

Fecha: 17/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Barrio Corazón de Jesús, 122 m Oeste de Super Corazón. 9P4J+GHC Venecia, Provincia de Alajuela
2-ALA 5-Venecia 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5162799

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 24.198.744,52

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 17/08/2024

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

Observaciones Generales:

La vivienda no cuenta con break central de desconexión, la acometida ingresa directamente a la caja de breaks. La puerta principal ha sido sustraída. Los marcos de la puerta principal están en mal estado por comején, esto también sucede en los armarios y estructura de techos principalmente en el cuarto de pilas. Los cielos son de fibrocemento y están en mal estado, se observa que algunas láminas están por desprenderse. La propiedad posee un ancla de postería eléctrica dentro de la propiedad, localizado en la colindancia norte. Este punto es tomado en cuenta para efectos del cálculo del avalúo.

FIRMA:



Nombre: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0509-0951

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005024804600-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5162799

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: YAMILENA BLANCO CHAVES CLIENTE: 9391-1 YAMILENA BLANCO CHAVES CORREO: Irivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0533-0330	VALUADOR	NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: jhonaduarde@hotmail.com TELÉFONO: 8729-6979 OTRO:
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTÓN: 10 San Carlos DISTRITO: 5 Venecia LOCALIDAD: Venecia DIRECCIÓN EXACTA: Barrio Corazón de Jesús, 122 m Oeste de Super Corazón. 9P4J+GHC Venecia, Provincia de Alajuela IDENTIFICADOR PREDIAL: 21005024804600 PLANO DE CATASTRO N°: A-0108499-1993 ÁREA REGISTRADA: 180 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: Sin ocupación aparente 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		
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPÓSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" 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"/> 214-Bienes Adjudicados USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA 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 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 CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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: Vivienda unifamiliar 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: <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 checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <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: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS:		
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 10 X 18 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 180 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO EXISTE TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: INSPECCION DE CAMPO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No COMENTARIOS:		
	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" 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 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: Concreto ANCHO DE VÍA: 10 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: 100 -> 95		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005024804600-2024-U

NAS No.: 5162799

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	470.592	1.145.170	226
2	470.591	114.560	226
3	470.573	1.145.162	226

ÁREA m²: 180 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
9P4J+GHC Venecia, Provincia de Alajuela

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2000 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 140 m² EDAD EFECTIVA: 24 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 31 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 13 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 36 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Láminas esmaltadas ESTRUCTURA: Concreto ENTREPISO: No posee TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VCO2 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	TECHOS: Estructura de madera. CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: Sencilla CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---	---

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"/> Pintura <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Total PISOS: Concreto con enchapes en cerámica. SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% 98% 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 checked="" type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LINEAS DE PLOMERÍA: PVC Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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.	Cuarto de pilas			
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	1			1			
SEGUNDO												
TERCERO												
TOTALES:		CUARTOS: 8			RECÁMARAS: 3				BAÑOS: 1		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. La vivienda no cuenta con break central de desconexión, la acometida ingresa directamente a la caja de breaks. La puerta principal ha sido sustraída. Los marcos de la puerta principal están en mal estado por comején, esto también sucede en los armarios y estructura de techos principalmente en el cuarto de pilas. Los cielos son de fibrocemento y están en mal estado, se observa que algunas láminas están por desprenderse.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005024804600-2024-U

NAS No.: 5162799

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, Venecia Barrio Corazon de Jesús, 122 m Oeste de Super Corazon. 9P4J+GHC Venecia, Provincia de Alajuela		Comprador: Freddy Zúñiga. Coordenadas: 471800-1144583.		Vendedor: Cesar Alfaro. Lote sin construcciones. Coordenadas: 471643-1144508		Vendedora: Doña Rosi. Lote sin construcciones. Coordenadas: 475177-1144514	
Tipo de Información		Venta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		17/08/2024		17/08/2024		17/08/2024	
Valor Terreno							
Números de Contacto		8428-3258		8811-1500		8998-2823	
Valor Unitario del Terreno		23.984		28.000		23.035	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	180 m²	637 m²	1,5175	300 m²	1,1836	504 m²	1,4046
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	3	3	1	3	1	3	1
Nivel respecto a calle	1,76	0	1,091	0	1,091	0	1,091
Frente	10	14,7	,9105	15	,906	12	,9566
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,5074		1,1699		1,4659	
VALORES HOMOLOGADOS		36.153,89		32.757,89		33.767,27	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 6.160.680

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 34.226

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005024804600-2024-U

NAS No.: 5162799

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ			
	SOLICITANTE: YAMILENA BLANCO CHAVES					IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951			
	CLIENTE: 9391-1 YAMILENA BLANCO CHAVES					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CORREO: Irivera@bncr.fi.cr					CORREO: jhonaduarte@hotmail.com			
	TELÉFONO: 2010-1313		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0533-0330			TELÉFONO: 8729-6979		OTRO:	

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	178	34.226		1	1	1	1	34.226	100%	6.092.228
2	2	0		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:	6.092.228

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	
Vivienda	53	320.000	16.960.000	55	24	0,6866	0,819	9.537.032	30,9	179.944	
Cuarto pil	32	260.000	8.320.000	50	16	0,7888	0,678	4.449.600	26,7	139.050	
Corredor	16	160.000	2.560.000	55	24	0,6866	0,9191	1.615.504	34,7	100.969	
Pasillo	16	110.000	1.760.000	55	24	0,6866	0,9748	1.177.968	36,8	73.623	
Techonorte	23	45.000	1.035.000	40	16	0,72	0,678	505.241	19,5	21.967	
Totales										Valor de las Construcciones:	17.285.345

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	
Muro	13	90.000	1.170.000	60	24	0,72	0,9748	821.171,52	63.167	
Totales									Valor de los Elementos Adicionales:	821.171,52

VALOR FÍSICO TOTAL:

24.198.744,52

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.: 214-21005024804600-2024-U

NAS No.: 5162799

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Carlos, Venecia Barrio Corazón de Jesús, 122 m Oeste de Super Corazón. 9P4J+GHC Venecia, Provincia de Alajuela							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	140 m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Barrio Corazón de Jesús, 122 m Oeste de		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:							
<p>ÁREA: 140 m²</p> <p>VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:</p> <p>VALOR UNITARIO APLICABLE:</p>							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21005024804600-2024-U

NAS No.: 5162799

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 La vivienda no cuenta con break central de desconexión, la acometida ingresa directamente a la caja de breaks. La puerta principal ha sido sustraída. Los marcos de la puerta principal están en mal estado por comején, esto también sucede en los armarios y estructura de techos principalmente en el cuarto de pilas. Los cielos son de fibrocemento y están en mal estado, se observa que algunas láminas están por desprenderse. La propiedad posee un ancla de postería eléctrica dentro de la propiedad, localizado en la colindancia norte. Este punto es tomado en cuenta para efectos del cálculo del avalúo.

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: 6.092.228

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 18.106.516,52

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 24.198.744,52

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 18.106.516,52

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: 24.198.744,52 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Barrio Corazón de Jesús, 122 m Oeste de Super Corazón. 9P4J+GHC Venecia, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA **CANTON:** San Carlos **DISTRITO:** Venecia

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: 17/08/2024 **VALOR FINAL:** 24.198.744,52 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 19.585.856,99

VALOR EN LETRAS: veinticuatro millones ciento noventa y ocho mil seiscientos cuarenta y cuatro y cincuenta y dos centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

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

REGISTRO #: IC-23704

CÓDIGO INSPECTOR: 677

COD. EMPRESA: 677

FECHA DEL INFORME: 17/08/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 17/08/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951

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



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Frente de propiedad.

Foto 4



Descripción: Corredor

Foto 2



Descripción: Colindancia norte

Foto 5



Descripción: Sala y cocina

Foto 3



Descripción: Pasillo

Foto 6



Descripción: Cocina

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Cuarto

Foto 10



Descripción: Cuarto de pilas

Foto 8



Descripción: Cuarto

Foto 11



Descripción: Cuarto de pilas

Foto 9



Descripción: Baño

Foto 12



Descripción: Falta de conectores en instalación eléctrica.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Maderas en mal estado

Foto 16



Descripción: Uso de canaletas en sistema eléctrico.

Foto 14



Descripción: Marcos de madera de puertas en mal estado.

Foto 17



Descripción: Caja de breaks

Foto 15



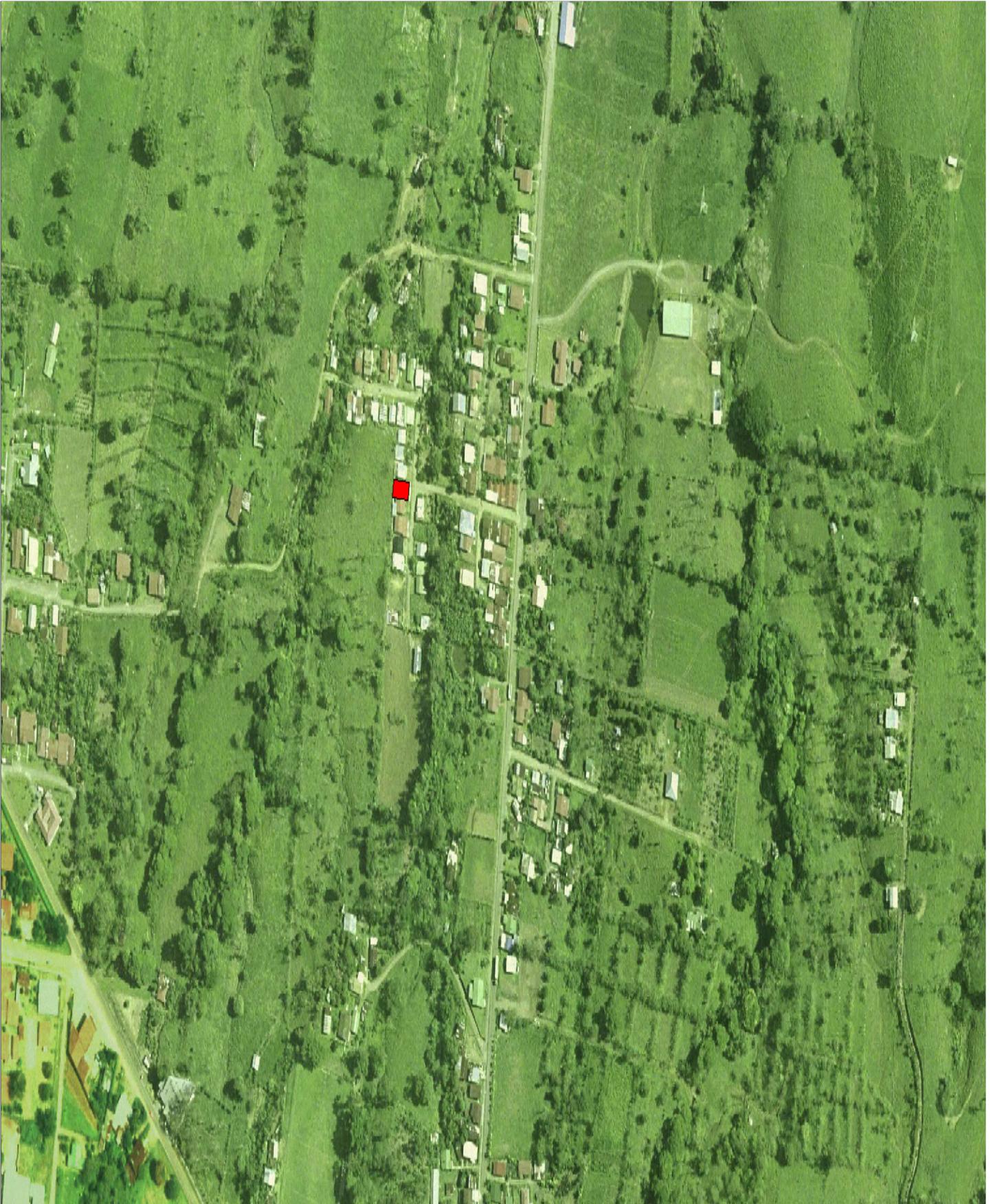
Descripción: Estructura de techos.

Foto 18



Descripción: Estado de cielos.

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

CATASTRO NACIONAL
101 134
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1993

198-A-10-5-9

108499



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:
A-108499-93

12 ABR 1993 *[Firma]*
Fecha Firma Autorizada

...DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN
...LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL CERRADA Y RADIALES A LOS VERTICES
...DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD
...ERROR LINEAL 0,05m., ANGULAR 0°2'



HOJA AGUAS ZARCAS
ESCALA 1:5 0000

UBICACION

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1-2	187° 27'	10,00
2-3	277° 27'	18,00
3-4	07° 27'	10,00
4-1	97° 27'	18,00

MODIFICA EL PLANO A-905632-90

AMPLIACION SIN ESCALA



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

Colégio Federado de Ingenieros de Arquitectos de Costa Rica

30 MAR 1993

ANOTADO

PROPIEDAD DE:
ASOCIACION DE DESARROLLO INTEGRAL DE VENECIA DE SAN CARLOS

CEDULA JURIDICA 3-002-0455 28-08

[Firma] P.T.
ROBERTO CHACON ARCE PERITO TOPOGRAFO 2406
PROTOCOLO TOMO 5843 FOLIO 124

SITUADO EN VENECIA
DISTRITO 5 VENECIA
CANTON 10 SAN CARLOS
PROVINCIA 2 A LAJUELA

FINCA COMPLETA
FOLIO REAL
2248046-000

AREA 180,00 m²	AREA INSCRITA 180,00 m ²	
ESCALA 1:500	FECHA MARZO 1993	ARCHIVO 40-34

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 248046---000**

**PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 248046 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: LOTE 15 TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENEZIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA**

LINDEROS:

**NORTE : LOTE 16
SUR : LOTE 14
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : FRANCISCO ACU/A QUIROS**

**MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS
PLANO:A-0108499-1993**

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 248046 Y ADEMAS PROVIENE DE 190622 000**

VALOR FISCAL: 21,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS
SETENTA Y SIETE COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00048099-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-ENE-2024**

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

Emitido el 14-08-2024 a las 10:43 horas

Imprimir

Regresar

Comprar