

Fecha: 15/11/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Urbanización La Fundación, segunda etapa: de la entrada al costado Oeste del supermercado AM/PM, 470  
3-CAR 1-Tejar 8-El Guarco

Número de Avalúo: 5108776

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 47.917.809,08

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 14/11/2022

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

Observaciones Generales:

El notario a cargo podrá solicitar la cancelación de los gravámenes que pesan sobre la propiedad valorada.

Las características propias del terreno donde se ubica, como su: área, forma, topografía y nivel, aunado a la calidad de las construcciones valoradas, hacen que el inmueble mantenga su estatus de garantía inmobiliaria apta para el respaldo de una facilidad crediticia.

Ver en el anexo las observaciones de esta empresa valuadora sobre el presente informe.

FIRMA:



Nombre: Jorge Mata Garro

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 3-101-083953-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30801019385700-2022-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5108776

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: Cobro Judicial      COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: MONICA ANDREA BARRIENTOS ACUÑA CORREO: hvargas@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2212-2000 (ext) 6444      IDENTIFICACIÓN N°: 1-1143-0385			<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Jorge Mata Garro EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A. IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: avaluosima@gmail.com TELÉFONO: 2591-2728 / 2551-776      OTRO:																		
	NOMBRE PROPIETARIO: Monica Andrea Barrientos Acuña      IDENTIFICACIÓN N°: 1-1143-0385      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 3    CAR: CANTON: 8    El Guarco      DISTRITO: 1    Tejar      LOCALIDAD: Urbanización La Fundación DIRECCIÓN EXACTA: Urbanización La Fundación, segunda etapa: de la entrada al costado Oeste del supermercado AM/PM, 470 IDENTIFICADOR PREDIAL: 30801019385700      PLANO DE CATASTRO N°: C-836172-2003      ÁREA REGISTRADA: 143 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Cartago      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																						
<b>PROPIEDAD</b>	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 type="checkbox"/> Cliente de arriba <input checked="" type="checkbox"/> Otro Banco Nacional de Costa Rica 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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural    LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No    BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año    NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): 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: 143 m²      ÁREA M² ID. PREDIAL: 143 m²      ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																						
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input 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 checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA:      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																					
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS: La propiedad valorada se ubica en la urbanización La Fundación, en Tejar de El Guarco, Cartago. Es un sector urbano consolidado, con adecuada infraestructura predial, calles de estrechas dimensiones, en buen estado y disponibilidad de todo tipo de servicios públicos. Las casas que se pueden observar en el entorno inmediato, son viviendas de uno y dos niveles, construidas en concreto armado, con diseños y acabados variados. Tienen áreas constructivas que oscilan entre los 70 y 200m2. De acuerdo a las características externas observadas, se infiere que la zona es habitada por familias pertenecientes a estratos socioeconómicos de clase media.			<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>1</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>20.000.000</td> <td>90.000.000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta    <input type="checkbox"/> Normal    <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta    <input checked="" type="checkbox"/> Normal    <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td colspan="2"><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):	1	20	RANGO DE PRECIOS:	20.000.000	90.000.000	VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" 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):	1	20																					
RANGO DE PRECIOS:	20.000.000	90.000.000																					
VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" 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																						
<b>TERRENO / FINCA</b>	DIMENSIONES: 9      X    15,88 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 143      UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" 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 type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input 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 type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL:    Asfalto ANCHO DE VÍA:    6 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: 95 - > 85																			
	COMENTARIOS: Lote con características de acuerdo al lote tipo del desarrollo. Tiene forma regular, ubicación medianera, topografía plana y frente al nivel de la calle de acceso. Es adecuado para una forma de explotación residencial.																						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30801019385700-2022-U

NAS No.: 5108776

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	505.794	1.087.478	1.378
4	505.793	1.087.474	1.378
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:  
Coordenadas CRTM05

<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 2005 <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> 109 m² <b>EDAD EFECTIVA:</b> 17 años <b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> 52.9 años <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias):</b> 0 m² <b>VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias):</b> 0 años	<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b> Residencial fuera de condominio <b>CUBIERTA:</b> Láminas de HG#28 <b>ESTRUCTURA:</b> Concreto armado <b>ENTREPISO:</b> <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:</b> VC03 <b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:</b> Bueno <b>AVANCE DE OBRA:</b> 100% <b>PORCENTAJE COBERTURA:</b> De 71% a 85	<b>TECHOS:</b> Cerchas de perfiles RT <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Tiene pendientes en diferentes direcciones. Canoas de hierro esmaltado. <hr/> <b>FACHADA/EXTERIOR:</b> Paños de concreto planos con 3 ventanas y 1 puerta <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Fachada precedida por una cochera techada para dos vehículos cerrada mediante una verja de hierro forjado. Los aleros mostraban un limitado estado de conservación.
--	--	--

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Cielos de Gypsum Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> A media altura en baños PISOS: Cerámica 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:	<b>CLOSETS/ARMARIOS:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>AISLAMIENTO:</b> <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho <b>LÍNEAS DE PLOMERÍA:</b> Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>EMPOTRADOS/EXTRAS:</b> <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 <b>CONDICIÓN INTERIOR:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Pilas	Área de oficina	ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	2			1	1	109 m²
SEGUNDO											
TERCERO											
TOTALES: CUARTOS: 10 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 2 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2 ÁREA TOTAL 109 m²											

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.  
 Casa de habitación construida en concreto armado. Tiene pisos cerámicos, cielos de Gypsum empastado, puertas de madera sólida y ventanas con marcos de aluminio. Los baños tienen loza sanitaria completa y enchape cerámico a media altura. Cocina con mueble de piso y aéreo de madera y sobre de granito. Su distribución interna consta de: cochera para dos vehículos, sala-comedor, área de oficina, cocina, dos dormitorios con baño compartido, dormitorio principal con baño y vestidor, pilas y patio posterior. En algunas secciones de los cielos se observa un limitado estado de conservación.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-30801019385700-2022-U

NAS No.: 5108776

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
CAR, El Guarco, Tejar Urbanización La Fundación, segunda etapa: de la entrada al costado Oeste del supermercado AM/PM, 470m Sur. Casa #12 a mano izquierda.		Informe pericial 054-30801017022100-2020-U. Lote esquinero, plano, con forma irregular y con el frente al nivel de la calle de acceso.		Venta de propiedad en el residencial. Area lote: 136m2. Area construcción: 99m2. Un nivel. Venta: 43 millones. Valor de terreno por exclusión de construcciones.		Lote vendido dentro de la urbanización. Medianero, forma regular, topografía plana, con el frente al nivel de la calle de acceso. Ubicado sobre el boulevard de entrada. Información de transacción.	
Tipo de Información		Base de datos		Oferta		Base de datos	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		13/11/2022		13/11/2022		13/11/2022	
Valor Terreno		27.911.416,32		20.696.344		26.000.037	
Números de Contacto		Base de dat		2234-1717		Base de dat	
Valor Unitario del Terreno		149.868		152.179		176.871	
Ubicación	5	3	,95	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	143 m <sup>2</sup>	186,24 m <sup>2</sup>	1,09	136 m <sup>2</sup>	,98	147 m <sup>2</sup>	1,01
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
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
Frente	9	13,16	,91	8	1,03	8,5	1,01
Forma	1	0,9	1,07	1	1	1	1
Zona	4	3	,88	3	,88	2	,8
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,8873		,8883		,8161	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		132.974,04		135.176,34		144.340,89	

**Conclusiones:**

Terreno medianero, plano, con forma regular y con el frente al nivel de la calle. Por sus características y ubicación, su mejor y mayor uso es para explotación habitacional.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 19.662.071

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 137.497

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-30801019385700-2022-U

NAS No.: 5108776

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Jorge Mala Garro
	OFICINA: Cobro Judicial      COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A.
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00
	CLIENTE: MONICA ANDREA BARRIENTOS ACUÑA		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: hvargas@bncr.fi.cr		CORREO: avaluosima@gmail.com
TELÉFONO: 2212-2000 (ext) 6444      IDENTIFICACIÓN N°: 1-1143-0385	TELÉFONO: 2591-2728 / 2551-776      OTRO:		

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	143	137.497	1	1	1	1	137.497	100%	19.662.071
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
<b>Totales</b>								Valor del Terreno:	19.662.071

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
<b>Totales</b>										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones	
Vivienda o Construcción Principal	78	340.000	65	17	0,835	0,9748	0,8139	100%	276.745,72	21.586.166,16	
Cochera	24	272.000	65	17	0,835	0,9748	0,8139	100%	221.396,58	5.313.517,92	
Pilas	7	238.000	65	17	0,835	0,9748	0,8139	100%	193.722	1.356.054	
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
<b>Totales</b>										Valor de las Construcciones:	28.255.738,08

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
<b>Valor de los Elementos Comunes:</b>								0

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

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
<b>Valor de los Elementos Adicionales:</b>										0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

47.917.809,08

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Plano Catastro		Registro Área m²	Coeficiente Coproiedad	Terreno		Construcción Valor	Total
			Número/unidad	Área m²			Área	Valor		
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
							0	0		0
<b>Totals:</b>										0



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30801019385700-2022-U

NAS No.: 5108776

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

**OBSERVATIONS:**  
 El notario a cargo podrá solicitar la cancelación de los gravámenes que pesan sobre la propiedad valorada.  
 Las características propias del terreno donde se ubica, como su: área, forma, topografía y nivel, aunado a la calidad de las construcciones valoradas, hacen que el inmueble mantenga su estatus de garantía inmobiliaria apta para el respaldo de una facilidad crediticia.  
 Ver en el anexo las observaciones de esta empresa valuadora sobre el presente informe.

**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: 19.662.071

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 28.255.738,08

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 47.917.809,08

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 28.255.738,08

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: 47.917.809,08  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** Urbanización La Fundación, segunda etapa: de la entrada al costado Oeste del supermercado AM/PM, 470m Sur. Casa #12 a mano izquierda.

**PROVINCIA:** CAR **CANTON:** El Guarco **DISTRITO:** Tejar

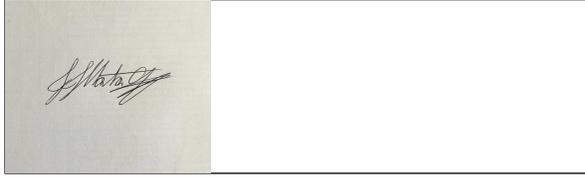
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 15/11/2022 **VALOR FINAL:** 47.917.809,08 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 40.792.442

**VALOR EN LETRAS:** cuarenta y siete millones novecientos diecisiete mil ochocientos nueve y ocho centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**NOMBRE PERITO:** Jorge Mata Garro

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

**REGISTRO #:** IC-22191

**CÓDIGO INSPECTOR:** 519

**COD. EMPRESA:** 004

**FECHA DEL INFORME:** 15/11/2022

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 14/11/2022

**IDENTIFICACIÓN N°:** 3-101-083953-00

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:** 

**NOMBRE CO-FIRMANTE:**

**TIPO DE PROFESIONAL:** **TIPO DE PERITO:**

**REGISTRO #:**

**CÓDIGO INSPECTOR:**

**FECHA DEL INFORME:**

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:**

**IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)**

**ANEXOS:**

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: Cochera y fachada

Foto 4



Descripción: Area de pilas

Foto 2



Descripción: Sala-comedor y área de oficina

Foto 5



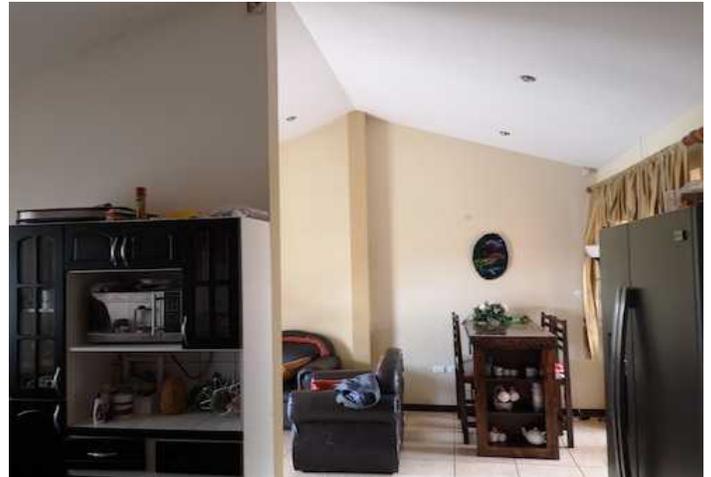
Descripción: Area de oficina y patio posterior

Foto 3



Descripción: Cocina

Foto 6



Descripción: Vista desde la cocina hacia la sala-comedor

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Dormitorio principal

Foto 10



Descripción: Otro dormitorio secundario

Foto 8



Descripción: Baño del dormitorio principal

Foto 11



Descripción: Baño compartido

Foto 9



Descripción: Dormitorio secundario

Foto 12



Descripción: Vista desde la sala-comedor hacia la cocina y los dormitorios

Plano Catastro

CATASTRO NACIONAL  
**11 137**  
 ROLLO - IMAGEN  
 SECCION MICROFILMAÑO 2003

153-C-8-1-16  
**REGISTRO NACIONAL  
 CATASTRO NACIONAL**  
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**C-836172-2003**  
**16 ENE 2003**  
 Fecha                      Firma Autorizada                     

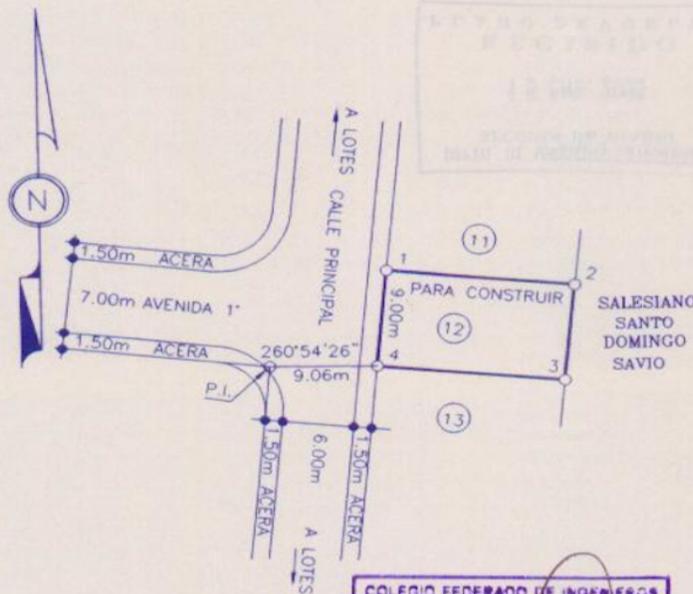


**NOTAS:**

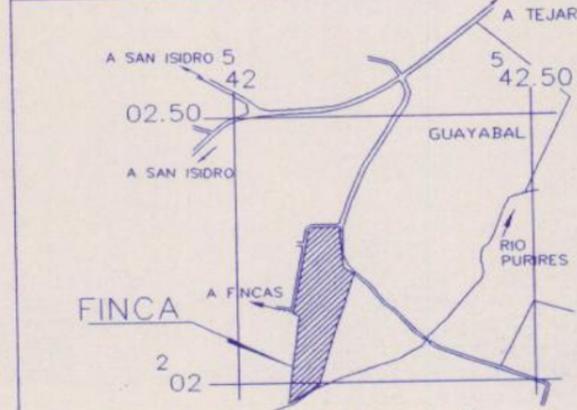
DOY FE DE QUE NO SE ESTABLECIERON NUEVOS LINDEROS LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES POLIGONAL ABIERTA ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°01' ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m

**DERROTERO**

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m	cm
1 - 2	95	51	15 91
2 - 3	186	12	9 00
3 - 4	275	51	15 86
4 - 1	5	51	9 00



UBICACION DEL LOTE DENTRO DE LA URBANIZACION "LA FUNDACION DEL GUARCO" 2da. ETAPA ESCALA 1:5000



LOCALIZACION  
 HOJA TEJAR 3445-IV-22  
 ESCALA 1 : 10.000

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 \* 15 ENE. 2003 \*  
**ANOTADO**

BLOQUE B  
 COLINDANTES 

11	13		
----	----	--	--

 FERSOL S.A.

PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA N° 3-101-116038  
**FERSOL**  
**SOCIEDAD ANONIMA**

SITUADO EN : TEJAR  
 DISTRITO 1° TEJAR  
 CANTON 8° EL GUARCO  
 PROVINCIA 3° CARTAGO  
 MODIFICA EL PLANO CATASTRADO C-907788-90  
 ES PARTE DE FOLIO REAL 3032322-000

SERGIO MARTINEZ SEGURA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 9546		AREA : <b>143.00 m<sup>2</sup></b>	FECHA ABRIL 2002	ESCALA 1 : 500	LOTE B-12	AREA SEGUN REGISTRO 18857.00 m <sup>2</sup>
PROTOCOLO TOMO : 10739	FOLIO(S) 140-142					

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
 REGISTRO NACIONAL  
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
 MATRICULA: 193857---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 193857 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: BLOQUE B LOTE 12 TERRENO PARA CONSTRUIR  
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-EL TEJAR CANTON 8-EL GUARCO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO  
 LINDEROS:

NORTE : LOTE 11  
 SUR : LOTE 13  
 ESTE : SALESIANO SANTO DOMINGO SAVIO  
 OESTE : CON 9 MTS DE FRENTE A CALLE PUBLICA

MIDE: CIENTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS  
 PLANO:C-0836172-2003

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00032322	000	FOLIO REAL
3-00193857	001	FOLIO REAL
3-00193857	002	FOLIO REAL
3-00193857	000	FOLIO REAL
3-00193857	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 55,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

MONICA ANDREA BARRIENTOS ACUÑA  
 CEDULA IDENTIDAD 1-1143-0385  
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
 ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y CINCO MILLONES COLONES  
 DUEÑO DEL DOMINIO  
 PRESENTACIÓN: 2011-00168392-01  
 CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
 FORMA PAGO: 42,900,000.00 COLONES MEDIANTE CREDITO QUE SE CONSTITUYE EN EL ACTO Y EL RESTO EN EFECTIVO RECIBIDO A SATISFACCION  
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-JUN-2011

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

Anexo Texto

Observaciones de la empresa Valuadora Inversiones Mata Acuña S.A., acerca de este informe pericial:

- a) El alcance del informe realizado es la determinación del valor de la propiedad según el propósito del avalúo indicado en la primera página de este documento. No forma parte del alcance la realización de: pruebas geotécnicas en los suelos, pruebas de resistencia y durabilidad de los materiales, revisión del diseño estructural ni funcionamiento de los sistemas electromecánicos. Adicionalmente los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni la presencia de nivel freático en ellos. Todos los aspectos anteriormente mencionados son responsabilidad exclusiva del profesional responsable de la obra ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- b) Por ser Costa Rica un país con alto riesgo vulcanológico, sísmico y de inundaciones en todo su territorio, existe la posibilidad de eventos de este tipo que son impredecibles. Por tanto, esta Empresa no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos sobre los inmuebles objeto de este avalúo.
- c) El trabajo realizado comprende la verificación de la información suministrada por el cliente, a saber: el plano catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y folio real de la finca. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos, por lo que los datos contenidos en el plano aportado se consideran como ciertos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre: el plano de catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y la indicada en el Registro Público.
- d) En caso de que el permiso de uso de suelo no forme parte de la documentación aportada, la Empresa Valuadora, ni el suscrito se hacen responsables por: limitaciones, restricciones o afectaciones que tenga el bien en relación a este documento. Tampoco forma parte de la responsabilidad del Valuador obtener este documento, por lo que si se considera que es necesario, el solicitante debe suministrarlo.
- e) El suscrito Valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de conducta relativo a: ética, competencia, revelación de información y confección del informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo, da fe que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- f) Ningún funcionario de la Empresa que realiza este trabajo tiene algún interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
- g) El presente avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados, ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite para el cual fue realizado.
- h) Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.
- i) La documentación adjunta del Registro Nacional y las observaciones aportadas al respecto, son de carácter técnico desde el punto de vista del Valuador. Es responsabilidad del Notario a cargo del trámite crediticio, realizar las indagaciones y observaciones pertinentes a las anotaciones y/o gravámenes que presente, así como referirse a de ellas desde su ámbito profesional.
- j) El valor oficial de este documento al que debe remitirse el destinatario de este informe, es el valor en colones costarricenses ya que es la moneda de curso legal en el país. El monto equivalente en dólares americanos se hace al tipo de cambio de compra del Banco Central de Costa Rica a la fecha del informe indicada en la primera página.
- k) El objeto del presente informe es la determinación del valor del bien para el propósito definido en la primera página de este documento. Para efectos de aseguramiento la empresa aseguradora deberá inspeccionar el inmueble para determinar el cumplimiento de las directrices del ente rector en esta materia.

## Anexo Imagen 1

## Descripción:

Segunda parte del estudio de registro

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-317174-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 15-001266-1208-CJ  
AFECTA A FINCA: 3-00193857 -000  
INICIA EL: 26 DE FEBRERO DE 2016  
FINALIZA EL: 26 DE FEBRERO DE 2026  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2011-168392-01-0005-001  
AFECTA A FINCA: 3-00193857 -000  
MONTO: CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES  
INTERESES: LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE SUBPRESTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACION  
INICIA: 13 DE JUNIO DE 2011  
VENCE: 13 DE JUNIO DE 2041  
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA  
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO  
RESPONDE POR: CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: PRINCIP+INTERES  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
WILBERT BARRIENTOS GONZALEZ  
CEDULA IDENTIDAD 1-0502-0389  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
DEUDOR  
MONICA ANDREA BARRIENTOS ACUÑA  
CEDULA IDENTIDAD 1-1143-0385  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 11-11-2022 a las 09:48 horas

Imprimir

Regresar

Comprar