

Fecha: 07/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la entrada principal del CTP Venecia 45 m al E, 8PXP+X89 Los Mesen, Provincia de Alajuela
2-ALA 5-Venecia 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5167128

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 29.055.514

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

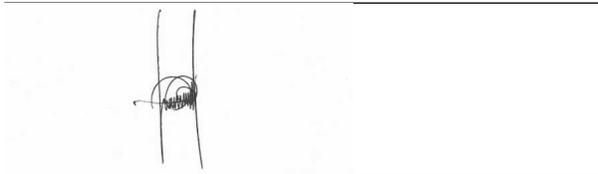
Fecha de Inspección: 03/10/2024

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

Observaciones Generales:

Para la visita se tiene lote delimitado por cercas vegetales, se recomienda replantar, delimitar y limpiar al 100%, por que se tiene algunas divisiones o para el ganado o para hacer lotes más pequeños. Importante indicar que la propiedad no es regular y que las calles de acceso no son iguales, el lote es muy irregular y la nivel respecto a la calle también son diferentes.

FIRMA:



Nombre: Jorge Alberto Bolaños Venegas

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0459-0056

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005050607200-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5167128

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 9022-1-3-4-5 LUZ MARINA ALFARO ESQUIVEL CORREO: Irivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 20101313 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0122-0897	VALUADOR	NOMBRE: Jorge Alberto Bolaños Venegas EMPRESA: Perito Externo - JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: albertbol@hotmail.com TELÉFONO: 2444-8303 OTRO: 83733318												
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 10 San Carlos DISTRITO: 5 Venecia LOCALIDAD: Venecia DIRECCIÓN EXACTA: De la entrada principal del CTP Venecia 45 m al E, 8PXP+X89 Los Meseñ, Provincia de Alajuela IDENTIFICADOR PREDIAL: 21005050607200 PLANO DE CATASTRO N°: A-1637623-2013 ÁREA REGISTRADA: 1.120 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No														
PROPIEDAD	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"/> Bien adjudicado USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional de Costa Rica SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <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 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: Lo que se observa 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: 1.020 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: Yes FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:														
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input checked="" type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input 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 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													
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> 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 </td> </tr> </table>			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	
	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															
TERRENO /FINCA	COMENTARIOS: Para la visita se tiene oferta normal y se considera lo mismo para la demanda y para la tendencia, adicionalmente no se rango de antigüedad, ni rango de precios, porque solo se tiene la investigación para el presente informe, a lo que se puede observar hay facilidad para la mano de obra, no se observan dentro de la propiedad servidumbres de paso. Se recomienda replantear y demarcar, porque se tienen divisiones que no se sabe para que, si es por tener ganado o si es que están dividiendo para hacer planos nuevos, ya sea para vender o algo por el estilo.														
	DIMENSIONES: 13 X 50 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 1.020 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Lo que se observa, pero puede ser mixta, para la visita es un potrero 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 type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <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 type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Concreto ANCHO DE VÍA: 11 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero 2 frentes APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55															
COMENTARIOS: Para la visita se tiene lote en verde encharralado, que en apariencia se usa de potrero, que tiene divisiones que no concuerdan con lo que indica el plano catastro y se tiene cercas vegetales, por lo que se recomienda replantear y demarcar, la propiedad es irregular, se tiene acceso por dos calles una de lastre y otra de concreto que es la principal, la pendiente es inversa a la principal y positiva hacia la secundaria, tiene gravámenes, pero no se observan servidumbres en la propiedad. Los servicios pasan al frente															

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005050607200-2024-U

NAS No.: 5167128

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	471.079,47	1.144.453,81	443
2	471.067,91	1.144.455,35	444
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:
Se indican los dos puntos del frente, la demarcación esta realizada con cerca vegetal y se tiene divisiones, porque se utiliza para ganado o porque se iban a dividir, por lo que se recomienda replantear y demarcar, 8PXP+X89 Los Mesen, Provincia de Alajuela

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: Lote en Verde	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> 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"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <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 <input type="checkbox"/> 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.
Lote en verde no hay construcciones

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005050607200-2024-U

NAS No.: 5167128

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, Venecia De la entrada principal del CTP Venecia 45 m al E, 8PXP+X89 Los Mesen, Provincia de Alajuela		ALA, San Carlos, Venecia Del CTP Venecia, 430 m al O y 215 al S, sobre calle La Gloria		ALA, San Carlos, Venecia, Del CTP Venecia, 800 m al E, sobre calle nacional		ALA, San Carlos, Venecia Del CTP Venecia, 175 m al S, sobre calle San Martín	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		20 m X 29 m		20 m X 59 m		25 m X 36,48 m	
Fecha Consulta		07/10/2024		07/10/2024		07/10/2024	
Valor Terreno		30.000.000		41.300.000		30.000.000	
Números de Contacto		6048-4998		8828-3444		8880-9103	
Valor Unitario del Terreno		50.847,46		35.000		32.897,74	
Ubicación	4	3	,9748	5	1,0258	5	1,0258
Dimensiones/Area de la Finca	1.020 m ²	590 m ²	,8347	1.180 m ²	1,0493	912 m ²	,9637
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	3	,9374	4	1
Relación Frente/Fondo					1		1
Pendiente %	2	0	,9747	2	1	3	1,0129
Nivel respecto a calle	,5	0	,9753	,3	,9841	1	1,0253
Frente	13	20	,8979	20	,8979	25	,8492
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
Negociación			,9		,95		,95
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,6251		,847		,8282	
VALORES HOMOLOGADOS		31.783		29.644,64		27.247,19	
<p>Conclusiones: Para la visita se tienen tres propiedades en venta cercanas, se hace la homologación de acuerdo a lo encontrado en el sitio y a lo indicado por los vendedores. Importante indicar que se hace un castigo adicional, porque para parte del terreno se tiene otra calle y otra diferencia de nivel con respecto a la calle</p>							
<p>VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 30.149.160</p>							
<p>VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 29.558</p>							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005050607200-2024-U

NAS No.: 5167128

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: Jorge Alberto Bolaños Venegas			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - JORGE ALBERTO BOLAÑOS VENEGAS			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica					IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056			
	CLIENTE: 9022-1-3-4-5 LUZ MARINA ALFARO ESQUIVEL					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CORREO: Irivera@bncr.fi.cr					CORREO: albertbol@hotmail.com			
	TELÉFONO: 20101313		IDENTIFICACIÓN N°: 4-0122-0897			TELÉFONO: 2444-8303		OTRO: 83733318	

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
			Tip calle						
1	650	29.558	1	1	1	1	29.558	100%	19.212.700
2	370	29.558	,9	1	1	1	26.602,2	100%	9.842.814
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:	29.055.514

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	
										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	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	0
								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

29.055.514

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
Totales:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005050607200-2024-U

NAS No.: 5167128

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 Para la visita se tiene lote delimitado por cercas vegetales, se recomienda replantear, delimitar y limpiar al 100%, por que se tiene algunas divisiones o para el ganado o para hacer lotes más pequeños. Importante indicar que la propiedad no es regular y que las calles de acceso no son iguales, el lote es muy irregular y la nivel respecto a la calle también son diferentes.

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: 29.055.514
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 29.055.514
 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: 29.055.514 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la entrada principal del CTP Venecia 45 m al E, 8PXP+X89 Los Mesen, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA CANTON: San Carlos DISTRITO: Venecia

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: 07/10/2024 VALOR FINAL: 29.055.514 MONTO DE LA SOLICITUD: 47.474.977,42

VALOR EN LETRAS: Veintinueve millones cincuenta y cinco mil quinientos catorce

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA:



NOMBRE PERITO: Jorge Alberto Bolaños Venegas

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

REGISTRO #: IC-10557

CÓDIGO INSPECTOR: 726

COD. EMPRESA: 309

FECHA DEL INFORME: 07/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 03/10/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0459-0056

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 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 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			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista lateral del frente

Foto 4



Descripción: Vista interna hacia calle secundaria

Foto 2



Descripción: Supuesta esquina 2 del plano

Foto 5



Descripción: Vista hacia la casa que esta en lote vecino

Foto 3



Descripción: Frente lateral

Foto 6



Descripción: Vista hacia la calle desde atras

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Estado de maleza o pasto

Foto 10



Descripción: Vista interna

Foto 8



Descripción: Desde calle secundaria

Foto 11



Descripción: Hacia el interior

Foto 9



Descripción: Calle secundaria

Foto 12



Descripción: Hacia la calle principal del interior

Plano Catastro

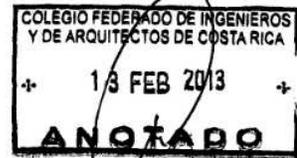
INSCRIPCIÓN: 2-1637623-2013

Fecha: 20/02/2013 16:50:44
 Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS
 68EA85A70FC0AC201D0EC0E45DFA77EE

Catastro Nacional
 2013-4003-C
 13/02/2013 10:53:09
 Reingreso



LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	286° 02.5'	13.00
2-3	014° 52.4'	50.00
3-4	106° 02.5'	27.65
4-5	188° 47.1'	25.39
5-6	286° 01.1'	20.00
6-1	188° 47.1'	25.00



COLINDANTE A ES
 JOSE PABLO ESTRADA ALFARO

Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.

ES PARTE DE
FOLIO REAL 2138852-000

AREA INSCRITA 9637,09m²

MODIFICA EL PLANO A-34661-1992

SITUADO EN VENECIA
 DISTRITO 5 VENECIA
 CANTON 10 SAN CARLOS
 PROVINCIA 2 ALAJUELA

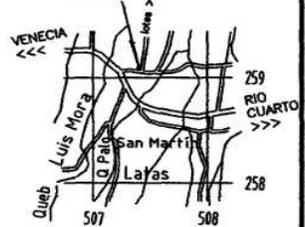
AREA 1020m²

DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN-LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES-ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0 GRADOS DOS MINUTOS - LINEAL 0,05 m.

[Signature]
 ROBERTO CHACON ARCE
 PERITO TOPOGRAFO
 PT 2406

PROTOCOLO
 TOMO 17926
 FOLIO 162
 ESCALA 1:1000
 FECHA enero 2013
 ARCHIVO 190-01

UBICACION
 HOJA AGUAS ZARCAS
 ESCALA 1:50000
 lote



Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 506072---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 506072 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENEZIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : JOSE PABLO ESTRADA ALFARO

SUR : JOSE PABLO ESTRADA ALFARO Y CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 13 METROS
LINEALES

ESTE : JOSE PABLO ESTRADA ALFARO Y CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 25,39 METROS
LINEALES

OESTE : JOSE PABLO ESTRADA ALFARO

MIDE: MIL VEINTE METROS CUADRADOS
PLANO:A-1637623-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00138852 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 19,211,667.46 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRECE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA
Y NUEVE COLONES CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00667481-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-OCT-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2011-285791-01-0005-001

INICIA EL: 06-OCT-2011

FINCA REFERENCIA 200138852 000

AFECTA A FINCA: 2-00506072 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-10-2024 a las 04:49 horas

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