

Fecha: 21/12/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESQUINA DE GRUPO Q EN LA URUCA, 220 M NORTE, 80 M OESTE Y 30 M SUR, PROPIEDAD MEDIANERA A MA 1-SJO 7-Uruca 1-San José

Número de Avalúo: 5111871

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 247.158.296,73

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 20/12/2022

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

Observaciones Generales:

La información consignada en este documento deberá ser corroborada por un notario en el momento de establecer cualquier gravamen o al realizar operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.

Al día de la inspección para llevar a cabo el presente informe de avalúo, el bien presenta gravamen por Demanda Ejecutiva Hipotecaria por el Banco Nacional de Costa Rica.

FIRMA:



Nombre: Randall Campos Noriega

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0924-0346

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 208-10107023160500-2022-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5111871

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: Cobro Judicial COD. AGENCIA: 208 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: COMPAÑIA CONSTRUCTORA DE ACERO SA CORREO: GERENCIA@ACEROCR.COM TELÉFONO: 506-2223-2212 / 506-83 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-074525		<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Randall Campos Noriega EMPRESA: Perito Externo - RANDALL CAMPOS NORIEGA IDENTIFICACIÓN N°: 1-0924-0346 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: randall.campos.n@gmail.com TELÉFONO: 8859-0498 OTRO:	
	NOMBRE PROPIETARIO: VALLE DE LAS MARIPOSAS AZULES SOCIEDAD AN IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-212588 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 1 San José DISTRITO: 7 Uruca LOCALIDAD: La Uruca DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESQUINA DE GRUPO Q EN LA URUCA, 220 M NORTE, 80 M OESTE Y 30 M SUR. PROPIEDAD MEDIANERA A MANO IDENTIFICADOR PREDIAL: 10107023160500 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0020961-1973 ÁREA REGISTRADA: 417,17 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José USO PREDOMINANTE: Comercial OCUPADO POR: Desuso VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No				
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input 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): COMPAÑIA CONSTRUCTORA DE ACERO SA 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 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: Comercio DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Edificio de 3 niveles. 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:				
	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No				
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA De Hasta RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: 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				
	COMENTARIOS: La propiedad se ubica en zona residencial muy cerca de la principal zona comercial de La Uruca. Presenta todos los servicios públicos disponibles.				
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>	DIMENSIONES: 14,24 X 31,05 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 417,17 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Visita al sitio ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No				
	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Aluminado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 7 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia mayor a 1000 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 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: 95 - > 85				
<b>TERRENO / FINCA</b>	COMENTARIOS:				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 208-10107023160500-2022-U

NAS No.: 5111871

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	489.213	1.100.293	1.121
3	489.211	1.100.279	1.120
ÁREA m²: 417,17		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1997 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 527 m² EDAD EFECTIVA: 75 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 50 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 527 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 50 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HG ESTRUCTURA: Mampostería de bloques de concreto ENTREPISO: Losa de concreto TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	TECHOS: Estructura metálica CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Por la altura del edificio no se logra visualizar adecuadamente el techo, sin embargo por el estado general del edificio, se presume que se encuentra en buen estado. FACHADA/EXTERIOR: Edificio de 3 niveles con portones para parqueos. CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	---

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Fino Empastado <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Cerámica PISOS: Cerámica SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" 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 checked="" 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 LINEAS DE PLOMERÍA: PVC Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:														
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Garaje	Núcleo de esca	Bodega			ÁREA
PRINCIPAL	1								3	1				
SEGUNDO		2	2	2	4	2				1	1			
TERCERO		2	2	2	4	2				1				
TOTALES:		CUARTOS: 31			RECÁMARAS: 8		BAÑOS: 4			NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 4				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. La propiedad presenta edificio de 3 niveles con 4 apartamentos. El primer nivel presenta 3 espacios para parqueos bajo techo y 2 espacios abiertos en el área del retiro lateral. El segundo nivel presenta 2 apartamentos utilizados como oficinas y una bodega. El tercer nivel presenta 2 apartamentos. Se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación. Los 2 apartamentos del 3er. nivel se encuentran en desuso. Los 2 apartamentos del 2do. nivel presentan oficinas.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 208-10107023160500-2022-U

NAS No.: 5111871

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, Uruca DE LA ESQUINA DE GRUPO Q EN LA URUCA, 220 M NORTE, 80 M OESTE Y 30 M SUR, PROPIEDAD MEDIANERA A MANO DERECHA, 3 NIVELES		Lote sin construcciones de uso residencial. Presenta todos los servicios.		Lote sin construcciones de uso residencial. Presenta todos los servicios.		Lote sin construcciones de uso residencial. Presenta todos los servicios.	
Tipo de Información		Venta razonable.		Venta razonable.		Venta razonable.	
Superficie de Terreno		15,56 m X 55,01 m		10,02 m X 28 m		15 m X 31 m	
Fecha Consulta		21/12/2022		21/12/2022		21/12/2022	
Valor Terreno		183.999.768		65.998.800		86.999.210,4	
Números de Contacto		8854-6534		7073-7082		8385-2877	
Valor Unitario del Terreno		214.953		235.710		209.334	
Ubicación	Medianero	Medianero	1	Medianero	1	Medianero	1
Dimensiones/Area de la Finca	417,17 m <sup>2</sup>	856 m <sup>2</sup>	1,1138	280 m <sup>2</sup>	,9419	415,6 m <sup>2</sup>	,9994
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	0,943	1	,9713	1	,9713	1	,9713
Pendiente %	0	0	1	10	1,1368	10	1,1368
Nivel respecto a calle	0	0	1	2	1,05	0	1
Frente	14,24	15,56	,9709	10,02	1,1243	15	,9828
Funcionalidad			,9		,9		,9
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,9453		1,105		,9761	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		203.198,79		260.455,95		204.326,28	

**Conclusiones:**

Para la homologación de valores del terreno, se utilizan comparables ubicados en la zona, con características físicas y socioeconómicas similares al sujeto. Se aplica factor de ajuste por localización y cercanía a los principales centros de comercio de la zona.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 92.887.072

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 222.660

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 208-10107023160500-2022-U

NAS No.: 5111871

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Randall Campos Noriega
	OFICINA: Cobo Judicial      COD. AGENCIA: 208		EMPRESA: Perito Externo - RANDALL CAMPOS NORIEGA
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0924-0346
	CLIENTE: COMPAÑIA CONSTRUCTORA DE ACERO SA		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO: GERENCIA@ACEROCR.COM		CORREO: randall.campos.n@gmail.com
	TELÉFONO: 506-2223-2212 / 506-83      IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-074525		TELÉFONO: 8859-0498      OTRO:

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	417,17	222.660		1	1	1	1	222.660	100%	92.887.072,2
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
<b>Totales</b>									Valor del Terreno:	92.887.072,2

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
<b>Totales</b>										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
Apartam	363	410.000	148.830.000	75	25	0,7778	0,9748	112.842.906	56,9	310.862
Nivel 1	80	410.000	32.800.000	75	25	0,7778	0,9748	24.868.960	56,9	310.862
Bodega	84	250.000	21.000.000	65	25	0,7337	0,9748	15.019.452	46,5	178.803
<b>Totales</b>	527		202.630.000							152.731.318

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%	
<b>Totales</b>			0						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
Acceso lateral	72	80.000	5.760.000	30	25	0,2361	0,9191	1.249.917,18	17.360
Tapia	14	90.000	1.260.000	30	25	0,2361	0,9748	289.989,35	20.714
<b>Totales</b>			7.020.000						1.539.906,53

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

247.158.296,73

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 208-10107023160500-2022-U

NAS No.: 5111871

**ENFOQUE DE MERCADO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, Uruca DE LA ESQUINA DE GRUPO Q EN LA URUCA, 220 M NORTE, 80 M OESTE Y 30 M SUR, PROPIEDAD MEDIANERA A MANO DERECHA, 3 NIVELES							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	527 m <sup>2</sup>						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DE LA ESQUINA DE GRUPO Q EN LA UR		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
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>			1		1		1
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>			0		0		0
Conclusiones:							
<p>ÁREA: 527 m<sup>2</sup></p> <p>VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: .....</p> <p>VALOR UNITARIO APLICABLE: .....</p>							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 208-10107023160500-2022-U

NAS No.: 5111871

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 La información consignada en este documento deberá ser corroborada por un notario en el momento de establecer cualquier gravamen o al realizar operación de compra-venta sobre el inmueble valorado. Al día de la inspección para llevar a cabo el presente informe de avalúo, el bien presenta gravamen por Demanda Ejecutiva Hipotecaria por el Banco Nacional de Costa Rica.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤12 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** General

**RESUMEN DE VALORES**

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

VALOR DE TERRENO: 92.887.072,2  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 154.271.224,53  
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 247.158.296,73  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 154.271.224,53  
 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: 247.158.296,73  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** DE LA ESQUINA DE GRUPO Q EN LA URUCA, 220 M NORTE, 80 M OESTE Y 30 M SUR, PROPIEDAD MEDIANERA A MANO DERECHA, 3 NIVELES

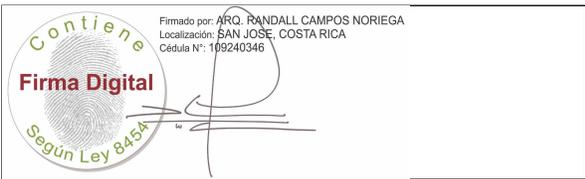
PROVINCIA: SJO CANTON: San José DISTRITO: Uruca

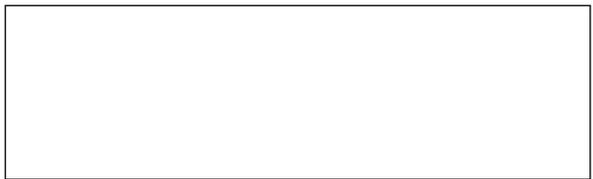
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: 21/12/2022 VALOR FINAL: 247.158.296,73 MONTO DE LA SOLICITUD: 147.493.000

VALOR EN LETRAS: doscientos cuarenta y siete millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos noventa y seis y setenta y tres centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:**  **CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:** 

**NOMBRE PERITO:** Randall Campos Noriega **NOMBRE CO-FIRMANTE:**

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

**REGISTRO #:** A-22975 **REGISTRO #:**

**CÓDIGO INSPECTOR:** 601 **CÓDIGO INSPECTOR:**

**COD. EMPRESA:** 601 **COD. EMPRESA:**

**FECHA DEL INFORME:** 21/12/2022 **FECHA DEL INFORME:**

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

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 20/12/2022 **FECHA DE INSPECCIÓN:**

**IDENTIFICACIÓN N°:** 1-0924-0346 **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



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Via de acceso norte

Foto 4



Descripción: Oficina-Apartamento

Foto 2



Descripción: Entorno

Foto 5



Descripción: Oficina-Apartamento

Foto 3



Descripción: Cochera

Foto 6



Descripción: Cocina

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Caja de breakers-apartamento

Foto 10



Descripción: Baño

Foto 8



Descripción: Oficina-Apartamento

Foto 11



Descripción: Oficina-Apartamento

Foto 9



Descripción: Oficina-Apartamento

Foto 12



Descripción: Oficina-Apartamento

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Patio de luz

Foto 16



Descripción: Oficina-Apartamento

Foto 14



Descripción: Oficina-Apartamento

Foto 17



Descripción: Bodega

Foto 15



Descripción: Caja de breakers

Foto 18



Descripción: Bodega

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Apartamento

Foto 22



Descripción: Apartamento

Foto 20



Descripción: Instalación eléctrica

Foto 23



Descripción: Vista lateral

Foto 21



Descripción: Apartamento

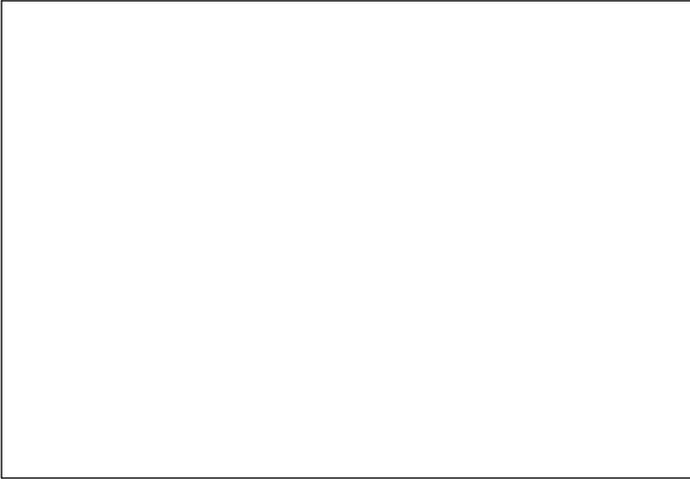
Foto 24



Descripción: Caja de breakers

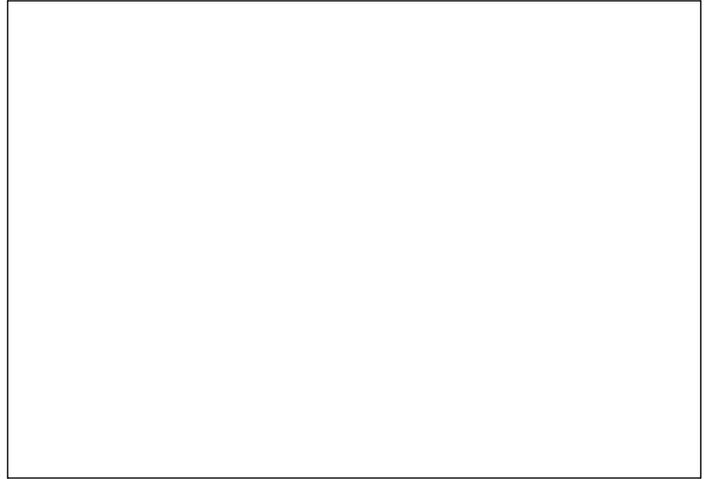
Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



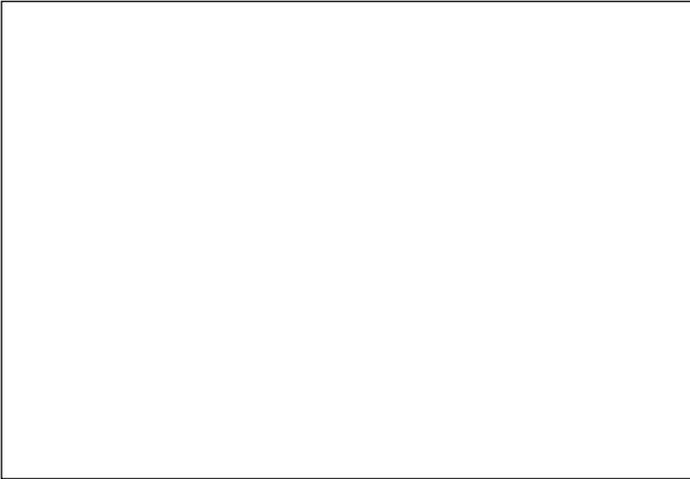
Descripción: .....

Foto 28



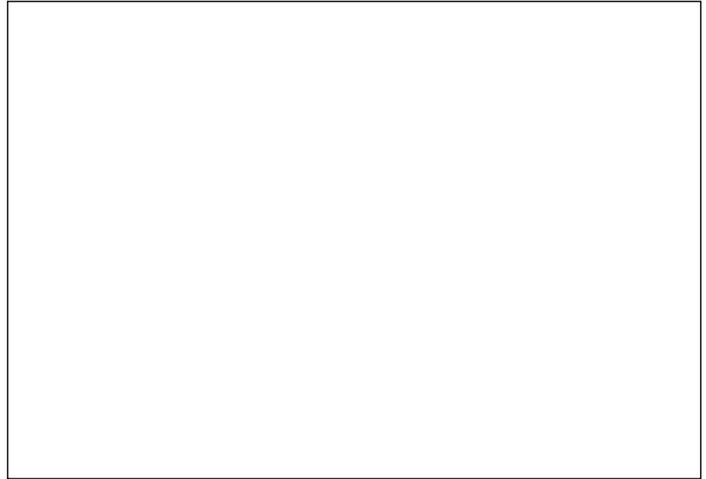
Descripción: .....

Foto 26



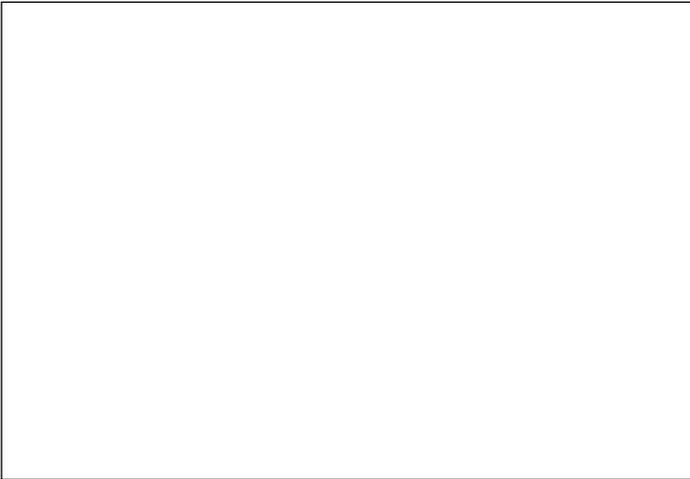
Descripción: .....

Foto 29



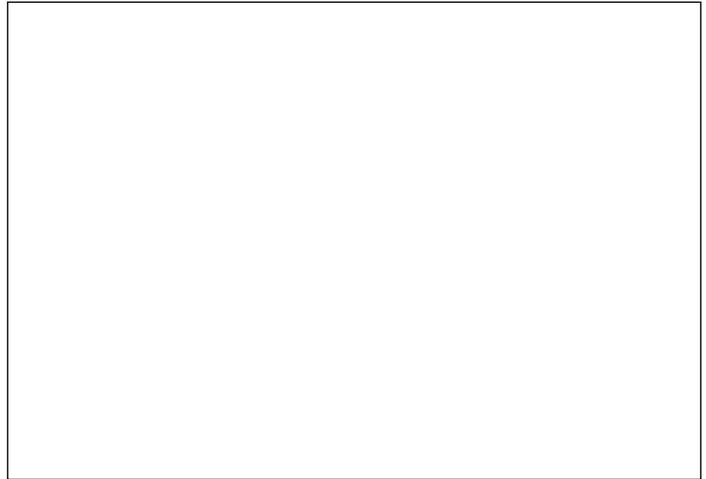
Descripción: .....

Foto 27



Descripción: .....

Foto 30



Descripción: .....

Mapa de Ubicación





## Estudio de Registro

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 231605 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 7-URUCA CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
LINDEROS:

NORTE : PARQUE CON 31M 05CM MUNICIP SAN JOSE

SUR : JOSE HERNANDEZ

ESTE : CALLE CON 14M24CM

OESTE : HERBER SANCHEZ LOBO

MIDE: CUATROCIENTOS DIECISIETE METROS CON DIECISIETE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO: SJ-0020961-1973

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE  
LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 231605 Y ADEMAS PROVIENE DE 2285-331-004

VALOR FISCAL: 200,198,324.74 COLONES

PROPIETARIO:  
VALLE DE LAS MARIPOSAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-212588  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2017-00099864-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-FEB-2017

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

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-786001-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-002402-1764-CJ  
AFECTA A FINCA: 1-00231605 -000  
INICIA EL: 28 DE NOVIEMBRE DE 2022  
FINALIZA EL: 28 DE NOVIEMBRE DE 2032  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ACTOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEMANDADO  
VALLE DE LAS MARIPOSAS AZULES SOCIEDAD ANONIMA.-