

Fecha: 26/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del CAIPAD 25 metros Norte.
2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5171142

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 20.652.012

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 26/11/2024

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

Observaciones Generales:

El bien consta de un terreno con una vivienda desmantelada que no es valorada. Sin sistema eléctrico, sin la mitad del techado, estructura de techo mal estado, sin loza sanitaria, sin enchapes en algunos sectores, con fisuras en paredes, de modo que no es valorada.

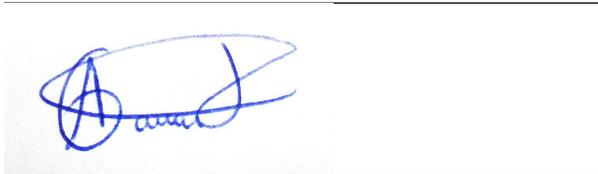
Río más cercano a 680 m de distancia. Dentro de zona potencial de inundación. No se conoce de eventos recientes ni recurrentes, por lo que no se considera un condicionante.

Se verifican ubicación de acuerdo al plano de catastro.

Se recomienda realizar un reeplanteo ya que lindero 2-3 tiene 3 metros de más de ancho, además el lindero 1-4 no existe en sitio.

Gravámenes no representan afección física del bien.

FIRMA:



Nombre: Ariel García López

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 3-101-689720-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301045599300-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5171142

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - CONSULTORÍA EN INGENIERÍA CIVIL S.A	
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-689720-00		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
CLIENTE: 9147-1 MANUEL ANTONIO MARIN RUIZ		CORREO: arielgarcia@cicsacr.com		CORREO: Irivera@bncr.fi.cr	
CORREO: Irivera@bncr.fi.cr		TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0958-0234		TELÉFONO: 8419-7696 OTRO:	
TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0958-0234		TELÉFONO: 8419-7696 OTRO:			
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 13 Upala		DISTRITO: 1 Upala		LOCALIDAD: Upala
	DIRECCIÓN EXACTA: Del CAIPAD 25 metros Norte.		IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301045599300		PLANO DE CATASTRO N°: A-1333432-2009
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301045599300		PLANO DE CATASTRO N°: A-1333432-2009		ÁREA REGISTRADA: 1.108 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: 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 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"/> Bienes adjudicados				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):				
	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				
	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):		CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Vivienda desmantelada		
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:	
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 1.108 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 1.108 m²		ÁREAS COMUNES:	
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No	
		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		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		
	TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro		De		
	TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro		Hasta		
	DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input checked="" type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja		RANGO DE PRECIOS:		
	ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular		DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja		
	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo		
	COMENTARIOS:				
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 34,14 X 32,48 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.		SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño		
	ÁREA APLICABLE: 1.108 UNIDAD DE MEDIDA: m²		<input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay		AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		
	TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: <input 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		
	PENDIENTE: Desendente		<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/>		
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>		
	FUENTE:		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		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		MATERIAL: Asfalto		
	ESTADO FÍSICO: Bueno		ANCHO DE VÍA: 14 M		
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja		JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>			
DESPLAZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m			
EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública			
		TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero			
		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 65 - > 55			
COMENTARIOS: Zona residencial, esquinero, calle de asfalto, sin acera, ni caño, sin teléfono. Lote esquinero con 2% de pendiente descendente, a -0,3 metros del nivel de calle. Río más cercano a 680 m de distancia. Dentro de zona potencial de inundación. No se conoce de eventos recientes ni recurrentes, por lo que no se considera un condicionante. Se verifican ubicación de acuerdo al plano de catastro. Se recomienda realizar un replanteo ya que lindero 2-3 tiene 3 metros de más de ancho, además el lindero 1-4 no existe en sitio. Existe una vivienda desmantelada, sin sistema eléctrico, sin la mitad del techado, estructura de techo mal estado, sin loza sanitaria, sin enchapes en algunos sectores, con fisuras en paredes, de modo que no es valorada.					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301045599300-2024-U

NAS No.: 5171142

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	390.794	1.204.156	50
ÁREA m²: 1.108		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS: V2Q2+69W Upala, 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: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Lámina ondulada ESTRUCTURA: Prefabricado horizontal ENTREPISO: No hay TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: 40% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Madera CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: Ventanas marcos de madera CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo
---	--	---

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" 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: Cerámica SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" 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		1	1	1	1	1						
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 5 RECÁMARAS: 1 BAÑOS: 1 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. Existe una vivienda desmantelada, sin sistema eléctrico, sin la mitad del techado, estructura de techo mal estado, sin loza sanitaria, sin enchapes en algunos sectores, con fisuras en paredes, de modo que no es valorada.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301045599300-2024-U

NAS No.: 5171142

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Upala, Upala Del CAIPAD 25 metros Norte.		Lote de 10000 m2, a 135 m de distancia, calle de lastre, sin acera, ni caño todos los servicios. Condiciones similares.		Lote de 995 m2, a 725 m de distancia, calle de lastre, sin acera, ni caño todos los servicios. Condiciones similares.		Lote de 1000 m2, a 956 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño todos los servicios. Condiciones similares.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		26/11/2024		26/11/2024		26/11/2024	
Valor Terreno		90.000.000		25.000.000		13.000.000	
Números de Contacto		8814-1559		6049-1817		6302-1230	
Valor Unitario del Terreno		9.000		25.125,62		13.000	
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523
Dimensiones/Area de la Finca	1.108 m ²	10.000 m ²	2,0668	995 m ²	,9651	1.000 m ²	,9667
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	15	11	1,1275	16	,9704	16	,9704
Tipo de vía	4	5	1,0687	4	1	3	,9357
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	2	2	1,0129	0	,9747	5	1,0392
Nivel respecto a calle	-0,3	0	,95	0	,95	0	,95
Frente	32,48	60	,8628	30	1,02	10	1,3405
Negociación			,95		,95		,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		2,067		,8843		1,1613	
VALORES HOMOLOGADOS		18.602,74		22.217,63		15.096,46	

Conclusiones:

Referencias a menos de 1 km, condiciones similares.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 20.652.012

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 18.639

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21301045599300-2024-U

NAS No.: 5171142

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - CONSULTORÍA EN INGENIERÍA CIVIL S.A			
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE CORTA RICA					IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-689720-00			
	CLIENTE: 9147-1 MANUEL ANTONIO MARIN RUIZ					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CORREO: Irivera@bncr.fi.cr					CORREO: arieltgarcia@cicsacr.com			
	TELÉFONO: 2010-1313		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0958-0234			TELÉFONO: 8419-7696		OTRO:	

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	1.108	18.639	1	1	1	1	18.639	100%	20.652.012
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:	20.652.012

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										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										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								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								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

20.652.012

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.: 214-21301045599300-2024-U

NAS No.: 5171142

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 El bien consta de un terreno con una vivienda desmantelada que no es valorada. Sin sistema eléctrico, sin la mitad del techado, estructura de techo mal estado, sin loza sanitaria, sin enchapes en algunos sectores, con fisuras en paredes, de modo que no es valorada.
 Río más cercano a 680 m de distancia. Dentro de zona potencial de inundación. No se conoce de eventos recientes ni recurrentes, por lo que no se considera un condicionante.
 Se verifican ubicación de acuerdo al plano de catastro.
 Se recomienda realizar un replanteo ya que lindero 2-3 tiene 3 metros de más de ancho, además el lindero 1-4 no existe en sitio.
 Gravámenes no representan afección física del bien.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 20.652.012
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 20.652.012
 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: 20.652.012 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del CAIPAD 25 metros Norte.

PROVINCIA: ALA CANTÓN: Upala DISTRITO: Upala

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: 26/11/2024 VALOR FINAL: 20.652.012 MONTO DE LA SOLICITUD: 25.171.497,76

VALOR EN LETRAS: veinte millones seiscientos cincuenta y dos mil doce

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA:



NOMBRE PERITO: Ariel García López

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

REGISTRO #: IC-27320

CÓDIGO INSPECTOR: 784

COD. EMPRESA: 375

FECHA DEL INFORME: 26/11/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 26/11/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-689720-00

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 checked="" 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 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			



26 nov 2024 11:49:51 a. m.
10.888210865668952N 84.99889799393713W
Upala

Frente de la Propiedad



26 nov 2024 11:49:44 a. m.
10.888206507079303N 84.99886455014348W
Upala

Vista de la Calle



26 nov 2024 11:49:58 a. m.
10.888194688595831N 84.99890964478254W
Upala

Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



26 nov 2024 11:50:17 a. m.
 10.888194018043578N 84.99905532225966W
 Upala

Descripción: Acometida

Foto 4



26 nov 2024 11:52:32 a. m.
 10.888049304485321N 84.99903445132077W
 Upala

Descripción: Corredor

Foto 2



26 nov 2024 11:50:44 a. m.
 10.888090459629893N 84.9989414960146W
 Upala

Descripción: Vivienda

Foto 5



26 nov 2024 11:52:38 a. m.
 10.888041050220213N 84.99906697310507W
 Upala

Descripción: Internas

Foto 3



26 nov 2024 11:52:26 a. m.
 10.888022063300014N 84.99901584349573W
 Upala

Descripción: Techos

Foto 6



26 nov 2024 11:55:00 a. m.
 10.888022817671299N 84.99904786236584W
 Upala

Descripción: Caja de breakers

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Internas

Foto 10



Descripción: Referencia 1

Foto 8



Descripción: Sección trasera

Foto 11



Descripción: Referencia 2

Foto 9



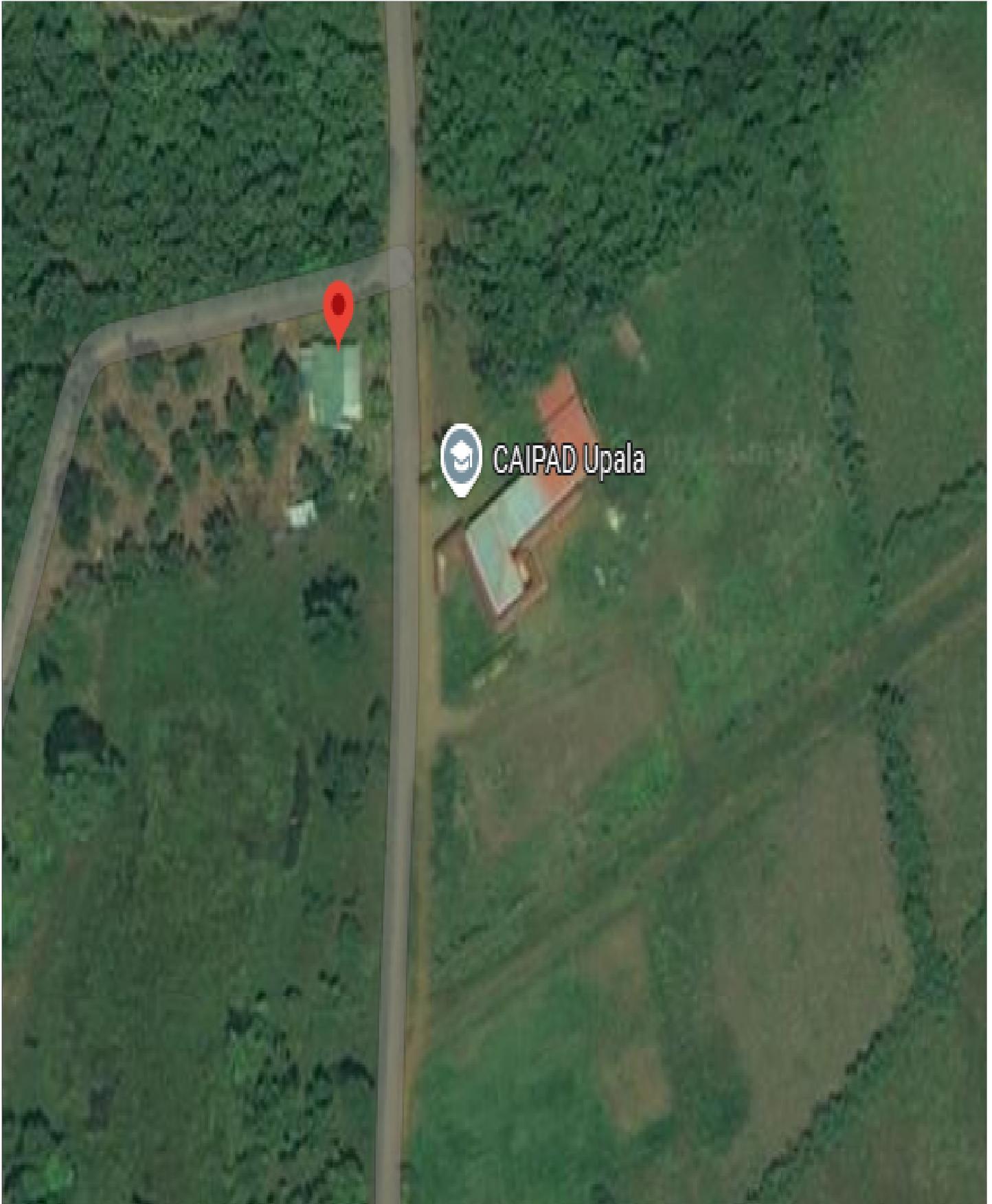
Descripción: Patio

Foto 12



Descripción: Referencia 3

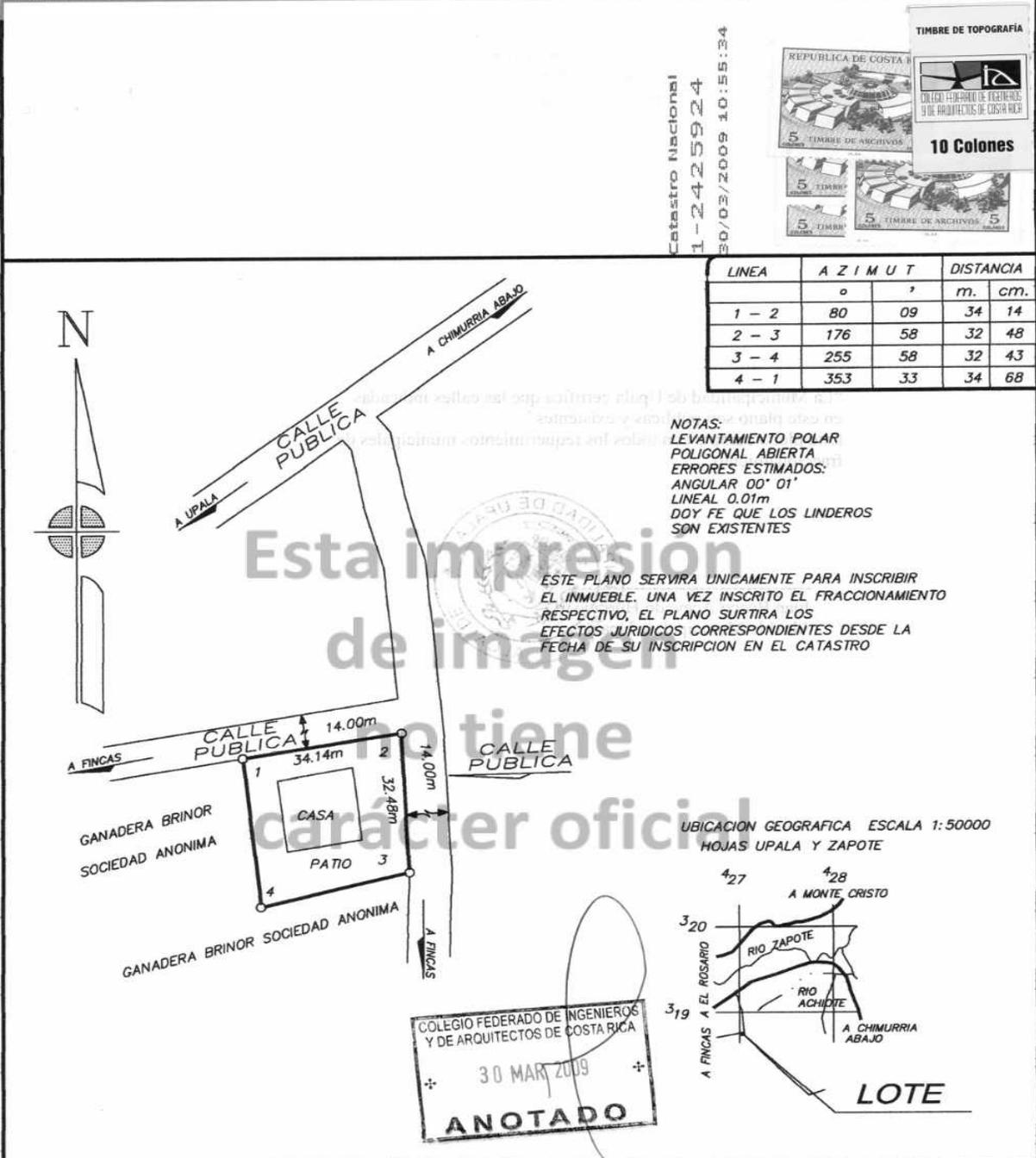
Mapa de Ubicación



Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1833432-2009
 Fecha: 31/03/2009 12:32:28
 Registrador: LEYLA MARCELA CORNEJO FARINHAS
 8D640BA7ACE9ED5DAFEBB0433B948707

Catastro Nacional
 1-2425924
 30/03/2009 10:55:24

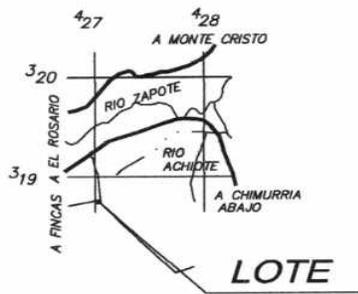


LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	80	09	34	14
2 - 3	176	58	32	48
3 - 4	255	58	32	43
4 - 1	353	33	34	68

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS:
 ANGULAR 00" 01"
 LINEAL 0,01m
 DOY FE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES

ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE 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

UBICACION GEOGRAFICA ESCALA 1:50000
 HOJAS UPALA Y ZAPOTE



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 30 MAR 2009
ANOTADO

 SILVANA MARIN RUIZ TOPOGRAFA ASOCIADA T.A. 9275	AREA	SITUADO EN UPALA	ES PARTE FOLIO REAL N° 2192861-000
	1108 m²	DISTRITO 1° UPALA	AREA SEGUN REGISTRO 47ha9517.19 m ²
PROTOCOLO TOMO 16061	ESCALA 1:1000	CANTON 13° UPALA	FECHA ENERO 2009
FOLIO 180	ARCHIVO ASOC. DIS.	PROVINCIA 2° ALAJUELA	

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 455993--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 455993 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY [Imprimir](#)
[Regresar](#)
[Comprar](#)

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-UPALA CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
 LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
 SUR : GANADERA BRINOR S.A.
 ESTE : CALLE PUBLICA
 OESTE : GANADERA BRINOR S.A.

MIDE: MIL CIENTO OCHO METROS CUADRADOS
 PLANO:A-1333432-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 2-00192861 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 20,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECINUEVE MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL VEINTISEIS COLONES CON VEINTINUEVE CENTIMOS
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2024-00043861-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-ENE-2024

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 329-08402-01-0901-001
 FINCA REFERENCIA 200192861 000
 AFECTA A FINCA: 2-00455993 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-11-2024 a las 20:11 horas

Anexo Imagen 1

Descripción:
Zona potencial de inundación

