

Fecha: 17/11/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: San José, de la entrada posterior del Centro Comercial del Sur 200m oeste y 50 sur, Urbanización Nac 1-SJO 4-Catedral 1-San José

Número de Avalúo: 5108946

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 157.723.615,56

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 16/11/2022

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

Observaciones Generales:

- 1.- La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia de los mismos.
- 2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo.
- 3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.
- 4.- El sistema eléctrico se inspeccionó a lo que permite la visual.
- 5.- 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.

FIRMA:



Nombre: LEILA ZÚÑIGA LOPEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0554-0302

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 27-10104026179000-2022-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5108946

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: Cobo Judicial COD. AGENCIA: 27 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: ROY ENRIQUE CANTILLANO GONZALEZ CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 1-0954-0130			<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: LEILA ZÚÑIGA LOPEZ EMPRESA: Perito Externo - LEILA ZÚÑIGA LOPEZ IDENTIFICACIÓN N°: 1-0554-0302 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: leilazuniga@gmail.com TELÉFONO: 88169442/22199334 OTRO:													
	NOMBRE PROPIETARIO: Roy Enrique Cantillano González IDENTIFICACIÓN N°: 1-0954-0130 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 1 San José DISTRITO: 4 Catedral LOCALIDAD: San José, Urbanización Naciones Unidas DIRECCIÓN EXACTA: San José, de la entrada posterior del Centro Comercial del Sur 200m oeste y 50 sur, Urbanización Nac IDENTIFICADOR PREDIAL: 10104026179000 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0015914-1975 ÁREA REGISTRADA: 266.66 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: Gerardo Cantillano 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																	
<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"/> COBRO JUDICIAL USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 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 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: 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: 266.66 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: Yes FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² 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 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 checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input 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: ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS:			<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 type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja                      DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja                      TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input 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 type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input 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 type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																		
<b>TERRENO / FINCA</b>	DIMENSIONES: 13,33 X 19,9 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 266,66 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: 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 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No			SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input 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 checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrao <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 20 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No 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: 100 - > 95														
	COMENTARIOS: La propiedad se encuentra localizada en una urbanización consolidada, detrás del Centro Comercial del Sur, dentro de la finca está construida una vivienda de 2 plantas. Por estar ubicado en un centro urbano dentro con cercanía al centro de la capital, tiene acceso a toda clase de servicios, transporte, recreación, sistema educativo preparatoria, primaria, secundaria y universitaria.																	

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 27-10104026179000-2022-U

NAS No.: 5108946

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	492.002	1.096.560	1.133
2	491.998	1.096.565	1.135
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 50 <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> 402 m² <b>EDAD EFECTIVA:</b> 70 años <b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> 20 años <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias):</b> 0 m² <b>VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias):</b> 0 años	<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b> Residencial fuera de condominio <b>CUBIERTA:</b> Hierro galvanizado <b>ESTRUCTURA:</b> Mampostería, ladrillo y liviano <b>ENTREPISO:</b> Losa concreto armado sobre perfiles HN <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:</b> VC04 <b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:</b> Regular <b>AVANCE DE OBRA:</b> 100% <b>PORCENTAJE COBERTURA:</b> De 86% a 100%	<b>TECHOS:</b> Cerchas y clavadores en hierro negro y/o madera <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> <b>FACHADA/EXTERIOR:</b> Diseño sencillo <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---	--

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes: Repello <input checked="" type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> Cielos: <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>CLOSETS/ARMARIOS:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>AISLAMIENTO:</b> <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho <b>LÍNEAS DE PLOMERÍA:</b> Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>EMPOTRADOS/EXTRAS:</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <b>CONDICIÓN INTERIOR:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
<b>PISOS:</b> Cerámica, tabillas PVC <b>SISTEMA ELÉCTRICO:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% <b>TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:</b> NO <b>AIRE ACONDICIONADO:</b> NO <b>RED AGUA CALIENTE:</b> NO <b>GAS LP:</b> <b>UBICACIÓN:</b>	

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:														ÁREA
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Terraza	Bodega	Lavandería	Balcón		
PRINCIPAL		1	1	1	1	1			1	1	1			402 m²
SEGUNDO			1	1	4	3					1	2		
TERCERO														
<b>TOTALES:</b> CUARTOS: 20 RECÁMARAS: 5 BAÑOS: 4 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL: 402 m²														

**COMENTARIOS:** CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPellos, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. La parte posterior (dormitorios) del nivel 2, fue construida posterior a la vivienda (Año 2012) en sistema liviano, esta sección de la vivienda no cuenta con puertas, ventanas y falta una de las paredes de un dormitorio, que fue sustraído. El mueble de cocina del N1 está deficiente, en vista de que fue dañado al sustraer algunas puertas con afectación en el enchape. En varias secciones de paredes están desprendidos las piezas de enchape, los cielos presentan manchas y desprendimiento del empaste a causa de humedad y falta de mantenimiento, lo mismo sucede con varias paredes del N1. NOTA: Se valora una vivienda principal en 2 niveles y dormitorios en la parte posterior de la propiedad, en el Nivel 2. VIVIENDA: Nivel 1: 155m2 / Nivel 2: 126m2 / Coch 51m2 Dormitorios Nivel 2: 70m2

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 27-10104026179000-2022-U

NAS No.: 5108946

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, Catedral San José, de la entrada posterior del Centro Comercial del Sur 200m oeste y 50 sur, Urbanización Naciones Unidas, casa a mano izquierda de 2 plantas		San José, Catedral, Urbanización Naciones Unidas		San José, Catedral, Urbanización Naciones Unidas			
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA			
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		17/11/2022		17/11/2022			
Valor Terreno		65.912.175		159.863.350			
Números de Contacto		7064-6781		8921-9581			
Valor Unitario del Terreno		258.479,12		244.066,18			
Ubicación	5	5	1	3	,9503		1
Dimensiones/Area de la Finca	266,66 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>	,9854	650 m <sup>2</sup>	1,3418		1
Servicios 1	4	4	1	4	1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1		1
Tipo de vía	3	3	1	3	1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1		1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
NEGOCIACION		NO	1	SI	,9		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9854		1,1476		1	
VALORES HOMOLOGADOS		254.705,32		280.090,66		0	
Conclusiones:							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 71.304.351							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 267.398							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 27-10104026179000-2022-U

NAS No.: 5108946

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: LEILA ZUÑIGA LOPEZ
	OFICINA: Cobre Judicial      COD. AGENCIA: 27		EMPRESA: Perito Externo - LEILA ZUÑIGA LOPEZ
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0554-0302
	CLIENTE: ROY ENRIQUE CANTILLANO GONZALEZ		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO:		CORREO: leilazuniga@gmail.com
TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0954-0130	TELÉFONO: 88169442/22199334	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	266,66	267.398	1	1	1	1	267.398	100%	71.304.350,68
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:	71.304.350,68

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	281	390.000	70	30	0,6939	0,819	0,5683	100%	221.638,6	62.280.446,6
Cochera	51	312.000	70	30	0,6939	0,819	0,5683	100%	177.310,88	9.042.854,88
Dorm. N-2	70	295.000	55	10	0,8926	0,819	0,731	100%	215.656,62	15.095.963,4
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales									Valor de las Construcciones:	86.419.264,88

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:**

157.723.615,56

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
Totals:											0



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 27-10104026179000-2022-U

NAS No.: 5108946

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**

- 1.- La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia de los mismos.
- 2.- No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo.
- 3.- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.
- 4.- El sistema eléctrico se inspeccionó a lo que permite la visual.
- 5.- 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.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

**RESUMEN DE VALORES**

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

VALOR DE TERRENO: 71.304.350,68

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 86.419.264,88

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 157.723.615,56

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 86.419.264,88

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: 157.723.615,56  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: San José, de la entrada posterior del Centro Comercial del Sur 200m oeste y 50 sur, Urbanización Naciones Unidas, casa a mano izquierda de 2 plantas

PROVINCIA: SJO CANTON: San José DISTRITO: Catedral

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: 17/11/2022 VALOR FINAL: 157.723.615,56 MONTO DE LA SOLICITUD: 117.100.585,98

VALOR EN LETRAS: ciento cincuenta y siete millones seiscientos veintitrés mil seiscientos quince y cincuenta y seis centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:** 

NOMBRE PERITO: LEILA ZÚÑIGA LOPEZ NOMBRE CO-FIRMANTE:

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

REGISTRO #: A-10104 REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 583 CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 217 COD. EMPRESA:

FECHA DEL INFORME: 17/11/2022 FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:  Si  No

FECHA DE INSPECCIÓN: 16/11/2022 FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0554-0302 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: COCHERA

Foto 4



Descripción: COCINA

Foto 2



Descripción: SALA PRINCIPAL Y ESCALERA #1 A NIVEL 2

Foto 5



Descripción: DORMITORIO Nivel 1

Foto 3



Descripción: COMEDOR

Foto 6



Descripción: SERVICIO SANITARIO DORMITORIO #1 Nivel 1

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: LAVANDERIA

Foto 10



Descripción: COMEDOR NIVEL 2

Foto 8



Descripción: TERRAZA

Foto 11



Descripción: DORMITORIO PRINCIPAL NIVEL 2

Foto 9



Descripción: COCINA EN NIVEL 2

Foto 12



Descripción: SERVICIO SANITARIO DORMITORIO PRINCIPAL

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: DORMITORIO #2 NIVEL 2

Foto 16



Descripción: DORMITORIO #4 NIVEL 2

Foto 14



Descripción: DORMITORIO #2 NIVEL 2

Foto 17



Descripción: SERVICIO SANITARIO #2 NIVEL 2

Foto 15



Descripción: DORMITORIO #3 NIVEL 2

Foto 18



Descripción: BALCON - DORMITORIO PRINCIPAL

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



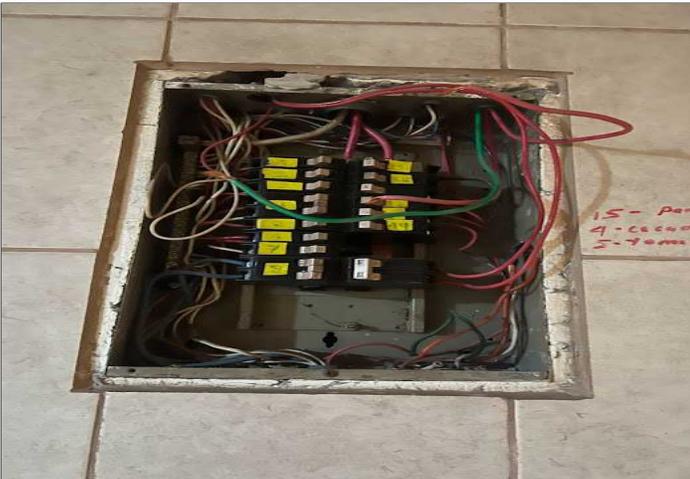
Descripción: AREA DE PATIO

Foto 22



Descripción: ELEVACION LATERAL SUR

Foto 20



Descripción: CAJA DE BREAKERS

Foto 23



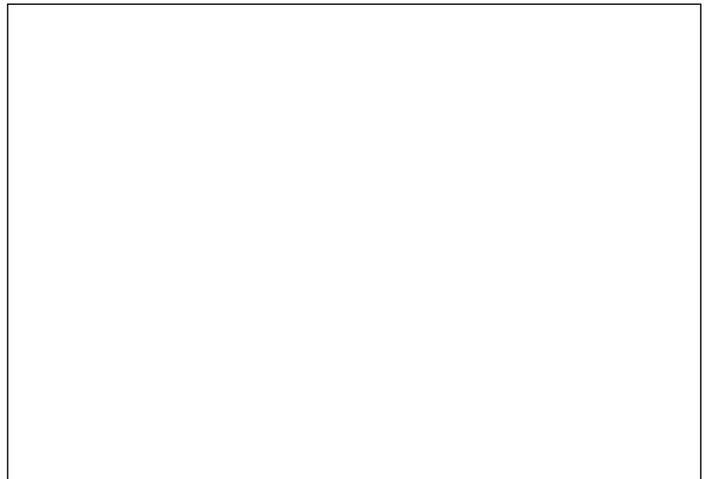
Descripción:

Foto 21



Descripción: ELEVACION LATERAL NORTE

Foto 24



Descripción:

Plano Catastro

454-51-4-8-657560

LINEA	RUMBO	DIST.
1-2	N 02°09 W	13.75
2-3	N 82°53 E	20.01
3-4	L 07°02 E	13.83
4-1	L 82°53 W	19.99



CALLE PUBLICA 15 BIS

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

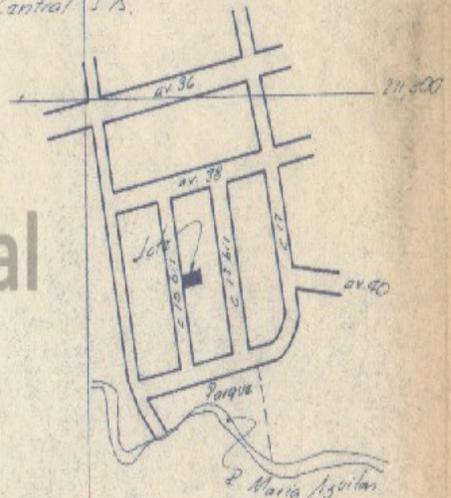
Carmen Brenes Protti

Olga Martha Marian Segura

Parque Central S.A.

PARA CONSTRUIR

Crispulo Vargas Chacon



LOCALIZACION esc. 1:4000

PROPIEDAD DE <b>VICTOR MANUEL VARGAS CHACON</b>		AREA <b>266.66</b> m.2	SITUADO EN <b>URB. NACIONES UNIDAS JOR</b>	
PROTOCOLO <b>403</b>	FECHA <b>Agosto 1975</b>	ESCALA <b>1:200</b>	TOMO <b>02269</b>	
FOLIO <b>99</b>	ARCHIVO No.		DISTRITO <b>CAJEDRAL</b>	
			CANTON <b>CENTRAL</b>	
			PROVINCIA <b>TAN JOSE</b>	
			No. <b>279.180-279.282</b>	
			ASIENTO <b>1-1</b>	

Impreso por Armas & Tena Ltda. Tel. 21-1600-San José C.R.

528-3. 211-2

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 261790-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 261790 **DUPLICADO. HORIZONTAL. DERECHO: 000**

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 4-CATEDRAL CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:  
NORTE: CARMEN BRENES PROTTI  
SUR: MADINSON S A  
ESTE: PASAJE CENTRAL S A  
OESTE: CALLE 15 BIS

MIDE: DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CON SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO: SJ-0015914-1975

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 261790 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2606-292-007  
VALOR FISCAL: 1.71.523.920.00 COLONES

**PROPIETARIO:**  
ROY ENRIQUE CANTILLANO GONZALEZ  
CEDULA IDENTIDAD 1-0954-0130  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
ESTIMACION O PRECIO: TRESCIENTOS DOS MIL DOLARES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACION: 0574-00027293-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FORMA PAGO: RECIBIDOS  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-MAR-2008

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

**HIPOTECA**  
CITAS: 574-27293-01-0008-001  
AFECTA A FINCA: 1-00261790-000  
MONTO: CIENTO DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES  
INTERESES: LOS CORRIENTES SERÁN LOS QUE RIGAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO DERTIVADO DE ESTA LINEA DE CREDITO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACION SEGUN LA TASA  
APROBADA POR LA INSTITUCION ACREEDORA

INICIA: 12 DE DICIEMBRE DE 2007  
VENCE: 12 DE DICIEMBRE DE 2037  
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA POR LA SUMA DE 119.800.000.00 COLONES PPOR EL PLAZO DE 30 AÑOS QUE VENCE EL 12 DE DICIEMBRE DEL 2037  
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO  
RESPONDE POR: CIENTO DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: 119.800.000.00  
ACREEDOR:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR:  
ROY ENRIQUE CANTILLANO GONZALEZ  
CEDULA IDENTIDAD 1-0954-0130  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)**  
CITAS: 574-27293-01-0011-001

AFECTA A FINCA: 1-00261790-000  
INICIA EL: 10 DE MARZO DE 2008  
FINALIZA EL: 10 DE MARZO DE 2011  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**PRACTICADO**  
CITAS: 800-277436-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 15-023985-1338-CJ  
AFECTA A FINCA: 1-00261790-000  
INICIA EL: 23 DE JULIO DE 2015  
FINALIZA EL: 23 DE JULIO DE 2025  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**PRACTICADO**  
CITAS: 800-288740-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 15-019382-1012-CJ  
AFECTA A FINCA: 1-00261790-000  
INICIA EL: 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015  
FINALIZA EL: 11 DE SEPTIEMBRE DE 2025  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

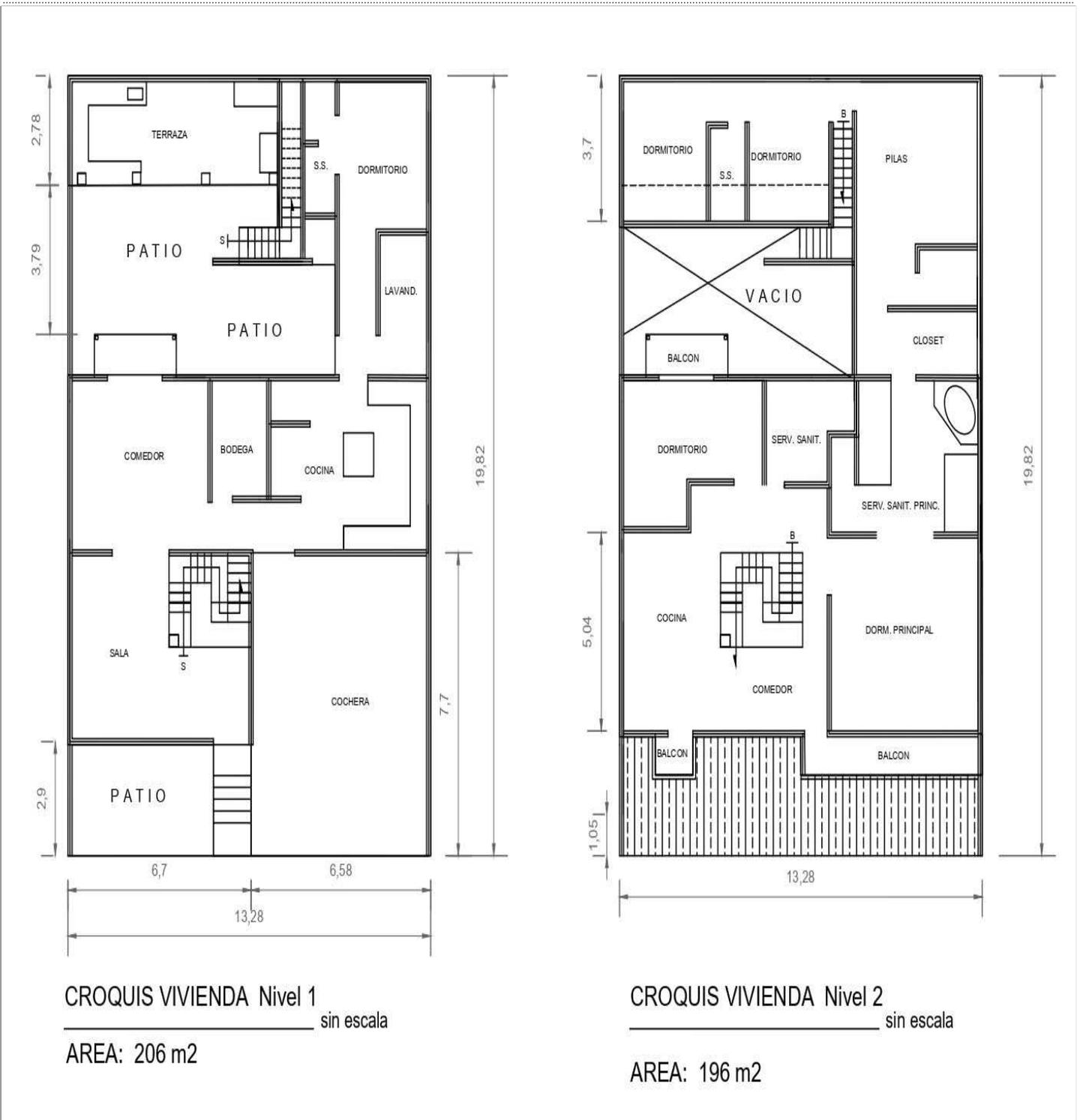
**PRACTICADO**  
CITAS: 800-346317-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 13-000363-1205-CJ  
AFECTA A FINCA: 1-00261790-000  
INICIA EL: 27 DE JULIO DE 2016  
FINALIZA EL: 27 DE JULIO DE 2026  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**PRACTICADO**  
CITAS: 800-609417-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-021773-1044-CJ  
AFECTA A FINCA: 1-00261790-000  
INICIA EL: 29 DE ABRIL DE 2020  
FINALIZA EL: 29 DE ABRIL DE 2030  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 16-11-2022 a las 23:30 horas

Anexo Imagen 1

Descripción:  
CROQUIS DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES, SIN ESCALA



CROQUIS VIVIENDA Nivel 1  
sin escala

AREA: 206 m<sup>2</sup>

CROQUIS VIVIENDA Nivel 2  
sin escala

AREA: 196 m<sup>2</sup>