

Fecha: 12/07/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 50 MTS AL SUR DEL CNP
2-ALA 1-Upala 13-Upala

Número de Avalúo: 5130698

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 41.576.677,56

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 11/07/2023

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

Observaciones Generales:

LAS MENCIONADAS EN EL ESTUDIO REGISTRAL.

EL SUJETO SE UBICA EN UNA ZONA QUE SEGUN MAPA DE AMENAZAS DE LA COMISION NACIONAL DE EMERGENCIAS TODA LA LOCALIDAD DE UPALA SE ENCUENTRA EN UNA ZONA DE RIESGO POR INUNDACION CAUSADOS POR EL RIO ZAPOTE. EL RIO SE UBICA A 520 MTS DEL SUJETO.

NO SE LOGRÓ DETERMINAR EN SITIO EL CENTRO DE CARGA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL. EL SISTEMA ELECTRICO FUE INSPECCIONADO DE ACUERDO A LO QUE PERMITE LO VISUAL.

FIRMA:



Nombre: JOSE EFRAÍN MAZARIEGOS ZAMORA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1235-0996

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21301021975700-2023-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5130698

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JOSE EFRÁIN MAZARIEGOS ZAMORA		
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - José Efraín Mazariegos Zamora		
SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		
CLIENTE: ASTRID LORIO ESCAMILLA		CORREO: jose@mazamcr.com		TELÉFONO: 8837 3644 OTRO:		
CORREO: ASTRID.LORIO.ESCAMILLA@HOTMAIL.COM		TELÉFONO: 84755818 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0530-0538				
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: ASTRID LORIO ESCAMILLA		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0530-0538		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 13 Upala		DISTRITO: 1 Upala		LOCALIDAD: LAS PALMAS	
	DIRECCIÓN EXACTA: 50 MTS AL SUR DEL CNP		IDENTIFICADOR PREDIAL: 21301021975700		PLANO DE CATASTRO N°: A-0639375-1986	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: PROPIETARIO	
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		VIGENCIA CONTRATO:		
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro			
	PROPÓSITO:		<input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/>			
	OBJETO:		<input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> COBRO JUDICIAL			
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):					
	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			
	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	
	CUOTA MANTENIMIENTO:		<input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año		BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No	
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:			
	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: 283,79 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL:		ÁREAS COMUNES:		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: Yes		
		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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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 checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input 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	
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja	
	COMENTARIOS:		EL ENTORNO SE CARACTERIZA POR LA PRESENCIA DE LOTES DESTINADOS AL DESARROLLO DE PROYECTOS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES A LA ORILLA DE LA VIA PUBLICA. PRESENTAN UN ANCHO DE VÍA REGULAR CON UN TRANSITO PROMEDIO DIARIO MEDIO. EL DESARROLLO INMOBILIARIO ES DE TIPO LINEAL A ORILLAS DE LA VÍA PUBLICA. EL CENTRO COMERCIAL ACTIVO MÁS CERCANO ES UPALA CENTRO A MUY POCA DISTANCIA.		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	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.		SERVICIOS:		<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño	
	ÁREA APLICABLE: 283,79		UNIDAD DE MEDIDA: m²		<input checked="" type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		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 checked="" type="checkbox"/> Cordón	
	PENDIENTE: No Aplica		ELECTRICIDAD:		<input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>	
	ZONIFICACIÓN: Residencial		TIPO DE RUTA:		<input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local	
	FUENTE:		MATERIAL:		Asfalto	
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		ANCHO DE VÍA:		11 M	
	ESTADO FÍSICO: Óptimo		TRANSPORTE PÚBLICO:		<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m	
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:		JARDINES/PARQUES:		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
CUERPO DE AGUA CERCANO:		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES:		Distancia menor a 1500 m		
DESPLAZAMIENTO:		TIPO DE ACCESO:		Calle Pública		
EXISTEN GRAVÁMENES:		TIPO DE UBICACIÓN:		Medianero		
COMENTARIOS:		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA:		< 55		
		SEGUN MAPA DE AMENAZAS DE LA COMISION NACIONAL DE EMERGENCIAS EL INMUEBLE Y TODA LA LOCALIDAD DE UPALA SE ENCUENTRA EN UNA ZONA DE RIESGO POR INUNDACION CAUSADOS POR EL RIO ZAPOTE. EL RIO SE UBICA A 520 MTS DEL SUJETO.				
		LA PROPIEDAD PRESENTA UNA EDIFICACION PRINCIPAL, TERRAZA Y UN DORMITORIO CON BAÑO COMPLETO EN EDIFICIO INDEPENDIENTE.				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21301021975700-2023-U

NAS No.: 5130698

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	389.553	1.205.563	50
1	389.554	1.205.543	50
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2010 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 97 m² EDAD EFECTIVA: 20 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 33.9 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 96 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 30.5 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: LAMINA GALVANIZADA ESTRUCTURA: PREFABRICADO ENTREPISO: NO HAY TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	--	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> EN BAÑO PISOS: CERAMICA SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 100% 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 checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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	4	2						
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES:	CUARTOS: 9	RECÁMARAS: 4	BAÑOS: 2	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. El tipo, vida útil, y valores de construcción por metro cuadrado mencionados en este reporte, toman como referencia a la actualización de los valores a junio de 2021, los cuales actualizan los valores del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2019 que data de julio de 2019 y publicados en el Alcance N°198 de La Gaceta N°187 del 30 de junio de 2020.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21301021975700-2023-U

NAS No.: 5130698

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 50 MTS AL SUR DEL CNP		LOTES A LA VENTA A 300 MTS DEL SUJETO. VENDE MEYLE RUIZ		AVALUO No. 069-21301028687500-2022-U DE COBRO JUDICIAL. A 200 MTS DEL SUJETO.		AVALUO No. 068-21301024395900-2022-U DE COBRO JUDICIAL. EN EL CENTRO DE UPALA. CERCANA AL SUJETO	
Tipo de Información		OFERTA		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		12/07/2023		30/05/2022		21/01/2022	
Valor Terreno							
Números de Contacto		89216109		88373644		88373644	
Valor Unitario del Terreno		24.138		43.947		36.451	
Ubicación	MEDIANERO	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1
Dimensiones/Area de la Finca	283,79 m ²	290 m ²	1,0072	322,89 m ²	1,0435	277,44 m ²	,9926
Servicios 1	2	1	1,0306	2	1	4	,9418
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	1	1	1	2	1,0129	1	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
FRENTE	14,25	8	1,1553	10	1,0926	8,32	1,144
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1992		1,1548		1,0694	
VALORES HOMOLOGADOS		28.946,89		50.751,57		38.982,39	
Conclusiones:							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 11.226.732							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 39.560							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21301021975700-2023-U

NAS No.: 5130698

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: JOSE EFRÁIN MAZARIEGOS ZAMORA
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - José Efraín Mazariegos Zamora
	SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996
	CLIENTE: ASTRID LORIO ESCAMILLA		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: ASTRID.LORIO.ESCAMILLA@HOTMAIL.COM		CORREO: jose@mazamcr.com
TELÉFONO: 84755818 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0530-0538	TELÉFONO: 8837 3644 OTRO:		

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	283.79	39.560	1	1	1	1	1	39.560	100%	11.226.732,4
2			1	1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	11.226.732,4

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
PRINCIPAL	71	295.000	20.945.000	55	20	0,7521	0,9191	14.478.320	38	203.920
VESTIBULO	4	150.000	600.000	55	20	0,7521	0,9191	414.752	38	103.688
CUARTO IND	22	250.000	5.500.000	55	5	0,9504	0,819	4.281.068	42,8	194.594
Totales									Valor de las Construcciones:	19.174.140

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
TERRAZA	45	225.000	10.125.000	40	5	0,9297	0,9191	8.651.683,61	192.260
TAPIA	51	65.000	3.315.000	40	5	0,9297	0,819	2.524.121,55	49.493
Totales								Valor de los Elementos Adicionales:	11.175.805,16

VALOR FÍSICO TOTAL:

41.576.677,56

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			Área	Valor		
								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.: 328-21301021975700-2023-U

NAS No.: 5130698

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 LAS MENCIONADAS EN EL ESTUDIO REGISTRAL.

EL SUJETO SE UBICA EN UNA ZONA QUE SEGUN MAPA DE AMENAZAS DE LA COMISION NACIONAL DE EMERGENCIAS TODA LA LOCALIDAD DE UPALA SE ENCUENTRA EN UNA ZONA DE RIESGO POR INUNDACION CAUSADOS POR EL RIO ZAPOTE. EL RIO SE UBICA A 520 MTS DEL SUJETO.

NO SE LOGRÓ DETERMINAR EN SITIO EL CENTRO DE CARGA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL. EL SISTEMA ELECTRICO FUE INSPECCIONADO DE ACUERDO A LO QUE PERMITE LO VISUAL.

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: 11.226.732,4

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 30.349.945,16

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 41.576.677,56

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 30.349.945,16

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: 41.576.677,56 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 50 MTS AL SUR DEL CNP

PROVINCIA: ALA CANTON: 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: 12/07/2023 VALOR FINAL: 41.576.677,56 MONTO DE LA SOLICITUD: 32.424.553,13

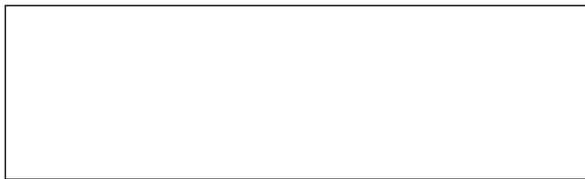
VALOR EN LETRAS: cuarenta y uno millones quinientos setenta y seis mil seiscientos setenta y siete y cincuenta y seis centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: JOSE EFRAÍN MAZARIEGOS ZAMORA

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

REGISTRO #: 19216

CÓDIGO INSPECTOR: 773

COD. EMPRESA: 00000355

FECHA DEL INFORME: 12/07/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 11/07/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996

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 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



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Foto 4



Descripción:

Foto 2



Descripción:

Foto 5



Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción:

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción:

Foto 10



Descripción:

Foto 8



Descripción:

Foto 11



Descripción:

Foto 9



Descripción:

Foto 12



Descripción:

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

3-4-12-1-0-

SECCION DE MICROFILM

125	71
FECHA	FOLIO
21 JUL 1986	

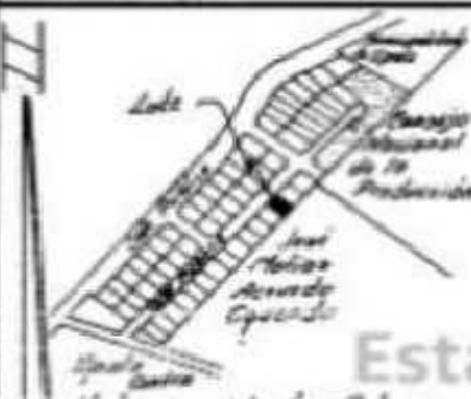
**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos legales para ser inscrito en el registro nacional de la propiedad.

7-630375-86

23 JUL 1986





**Ubicación de la
Urbanización Las
Palmas Escala
1:50,000 Hoja 1204
3148 I. I. de CR.**

Parcela	Área (m ²)	Valor (Q)
1-2	28.50	12.25
3-4	130.50	12.50
5-6	57.50	14.25
6-7	30.50	20.50

Inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad...
Folio Real N.º 219245-00

**Este plano de imagen
no tiene
carácter oficial**



Calle Pública

**Lote N.º 58
Meyle Rosy Ruiz Galarza**

**Lote N.º 59
meyle Rosy Ruiz Galarza**

**Lote N.º 60
meyle Rosy Ruiz Galarza**

**Lote N.º 61
meyle Rosy Ruiz Galarza**

Plano del lote Número 58
Propiedad de
**Meyle Rosy Ruiz
Galarza**
Calle N.º 1-541-708

Mide 283.79 m²

Se inscribe en el Registro Nacional de la Propiedad...
Folio Real
219245-00

Escuela
1.500

Fecha
Julio 1986

Estudio de Registro

7/12/23, 9:17 AM

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 219757-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 219757 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

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

NORTE : LOTE 57
SUR : LOTE 58
ESTE : JOSE MATIAS ACEBEDO OQUENDO
OESTE : CALLE PUBLICA CON 14M 25CM

MIDE: DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CON SETENTA Y NUEVE DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:A-0639375-1986

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 219757 Y ADEMAS PROVIENE DE 192665 000

VALOR FISCAL: 34,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
ASTRID LORIO ESCAMILLA
CEDULA IDENTIDAD 2-0530-0538
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2011-00002888-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-ENE-2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

about:blank

1/3

7/12/23, 9:17 AM

about:blank

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-804458-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-004358-1202-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00219757-000
INICIA EL: 31 DE MARZO DE 2023
FINALIZA EL: 31 DE MARZO DE 2033
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO
ASTRID LETICIA LORIO ESCAMILLA
CEDULA IDENTIDAD 2-0530-0538
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2011-142402-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 2-00219757-000
MONTO: TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES
INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE CON
ESTA HIPOTECA ABIERTA
INICIA: 20 DE MAYO DE 2011
VENCE: 20 DE MAYO DE 2041
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
ASTRID LORIO ESCAMILLA

about:blank

2/3

7/12/23, 9:17 AM

about:blank

CEDULA IDENTIDAD 2-0530-0538
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-07-2023 a las 09:16 horas

[Inicio](#) [Regresar](#) [Compartir](#)

about:blank

3/3

Anexo Imagen 1

Descripción:

OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES

El responsable de este reporte de valuación certifica con su firma, de su conocimiento y creencia lo siguiente:

1. Las declaraciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
2. Los análisis, opiniones, y conclusiones en este reporte son limitadas solamente por las suposiciones mencionadas en el mismo, así como por nuestras opiniones imparciales y personales.
3. No se tiene ningún tipo de interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
4. La información contenida en el presente avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble.
5. La inspección no comprende la verificación de la información contenida en el plano catastrado, ni del levantamiento en sitio aportado por el solicitante. Los datos consignados en dichos planos se asumen como ciertos.
6. No se asume responsabilidad respecto a la calidad, ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos.
7. No se corroboró el buen funcionamiento de los equipos mecánicos y eléctricos.
8. El sistema eléctrico fue inspeccionado de acuerdo a lo que permite lo visual.
9. Las Observaciones y Consideraciones siempre deben de ir adjuntas al presente reporte de valuación.