

Fecha: 14/12/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Limón, Siquirres, de la Escuela de San Rafael, 300 mts al noreste, terreno a mano derecha sin constr
7-LIM 1-Siquirres 3-Siquirres

Número de Avalúo: 5111401

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 12.272.879,19

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 12/12/2022

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

Observaciones Generales:

La propiedad sujeto, es un terreno medianero, ubicado frente a calle de lastre. Se encuentra delimitado en su perímetro. Tiene una alcantarilla pluvial, que atraviesa en 6 metros lineales, en la esquina noroeste del mismo, por lo que se ajusta el área aprovechable. Se recomienda la garantía. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo.

FIRMA:



Nombre: Carla Carranza Palacios

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0791-0034

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 00-70301004770300-2022-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5111401

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Carla Carranza Palacios
	OFICINA: Cobro Judicial COD. AGENCIA: 00		EMPRESA: Perito Externo - CARLA CARRANZA PALACIOS
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0791-0034
	CLIENTE: CARLOS EDGAR AGUILAR VEGA		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto
	CORREO:		CORREO: peritovaludorcarlacp@gmail.com
	TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 3-0177-0611		TELÉFONO: 8330-8686/2101-2939 OTRO:

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Carlos Edgar Aguilar Vega IDENTIFICACIÓN N°: 301770611 PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
	PROVINCIA: 7 LIM CANTON: 3 Siquirres DISTRITO: 1 Siquirres LOCALIDAD: Limón, Siquirres
	DIRECCIÓN EXACTA: Limón, Siquirres, de la Escuela de San Rafael, 300 mts al noreste, terreno a mano derecha sin constr
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 70301004770300 PLANO DE CATASTRO N°: L-0970984-1991 ÁREA REGISTRADA: 470.89 m²
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: Desocupado 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
	PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/>
	OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Cobro Judicial
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):
	SOLICITADO POR: <input type="checkbox"/> Cliente de arriba <input checked="" type="checkbox"/> Otro Banco Nacional de Costa Rica
	VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro
	<input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:
	TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No
	CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Terreno en verde
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°:	
ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES:	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 470.89 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 470.89 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: 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	<table border="1"> <tr> <th>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</th> <th>De</th> <th>Hasta</th> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:		
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De	Hasta							
	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):										
	RANGO DE PRECIOS:										
	TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo									
	TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro										
	DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural										
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja										
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja										
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No										
COMENTARIOS:											

TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.
	ÁREA APLICABLE: 461.89 UNIDAD DE MEDIDA: m²
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:
	TOPOGRAFÍA: Plana
	PENDIENTE: Desendente
	ZONIFICACIÓN: Residencial
	FUENTE:
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No
	ESTADO FÍSICO:
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja	
DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno	
EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	

SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño
<input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta
AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No
ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón
<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable
ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene
TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local
MATERIAL: Lastre mezclado grueso
ANCHO DE VÍA: 7 M
TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 1000 m
JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m
TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA:

COMENTARIOS: La propiedad sujeta, es un terreno medianero sin construcciones. Según el Informe Registral tiene afectaciones, en sitio se observa el paso de una alcantarilla pluvial, que atraviesa la esquina noroeste del terreno, y se realiza ajuste en área aprovechable, además tiene Hipoteca y Exp de Cobro Judicial 13-015137-1044-CJ. El nivel sobre calle de - 50 cm, y no posee medidores de servicios de agua y electricidad.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 00-70301004770300-2022-U

NAS No.: 5111401

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	553.746	1.118.062	59
2	553.750	1.118.053	60
ÁREA m²: 470,89		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

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

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

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

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 00-70301004770300-2022-U

NAS No.: 5111401

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
LIM, Siquirres, Siquirres Limón, Siquirres, de la Escuela de San Rafael, 300 mts al noreste, terreno a mano derecha sin construcciones		Limon, La Alegría Siquirres, El Cruce. Terreno medianero frente a Ruta Nacional. Area 723,8 M2		Limon, La Alegría Siquirres. Terreno medianero frente a Ruta Nacional. Area 686 M2		Limon, Siquirres, Barrio Los Cocos, terreno medianero frente a Ruta Nacional. Area 514M2	
Tipo de Información		Referencia Avaluo 17-70306012361500-2022-U		Referencia Avaluo 17-70306011687600-2022-U		Oferta en sitio	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		01/12/2022		17/05/2022		29/05/2021	
Valor Terreno		19.350.343,88		19.308.842		18.500.000	
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno		26.761		28.147		35.992	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	461,89 m ²	723,08 m ²	1,152	686 m ²	1,1322	514 m ²	1,0293
Servicios 1	1	1	1	4	,9139	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	2	,8755	2	,8755	2	,8755
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle	-0,50	0	,9753	0	,9753	0	,9753
Frente	15	14,55	1,0076	20,02	,9304	15	1
Negociacion			1		1		,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9911		,822		,8349	
VALORES HOMOLOGADOS		26.523,9		23.137,58		30.051,48	

Conclusiones:

La propiedad sujeto es un terreno medianero, con un desnivel de 50 cm sobre el nivel de calle, se ubica frente a calle de lastre. Se ajusta el área aprovechable, debido a una alcantarilla de paso pluvial. No tiene instalados los medidores de servicios de agua y electricidad. Los cuales los suplen el AyA e ICE en la zona.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 12.272.879

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 26.571

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 00-70301004770300-2022-U

NAS No.: 5111401

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
Tipo de Información							
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta							
Valor Terreno							
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno							
Ubicación	5		1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	461,89 m ²		1		1		1
Servicios 1	1		1		1		1
Servicios 2	16		1		1		1
Tipo de vía	4		1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle	-0,50		1		1		1
Frente	15		1		1		1
Negociacion			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:							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 00-70301004770300-2022-U

NAS No.: 5111401

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Carla Carranza Palacios
	OFICINA: Cobro Judicial COD. AGENCIA: 00		EMPRESA: Perito Externo - CARLA CARRANZA PALACIOS
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0791-0034
	CLIENTE: CARLOS EDGAR AGUILAR VEGA		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO:		CORREO: peritovaluadorcarlacp@gmail.com
	TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 3-0177-0611		TELÉFONO: 8330-8686/2101-2939 OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	461,89	26.571	1	1	1	1	26.571	100%	12.272.879,19
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:	12.272.879,19

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
Totales									Valor Mejoras al Terreno:	0	
									Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0	

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales									Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

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

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:									0	

VALOR FÍSICO TOTAL:

12.272.879,19

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 00-70301004770300-2022-U

NAS No.: 5111401

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 La propiedad sujeto, es un terreno medianero, ubicado frente a calle de lastre. Se encuentra delimitado en su perímetro. Tiene una alcantarilla pluvial, que atraviesa en 6 metros lineales, en la esquina noroeste del mismo, por lo que se ajusta el área aprovechable. Se recomienda la garantía. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el sistema constructivo.

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: 12.272.879,19
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 12.272.879,19
 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: 12.272.879,19 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Limón, Siquirres, de la Escuela de San Rafael, 300 mts al noreste, terreno a mano derecha sin construcciones

PROVINCIA: LIM **CANTON:** Siquirres **DISTRITO:** Siquirres

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: 14/12/2022 **VALOR FINAL:** 12.272.879,19 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 32.580.216,27

VALOR EN LETRAS: doce millones doscientos setenta y dos mil ochocientos setenta y nueve y diecinueve centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA:



NOMBRE PERITO: Carla Carranza Palacios

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

REGISTRO #: A-8309

CÓDIGO INSPECTOR: 746

COD. EMPRESA: 367

FECHA DEL INFORME: 14/12/2022

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 12/12/2022

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0791-0034

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: **TIPO DE PERITO:**

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input checked="" type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

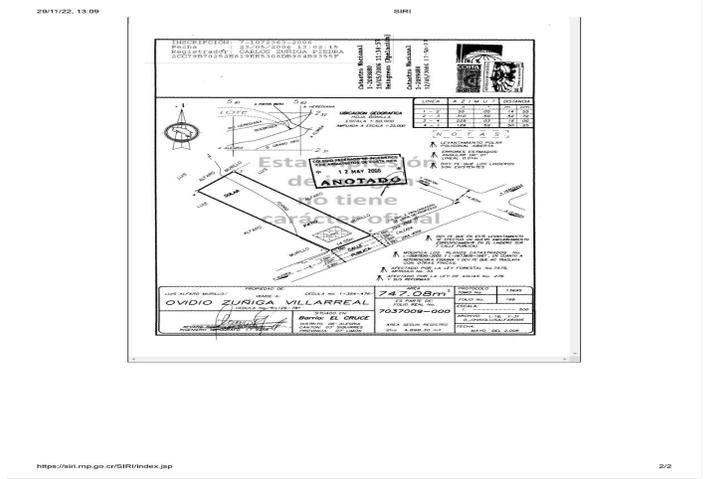
Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Sujeto con terreno y colindante sur casa

Foto 4



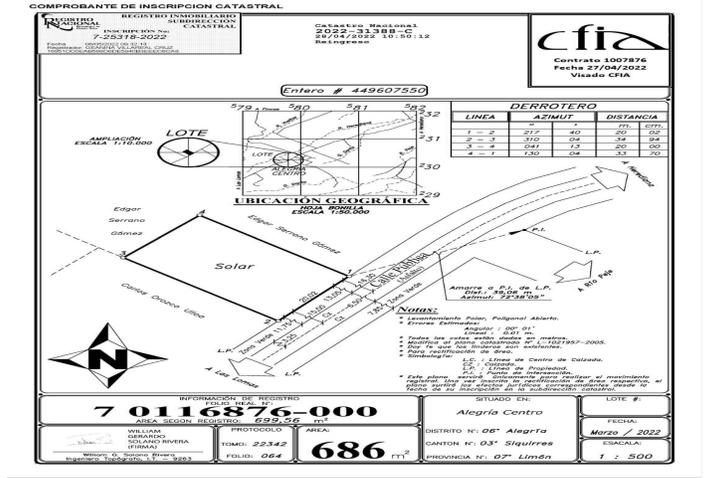
Descripción: Comparable 1

Foto 2



Descripción: Vista del frente del sujeto

Foto 5



Descripción: Comparable 2

Foto 3



Descripción: Vista de alcantarilla pluvial que se ubica frente al sujeto e ingresa al mismo

Foto 6



Descripción: Comparable 3

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vista sujeto a derecha y colindante norte izquierda

Foto 10



Descripción: Entorno

Foto 8



Descripción: Vista interna y fondo del sujeto

Foto 11



Descripción: Frente del sujeto

Foto 9



Descripción: Vista de paso agua pluvial con alcantarilla que atraviesa sujeto en esquina noroeste

Foto 12



Descripción: Perito en sitio

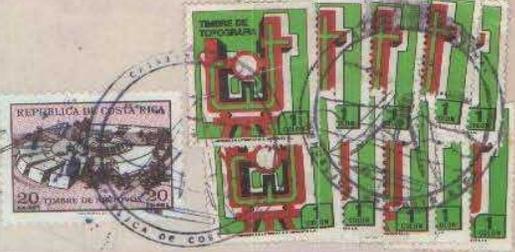
Plano Catastro

13/12/22, 22:56

SIRI

311-L-3-1-13

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
2-970984-91
10 JUN 1991
 Fecha *[Firma]*
 Firma Autorizada



LÍNEA	ACIMUT	DIST.
1 - 2	191° 23'	15.00
2 - 3	100° 09'	31.40
3 - 4	11° 23'	15.00
4 - 1	280° 09'	31.40



Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
9 MAY 1991
ANOTADO



COLINDANTE "A": ASOCIACION SOLIDARISTA DE TRABAJADORES DE FINCA MONTE BLANCO
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES Y EXISTENTES
 LEVANTAMIENTO CON POLIGONAL CERRADA Y RADIALES
 ERROR ANGULAR 00°00', ERROR LINEAL 0.51m
 DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO ES REAL Y EXISTENTE

PROPIEDAD DE: ASOCIACION SOLIDARISTA DE TRABAJADORES DE FINCA MONTE BLANCO CEDULA JURIDICA No: 8-002-06036-12		SITUADO EN CALLE CHANCHOS DISTRITO 1° SIQUIRRES CANTON 3° SIQUIRRES PROVINCIA 7° LIMON	ES PARTE DE: FOLIO REAL NUMERO 7051982-000
RAFAEL ANTONIO ARIAS ROJAS <i>[Firma]</i> TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 3888		AREA SEGUN REGISTRO: 2 ha 8590.10 m ²	AREA: 470.89 m²
FECHA: ABRIL 1991	ESCALA: 1:500	ARCH: L-28	PROTOCOLO: TONO: 8289 FOLIOS: 6 y 8

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
 MATRICULA: 47703--000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 47703 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: CONSTRUIR #26
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-SIQUIRRES CANTON 3-SIQUIRRES DE LA PROVINCIA DE LIMON
 LINDEROS:

NORTE : ASOC SOLID DE TRAB FCA MONTE BLANCO
 SUR : ASOC SOLID DE TRAB FCA MONTE BLANCO
 ESTE : ASOC SOLID DE TRAB FCA MONTE BLANCO
 OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CUATROCIENTOS SETENTA METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS
 PLANO:L-0970984-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE LIMON
 NUMERO 47703 Y ADEMAS PROVIENE DE 31962 000

VALOR FISCAL: 33,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
 CARLOS EDGAR AGUILAR VEGA
 CEDULA IDENTIDAD 3-0177-0611
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
 ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES COLONES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2011-00090040-01
 CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
 FORMA PAGO: RECIBIDOS
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-ABR-2011

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
 CITAS: 388-04922-01-0933-001

FINCA REFERENCIA: 00031962-000
 AFECTA A FINCA: 7-00047703 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
 FINCA REFERENCIA: 00031962-000

PRACTICADO
 CITAS: 800-103757-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 12-000794-1117-CI
 AFECTA A FINCA: 7-00047703 -000
 INICIA EL: 12 DE SEPTIEMBRE DE 2012
 FINALIZA EL: 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
 CITAS: 800-136596-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 13-000042-1209-CJ
 AFECTA A FINCA: 7-00047703 -000

Anexo Imagen 1

Descripción:
 Pagina 2 del Informe Registral

INICIA EL: 13 DE MAYO DE 2013
 FINALIZA EL: 13 DE MAYO DE 2023
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
 CITAS: 800-179046-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 13-001251-1208-CJ
 AFECTA A FINCA: 7-00047703 -000
 INICIA EL: 07 DE FEBRERO DE 2014
 FINALIZA EL: 07 DE FEBRERO DE 2024
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
 CITAS: 800-197446-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 13-015137-1044-CJ
 AFECTA A FINCA: 7-00047703 -000
 INICIA EL: 27 DE MAYO DE 2014
 FINALIZA EL: 27 DE MAYO DE 2024
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
 CITAS: 2011-90040-01-0013-001
 AFECTA A FINCA: 7-00047703 -000
 MONTO: TREINTA Y TRES MILLONES COLONES
 INTERESES: LOS CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE OPERACION DERIVADA DE ESTA LINEA DE CREDITO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACION SEGUN LÑA TASA APROBADA POR LA DIRECCION DE FINANZAS DE LA INSTITUCION ACREEDORA
 INICIA: 31 DE MARZO DE 2011
 VENCE: 31 DE MARZO DE 2041
 FORMA DE PAGO: LINEA DE CREDITO ABIERTO CON LIMITACION DE SUMA A 33.000.000.00 DE COLONES POR EL PLAZO DE 30 AÑOS QUE VENCE EL 31 DE MARZO DEL 2041
 RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
 RESPONDE POR: TREINTA Y TRES MILLONES COLONES
 GRADO: PRIMER GRADO
 BASE DE REMATE: 33.000.000.00
 ACREEDOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEUDOR
 CARLOS EDGAR AGUILAR VEGA
 CEDULA IDENTIDAD 3-0177-0611
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-12-2022 a las 22:52 horas

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