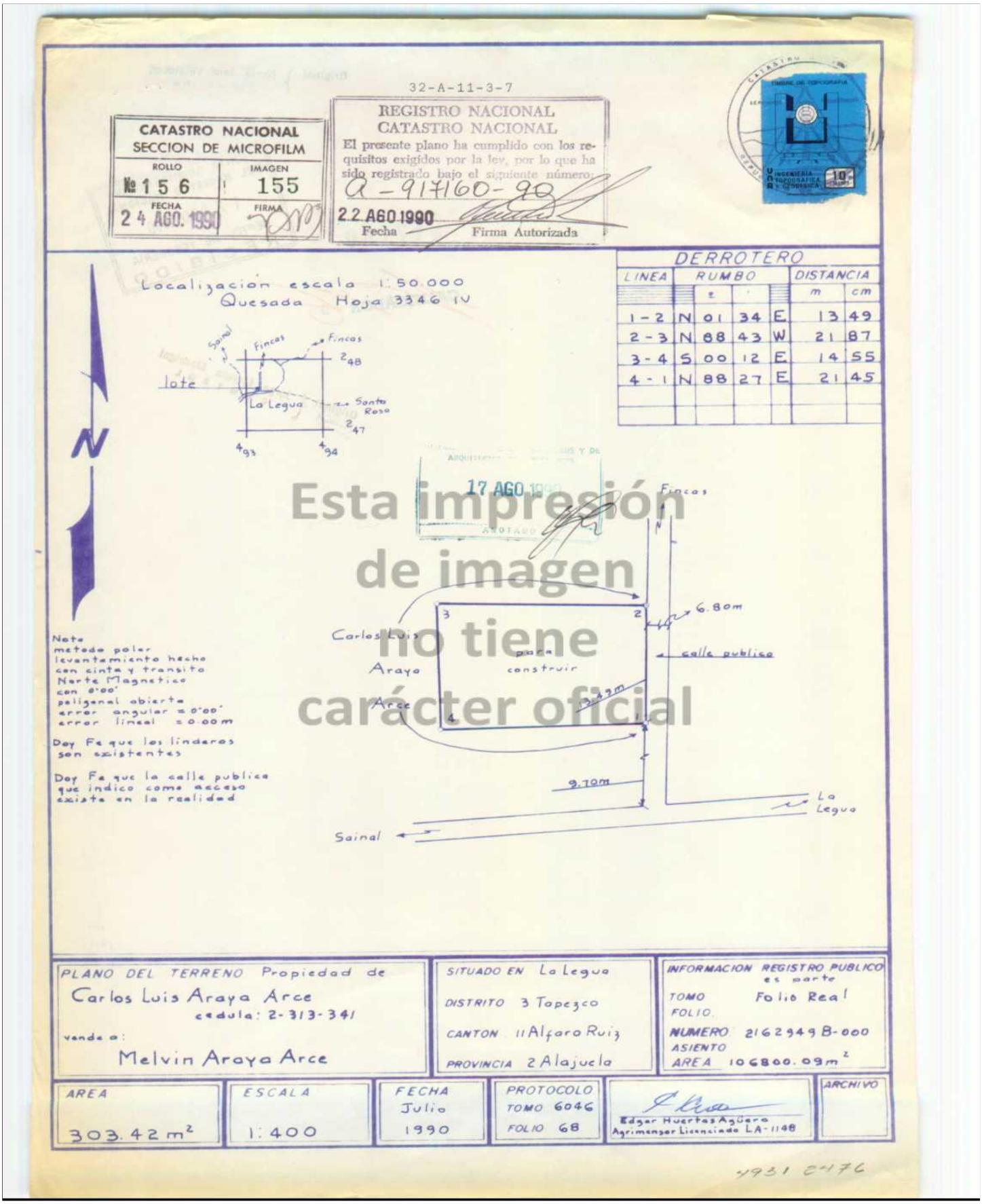
Foto 12



Descripción: Fachada lateral izquierda / cerca de alambre púas


© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro



32-A-11-3-7

CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM
ROLLO № 156 IMAGEN 155
FECHA 24 AGO. 1990 FIRMA

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-917160-90
22 AGO 1990
Fecha Firma Autorizada

Localizacion escala 1:50.000
Quesada Hoja 3346 IV

Sainal Fincas Fincas
2 48
late
La Legua Santo Rosa
2 47
4 93 4 94

DERROTERO

| LINEA | RUMBO | | | | DISTANCIA | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ° | ' | | m | cm |
| 1-2 | N | 01 | 34 | E | 13 | 49 |
| 2-3 | N | 88 | 43 | W | 21 | 87 |
| 3-4 | S | 00 | 12 | E | 14 | 55 |
| 4-1 | N | 88 | 27 | E | 21 | 45 |

17 AGO 1990

Fincas
N
6.80m
calle publica
Carlos Luis Araya Arce
para construir
3 2 4 1
13.49m
9.70m
La Legua
Sainal

Nota
metodo polar
levantamiento hecho
con cinta y transito
Norte Magnetico
con 0°00'
poligonal abierta
error angular = 0°00'
error lineal = 0.00m

Doy Fe que los linderos
son existentes

Doy Fe que la calle publica
que indico como acceso
existe en la realidad

PLANO DEL TERRENO Propiedad de
Carlos Luis Araya Arce
cedula: 2-313-341
vende a:
Melvin Araya Arce

SITUADO EN La Legua
DISTRITO 3 Tapezco
CANTON 11 Alfaro Ruiz
PROVINCIA 2 Alajuela

INFORMACION REGISTRO PUBLICO
es parte
TOMO Folio Real
FOLIO
NUMERO 2162949 B-000
ASIENTO
AREA 106800.09m²

| AREA | ESCALA | FECHA | PROTOCOLO | | ARCHIVO |
|---|---|---|---|---|---|
| 303.42 m² | 1:400 | Julio 1990 | TOMO 6046 FOLIO 68 | Edgar Huertas Agüero Agrimensor Licenciado LA-1148 | |

4931 C-176

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: 251065---000**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 251065 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** P/CONSTRUIR
**SITUADA EN EL DISTRITO 7-BRISAS CANTON 11-ZARCERO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**
**LINDEROS:**
NORTE : CARLOS LUIS ARAYA ARCE
SUR : CARLOS LUIS ARAYA ARCE
ESTE : CALLE PUB C/13M 49CM
OESTE : CARLOS LUIS ARAYA ARCE

**MIDE:** TRESCIENTOS TRES METROS CON CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS
**PLANO:**A-0917160-1990
**IDENTIFICADOR PREDIAL:**211070251065__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 251065 Y ADEMAS PROVIENE DE 162949 B000
**VALOR FISCAL:** 30,000,000.00 COLONES
**PROPIETARIO:**
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA DOLARES CON VEINTE CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00820786-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-DIC-2022

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

CITAS: 384-01696-01-0900-001
CAMINOS REF:0162949 B000
AFECTA A FINCA: 2-00251065 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY


© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 1

Descripción:

ANEXO : NOTAS GENERALES

**1)** El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las estructuras y al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo, o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.

**2)** La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.

**3)** Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.

**4)** No se omite manifestar que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario, en la visita de campo se verificaron el frente a calle y linderos.

**5)** El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto la suscrita no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.

**6)** Con respecto a la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no se trata de un estudio detallado, por lo tanto sus alcances se limitan a lo observado en la visita de campo.

**7)** La suscrita no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica como por ejemplo: propiedad, derechos, grávemeles y otros, pues es materia que no le compete y por lo tanto SALVA CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD.

**8)** Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.

**9)** La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.

**10)** La valuadora no asume ninguna responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación aportada.

**11)** La propiedad se encuentra funcional y la zona dispone de todos los servicios básicos.


© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 2

Descripción:

ANEXO : DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS BASICOS

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico

BANCO NACIONAL

# FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

## Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ●

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad.

Nombre del proveedor del servicio: ASADA ACUEDUCTO RURAL DE LAS BRISAS

Número telefónico del proveedor: 2463-3968

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: **Medidor #: 499**

Nombre del abonado: FRANCISCO ARCE VARGAS

Observaciones:

## Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ●

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. LA PROPIEDAD NO TIENE MEDIDOR.

Nombre del proveedor del servicio: COOPEALFARORUIZ

Número telefónico del proveedor: 2463-9000

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: # CODIGO ASOCIADO: F394

Nombre del abonado: FRANCISCO ARCE VARGAS

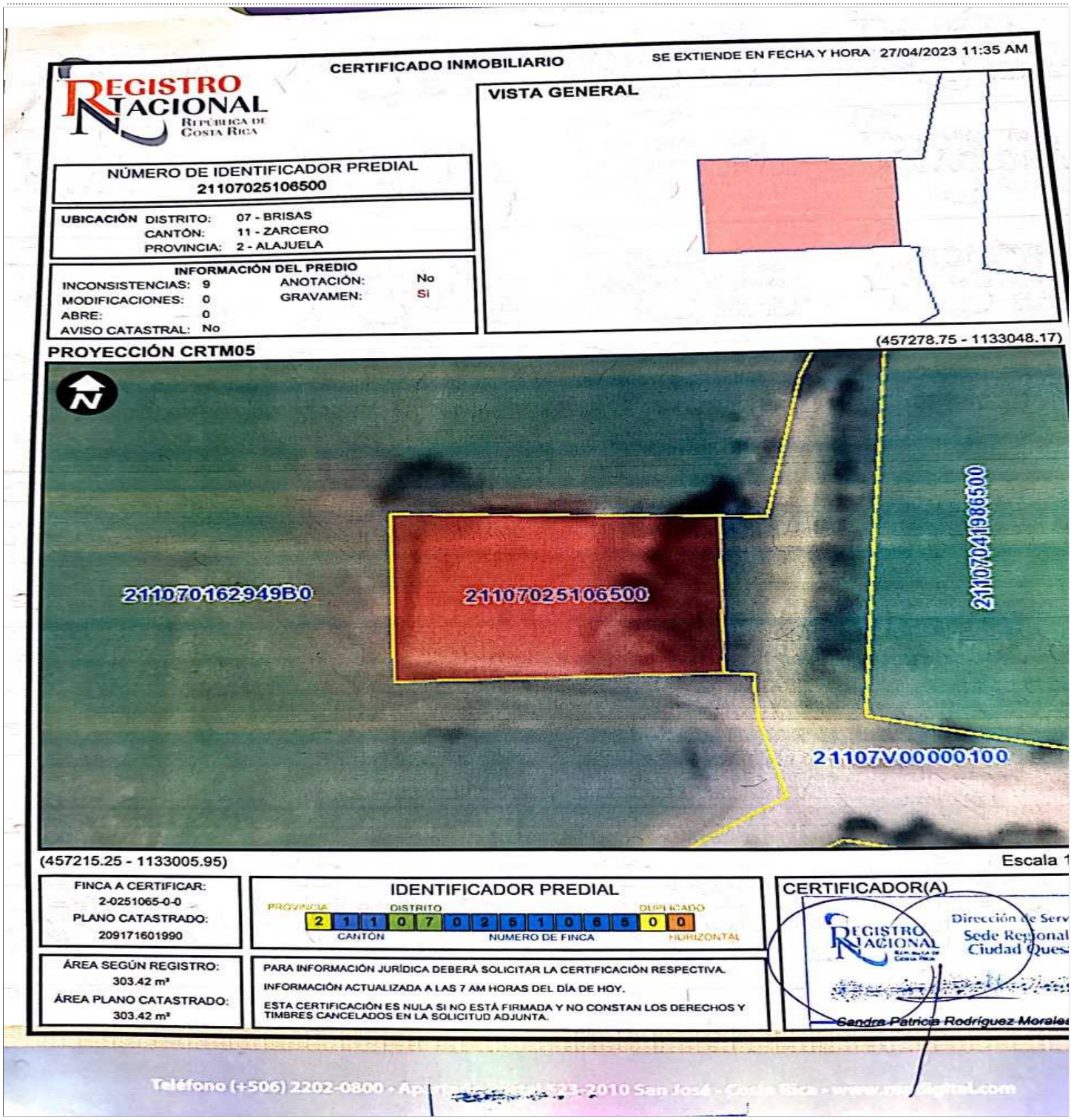
Observaciones:


© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Certificado Catastral 1

Descripción:

CERTIFICADO CATASTRAL PAGINA 1





© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Certificado Catastral 2

Descripción:

ANEXO : CERTIFICADO CATASTRAL PAG 2

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA

**CERTIFICADO INMOBILIARIO**

**DATOS GENERALES INFORMATIVOS**

**ABRE: Áreas Bajo Régimen Especial**

0 No se ubica en ABRE

**INCONSISTENCIAS**

9 Fincas inscritas en otro distrito.

**MODIFICACIONES: CORRESPONDE A DISCREPANCIAS EN LA INFORMACIÓN**

0 No tiene.

**CÓDIGOS ESPECIALES IDENTIFICADOR PREDIAL**

* Primer caracter de Número de Finca

V Predio de Vías
Ejemplo: 30302V000000200

H Predio de Hidrografía
Ejemplo: 30302H00001400

P Predio conformado por consecutivo predial
Ejemplo: 10704P00005200

N Predio del Estado
Ejemplo: 10101N00000100

**LISTADO DE COORDENADAS PROYECCIÓN CRTM05**

| Coordenada X (m) | Coordenada Y (m) |
|---|---|
| 457257.9268 | 1133033.8487 |
| 457257.5668 | 1133020.3687 |
| 457236.1368 | 1133019.7987 |
| 457236.0768 | 1133034.3287 |
| 457257.9268 | 1133033.8487 |



© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.