Fecha: 22/04/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LAS INSTALACIONES DEL COSEVI-MOPT (SAN ANTONIO ALAJUELA), 420m ESTE Y 180m SUR. 2-ALA 4-San Antonio 1-Alajuela

Número de Avalúo: 5154508

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 59.825.377,56

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

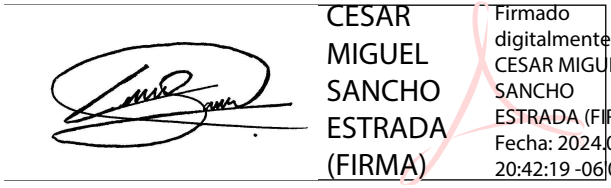
Fecha de Inspección: 18/04/2024

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

Observaciones Generales:

El perito valuador no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues no es materia de su especialidad y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad. La documentación registral para uso informativo y cualquier uso que se haga sobre la misma es de carácter técnico (desde la perspectiva del valuador); por lo que el interesado deberá pronunciarse sobre los alcances legales de cualquier anotación, gravamen o restricción que pudiese afectar el bien. Durante la inspección no se observó alguna limitación o afectación que pueda tener la propiedad. Se recomienda el bien como garantía, se recomienda leer cuidadosamente todos los detalles mencionados en los apartados de terreno y construcción.

FIRMA:



Nombre: CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Idenfiticación #: 4-0199-0147

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20104016198400-2024-U | Liquidez: Medio Alta | NAS No.: 5154508

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: 9212-1 GERARDO ENRIQUE SOTO CHAVES
CORREO: trivera@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2212-2000 | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021

VALUADOR

NOMBRE: CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA
EMPRESA: Perito Externo - CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA
IDENTIFICACIÓN N°: 4-0199-0147
TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.
CORREO: toposec@gmail.com
TELÉFONO: 8786-2181 | OTRO: csancho@cfia.or.cr

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 2 ALA | CANTON: 1 Alajuela | DISTRITO: 4 San Antonio | LOCALIDAD: VILLA BONITA
DIRECCIÓN EXACTA: DE LAS INSTALACIONES DEL COSEVI-MOPT (SAN ANTONIO ALAJUELA), 420m ESTE Y 180m SUR.
IDENTIFICADOR PREDIAL: 20104016198400 | PLANO DE CATASTRO N°: A-06525-1976 | ÁREA REGISTRADA: 243,48 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: PROPIEDAD NO HABITADA ACTUALMENT | VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERISTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ Si ☐ No

INFORMACIÓN ADICIONAL

INSCRIPCIÓN DE: La Finca | SEGÚN: El Plano
PROPÓSITO: ☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐
OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Avalúo a bien temporal
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro
☐ Actualización de un avalúo elaborado en: | con vencimiento en: | Avalúo No.:
TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural | LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No | BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No | CON CONSTRUCCIONES: ☒ Si ☐ No
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año | NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: CASA DE HABITACIÓN
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: | ID. PREDIAL FINCA FILIAL: | FINCA FILIAL N°:
ÁREA M² FINCA MATRIZ: | ÁREA M² FINCA FILIAL: | ÁREA M² PRIVATIVAS: | ÁREAS COMUNES:
ÁREA M² PLANO CATASTRO: | ÁREA M² ID. PREDIAL: | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: | DEMASIA: No
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

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

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

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

COMENTARIOS:
Datos de visión de mercado y tendencia de precios obtenido a partir de base datos y comportamiento de ventas durante la inspección de campo y estudio inmobiliario.

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: X ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 243,48 | UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: No Aplica
ZONIFICACIÓN: Otro
FUENTE: Inspección de campo Zonificación Residencial - Comercial
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☒ Si ☐ No
ESTADO FÍSICO: Bueno
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño
☒ Internet ☐ Cuneta ☐
AGUA: ☒ Si ☐ No ☐
ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☒ Acera ☐ Cordón
☒ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐
ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local
MATERIAL: Asfalto
ANCHO DE VÍA: 13.00m
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m
JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle Pública | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 - > 65

COMENTARIOS:
Terreno plano a nivel de calle. La propiedad se encuentra delimitada en sus colindancias. La propiedad esta parcialmente construida (Casa y apartamentos), ademas cuenta con un amplio patio. La vía de acceso al inmueble es calle pública asfaltada en buenas condiciones. Durante la inspección de campo se verificaron las distancias de los linderos así como la referencia a esquina y se encontraron diferencias respecto al plano de catastro. Al verificar la información del SIRI (propiedad en Zona Catastrada), no tiene inconsistencias ni modificaciones, tampoco aplica Zona ABRE. La zona donde se ubica la propiedad no aparenta ser segura y tranquila (presenta problemas sociales como delincuencia y drogas esto según lo observado durante la inspección a la propiedad) . No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte de los mismos, ya que esta fuera del alcance de este trabajo.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-20104016198400-2024-U NAS No.: 5154508

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
0	475.533	1.105.986	877
1	475.535	1.105.995	877
2	475.563	1.105.986	877

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Exactitud de las coordenadas +/- 2 metros.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1989
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 154 m²
EDAD EFECTIVA: 35 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 20 años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 60 m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 30 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio
CUBIERTA: Láminas de HG ondulado
ESTRUCTURA: Vigas y columnas en concreto
ENTREPISO: En perfiles metálicos
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Deficiente
AVANCE DE OBRA: 100%
PORCENTAJE COBERTURA: De 71% a 85

TECHOS: Estructura en metal (perling)
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
En condiciones intermedias, parte de la cubierta en regular estado

FACHADA/EXTERIOR: Garaje al frente
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Deficiente ☐ Malo
Falta de mantenimiento, regular estado

ACABADOS INTERIORES:

	Paredes	Cielos	
Repello	☐	☐	
Empastado	☐	☐	
Enchape	☐	☐	En baños
Pintura	☒	☐	En regular estado
	☐	☐	

PISOS: Cerámico en su totalidad
SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 50% - 75% Parcialmente entubado
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No aplica
AIRE ACONDICIONADO: No aplica
RED AGUA CALIENTE: No aplica
GAS LP:
UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho
LÍNEAS DE PLOMERÍA: En apariencia 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.	Garaje	Gradas				ÁREA
PRINCIPAL	1	1	2	2	3	2		1	1	1				214 m²
SEGUNDO		2		2	2	2								
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 21 RECÁMARAS: 5 BAÑOS: 4 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2 ÁREA TOTAL 214 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Valor de las construcciones obtenido por el enfoque de costo. La propiedad esta parcialmente construida. En el primer nivel existe una casa dividida en dos secciones (en apariencia la propiedad estaba en alquiler). El estado general de la casa del primer nivel es deficiente. Presenta una falta de mantenimiento evidente, aparte fue desmantelada, la plaqueria eléctrica, así como losas sanitarias, griferias y muebles de cocina fueron extraidos. En el segundo nivel existen dos apartamentos en estado intermedio, en el segundo nivel se presenta un desplome evidente en los cielos. Se realizó un muestreo al sistema eléctrico de la vivienda y se encuentra parcialmente entubado (50%) y no existe caja breaker. La propiedad cuenta con un amplio patio trasero, en la parte posterior existe una pequeña bodega así como el tanque séptico. Existen parte de la vivienda que no cuentan con cielos. La propiedad actualmente no cuenta con servicios activos tanto eléctrico y de agua. Pero según la inspección de campo en la zona de ubicación existe cobertura y red de estos servicios. El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual. No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto, no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas. No se inspeccionan las tuberías, dimensionamiento y calidad de los sistemas electromecánicos que están dentro de las paredes o debajo de pisos. No se asumen responsabilidad por el correcto funcionamiento de sistemas y equipos instalados en las viviendas valuadas.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Alajuela, San Antonio DE LAS INSTALACIONES DEL COSEVI-MOPT (SAN ANTONIO ALAJUELA), 420m ESTE Y 180m SUR.		Barrio San José, Alajuela Coordenadas CRMT05 ubicacion X: 475 950 Y: 1 107 021		Barrio San José, Alajuela Coordenadas CRMT05 ubicacion X: 473 371 Y: 1 106 179		Barrio San José, Alajuela Coordenadas CRMT05 ubicacion X: 473 867 Y: 1 106 506	
Tipo de Información		Oferta en sitio Contacto:Vera Rivera		Oferta en sitio Contacto:Carlos Arguello		Oferta en sitio Contacto:Hising	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		18/04/2024		18/04/2024		18/04/2024	
Valor Terreno		33.000.000		29.000.000		45.000.000	
Números de Contacto		8372-0838		8937 7807		6040-9747	
Valor Unitario del Terreno		183.803,05		181.250		281.250	
Ubicación	Medianero	Medianero	1	Medianero	1	Esquinero	,8009
Dimensiones/Area de la Finca	243,48 m²	179,54 m²	,9044	160 m²	,8706	160 m²	,8706
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	3	,9357
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Regularidad	1	1	1	1	1	0,95	1,0526
Frente a vía	8,36	9	,9825	8	1,0106	11,22	,9318
Negociación	1	0,97	,97	1	1	1	1
Zona	1	1,10	,9091	1	1	1,10	,9091
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7836		,8798		,5817	
VALORES HOMOLOGADOS		144.022,13		159.468,89		163.615,28	

Conclusiones:

Valor de terreno obtenido por el enfoque de mercado. Los precios de referencia brindados en dólares americanos (USD), fueron convertidos a colones con el tipo de cambio del Banco Central de Costa Rica en fecha que se realiza el avalúo. Las referencias para cálcular el valor por metro cuadrado fueron seleccionadas en la misma zona de ubicación y/o alrededores con condiciones y caracteristicas similares al sujeto.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 37.044.752

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 152.147

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
		Barrio San José, Alajuela Coordenadas CRMT05 ubicacion X: 474 267 Y: 1 106 825					
Tipo de Información		Base de Datos - Avalúo generado anteriormente Contacto: Banco Nacional de Costa Rica					
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		22/04/2024					
Valor Terreno		35.276.801					
Números de Contacto		2212-2000					
Valor Unitario del Terreno		167.538					
Ubicación	Medianero	Medianero	1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	243,48 m²	210 m²	,9524		1		1
Servicios 1	4	4	1		1		1
Servicios 2	16	16	1		1		1
Tipo de vía	4	4	1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1		1		1
Nivel respecto a calle	0	0,60	1,0182		1		1
Regularidad	1	1	1		1		1
Frente a vía	8,36	10	,9579		1		1
Negociación	1	1	1		1		1
Zona	1	1,10	,9091		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8445		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		141.480,84		0		0	

Conclusiones:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20104016198400-2024-U NAS No.: 5154508

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: 9212-1 GERARDO ENRIQUE SOTO CHAVES
CORREO: trivera@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2212-2000 IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021

VALUADOR

NOMBRE: CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA
EMPRESA: Perito Externo - CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA
IDENTIFICACIÓN N°: 4-0199-0147
TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.
CORREO: toposec@gmail.com
TELÉFONO: 8786-2181 OTRO: csancho@cfia.or.cr

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	243,48	152.147	1	1	1	1	152.147	100%	37.044.751,56
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:	37.044.751,56

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
CASA 1 NIVEL	102	270.000	27.540.000	55	35	0,4793	0,678	8.949.582	17,9	87.741
APARTAMENTAMENTOS	60	270.000	16.200.000	40	10	0,8438	0,9191	12.563.700	31	209.395
GARAJE - GRADAS	52	75.000	3.900.000	55	35	0,4793	0,678	1.267.344	17,9	24.372
Totales	214		47.640.000						Valor de las Construcciones:	22.780.626

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0					Valor de los Elementos Comunes:	0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL: 59.825.377,56

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-20104016198400-2024-U NAS No.: 5154508

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Alajuela, San Antonio DE LAS INSTALACIONES DEL COSEVI-MOPT (SAN ANTONIO ALAJUELA), 420m ESTE Y 180m SUR.		1					
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	154 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DE LAS INSTALACIONES DEL COSEVI-M		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: 154 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-20104016198400-2024-U NAS No.: 5154508

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

El perito valuador no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues no es materia de su especialidad y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad. La documentación registral para uso informativo y cualquier uso que se haga sobre la misma es de carácter técnico (desde la perspectiva del valuador); por lo que el interesado deberá pronunciarse sobre los alcances legales de cualquier anotación, gravamen o restricción que pudiese afectar el bien. Durante la inspección no se observó alguna limitación o afectación que pueda tener la propiedad. Se recomienda el bien como garantía, se recomienda leer cuidadosamente todos los detalles mencionados en los apartados de terreno y construcción.

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: 37.044.751,56

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 22.780.626

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 59.825.377,56

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 22.780.626

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: 59.825.377,56 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LAS INSTALACIONES DEL COSEVI-MOPT (SAN ANTONIO ALAJUELA), 420m ESTE Y 180m SUR.

PROVINCIA: ALA CANTON: Alajuela DISTRITO: San Antonio

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: 22/04/2024 VALOR FINAL: 59.825.377,56 MONTO DE LA SOLICITUD: 42.759.924,42

VALOR EN LETRAS: cincuenta y nueve millones ochocientos veinticinco mil trescientos setenta y siete y cincuenta y seis centavos

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

FIRMA:



NOMBRE PERITO: CESAR MIGUEL SANCHO ESTRADA

TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IT-24169

CÓDIGO INSPECTOR: 761

COD. EMPRESA: 336

FECHA DEL INFORME: 22/04/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 18/04/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 4-0199-0147

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Fachada

Foto 2



Descripción: Fachada

Foto 3



Descripción: Garaje

Foto 4



Descripción: Sala

Foto 5



Descripción: Cocina

Foto 6



Descripción: Comedor - Sala 2

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Dormitorio

Foto 10



Descripción: Baño

Foto 8



Descripción: Dormitorio sin cielos

Foto 11



Descripción: Cuarto de pilas

Foto 9



Descripción: Baño

Foto 12



Descripción: Patio - Bodega

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Fachada posterior

Foto 14



Descripción: Apartamentos segundo nivel

Foto 15



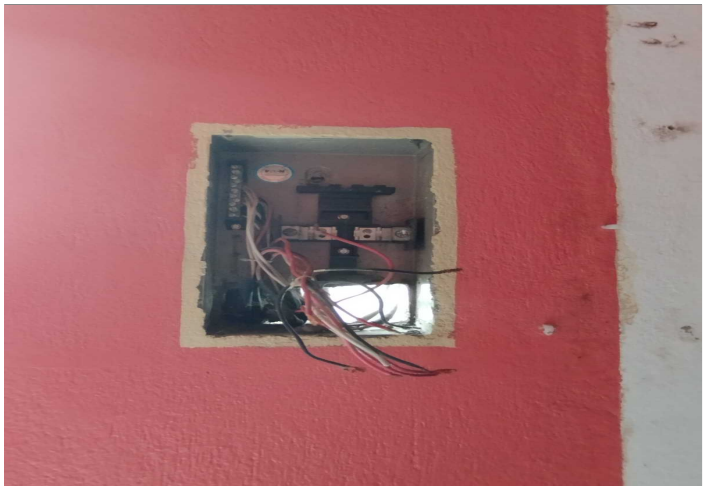
Descripción: Apartamentos segundo nivel

Foto 16



Descripción: Apartamentos segundo nivel

Foto 17



Descripción: Sistema Eléctrico (En mal estado)

Foto 18

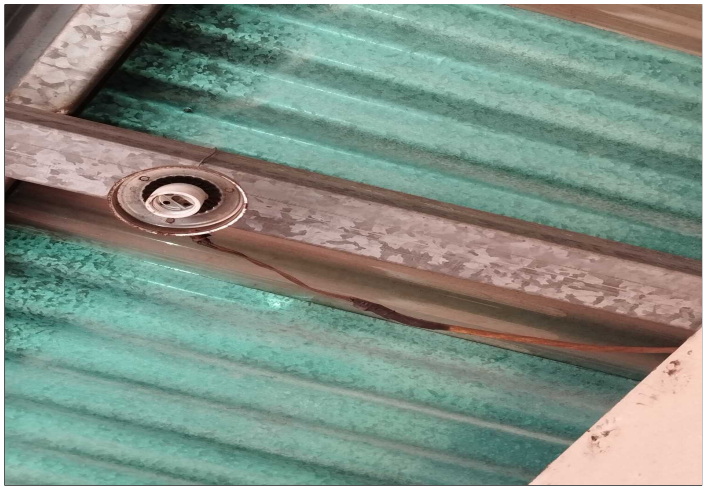


Descripción: Sistema eléctrico (sin entubar - no conforme)

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Sistema eléctrico (sin entubar - no conforme)

Foto 20



Descripción: Ubicacion de tanque septico - en patio

Foto 21



Descripción: deterioro en muebles de cocina

Foto 22



Descripción: Sistema eléctrico (sin entubar - no conforme)

Foto 23



Descripción: Medidor agua- servicio no activo

Foto 24



Descripción: Medidor eléctrico - servicio no activo

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Mapa de Ubicación



© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro



© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Estudio de Registro

Detalle de Certificaciones o Productos
Bienes Monitoreados
Búsqueda Gráfica Marcas
Carrito de Compras
Consultas Gratuitas
Certificación Imágenes
Historial de Compras
Historial de Usos
Impuesto Personas Jurídicas
Índice Personas Físicas
Índice de Personas Jurídicas
Transitorio III Ley 9428
Mi Cuenta
Mi Inventario
Reserva de Matrícula
Solicitud de Placas
Consulta Salidas del País
Certificado Inmobiliario
Tarjeta de Salidas del País
Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 161984- - -001

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 161984 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 001
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO INCULTO CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN ANTONIO CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : RESTO DE CANDIDA ARIAS UGALDE Y OSCAR FERNANDO MURILLO PORRAS
SUR : RESTO DE CANDIDA ARIAS UGALDE Y OSCAR FERNANDO MURILLO PORRAS
ESTE : RESTO DE CANDIDA ARIAS UGALDE Y OSCAR FERNANDO MURILLO PORRAS
OESTE : CALLE PÚBLICA CON 8 METROS 36 CENTIMETROS DE FRENTE

MIDE: DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0006525-1976
IDENTIFICADOR PREDIAL:201040161984__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00161984	000	FOLIO REAL
2-00161984	000	FOLIO REAL
2-00161984	000	TOMO: 2404 FOLIO: 455 ASIENTO: 003

VALOR FISCAL: 33,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL 50.00 % EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2023-00615234-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-SEP-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-12426-01-0002-001
SERVIDUMBRE CONST. ASIENTO 10 FOLIO 515 TOMO 620.--
AFECTA A FINCA: 2-00161984 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-04-2024 a las 17:57 horas

Imprimir Regresar Comprar

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Privacidad - Condiciones

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 1

Descripción:

Estudio Registral Finca 2 - 161984 - 002 (Derecho 002)

Detalle de Certificaciones o Productos
Bienes Monitoreados
Búsqueda Gráfica Marcas
Carrito de Compras
Consultas Gratuitas
Certificación Imágenes
Historial de Compras
Historial de Usos
Impuesto Personas Jurídicas
Índice Personas Físicas
Índice de Personas Jurídicas
Transitorio III Ley 9428
Mi Cuenta
Mi Inventario
Reserva de Matrícula
Solicitud de Placas
Consulta Salidas del País
Certificado Inmobiliario
Tarjeta de Salidas del País
Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 161984- - -002

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 161984 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 002
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO INCULTO CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN ANTONIO CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : RESTO DE CANDIDA ARIAS UGALDE Y OSCAR FERNANDO MURILLO PORRAS
SUR : RESTO DE CANDIDA ARIAS UGALDE Y OSCAR FERNANDO MURILLO PORRAS
ESTE : RESTO DE CANDIDA ARIAS UGALDE Y OSCAR FERNANDO MURILLO PORRAS
OESTE : CALLE PÚBLICA CON 8 METROS 36 CENTIMETROS DE FRENTE

MIDE: DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0006525-1976
IDENTIFICADOR PREDIAL:201040161984__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00161984	000	FOLIO REAL
2-00161984	000	FOLIO REAL
2-00161984	000	TOMO: 2404 FOLIO: 455 ASIENTO: 003

VALOR FISCAL: 33,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL 50.00 % EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2023-00615234-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-SEP-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-12426-01-0002-001
SERVIDUMBRE CONST. ASIENTO 10 FOLIO 515 TOMO 620.--
AFECTA A FINCA: 2-00161984 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-04-2024 a las 18:12 horas

Imprimir Regresar Comprar

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Privacidad - Condiciones

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 2

Descripción:

Fotografías adicionales - Estado general de la construcción

























© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 3

Descripción:

Formulario disponibilidad de servicios públicos

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☑

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: AyA

Número telefónico del proveedor: 2242-5000

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: —

Nombre del abonado: —

Observaciones: No se logró que colindantes o vecinos brinden información acerca de la disponibilidad o facturación del servicio.

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☑

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: 2000-7720

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : —

Nombre del abonado : —

Observaciones: No se logró que colindantes o vecinos brinden información acerca de la disponibilidad o facturación del servicio.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Certificado Catrastral 1

Descripción:

Informacion del Certificado Catastral tomada del SIRI

SIRI Sistema de Información Catastral Cerrar sesión

Buscar predio ▸ Listado de predios ▸ Ver predio

Mapa

Demarcación
División política
Division_Politica
Distritos
Distritos
1
2
3
0
Cantones
Provincias
Mapa catastral pred
MapaCatastral Pr
Calificación
Ortofoto
Ortofoto Nuevo Vue

X: Y:

Imprimir Escala: 1:250 Coordenadas CRTM05: 207511.4, 1085700.6



Información

Datos Colindantes Afectaciones Plano

Provincia	2 - ALAJUELA
Cantón	201 - ALAJUELA
Distrito	20104 - SAN ANTONIO
ID predio	20104016198400
Número finca	2-0161984-0-0
Área Plano Catastrado	243.48 m²
Área Según Registro	243.48 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano	200065251976
ABRE	0
Relación	1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	11 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.