

Fecha: 06/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Condominio Brisas del Coyol (Hacienda El Coyol) Filial 9-D. PLUS CODE: 2P2X+42F San José, Provincia 2-ALA 2-San José 1-Alajuela

Número de Avalúo: 5167100

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 40.683.750

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 03/10/2024

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

Observaciones Generales:
El Condominio Hacienda El Coyol tiene una excelente ubicación y posee todo tipo de amenidades para disfrute de los condóminos.

Se recomienda corregir el error que se presenta en el gráfico de "LOCALIZACIÓN GENERAL", en el plano catastrado, ya que se señala el lote 9-C, en lugar de 9-D, como corresponde.

FIRMA: 

Nombre: Alfonso Villegas Corrales

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0395-0907

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010201304330F-2024-C

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5167100

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Alfonso Villegas Corrales	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - ALFONSO VILLEGAS CORRALES	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0395-0907		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto	
CLIENTE: 8785-1-2 JUAN CARLOS SABORIO CORDERO		CORREO: alfonsovillegas.cr@outlook.com		TELÉFONO: 8840-6046/2249-2259 OTRO:	
CORREO:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0477-0104			
TELÉFONO:					

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 1 Alajuela		DISTRITO: 2 San José		LOCALIDAD: El Coyol	
DIRECCIÓN EXACTA: Condominio Brisas del Coyol (Hacienda El Coyol) Filial 9-D. PLUS CODE: 2P2X+42F San José, Provincia						
IDENTIFICADOR PREDIAL: 2010201304330F		PLANO DE CATASTRO N°: A-1779578-2014		ÁREA REGISTRADA: 190 m²		
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: En desuso VIGENCIA CONTRATO:		
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☐ SI ☒ NO						

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO: ☒ Estimar el Valor Físico ☐ Estimar el Valor de Mercado ☐				
OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Bien adjudicado					
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):					
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro					
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro					
Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en:		Avalúo No.:	
TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☒ SI ☐ NO		BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ NO CON CONSTRUCCIONES: ☐ SI ☒ NO	
CUOTA MANTENIMIENTO: ☒ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): Condominio Horizontal Residencial Brisas del Coyol (Conocido como Hacienda)			
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote residencial			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 2010200027080M		ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 2010201304330F		FINCA FILIAL N°: 9-D	
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 120.674,09 m²		ÁREA M² FINCA FILIAL: 190 m²		ÁREA M² PRIVATIVAS: 76.171,13 m² ÁREAS COMUNES: 44.502,96 m²	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 190 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 190 m²		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No	
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,002494		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 300,96 m²			

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro					PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro					RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
TENDENCIA DISTRITO: ☒ Aumentando ☐ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro					RANGO DE PRECIOS:		194.444	212.500	
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural					VISIÓN DEL MERCADO		OFERTA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐					DEMANDA:		☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐					TENDENCIA DE PRECIOS: ☒ Aumentando ☐ Estable ☐ Disminuyendo				
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ NO									
COMENTARIOS:									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 11,83 X 20 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☒ Sistema Sanitario ☒ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 190 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☐ Cuneta ☐	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA: ☒ SI ☐ NO ☐		
TOPOGRAFÍA: Ondulada		ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☒ Acera ☒ Cordón		
PENDIENTE: Ascendente		☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐		
ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ NO Tiene ☐		
FUENTE: Mapa de Valores de Hacienda		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local		
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ NO		MATERIAL: Adoquín		
ESTADO FÍSICO: Óptimo		ANCHO DE VÍA: 14 M		
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ NO Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ NO Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ SI ☐ NO Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ NO ☐		
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ NO Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ SI ☒ NO		TIPO DE ACCESO: Calle privada TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero		
COMENTARIOS: (VÉASE ANEXO TEXTO)		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010201304330F-2024-C

NAS No.: 5167100

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	472.337	1.105.781	830
4	472.318	1.105.794	830

ÁREA m²: 190

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE: 2P2X+42F San José, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

ÁREA CONSTRUCCIÓN: m²

EDAD EFECTIVA: años

VIDA ÚTIL REMANENTE: años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL														
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
A la fecha de la inspección no se encontraron construcciones en la finca que se valora.

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010201304330F-2024-C NAS No.: 5167100

Informe de Avalúo No.: 214-2010201304330F-2024-C NAS No.: 5167100

	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO
--	--------------------------------

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA, Alajuela, San José Condominio Brisas del Coyo! (Hacienda El Coyo!) Filial 9-D. PLUS CODE: 2P2X+42F San José, Provincia de Alajuela		Lote medianero en Condominio Hacienda El Coyo! Vende: Marielos Aguilar.		Lote medianero en Condominio Hacienda El Coyo! Vende: Marlon Obando.		Lote medianero en Condominio Hacienda El Coyo! Vende: Doña Silvia.	
	Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
	Superficie de Terreno		8 m X 20 m		8 m X 20 m		8 m X 20,25 m	
	Fecha Consulta		04/10/2024		04/10/2024		04/10/2024	
	Valor Terreno		34.000.000		32.000.000		31.500.000	
	Números de Contacto		6004-2105		8925-6168		83816114	
	Valor Unitario del Terreno		212.500		200.000		194.444	
	Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523
	Dimensiones/Area de la Finca	190 m²	160 m²	,9449	160 m²	,9449	162 m²	,9487
	Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
	Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
	Relación Frente/Fondo			1		1		1
	Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
	Nivel respecto a calle	1,20	0,60	,9822	0,70	,9851	0,50	,9792
	Frente	11,83	8	1,1378	8	1,1378	8	1,1378
	Fondo	20	20	1	20	1	20,25	1,0041
	Forma	R	R	1	R	1	R	1
Localización	1		1		1		1	
Negociación	1		,95		,95		,95	
			1		1		1	
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0556		1,0588		1,061		
VALORES HOMOLOGADOS		224.323,01		211.750,9		206.300,81		

Conclusiones:	

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado):	40.683.750
--	------------

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 214.125	
--	--

Informe de Avalúo No.: 214-2010201304330F-2024-C

NAS No.: 5167100

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Alfonso Villegas Corrales	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ALFONSO VILLEGAS CORRALES	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0395-0907	
	CLIENTE: 8785-1-2 JUAN CARLOS SABORIO CORDERO			TIPO DE PROFESIONAL: Architect	
	CORREO:			CORREO: alfonsovillegas.cr@outlook.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0477-0104		TELÉFONO: 8840-6046/2249-2259	OTRO:

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

Facción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	190	214.125	1	1	1	1	214.125	100%	40.683.750
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:	40.683.750

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0	Valor de las Construcciones:						0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0			Valor de los Elementos Comunes:			0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

40.683.750

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2010201304330F-2024-C

NAS No.: 5167100

LIMITACIONES Y SALVEDADESES

OBSERVATIONS:
El Condominio Hacienda El Coyol tiene una excelente ubicación y posee todo tipo de amenidades para disfrute de los condóminos.

Se recomienda corregir el error que se presenta en el gráfico de "LOCALIZACIÓN GENERAL", en el plano catastrado, ya que se señala el lote 9-C, en lugar de 9-D, como corresponde.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

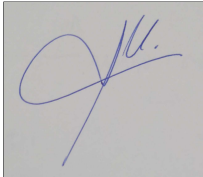
RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 40.683.750
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 40.683.750
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:
VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:
VALOR FINAL: 40.683.750 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Condominio Brisas del Coyol (Hacienda El Coyol) Filial 9-D. PLUS CODE: 2P2X+42F San José, Provincia de Alajuela
PROVINCIA: ALA CANTON: Alajuela DISTRITO: San José
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: 06/10/2024 VALOR FINAL: 40.683.750 MONTO DE LA SOLICITUD: 28.964.816
VALOR EN LETRAS: cuarenta millones seiscientos ochenta y tres mil setecientos cincuenta
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:


CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA:

NOMBRE PERITO: Alfonso Villegas Corrales
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-7228
CÓDIGO INSPECTOR: 511
COD. EMPRESA: 287
FECHA DEL INFORME: 06/10/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 03/10/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0395-0907

NOMBRE CO-FIRMANTE:
TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:
REGISTRO #:
CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN:
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:
☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☐ Mapa de Ubicación ☒ Anexo Imagen 1
☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☒ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☒ Plano Catastro ☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☐ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☒ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3
☐ Certificado Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2

Página 5 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: ACCESO AL CONDOMINIO

Foto 4



Descripción: LAGUNA DE RETARDO

Foto 2



Descripción: ZONA RECREATIVA

Foto 5



Descripción: PLANTA DE TRATAMIENTO

Foto 3



Descripción: ZONA RECREATIVA

Foto 6



Descripción: ZONA RECREATIVA

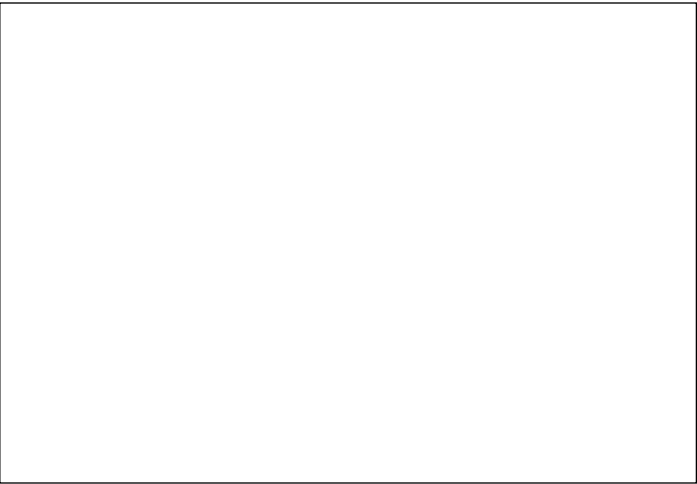
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: COMPARABLE 1

Foto 10



Descripción:

Foto 8



Descripción: COMPARABLE 2

Foto 11



Descripción:

Foto 9



Descripción: COMPARABLE 3

Foto 12



Descripción:

CROSSING				
ATA	ACB(1)	C57BL/6J		
	1	2	3	4
1 - 2	23	24	18	46
2 - 3	208	35	2	95
3 - 4	342	35	4	73
1 - 3	92	24	20	20
1 - 4	65	55	9	27

ENTERO 000179991108

AREA: 190 m ²	SITUADO EN: COYOL	ESCALA: PACIFICA	INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO FOLIO PUBLICO FINCA MATRIZ 2000010066-000 FINCA FILIAL 200150433F-000
PROTOCOLLO TOMO: 14841	DISTRITO: 2 SAN JOSE	FECHA: MAYO 2019	AREAS SEGUN REGISTRO FINCA MATRIZ 12m 6274.00m ² FINCA FILIAL 100.00m ²
FOLIOS 182	CANTON: 1 ALAJUELA PROVINCIA: 2 ALAJUELA		

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 130433--F-000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 130433 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO NUEVE BLOQUE D APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JOSE CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : ACCESO NUMERO TRES
SUR : FILIAL NUMERO DIEZ D
ESTE : ACCESO PRINCIPAL
OESTE : FILIAL NUMERO OCHO D

MIDE: CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.249

VALOR MEDIDA: 0.002494

PLANO:A-1779578-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
200002708M 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 35,958,967.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO COLONES CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00328048-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-MAY-2023

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

Emitido el 06-10-2024 a las 10:59 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

Anexo Texto

COMENTARIOS TERRENO / FINCA

Se valora lote residencial en condominio, esquinero, sobre nivel de calle, sin construcciones. Finca filial 9-D // Se ubica en el condominio Brisas del Coyo! (conocido como Hacienda El Coyo!), en San José de Alajuela. // El condominio se ubica muy cerca del centro del Barrio San José y con fácil acceso a la ciudad de Alajuela, por lo que cuenta con todos los servicios públicos y comunales de dichos centros de población. // Con fácil salida a la Ruta 1, el condominio cuentas con todo tipo de amenidades, las cuales se encuentran en muy buen estado de conservación. // La Quebrada Siquiares corre aproximadamente a 400 metros de distancia de la filial que se valora y no representa riesgo de inundación a la misma.

Todos los comparables utilizados en la homologación para obtener el valor del terreno son del mismo condominio de la finca filial que se valora y sus precios de venta incluyen las áreas proporcionales y las áreas comunes del condominio a que tienen derecho. Por esa razón no se valoraron las áreas comunes del condominio.

En el plano catastrado, en el gráfico de "LOCALIZACIÓN GENERAL", hay un error que se recomienda corregir; en dicho gráfico se señala el lote 9-C, en lugar de 9-D, como corresponde.

Anexo Imagen 1

Descripción:
NOTAS Y OBSERVACIONES GENERALES

NOTAS Y OBSERVACIONES GENERALES	
INFORME DE AVALÚO:	000-0-2024-U
No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene sólo el alcance de un Avalúo. No se asume responsabilidad por el funcionamiento de los sistemas electromecánicos, estructurales o de cualquier índole, ya que este informe corresponde a un avalúo. La responsabilidad sobre lo citado, corresponde al profesional responsable de las obras y a la empresa desarrolladora. No se asume Responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos. El Perito Valuador firmante, no tiene ningún interés presente ni futuro sobre la Propiedad que se valora. No es parte del alcance de este Avalúo la verificación de la información contenida en el Plano Catastrado. Los datos consignados en dicho Plano se asumen como ciertos. La información contenida en el presente Avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble. Asimismo, se consideró la información del estudio registral y el plano catastrado. El presente Avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite del crédito para el cual fue realizado. El Perito Valuador firmante, no podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este Avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes. Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones, es impredecible. Por lo tanto, el Perito Valuador firmante, no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos, o cualesquiera otros de índole natural o artificial, sobre los inmuebles objeto de este avalúo.	