

Fecha: 03/08/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Escuela Laurel Galán 25 m Este.
2-ALA 13-Pocosol 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5132533

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 2.566.144

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 01/08/2023

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

Observaciones Generales:

El bien consta de un terreno con una casa desmantelada, la cual no se valora ya que está en estado deficiente.

Zona rural, calle de lastre, sin acera ni caño, todos los servicios, poca oferta de bienes.

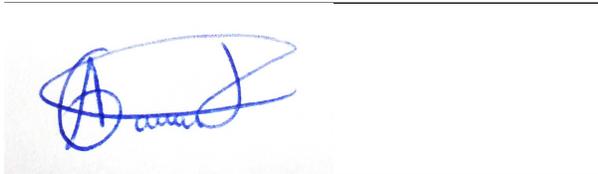
Lote plano, a nivel de calle.

Río más cercano a 300 m de distancia.

Se verifican linderos y referencia esquina de acuerdo al plano de catastro.

El informe registral indica que tiene una segregación pero el área es la misma que el plano por lo que se valora con esta área. Parece que se actualizó el plano de el bien valorado y no se segregó a posterior, área real 716 m2.

FIRMA:



Nombre: Ariel García López

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 5-0391-0064

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21013052376300-2023-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5132533

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: ANGELA YESENIA CASTRO PEREZ CORREO: yesicastro2030@gmail.com TELÉFONO: 6007-0219 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0623-0978		VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López EMPRESA: Perito Externo - CONSULTORÍA EN INGENIERÍA CIVIL S.A IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: arieltgarcia@cicsacr.com TELÉFONO: 8419-7696 OTRO:													
	NOMBRE PROPIETARIO: ANYELA YESENIA CASTRO PEREZ IDENTIFICACIÓN N°: 2-0623-0978 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTÓN: 10 San Carlos DISTRITO: 13 Pocosol LOCALIDAD: Laurel Galán DIRECCIÓN EXACTA: De la Escuela Laurel Galán 25 m Este. IDENTIFICADOR PREDIAL: 21013052376300 PLANO DE CATASTRO N°: A-1827607-2015 ÁREA REGISTRADA: 716 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte 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																
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Terreno 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: 716 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 716 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No															
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS:		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo </td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta														
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																	
RANGO DE PRECIOS:																	
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																	
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 47,31 X 28,91 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 716 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Aluminado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 14 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 - > 65														
	COMENTARIOS: Zona rural, calle de lastre, sin acera ni caño, todos los servicios. Lote plano, a nivel de calle. Río más cercano a 300 m de distancia. Se verifican linderos y referencia esquina de acuerdo al plano de catastro. El informe registral indica que tiene una segregación pero el área es la misma que el plano por lo que se valora con esta área. Parece que se actualizó el plano de el bien valorado y no se segregó a posterior, área real 716 m2.																

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21013052376300-2023-R

NAS No.: 5132533

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	452.904	1.177.513	108
5	452.952	1.177.527	108
ÁREA m²: 716		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Ondulada ESTRUCTURA: Sócalo de madera ENTREPISO: No hay TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Cerchas de madera CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo Hay cerchas caídas FACHADA/EXTERIOR: Sin ventanas CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo Obra abandonada, parcialmente desmantelada
---	--	---

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Concreto planchado y lujado SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado Sin instalación eléctrica 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 CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
PRINCIPAL												
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 0 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.
 No se valoran las construcciones, ya que se encuentran en estado deficiente.
 Vivienda desmantelada, paredes externas sócalo, internas de madera muy dañadas, piso concreto planchado y lujado, sin cielos, cerchas de madera algunas caídas, cubierta de zinc ondulado mal estado, sin canoas ni bajantes, sin puertas, sin ventanas, sin instalación eléctrica, sin loza sanitaria.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21013052376300-2023-R

NAS No.: 5132533

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Carlos, Pocosol De la Escuela Laurel Galán 25 m Este.		Lote de 7000 m2, a 2000 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares		Lote de 3080 m2, a 2000 m de distancia, al lado del anterior, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares. Tiene una bodega bastante reciente completamente cerrada, estimada 100 m2, se resta valor estimado de construcción.			
Tipo de Información		Oferta		Oferta			
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		01/08/2023		01/08/2023			
Valor Terreno		10.500.000		7.400.000			
Números de Contacto		6220-1874		2434-2992			
Valor Unitario del Terreno		1.500		2.402,6			
Ubicación	5	5	1	5	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	716 m ²	7.000 m ²	2,1221	3.080 m ²	1,6185		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1		1
Tipo de vía	5	4	,9357	4	,9357		1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1		1
Nivel respecto a calle	0	0,8	1,0243	0	1,0243		1
Frente	47,31	20	1,2341	15	1,324		1
Regularidad	0,56	1	,8239	1	,8239		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		2,068		1,6922		1	
VALORES HOMOLOGADOS		3.102,03		4.065,56		0	

Conclusiones:
Referencias a menos 2 km.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 2.566.144

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.584

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21013052376300-2023-R

NAS No.: 5132533

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López			
	OFICINA: 328-Cobro Judicial		COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - CONSULTORÍA EN INGENIERÍA CIVIL S.A			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica					IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064			
	CLIENTE: ANGELA YESENIA CASTRO PEREZ					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CORREO: yesicastro2030@gmail.com					CORREO: arieltgarcia@cicsacr.com			
TELÉFONO: 6007-0219		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0623-0978		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	716	3.584	1	1	1	1	3.584	100%	2.566.144
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:	2.566.144

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:

2.566.144

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.: 328-21013052376300-2023-R

NAS No.: 5132533

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 El bien consta de un terreno con una casa desmantelada, la cual no se valora ya que está en estado deficiente.
 Zona rural, calle de lastre, sin acera ni caño, todos los servicios, poca oferta de bienes.
 Lote plano, a nivel de calle.
 Río más cercano a 300 m de distancia.
 Se verifican linderos y referencia esquina de acuerdo al plano de catastro.
 El informe registral indica que tiene una segregación pero el área es la misma que el plano por lo que se valora con esta área. Parece que se actualizó el plano de el bien valorado y no se segregó a posterior, área real 716 m2.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 2.566.144

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 2.566.144

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: 2.566.144 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Escuela Laurel Galán 25 m Este.

PROVINCIA: ALA CANTÓN: San Carlos DISTRITO: Pocosol

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: 01/08/2023 VALOR FINAL: 2.566.144 MONTO DE LA SOLICITUD: 5.205.000

VALOR EN LETRAS: dos millones quinientos sesenta y seis mil ciento cuarenta y cuatro

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: 03/08/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 01/08/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064

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 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



1 ago. 2023 11:10:48 a. m.
10°38'55"N -84°25'48"W

Descripción: Vivienda

Foto 4



1 ago. 2023 11:12:14 a. m.
10°38'55"N -84°25'49"W

Descripción: Paredes en mal estado

Foto 2



1 ago. 2023 11:11:16 a. m.
10°38'55"N -84°25'49"W

Descripción: Acometida

Foto 5



1 ago. 2023 11:12:50 a. m.
10°38'55"N -84°25'49"W

Descripción: Sectores sin cubierta

Foto 3



1 ago. 2023 11:11:38 a. m.
10°38'55"N -84°25'49"W

Descripción: Sala comedor

Foto 6



1 ago. 2023 11:12:55 a. m.
10°38'55"N -84°25'49"W

Descripción: Sanitario

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



1 ago. 2023 11:12:58 a. m.
10°38'55"N -84°25'49"W

Descripción: Ducha

Foto 10



1 ago. 2023 11:18:48 a. m.
10°38'55"N -84°25'49"W

Descripción: Patio

Foto 8



1 ago. 2023 11:18:18 a. m.
10°38'55"N -84°25'49"W

Descripción: Externas

Foto 11



1 ago. 2023 10:51:12 a. m.
10°38'38"N -84°27'1"W

Descripción: Referencia 1

Foto 9



1 ago. 2023 11:18:05 a. m.
10°38'55"N -84°25'49"W

Descripción: Patio

Foto 12



1 ago. 2023 11:32:40 a. m.
10°38'38"N -84°26'60"W

Descripción: Referencia 2

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1827607-2015

Registrador: MARCO J. BREVES FERRAZ
04E5E45A9AC05A8B888034995CA455CE

Catastro Nacional
2015-48500-C
12/06/2015 13:29:39

DERROTERO

LÍNEA	AZIMUT	DIST (m.)
1-2	063° 53.1'	8.46
2-3	073° 31.8'	9.34
3-4	075° 34.6'	7.44
4-5	087° 06.6'	22.07
5-6	221° 38.5'	14.54
6-1	325° 54.6'	28.91

UBICACION
HOJA TRES AMIGOS
ESCALA 1:50000



N



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE SAN CARLOS
12 JUN 2015
ANOTADO

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
DEPTO. INGENIERIA
04 JUN 2015
ANOTADO
PARA EFECTOS DE CATRASTRO
FRENTE A CALLE PÚBLICA 1-5: 47.31m

NOTAS

Levantamiento Polar
Poligonal Abierta
Linderos Existentes
Errores Estimados:
Angular 00° 01', Lineal 0.01m
Modifica al plano A-1777438-2014
Frente a Calle Pública 1-5: 47.31m

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

Es parte del Folio Real 2523763-000 Área Según Registro 1013.00m ²		SITUADO EN: Laurel Galan DISTRITO: 13 POCOSOL CANTON: 10 SAN CARLOS PROVINCIA: 02 ALAJUELA	FECHA JUNIO 2015 PROTOCOLO - TOMO 13218 FOLIO 152 ESCALA 1:500
ÁREA 716m²	 TATIANA CASTRO CASTILLO Topógrafa Asociada TA-16024		

Estudio de Registro

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 523763 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO DE PATIO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 13-POCOSOL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 47.31 METROS

SUR : MARCOS JIMENEZ NARANJO

ESTE : MARCOS JIMENEZ NARANJO , CALLE PUBLICA

OESTE : RIGOBERTO ARIAS

MIDE: SETECIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS
PLANO:A-1827607-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00239694 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
ANGELA YESENIA CASTRO PEREZ
CEDULA IDENTIDAD 2-0623-0978
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00034244-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-ENE-2016

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 371-14129-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 00181389 000
AFECTA A FINCA: 2-00523763 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-805912-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-004165-1202-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00523763 -000
INICIA EL: 18 DE ABRIL DE 2023
FINALIZA EL: 18 DE ABRIL DE 2033
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO

Anexo Imagen 1

Descripción:
Pag 2 informe registral

ANGELA YESENIA CASTRO PEREZ
CEDULA IDENTIDAD 2-0623-0978
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2016-34244-01-0003-001

AFECTA A FINCA: 2-00523763 -000

MONTO: SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL COLONES

INTERESES: SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA PRESTAMO QUE SE GARANTICE A LA HORA DE LA FORMALIZACION

INICIA: 21 DE DICIEMBRE DE 2015

VENCE: 21 DE DICIEMBRE DE 2045

FORMA DE PAGO: PLAZO DE TREINTA AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

ANGELA YESENIA CASTRO PEREZ

CEDULA IDENTIDAD 2-0623-0978

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 28-07-2023 a las 17:36 horas

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

Anexo Imagen 2

Descripción:

