

Fecha: 25/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: LA SUIZA, DE LA ESCUELA DE LA SUIZA, 200 M ESTE CAMINO HACIA SAN BOSCO / PLUS CODE 68Q7+XX9 La Suiza
1-SJO 1-El General 19-Pérez Zeledón

Número de Avalúo: 5165698

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 32.738.763,2

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 24/09/2024

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

Observaciones Generales:
Informe de avalúo de bien adjudicado Banco Nacional de Costa Rica.
Terreno esquinero de topografía fuertemente ondulada. La geometría del lote es irregular. Terraza plana donde se ubica la vivienda.
Zona rural con servicios básicos de agua potable y electricidad.
Acceso por medio de dos calles de lastre en intermedias condiciones.
Vivienda en deficientes condiciones (ver detalle de la vivienda en el apartado de construcciones).
Se recomienda realizar un replanteo topográfico a los todos linderos del terreno para descartar invasión de construcción por parte del vecino del lindero suroeste.

FIRMA:



Nombre: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 6-0351-0774

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11902020695600-2024-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5165698

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
CLIENTE: 9176-1 y 2 Kelvin Fernandez Miranda		CORREO: ricardorb19@hotmail.com		CORREO: acervantes@bncr.fi.cr	
TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0580-0935		TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109 OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 19 Pérez Zeledón		DISTRITO: 1 El General		LOCALIDAD: LA SUIZA	
DIRECCIÓN EXACTA: LA SUIZA, DE LA ESCUELA DE LA SUIZA, 200 M ESTE CAMINO HACIA SAN BOSCO / PLUS CODE 68Q7+XX9 La Suiza						
IDENTIFICADOR PREDIAL: 11901020695600		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0522612-1998		ÁREA REGISTRADA: 8.698,64 m²		
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1		USO PREDOMINANTE: Others		OCUPADO POR: NO POSEE OCUPACIÓN		
LAS CARACTERÍSTICAS 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): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro				
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro				
☐ Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en:		
TIPO DE PROPIEDAD: ☐ Urbano ☒ Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No		
CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ No				
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):		
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: AGRÍCOLA Y RESIDENCIAL		
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: 8.698,64 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 8.698,64 m²		
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		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro		RANGO DE PRECIOS:		4.000	5.000	
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☒ Rural		VISIÓN DEL MERCADO		OFERTA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja		DEMANDA:		☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja		TENDENCIA DE PRECIOS:		☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No				

COMENTARIOS:
Terreno esquintero de topografía fuertemente ondulada. La geometría del lote es irregular. Terraza plana donde se ubica la vivienda.
Zona rural con servicios básicos de agua potable y electricidad.
Acceso por medio de dos calles de lastre en intermedias condiciones.
Vivienda en deficientes condiciones (ver detalle de la vivienda en el apartado de construcciones).
Se recomienda realizar un replanteo topográfico a los todos linderos del terreno para descartar invasión de construcción por parte del vecino del lindero suroeste.

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 68,17 X 103 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 8.698,64 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☐ Internet ☐ Cuneta	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		AGUA: ☒ SI ☐ No		
TOPOGRAFÍA: Ondulada		ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón		
PENDIENTE: Desendente		☒ Alumbrado ☐ TV por Cable		
ZONIFICACIÓN: Agrícola		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene		
FUENTE: Zona rural		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☒ Camino Vecinal ☐ Calle Local		
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Lastre mezclado grueso		
ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 11 metros		
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☐ SI ☒ No		
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ SI ☒ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública		
		TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero		
		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 - > 65		

COMENTARIOS:
Terreno esquintero de topografía fuertemente ondulada. La geometría del lote es irregular. Terraza plana donde se ubica la vivienda.
Zona rural con servicios básicos de agua potable y electricidad.
Acceso por medio de dos calles de lastre en intermedias condiciones.
Vivienda en deficientes condiciones (ver detalle de la vivienda en el apartado de construcciones).
Se recomienda realizar un replanteo topográfico a los todos linderos del terreno para descartar invasión de construcción por parte del vecino del lindero suroeste.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11902020695600-2024-R

NAS No.: 5165698

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	534.588	1.021.669	877
10	534.643	1.021.713	877
8	534.533	1.021.744	870

ÁREA m²: 8.698,64

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE: 68Q7+XX9 La Suiza, San José Province

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1998

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 55 m²

EDAD EFECTIVA: 24 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 24.8 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 60 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 12.6 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: ZIN ONDULADO METÁLICO

ESTRUCTURA: BLOQUES DE CONCRETO Y MADERA

ENTREPISO: NO APICA

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: ESTRUCTURA DE TECHOS DE MADER

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo

Se observa comején en estructura de techos y marcos de ventanas

FACHADA/EXTERIOR: Plana con corredor

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Pintura y techos en mal estado

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ Repellos quemados en mal estado

Empastado ☐

Enchape ☒ En pared de ducha

Cieloraso ☐ De madera y fibrocemento

Marcos de ventanas ☐ Mal estado con comején

PISOS: Mosaico, cerámico y lujado

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☒ No Entubado 0% - 25% MAL ESTADO

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO

AIRE ACONDICIONADO: NO

RED AGUA CALIENTE: NO

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: DE PVC

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.	CORREDOR	CUARTO DE F				ÁREA
PRINCIPAL		1	1	1	4	1			1	1				115 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 10 RECÁMARAS: 4 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL 115 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Vivienda en deficientes condiciones en general. Se observa estructura de techos de madera en malas condiciones y con comején. Marcos de ventanas con comején y en mal estado. Estructura de paredes externas de bloques de concreto y paredes internas de madera. Cielo raso mixto de madera y fibrocemento en mal estado. Piso mixto mosaico y cerámico. Instalación eléctrica en muy malas condiciones. No se observa centro de carga ni cables eléctricos. Baño en mal estado. Pintura de paredes y repellos en mal estado. Paredes de baño y pilas de madera en malas condiciones. Puertas y loza sanitaria en mal estado.
Al realizar la visita no se observa que la vivienda esté habitada.

Página 2 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11902020695600-2024-R

NAS No.: 5165698

	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO
--	--------------------------------

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	SJO, Pérez Zeledón, El General LA SUIZA, DE LA ESCUELA DE LA SUIZA, 200 M ESTE CAMINO HACIA SAN BOSCO / PLUS CODE 68Q7+XX9 La Suiza, San José Province		Se vende terreno en San Juan Bosco de 650 m2 de Pérez Zeledón, frente a carretera asfaltada.		Se vende terreno en San Juan Bosco de 500 m2 de Pérez Zeledón, frente a carretera asfaltada.		SAN AGUSTÍN 140 METROS NORESTE DE LA ESQUINA NORTE DE LA ESCUELA PÚBLICA.	
	Tipo de Información		OFERTA		OFERTAS		BASE DE DATOS	
	Superficie de Terreno		75 m X 9 m		30 m X 17 m		46 m X 123 m	
	Fecha Consulta		25/09/2024		25/09/2024		25/09/2024	
	Valor Terreno		8.000.000		6.000.000		20.392.260	
	Números de Contacto		8665-1010		8570-1031		8681-9393	
	Valor Unitario del Terreno		12.307		12.000		4.222	
	Ubicación	3	5	1,0512	5	1,0513	5	1,0512
	Dimensiones/Area de la Finca	8.698,64 m²	650 m²	,4248	500 m²	,3896	4.830 m²	,8235
	Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
	Tipo de vía	6	4	,8788	4	,8788	6	1
	Relación Frente/Fondo			1		1		1
	Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
	Nivel respecto a calle	-2,5	0	,9277	0	,9277	0	,9277
	Frente	68,17	75	,977	30	1,2158	46	1,098
	Negociación	1	0,9	,9	0,90	,9	0,9	,9
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,3201		,3654		,7936	
	VALORES HOMOLOGADOS		3.939,64		4.384,59		3.350,58	
	Conclusiones: Observaciones: No se le asigna valor a un área de 540 m2 correspondientes a reserva de futura ampliación vial (indicado en plano catastrado). Se aplica demérito al valor unitario de la propiedad por irregularidad, tamaño y topografía fuertemente ondulada.							

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.892

Informe de Avalúo No.: 214-11902020695600-2024-R

NAS No.: 5165698

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774	
	CLIENTE: 9176-1 y 2 Kelvin Fernandez Miranda			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: ricardorb19@hotmail.com	
	TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0580-0935		TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario	AMPLIACION CALL	TERRAZA PLANA	TOPOGRAFÍA	IRREGULARIDAD	Ajustado		Parcial
1	1.000	3.892	1	1	1	1	3.892	100%	3.892.000
2	540	3.892	0	0	0	0	3.892	%	0
3	7.158,64	3.892	1	1	,8	,8	2.490,88	100%	17.831.313,2
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	21.723.313,2

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales	0		0							Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Vivienda	55	325.000	17.875.000	50	26	0,6048	0,678	7.329.740	20,5	133.268
Terraza po	20	135.000	2.700.000	40	26	0,4637	0,678	848.840	12,6	42.442
Cocina	30	260.000	7.800.000	40	26	0,4637	0,678	2.452.230	12,6	81.741
Pila y bañ	10	175.000	1.750.000	40	26	0,4637	0,474	384.640	8,8	38.464
Totales	115		30.125.000					Valor de las Construcciones:		11.015.450

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

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:	32.738.763,2
---------------------	--------------

Nº Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
										Totals:	0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11902020695600-2024-R

NAS No.: 5165698

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Pérez Zeledón, El General LA SUIZA, DE LA ESCUELA DE LA SUIZA, 200 M ESTE CAMINO HACIA SAN BOSCO / PLUS CODE 68Q7+XX9 La Suiza, San José Province							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	55 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	LA SUIZA, DE LA ESCUELA DE LA SUIZA		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: 55 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11902020695600-2024-R

NAS No.: 5165698

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Informe de avalúo de bien adjudicado Banco Nacional de Costa Rica. Terreno esquinero de topografía fuertemente ondulada. La geometría del lote es irregular. Terraza plana donde se ubica la vivienda. Zona rural con servicios básicos de agua potable y electricidad. Acceso por medio de dos calles de lastre en intermedias condiciones. Vivienda en deficientes condiciones (ver detalle de la vivienda en el apartado de construcciones). Se recomienda realizar un replanteo topográfico a los todos linderos del terreno para descartar invasión de construcción por parte del vecino del lindero suroeste.			
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: 21.723.313,2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 11.015.450 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 32.738.763,2 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 11.015.450 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE VENTA FORZADA:			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 32.738.763,2 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR			
	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: LA SUIZA, DE LA ESCUELA DE LA SUIZA, 200 M ESTE CAMINO HACIA SAN BOSCO / PLUS CODE 68Q7+XX9 La Suiza, San José Province PROVINCIA: SJO CANTON: Pérez Zeledón DISTRITO: El General 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: 25/09/2024 VALOR FINAL: 32.738.763,2 MONTO DE LA SOLICITUD: 13.226.609,99 VALOR EN LETRAS: treinta y dos millones setecientos treinta y ocho mil setecientos sesenta y tres y veinte centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:	
				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	NOMBRE PERITO: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI		NOMBRE CO-FIRMANTE:	
	TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA		TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	REGISTRO #: IC20082		REGISTRO #:	
	CÓDIGO INSPECTOR: 787		CÓDIGO INSPECTOR:	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	COD. EMPRESA: 409		FECHA DEL INFORME:	
	FECHA DEL INFORME: 25/09/2024		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FECHA DE INSPECCIÓN: 24/09/2024		FECHA DE INSPECCIÓN:	
	IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: FACHADA PRINCIPAL

Foto 4



Descripción: TERRAZA POSTERIOR

Foto 2



Descripción: FACHADA LATERAL IZQUIERDA

Foto 5



Descripción: SALA

Foto 3



Descripción: FACHADA LATERAL DERECHA

Foto 6



Descripción: COCINA

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: PASILLO A DORMITORIOS

Foto 10



Descripción: INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CIELOS EN MAL ESTADO

Foto 8



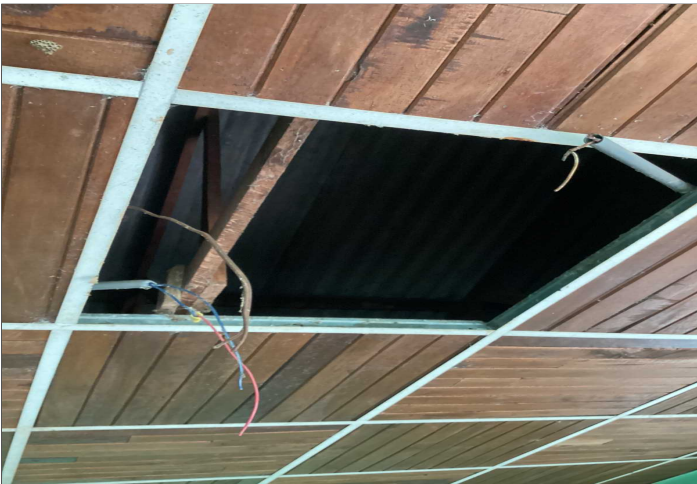
Descripción: VENTANAS EN MAL ESTADO CON COMEJÉN

Foto 11



Descripción: CIELOS EN MAL ESTADO

Foto 9



Descripción: INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CIELOS EN MAL ESTADO

Foto 12



Descripción: COCINA Y PILA

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: PILA EN MAL ESTADO

Foto 16



Descripción: CALLE LINDERO OESTE

Foto 14



Descripción: BAÑO EN MAL ESTADO

Foto 17



Descripción: FOTOS DE LA FINCA LINDERO ESTE

Foto 15



Descripción: DORMITORIO

Foto 18



Descripción: FOTOS DE LA FINCA LINDERO ESTE

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: FACHADA POSTERIOR

Foto 22



Descripción: REFERENCIA COMPARABLE #1

Foto 20



Descripción: PINTURA Y REPELOS MAL ESTADO

Foto 23



Descripción: REFERENCIA COMPARABLE #2

Foto 21



Descripción: INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN MAL ESTADO

Foto 24



Descripción: REFERENCIA COMPARABLE #3

Plano Catastro

19-S-19-1-38

CATASTRO NACIONAL
218 28
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1998

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente r.º ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley y ha sido registrado bajo el siguiente número:
55-522612-98
16 OCT 1998
Fecha _____ Firma _____

COSTA RICA
TIMBRE
10 COLONES
20 COLONES
50 COLONES
100 COLONES
500 COLONES

Ubicación
Hoja Trepunta
Escala 1: 50,000

LINEA	RUMBO	DIST.
1-2	N 30°54' W	14.60
2-3	N 86°57' W	29.55
3-4	N 19°36' W	29.09
4-5	N 13°50' W	13.50
5-6	N 01°36' E	27.61
6-7	N 07°01' E	21.06
7-8	N 17°28' E	28.56
8-9	N 86°25' E	34.66
9-10	S 32°03' E	103.77
10-1	S 46°10' W	68.17

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE C. R.
14 OCT 1998
Germán Castillo González

- Doy fe de que la calle que indico como acceso existe en la realidad.
- Frente a calle del vértice Salto 117.82m

Sergio Barrantes Elizondo
Ingeniero Topógrafo Profesional I.T.P. 1143

Levantamiento polar con poligonal abierta	Error angular Estimado 00'01"	Error lineal Estimado 0.02m	Doy fe que los linderos son existentes.
PROPIEDAD DE Alba Miranda Corrales	CEDULA No. 1-253-911	SITUADO EN La Suiza	Para Rectificar Area
vende a: Heluin Fernandez Miranda cédula No. 1-580-935	AREA 8.698.64 m ² Area según Registro: 8.736.00 m ²	DISTRITO 1° San Isidro De El General CANTON 19° Pérez Zeledón	Folio Real 1206956-000
PROTOCOLO TOMO 9897	FOLIO 30	ESCALA 1: 2.000	ARCHIVO No. ① FECHA 12-6-1998

4977-3547

Estudio de Registro

23/9/24, 18:34

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 206956—000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 206956 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN GALERON, DOS PORQUERIZAS Y UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ISIDRO DE EL GENERAL CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : LISBY FERNANDEZ MIRANDA

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : LISBY FERNANDEZ MIRANDA

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CON SESENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0522612-1998

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00206956	000	TOMO: 2070 FOLIO: 438 ASIENTO: 003

VALOR FISCAL: 18,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS DOCE COLONES CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00638522-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-SEP-2023

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

Emitido el 23-09-2024 a las 18:33 horas

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

about:blank

1/1