Fecha: 19/06/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del Redondel de Toros, 200 metros al este, propiedad a mano derecha.
2-ALA 6-Pital 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5158814

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 19.665.143

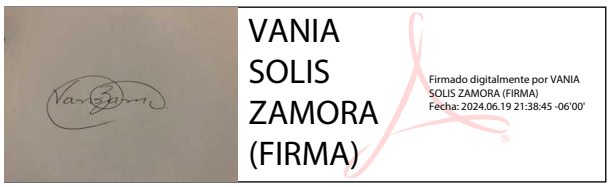
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 17/06/2024

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

Observaciones Generales:
Con base en la Normativa del Banco Nacional se recomienda aceptar la Garantía. Debe anotarse lo siguiente : 1) Falta de delimitación de linderos 2) Posibilidad de que parte del drenaje se ubica en la propiedad del vecino por lo tanto se deben tomar las medidas técnicas al respecto. 3) Parte del cableado eléctrico ha sido sustraido, deterioro en paredes externas e internas, estructura y cubierta de techo en mal estado. Favor remitirse en Anexos para ver croquis y Notas Generales.

FIRMA:



Nombre: VANNIA SOLIS ZAMORA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Idenfiticación #: 2-0383-0169

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21006049959800-2024-U | Liquidez: Medio Alta | NAS No.: 5158814

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: 8853-1 ALEXIS ANTONIO GARCIA SANTANA
CORREO: trivera@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2010-1313 | IDENTIFICACIÓN N°: 4-0228-0120

VALUADOR

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

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 2 ALA | CANTON: 10 San Carlos | DISTRITO: 6 Pital | LOCALIDAD: GQ64+CQF VERACRUZ DE PITAL
DIRECCIÓN EXACTA: Del Redondel de Toros, 200 metros al este, propiedad a mano derecha.
IDENTIFICADOR PREDIAL: 21006049959800 | PLANO DE CATASTRO N°: A-1570199-2012 | ÁREA REGISTRADA: 220 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: | VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERISTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ Si ☐ No

INFORMACIÓN ADICIONAL

INSCRIPCIÓN DE: La Finca | SEGÚN: El Plano Y El Registro
PROPÓSITO: ☒ Estimar el Valor Físico ☐ Estimar el Valor de Mercado ☐
OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ BIENES ADJUDICADOS
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):
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Construcción de un nivel
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: | ID. PREDIAL FINCA FILIAL: | FINCA FILIAL N°:
ÁREA M² FINCA MATRIZ: | ÁREA M² FINCA FILIAL: | ÁREA M² PRIVATIVAS: | ÁREAS COMUNES:
ÁREA M² PLANO CATASTRO: | ÁREA M² ID. PREDIAL: | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: | DEMASIA: No
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☒ Industrial ☒ Agropecuario ☐ Otro
TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☒ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☒ Rural
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
RANGO DE PRECIOS:		

VISIÓN DEL MERCADO — OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja | DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

COMENTARIOS:
El distrito de Pital es una zona rural con cuadrantes urbanos como Pital y suburbanos como la Trinchera, Veracruz, Puerto Escondido, Los Ángeles de Pital con servicios básicos como electricidad, agua potable, señal celular, internet por cable y satelital, escuela, plaza, Iglesia Católica, salón comunal, pulperías, etc. La zona es agrícola con fincas para el cultivo y exportación de piña principalmente, plantas procesadoras y empacadoras agrícolas, cuyos centros poblacionales o caseríos responden a la necesidad de vivienda para la mano de obra de esas empresas. Por lo que se observa un desarrollo de viviendas de interés social.

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 11 X 20 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 220 | UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No aplica
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: No Aplica
ZONIFICACIÓN: Agrícola
FUENTE: Con base en lo observado en inspección in situ
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No
ESTADO FÍSICO: Óptimo
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Ninguno
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño
☒ Internet ☒ Cuneta ☒ TANQUE SEPTICO
AGUA: ☒ Si ☐ No ☐
ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón
☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☒ Calle asfaltada
ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local
MATERIAL: Asfalto
ANCHO DE VÍA: 11 M
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 1000 m
JARDINES/PARQUES: ☐ Si ☒ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle Pública | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95

COMENTARIOS:
En la visita de campo se observa lo siguiente : 1) Quebrada a unos 100 metros al oeste del inmueble, según lo indagado con los vecinos la zona no presenta riesgos por inundación, por lo tanto de acuerdo con lo observado el lote donde están las construcciones sin riesgos aparentes. 2) El terreno tiene gravámenes QUE NO AFECTAN EL VALOR DEL BIEN : Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, citas: 433-08824-01-0259-001.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-21006049959800-2024-U NAS No.: 5158814

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	473.395	1.162.275	92
2	473.405	1.162.273	92

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
CQ64+CQF , vértice 1, ubicado en Veracruz de Pital.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1999
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 195 m²
EDAD EFECTIVA: 25 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 17.5 años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio
CUBIERTA: En láminas de HG
ESTRUCTURA: Mampostería Integral
ENTREPISO: No hay
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo
AVANCE DE OBRA: 100%
PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%

TECHOS: A dos aguas
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo
No tiene canoas ni bajantes, aleros sin cielo raso. Cubierta vandalizada. Se observa en fachada posterior una canoa en PVC sin bajantes (Ver fotografia)

FACHADA/EXTERIOR: Local comercial con cortina metálica y ventanal
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo
Se observa cubierta de techo vandalizada en la fachada (Ver fotografías)

ACABADOS INTERIORES:

	Paredes	Cielos	
Repello	☒	☐	Paredes perimetrales externas e internas
Empastado	☐	☐	
Enchape	☐	☐	
	☐	☐	
	☐	☐	

PISOS:
SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 25% - 50% Vandalizado parcialmente.
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.	Local Comercia	Corredor				ÁREA
PRINCIPAL		3	3	3	6	3			1	1				195 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: 29 CUARTOS: 20 RECÁMARAS: 6 BAÑOS: 3 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 0 ÁREA TOTAL 195 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
En el terreno se ubica construcción en Mampostería Integral que consiste en un Local Comercial en la fachada frontal, corredor y tres apartamentos cada uno con 2 habitaciones, sala- comedor, cocina, cuarto de baño con losa económica, sin enchapes. Se observan desplomes en estructura y cubierta de techo (Ver fotografías), grietas en paredes divisorias livianas, humedad en paredes laterales que deben ser resanadas, desplome en pisos, no hay cielo raso y el entubado eléctrico ha sido vandalizado (ver fotografías). En la parte posterior se ubica un galerón en estado para demolición que no se toma en cuenta para esta valuación. Las condiciones externas e internas del matenimiento son malas, se rescatan las ventanas corredizas en aluminio que se observan en buen estado. Ver en Anexos croquis.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Carlos, Pital Del Redondel de Toros, 200 metros al este, propiedad a mano derecha.		MERCADO		MERCADO		MERCADO	
Tipo de Información		Ubicado 700 mts sur del Cenciani de Veracruz		Del cruce a la Legua 1100 mts oeste. Veracruz		De la plaza de la Trinchera , 500 mts oeste, 40 mts norte	
Superficie de Terreno		10 m X 25 m		12 m X 20 m		15 m X 29 m	
Fecha Consulta		19/06/2024		19/06/2024		19/06/2024	
Valor Terreno		6.250.000		5.520.000		7.000.000	
Números de Contacto		BASE DATOS		BASE DATOS		BASE DATOS	
Valor Unitario del Terreno		25.000		23.000		15.945,33	
Ubicación	5	5	1	5	1	8	1,0795
Dimensiones/Area de la Finca	220 m²	250 m²	1,0431	240 m²	1,0291	439 m²	1,2561
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	14	1,0618
Tipo de vía	4	4	1	4	1	6	1,1422
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
FRENTE	11	10	1,0323	12	,9714	15	,9018
NEGOCIACION	1	10 %	,9	5%	,95	2%	,98
TIPO VENTA	1	Razonable	1	Razonable	1	Razonable	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9691		,9497		1,4533	
VALORES HOMOLOGADOS		24.227,82		21.842,74		23.174,03	

Conclusiones:

Las referencias utilizadas corresponden a ofertas de mercado en la zona, se consideran pertinentes en virtud que el coeficiente de variación es de 5,18%, lo cual indica una homogeneidad excelente. Así las cosas, el dato obtenido es pertinente para el caso referido.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 5.078.040

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 23.082

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21006049959800-2024-U NAS No.: 5158814

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: 8853-1 ALEXIS ANTONIO GARCIA SANTANA
CORREO: trivera@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0228-0120

VALUADOR

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

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	220	23.082	1	1	1	1	23.082	100%	5.078.040
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:	5.078.040

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
Aptos (3)	141	280.000	39.480.000	55	25	0,6694	0,474	12.526.863	17,5	88.843
Local	47	200.000	9.400.000	55	25	0,6694	0,278	1.749.293	10,2	37.219
Corredor	7	140.000	980.000	55	25	0,6694	0,474	310.947	17,5	44.421
Totales	195		49.860.000						Valor de las Construcciones:	14.587.103

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: 19.665.143

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-21006049959800-2024-U NAS No.: 5158814

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, San Carlos, Pital Del Redondel de Toros, 200 metros al este, propiedad a mano derecha.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	195 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Del Redondel de Toros, 200 metros al este		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 195 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21006049959800-2024-U NAS No.: 5158814

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Con base en la Normativa del Banco Nacional se recomienda aceptar la Garantía. Debe anotarse lo siguiente : 1) Falta de delimitación de linderos 2) Posibilidad de que parte del drenaje se ubica en la propiedad del vecino por lo tanto se deben tomar las medidas técnicas al respecto. 3) Parte del cableado eléctrico ha sido sustraido, deterioro en paredes externas e internas, estructura y cubierta de techo en mal estado. Favor remitirse en Anexos para ver croquis y Notas Generales.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 5.078.040

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 14.587.103

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 19.665.143

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 14.587.103

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: 19.665.143 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del Redondel de Toros, 200 metros al este, propiedad a mano derecha.

PROVINCIA: ALA CANTON: San Carlos DISTRITO: Pital

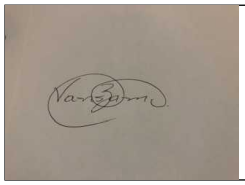
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 19/06/2024 VALOR FINAL: 19.665.143 MONTO DE LA SOLICITUD: 18.529.501,58

VALOR EN LETRAS: diecinueve millones seiscientos sesenta y cinco mil ciento cuarenta y tres

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

FIRMA:



NOMBRE PERITO: VANNIA SOLIS ZAMORA

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

REGISTRO #: IC-8925

CÓDIGO INSPECTOR: 624

COD. EMPRESA: 294

FECHA DEL INFORME: 19/06/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 17/06/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0383-0169

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Frente de la Propiedad

Vista de la Calle

Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1

Descripción: fachada lateral izquierda / falta resanar y pintar paredes / aleros sin cielos

Foto 2

Descripción: Fachada frontal en local comercial / vandalizado

Foto 3

Descripción: Parte de estructura y cubierta de techo destruida / hueco que permite el agua y elementos en el

Foto 4

Descripción: Piso en mal estado del local comercial

Foto 5

Descripción: Fachada lateral derecha / Corredor para entrada al apto.

Foto 6

Descripción: Estructura y cubierta de techo vandalizada / paredes con fisuras y grietas / Pintura y repello en m

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7

Descripción: Entubado eléctrico / cableado que no se localiza en este apartamento

Foto 8

Descripción: Apartamento 2 , entrada por fachada izquierda / piso lujado / entubado eléctrico acá se obsserva

Foto 9

Descripción: Vista de ducha

Foto 10

Descripción: Estructura de techo en madera / Apto 3

Foto 11

Descripción: Se obsserva paredes internas livianas / estructura de techo en madera

Foto 12

Descripción: Fachada posterior / bodega o galerón para desecho no se calcula en el presente avalúo

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13

Descripción: Parte posterior de terreno y se observa tapa en concreto posiblemente del tanque séptico

Foto 14

Descripción: Según vecina parte del drenaje de la propiedad valorada se ubica en su terreno dado que eran l

Foto 15

Descripción: Colindante este casa de habitación y no se observa cerca que divida ambas propiedades

Foto 16

Descripción: Se observa vandalismo en cubierta de techo / entrada a los aptos 2 y 3 / No se observan pines q

Foto 17

Descripción: Vista de comején en la pared / ventana en buenas condiciones

Foto 18

Descripción: Habitación del apto 1 vandalizado se ha retirado la estructura y cubierta de techo / agua en el pi

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Mapa de Ubicación

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro

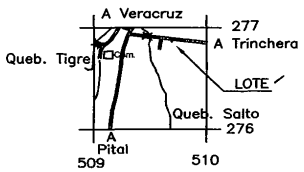
INSCRIPCIÓN: 2-1570199-2012
Fecha : 27/04/2012 18:43:08
Registrador: LUIS FERNANDO CRUZ RUIZ
418416530043CBECB80063579A5D6DF9

Catastro Nacional
1-2711812
26/04/2012 12:54:07
Reingreso

Catastro Nacional
1-2711812
27/03/2012 11:15:43

UBICACION

Hoja Tres Amigos Escala 1:50000
Hoja Chaparrón Escala 1:50000

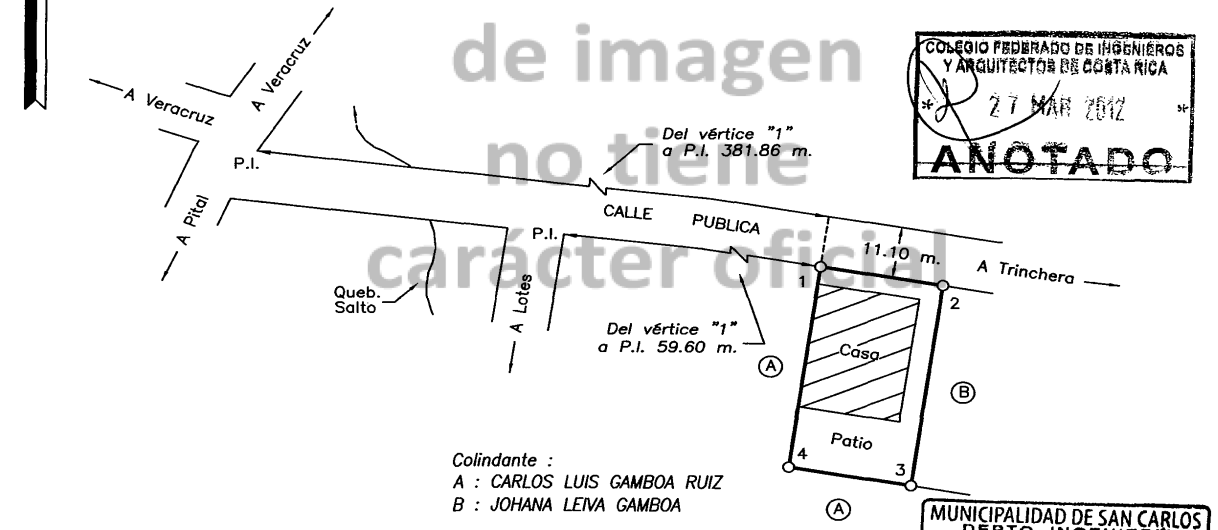


NOTAS

DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN.
LEVANTAMIENTO POLAR.
POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 01'.
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m
FRENTE A CALLE PUBLICA 11.00 m
ESTE PLANO MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADO N° A-0778734-1988 Y N° A-891108-2003

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1 – 2	099° 31.1'	11.00
2 – 3	187° 53.6'	20.00
3 – 4	279° 34.3'	11.00
4 – 1	007° 53.5'	20.00

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
27 MAR 2012
ANOTADO

Colindante :
A : CARLOS LUIS GAMBOA RUIZ
B : JOHANA LEIVA GAMBOA

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
DEPTO. INGENIERIA
16 ABR 2012
APROBADO
PARA EFECTOS DE CATASTRO
Firma:
Erwin Castillo Araya A.9047

ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

LIZANIAS LEITON CAMBRONERO Topógrafo Asociado N. T.A. 4391	AREA 220 m²	SITUADO EN Veracruz DISTRITO 06 PITAL CANTON 10 SAN CARLOS PROVINCIA 02 ALAJUELA	INFORMACIÓN REGISTRO PÚBLICO Parte de Folio Real N° 2 314364-000 Area según registro 38945.68 m²
	ESCALA 1:500	PROTOCOLO TOMO 17658 FOLIO 082	APARTADO 1277
		FECHA Marzo 2012	

Ss-200316

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 499598---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 499598 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO CON TRES APARTAMENTOS Y UN LOCAL COMERCIAL
SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA CON 11 METROS
SUR : CARLOS LUIS GAMBOA RUIZ
ESTE : JOHANN LEIVA GAMBOA
OESTE : CARLOS LUIS GAMBOA RUIZ

MIDE: DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS
PLANO:A-1570199-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00314364	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 21,000,000.00 COLONES
PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00191766-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-MAR-2024

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

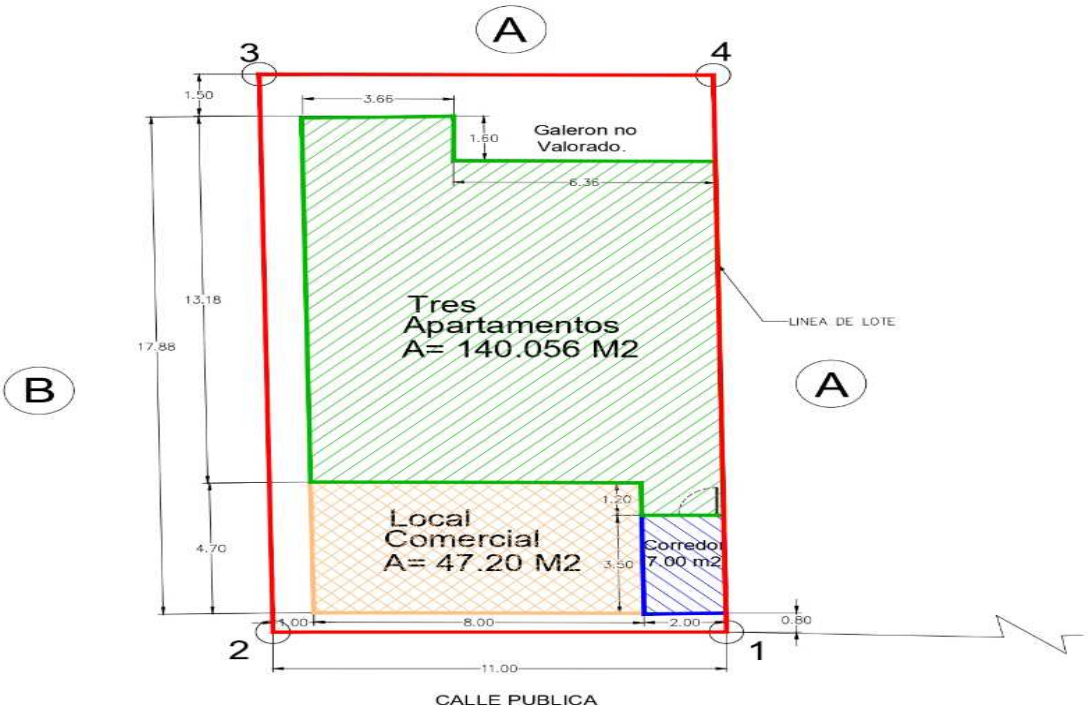
RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 433-08824-01-0259-001
INICIA EL: 03-JUL-1996
FINCA REFERENCIA 200314364 000
AFECTA A FINCA: 2-00499598 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 1

Descripción:

ANEXO : CROQUIS DE CONSTRUCCIONES / AREAS REDONDEADAS EN HOJA DE CALCULO



FACHADA PRINCIPAL

FACHADA LATERAL 1

FACHADA LATERAL 2

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 2

Descripción:

ANEXO : NOTAS GENERALES

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

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

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

4) No se omite manifestar que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario.

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

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

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

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

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

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

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.