

Fecha: 25/03/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Gasolinera 225 mts Noroeste, 25mt Norte, 50mt Oeste y 25mt Norte, sobre calle Zeneida  
2-ALA 10-Desamparados 1-Alajuela

Número de Avalúo: 5152174

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 65.177.076,4

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 23/03/2024

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 FUE SUSTRAIDO.
- 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 LÓPEZ

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.: 214-20110022337500-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5152174

|                                           |                                                   |                                     |          |                                              |  |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|----------------------------------------------|--|
| CLIENTE                                   | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica               |                                     | VALUADOR | NOMBRE: LEILA ZÚÑIGA LÓPEZ                   |  |
|                                           | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 |                                     |          | EMPRESA: Perito Externo - LEILA ZÚÑIGA LÓPEZ |  |
| SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA |                                                   | IDENTIFICACIÓN N°: 1-0554-0302      |          | TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto              |  |
| CLIENTE: 8773-1 HUENDY GONZALEZ CARVAJAL  |                                                   | CORREO: arq.leilazuniga@outlook.com |          | CORREO: trivera@bncr.fi.cr                   |  |
| TELÉFONO: 2010-1313                       |                                                   | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0483-0477      |          | TELÉFONO: 88169442/22199334 OTRO:            |  |

|                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                      |                                 |                                 |                                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|--|
| PROPIEDAD                                                                                                                                                                                             | NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA |                                      | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 |                                 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%                       |  |
|                                                                                                                                                                                                       | PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 1 Alajuela              |                                      | DISTRITO: 10 Desamparados       |                                 | LOCALIDAD: Alajuela, Desamparados, Desamparados |  |
| DIRECCIÓN EXACTA: De la Gasolinera 225 mts Noroeste, 25mt Norte, 50mt Oeste y 25mt Norte, sobre calle Zeneida                                                                                         |                                                  |                                      |                                 |                                 |                                                 |  |
| IDENTIFICADOR PREDIAL: 20110022337500                                                                                                                                                                 |                                                  | PLANO DE CATASTRO N°: A-0467306-1982 |                                 | ÁREA REGISTRADA: 648,6 m²       |                                                 |  |
| ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela                                                                                                                                                                        |                                                  | USO PREDOMINANTE: Residencial        |                                 | OCUPADO POR: 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 |                                                  |                                      |                                 |                                 |                                                 |  |

|                                                                                                     |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| INFORMACIÓN ADICIONAL                                                                               | INSCRIPCIÓN DE: La Finca                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SEGÚN: El Plano Y El Registro                                                                                                                                                                  |  |
|                                                                                                     | PROPÓSITO: <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"/> BIENES ADJUDICADOS |  |
| 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                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                |  |
| Actualización de un avalúo elaborado en:                                                            |                                                                                                                                                      | con vencimiento en:                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |  |
| 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 CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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:                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |  |
| ÁREA M² PLANO CATASTRO:                                                                             |                                                                                                                                                      | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                |  |
| ÁREA M² ID. PREDIAL:                                                                                |                                                                                                                                                      | DEMASIA: No                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                |  |
| FACTOR DE COPROPIEDAD: 0                                                                            |                                                                                                                                                      | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                |  |

|                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                           |                              |         |    |                                                                                                            |       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--|
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO                                                                                                                                                                                     | ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro |                                                                                           | PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA |         | De |                                                                                                            | Hasta |  |
|                                                                                                                                                                                                             | TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro             |                                                                                           | RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):  |         |    |                                                                                                            |       |  |
| TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro |                                                                                                                                                                                                                 | RANGO DE PRECIOS:                                                                         |                              |         |    |                                                                                                            |       |  |
| DENSIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural                                            |                                                                                                                                                                                                                 | VISIÓN DEL MERCADO                                                                        |                              | OFERTA: |    | <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja                |       |  |
| NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                 | DEMANDA:                                                                                  |                              |         |    | <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja                |       |  |
| ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                 | TENDENCIA DE PRECIOS:                                                                     |                              |         |    | <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo |       |  |
| FACILDADES DE MANO DE OBRA:                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                 | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No |                              |         |    |                                                                                                            |       |  |
| COMENTARIOS:                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                           |                              |         |    |                                                                                                            |       |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| TERRENO / FINCA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | DIMENSIONES: 16,85 X 38,72 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. |  | SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ÁREA APLICABLE: 648,6 UNIDAD DE MEDIDA: m²                                                    |  | <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Tanque séptico y drenajes                                                                                 |  |
| 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 Ninguno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |
| COMENTARIOS:<br>La propiedad se localiza al final de la Calle Zeneida, vía en tierra, sin salida, actualmente frente a la vivienda está en verde. Dentro de la propiedad está construida una vivienda, la cual está desmantelada, el resto de patio y acceso está enmontado. En el frente principal de la propiedad está construida una tapia de mampostería y un portón en perfiles de hierro negro, el cual fue abierto y está trabado por exceso de material en el riel, tanto de tierra como de escombros. La última lámpara de alumbrado público está a una distancia de 25 metros del inicio del lote. No cuenta con aceras, cordón de caño ni cuneta. Cuenta con los servicios urbanos de electricidad, agua, telefono, la recolección de basura está a una distancia de 70m al inicio de la Calle Zeneida. |                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                            |  |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20110022337500-2024-U

NAS No.: 5152174

COORDENADAS

| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 |         |           |         |
|---------------------------------|---------|-----------|---------|
| VÉRTICE                         | ESTE    | NORTE     | ALTITUD |
| 1                               | 479.829 | 1.108.799 | 1.003   |
| 2                               | 479.840 | 1.108.786 | 1.003   |
| 3                               | 479.814 | 110.759   | 1.003   |

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2000

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 84 m²

EDAD EFECTIVA: 55 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 31 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 71 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 31 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: Láminas HG ondulado #26

ESTRUCTURA: Mampostería, vigas y columnas concreto

ENTREPISO: No aplica

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Perfiles HN con focos corrosión

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ Paredes externas con fisuras

Empastado ☒ Paredes internas

Enchape ☒ En área de ducha

☐

☐

PISOS: Cerámica, presenta reventaduras en sala y comedor

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☒ No Entubado 0% - 25% SUSTRAIDO AL 100%

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO

AIRE ACONDICIONADO: NO

RED AGUA CALIENTE: NO

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: NO HAY - FUE SUSTRAIDO

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. |  |  |  |  |  | ÁREA  |
|-----------|---------|------|---------|--------|-----------|-------------|----------|-----------|--|--|--|--|--|-------|
| PRINCIPAL | 1       | 1    | 1       | 1      | 3         | 1           |          |           |  |  |  |  |  | 84 m² |
| SEGUNDO   |         |      |         |        |           |             |          |           |  |  |  |  |  |       |
| TERCERO   |         |      |         |        |           |             |          |           |  |  |  |  |  |       |
|           |         |      |         |        |           |             |          |           |  |  |  |  |  |       |
|           |         |      |         |        |           |             |          |           |  |  |  |  |  |       |

TOTALES: CUARTOS: 7 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL 84 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

OBSERVACIONES SOBRE LA VIVIENDA: Ver ANEXO DE TEXTO

Página 2 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-20110022337500-2024-U FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL NAS No.: 5152174

**NAS No.: 5152174**

| ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO                                                                                             |          |                                                                                                    |         |                                                              |         |                                                             |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------|---------|
| BIEN VALUADO                                                                                                               |          | COMPARABLE NO. 1                                                                                   |         | COMPARABLE NO. 2                                             |         | COMPARABLE NO. 3                                            |         |
| Descripción:                                                                                                               |          | Descripción                                                                                        | Ajustes | Descripción                                                  | Ajustes | Descripción                                                 | Ajustes |
| ALA, Alajuela, Desamparados<br>De la Gasolinera 225 mts Noroeste, 25mt Norte, 50mt Oeste y 25mt Norte, sobre calle Zeneida |          | ALA, Alajuela, Desamparados<br>de la Gasolinera 225 mts Noroeste y 215m norte, lote mano izquierda |         | ALA, Alajuela, Desamparados<br>de la Gasolinera 425m sureste |         | ALA, Alajuela, Desamparados, 300m oeste del Centro Llantero |         |
| Tipo de Información                                                                                                        |          | OFERTA                                                                                             |         | OFERTA                                                       |         | BASE DATOS                                                  |         |
| Superficie de Terreno                                                                                                      |          | 12 m X 92 m                                                                                        |         | 12,5 m X 49 m                                                |         | 12,5 m X 40 m                                               |         |
| Fecha Consulta                                                                                                             |          | 25/03/2024                                                                                         |         | 25/03/2024                                                   |         | 25/03/2024                                                  |         |
| Valor Terreno                                                                                                              |          | 80.000.000                                                                                         |         | 56.070.000                                                   |         | 55.000.000                                                  |         |
| Números de Contacto                                                                                                        |          | 8618-9412                                                                                          |         | 8426-6925                                                    |         | VADI 79114                                                  |         |
| Valor Unitario del Terreno                                                                                                 |          | 71.877,8                                                                                           |         | 90.000                                                       |         | 91.666,67                                                   |         |
| Ubicación                                                                                                                  | 5        | 5                                                                                                  | 1       | 5                                                            | 1       | 5                                                           | 1       |
| Dimensiones/Area de la Finca                                                                                               | 648,6 m² | 1.113 m²                                                                                           | 1,1951  | 623 m²                                                       | ,9868   | 600 m²                                                      | ,9746   |
| Servicios 1                                                                                                                | 1        | 1                                                                                                  | 1       | 1                                                            | 1       | 1                                                           | 1       |
| Servicios 2                                                                                                                | 15       | 16                                                                                                 | ,9704   | 16                                                           | ,9704   | 11                                                          | 1,1275  |
| Tipo de vía                                                                                                                | 6        | 4                                                                                                  | ,8755   | 6                                                            | 1       | 4                                                           | ,8755   |
| Relación Frente/Fondo                                                                                                      |          |                                                                                                    | 1       |                                                              | 1       |                                                             | 1       |
| Pendiente %                                                                                                                | 0        | 10                                                                                                 | 1,1368  | 0                                                            | 1       | 0                                                           | 1       |
| Nivel respecto a calle                                                                                                     | 0,5      | 0                                                                                                  | ,9851   | 0                                                            | ,9851   | 0                                                           | ,9851   |
| FRENTE                                                                                                                     | 16,85    | 12                                                                                                 | 1,1198  | 12,5                                                         | 1,1047  | 12,5                                                        | 1,1047  |
|                                                                                                                            |          |                                                                                                    | 1       |                                                              | 1       |                                                             | 1       |
|                                                                                                                            |          |                                                                                                    | 1       |                                                              | 1       |                                                             | 1       |
|                                                                                                                            |          |                                                                                                    | 1       |                                                              | 1       |                                                             | 1       |
|                                                                                                                            |          |                                                                                                    | 1       |                                                              | 1       |                                                             | 1       |
|                                                                                                                            |          |                                                                                                    | 1       |                                                              | 1       |                                                             | 1       |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE                                                                                                  |          | 1,2733                                                                                             |         | 1,0421                                                       |         | 1,0469                                                      |         |
| VALORES HOMOLOGADOS                                                                                                        |          | 91.518,9                                                                                           |         | 93.787,96                                                    |         | 95.969,94                                                   |         |
| Conclusiones:                                                                                                              |          |                                                                                                    |         |                                                              |         |                                                             |         |

**VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 93.759**

**Informe de Avalúo No.: 214-20110022337500-2024-U**

NAS No.: 5152174

|         |                                           |                                |          |                                              |       |
|---------|-------------------------------------------|--------------------------------|----------|----------------------------------------------|-------|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica       |                                | VALUADOR | NOMBRE: LEILA ZÚÑIGA LÓPEZ                   |       |
|         | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados           | COD. AGENCIA: 214              |          | EMPRESA: Perito Externo - LEILA ZÚÑIGA LÓPEZ |       |
|         | SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA |                                |          | IDENTIFICACIÓN N°: 1-0554-0302               |       |
|         | CLIENTE: 8773-1 HUENDY GONZALEZ CARVAJAL  |                                |          | TIPO DE PROFESIONAL: Architect               |       |
|         | CORREO: trivera@bncr.fi.cr                |                                |          | CORREO: arg.leilazuniga@outlook.com          |       |
|         | TELÉFONO: 2010-1313                       | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0483-0477 |          | TELÉFONO: 8816942/22199334                   | OTRO: |

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

| Fracción | Área m2 | Valor    | Factores de Ajustes |   |   |   | Valor Unitario | Indiviso           | Valor        |
|----------|---------|----------|---------------------|---|---|---|----------------|--------------------|--------------|
|          |         | Unitario |                     |   |   |   | Ajustado       |                    | Parcial      |
| 1        | 648,6   | 93.759   | 1                   | 1 | 1 | 1 | 93.759         | 100%               | 60.812.087,4 |
| 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: | 60.812.087,4 |

| Forma de    | Área m2 | Valor    | V.R.  | VUT    | Edad   | Estado      | F. Deprec. | F. Conserv. | VNR | VUR                                      | Valor Unitario |
|-------------|---------|----------|-------|--------|--------|-------------|------------|-------------|-----|------------------------------------------|----------------|
| Explotación |         | Unitario | Nuevo | (años) | (años) | de Conserv. |            |             |     | (años)                                   | Final          |
|             |         |          |       |        |        |             |            |             |     |                                          |                |
|             |         |          |       |        |        |             |            |             |     |                                          |                |
|             |         |          |       |        |        |             |            |             |     |                                          |                |
|             |         |          |       |        |        |             |            |             |     |                                          |                |
|             |         |          |       |        |        |             |            |             |     |                                          |                |
| Totales     | 0       |          | 0     |        |        |             |            |             |     | Valor Mejoras al Terreno:                | 0              |
|             |         |          |       |        |        |             |            |             |     | Proporción del valor mejoras al terreno: | 0              |

| Tipo de construcción | Área m2 | Valor Unitario | V.R. Nuevo | VUT (años) | Edad (años) | F. Deprec. | F. Conserv. | VNR                          | VUR (años) | Valor Unitario Final |
|----------------------|---------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------|----------------------|
| VIVIENDA             | 84      | 192.000        | 16.128.000 | 55         | 25          | 0,6694     | 0,278       | 3.001.320                    | 10,2       | 35.730               |
| GARAGE               | 24      | 85.000         | 2.040.000  | 40         | 25          | 0,4922     | 0,278       | 279.144                      | 5,5        | 11.631               |
| TAPIA PORT           | 47      | 35.000         | 1.645.000  | 50         | 15          | 0,805      | 0,819       | 1.084.525                    | 33         | 23.075               |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |                              |            |                      |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |                              |            |                      |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |                              |            |                      |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |                              |            |                      |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |                              |            |                      |
|                      |         |                |            |            |             |            |             |                              |            |                      |
| Totales              | 155     |                | 19.813.000 |            |             |            |             | Valor de las Construcciones: |            | 4.364.989            |

| 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                                                        |

| 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: | 65.177.076,4 |
|---------------------|--------------|

[illegible]

Informe de Avalúo No.: 214-20110022337500-2024-U FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL NAS No.: 5152174

**NAS No.: 5152174**

| 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, Alajuela, Desamparados<br>De la Gasolinera 225 mts Noroeste, 25mt Norte, 50mt Oeste y 25mt Norte, sobre calle Zeneida |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Fuente de Información                                                                                                      |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Fecha Consulta                                                                                                             |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Precio de Oferta                                                                                                           |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Área Construcción                                                                                                          | 84 m²                                   |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Valor Unitario                                                                                                             |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Distancia Aprox. al Sujeto Km                                                                                              |                                         |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
|                                | Ubicación                                                                                                                  | De la Gasolinera 225 mts Noroeste, 25mt |                  | 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:                  |                                                                                                                            |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 15

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20110022337500-2024-U

NAS No.: 5152174

| ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO | ENFOQUE DE MERCADO                                                                                                         |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
|                                | BIEN VALUADO                                                                                                               |                                         | COMPARABLE NO. 4 |         | COMPARABLE NO. 5 |         | COMPARABLE NO. 6 |         |
|                                | Descripción:                                                                                                               |                                         | Descripción      | Ajustes | Descripción      | Ajustes | Descripción      | Ajustes |
|                                | ALA, Alajuela, Desamparados<br>De la Gasolinera 225 mts Noroeste, 25mt Norte, 50mt Oeste y 25mt Norte, sobre calle Zeneida |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Fuente de Información                                                                                                      |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Fecha Consulta                                                                                                             |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Precio de Oferta                                                                                                           |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Área Construcción                                                                                                          | 84 m²                                   |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Valor Unitario                                                                                                             |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |
|                                | Distancia Aprox. al Sujeto Km                                                                                              |                                         |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
|                                | Ubicación                                                                                                                  | De la Gasolinera 225 mts Noroeste, 25mt |                  | 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:                                                                                                              |                                         |                  |         |                  |         |                  |         |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20110022337500-2024-U

NAS No.: 5152174

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

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 FUE SUSTRAIDO.  
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: 60.812.087,4  
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 4.364.989  
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 65.177.076,4  
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 4.364.989  
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: 65.177.076,4 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR  
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Gasolinera 225 mts Noroeste, 25mt Norte, 50mt Oeste y 25mt Norte, sobre calle Zeneida  
PROVINCIA: ALA CANTON: Alajuela DISTRITO: Desamparados  
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: 25/03/2024 VALOR FINAL: 65.177.076,4 MONTO DE LA SOLICITUD: 62.261.500,5  
VALOR EN LETRAS: sesenta y cinco millones ciento setenta y siete mil setenta y seis y cuarenta centavos  
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado  
CO-FIRMANTE (si aplica)  
FIRMA:  
FIRMA:  
NOMBRE PERITO: LEILA ZÚÑIGA LÓPEZ 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  
FECHA DEL INFORME: 25/03/2024 FECHA DEL INFORME:  
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No  
FECHA DE INSPECCIÓN: 23/03/2024 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 Catrastro ☐ 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



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: ELEVACIÓN POSTERIOR

Foto 4



Descripción: SALA

Foto 2



Descripción: VISTA GENERAL DE LA PROPIEDAD

Foto 5



Descripción: PASILLO A DORMITORIOS

Foto 3



Descripción: VISTA LATERAL Y POSTERIOR DE LA VIVIENDA

Foto 6



Descripción: POSIBLE SALA DE TV O COMEDOR

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: DORMITORIO PRINCIPAL

Foto 10



Descripción: COCINA

Foto 8



Descripción: DORMITORIO 2

Foto 11



Descripción: SERVICIO SANITARIO

Foto 9



Descripción: DORMITORIO 3

Foto 12



Descripción: DAÑO EN CIELO RASO - DORMITORIO 3

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: DAÑO EN CIELO GYPSUM - DORMITORIO 3

Foto 16



Descripción: ESTRUCTURA DE TECHOS Y CUBIERTA EN ESTADO DE DEMOLICIÓN

Foto 14



Descripción: DAÑO EN CIELO GYPSUM EN SALA PRODUCTO DE SUSTRACCIÓN DE CABLEADO ELÉC

Foto 17



Descripción: CAJAS DE BREAKERS

Foto 15



Descripción: CORROSIÓN EN PERFILES DE TECHO Y LÁMINAS HG ONDULADAS DE CUBIERTA - ALER

Foto 18



Descripción: INTERRUPTOR PRINCIPAL SUSTRADO

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: MOCHETA DE MEDIDOR NO EXISTENTE

Foto 22



Descripción: GALERON

Foto 20



Descripción: FRENTE PRINCIPAL DE LA PROPIEDAD - PORTÓN EN PERFILES HN Y TAPIA EN MAMPOS

Foto 23



Descripción: AREA DE PATIO

Foto 21



Descripción: OBSTRUCCIÓN DE PORTON Y REJILLA DE INGRESO COLAPSADA

Foto 24



Descripción: ZONAS VERDES COSTADO SURESTE DE LA PROPIEDAD

Plano Catastro

338-5AS *A-1.10.3 #417*

008701

SECCION DE MICROFILM

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| ROLLO        | IMAGEN             |
| 46           | 323                |
| FECHA        | FIRMA              |
| 22 NOV. 1985 | <i>[Signature]</i> |

**CATASTRO**

No. *A-167306-82*

24 MAR. 1982

*[Signature]*

Jefe Sección Catastrales

| LINEA | RUMBO       | DIST.  |
|-------|-------------|--------|
| 1 — 2 | S 46° 30' E | 16.85m |
| 2 — 3 | S 38° 20' W | 38.72m |
| 3 — 4 | N 48° 34' W | 16.50m |
| 4 — 5 | N 37° 58' E | 12.37m |
| 5 — 1 | N 37° 52' E | 26.98m |

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

COLEGIO DE INGENIEROS TOPOGRAFOS

23 MAR 1982

ANOTADO — FISCAL

**PROPIEDAD DE** *Zeneida Alfaro Bastos*

**CEDULA No.** 2-089-7133

**SITUADO EN** Desamparados

**DISTRITO** 10 Desamparados Es parte:

**CANTON** 01 Alajuela TOMO 1527

**PROVINCIA** 02 Alajuela FOLIO 194

**ARCHIVO No.** Lote #8 NUMERO 112335

**FECHA** 1 de marzo de 1982

**Técnico en Topografía y Catastro** *Jorge Luis Alvarado Cifuentes*

**T.T.C. - 1879**

**PROTOCOLO** 2537 **FOLIO** 132

**AREA** 648.60 m<sup>2</sup>

**Registro:** 4368.10 m<sup>2</sup>

**ESCALA** 1:500

**Localización**  
Hoja Barba 33 46 II  
Escala 1:50,000

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 223375---000**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 223375 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION.  
**SITUADA EN EL DISTRITO 10-DESAMPARADOS CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

**NORTE :** CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 16,85 METROS  
**SUR :** EMILDA ALFARO BASTOS  
**ESTE :** ZENEIDA ALFARO BASTOS  
**OESTE :** BENIGNA ALFARO BASTOS

**MIDE:** SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CON SESENTA DECIMETROS  
**CUADRADOS**

**PLANO:**A-0467306-1982

**IDENTIFICADOR PREDIAL:**201100223375\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO  
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 223375 Y ADEMAS  
PROVIENE DE 112335 000

**VALOR FISCAL:** 78,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

**ESTIMACIÓN O PRECIO:** SESENTA MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO  
MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES CON SETENTA CENTIMOS

**DUEÑO DEL DOMINIO**

**PRESENTACIÓN:** 2023-00107205-01

**CAUSA ADQUISITIVA:** REMATE

**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 14-FEB-2023

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**

**CITAS:** 362-15664-01-0902-001

**FINCA REFERENCIA:** 00112335-000

**AFECTA A FINCA:** 2-00223375 -000

**CANCELACIONES PARCIALES:** NO HAY

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN:** NO HAY

Emitido el 18-03-2024 a las 22:02 horas

Anexo Texto

- 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, gravámenes 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 desmantelada y se clasifica en MUL MAL ESTADO.

OBSERVACIONES SOBRE LA VIVIENDA:

La vivienda fue desmantelada y el portón principal forzado. El estado de la casa se clasifica como MALO, la cubierta está en muy mal estado, puertas, ventanas, grifería, sistema eléctrico, fue sustraído. Los cielos presentan daños graves por humedad y por la sustracción del cableado eléctrico, solamente queda la caja en el centro de carga, no hay medidor. Los pisos tienen algunas reventaduras y quebraduras visibles en sala y comedor, en el resto del piso no se aprecia por la suciedad y escombros que hay dentro de la casa. La cubierta y estructura de techo tiene focos importantes de corrosión, láminas levantadas y no tiene canoas ni precintas. Canoa en HG esmaltado tipo pecho paloma en la elevación principal, no tiene bajante. Aleros sin cielo. Aceras en concreto, con reventaduras.

Para dar valor x m2 de la vivienda, se aplican porcentajes con respecto al total del costo de la construcción, según

Tabla 4a de la Tipología Constructiva 2023, para edificaciones de 1 planta, con el fin de obtener un valor real x m2 despues del desmantelamiento de la casa, a saber: Techos a demoler 6%, Cubierta a demoler 6%, cielos 2%, puertas 2%, ventanas 3%, sistema mecánico 6%, sistema eléctrico 10%, acabados paredes 5%, para un total de un 40% correspondiente al valor de reposición nuevo de la vivienda. Por tanto, se aplica ese 40% y se aplica un VR Nuevo de ¢192.000,00, para la vivienda valuada.