

Fecha: 06/02/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: La Virgen, frente a cementerio.
4-HER 2-La Virgen 10-Sarapiquí

Número de Avalúo: 5116078

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 47.192.145,44

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

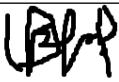
Fecha de Inspección: 06/02/2023

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

Observaciones Generales:

Lote apto para construcción. No se observaron afectaciones físicas durante la visita

FIRMA:



Nombre: Olman Barboza Orias

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 7-0065-0217

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: _____

Tipo de Profesional: _____

Identificación #: _____

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5116078

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial SOLICITANTE: VARGAS VILLEGAS LIDIA MARIA CLIENTE: VARGAS VILLEGAS LIDIA MARIA CORREO: AvalosCobro.Judicial@bnfcr.onmicrosoft.com TELÉFONO: 7285-8163	COD. AGENCIA: 328 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0137-0655	VALIDOR NOMBRE: Olman Barboza Orlas EMPRESA: Perito Externo - OLMAN BARBOZA ORIAS IDENTIFICACIÓN N°: 7-0065-0217 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: obarboza@sermacr.com TELÉFONO: 8344-8793/2798-1415	OTRO:																													
	NOMBRE PROPIETARIO: Lidia María Vargas Villegas PROVINCIA: 4 HER CANTON: 10 Sarapiquí DIRECCIÓN EXACTA: La Virgen, frente a cementerio. IDENTIFICADOR PREDIAL: 41002017032300		IDENTIFICACIÓN N°: 4-0137-0655 DISTRITO: 2 La Virgen PLANO DE CATASTRO N°: H-0549997-1999	PROPORCIÓN DERECHOS: 100% LOCALIDAD: La Virgen ÁREA REGISTRADA: 220 m ²																													
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCCUPADO POR: Propietario	VIGENCIA CONTRATO:																												
	LAS CARACTERISTICAS DESCRIPTAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No																																
	INSCRIPCIÓN DE: La Finca 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"/> Cobro judicial USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Vargas Villegas Lidia María 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		SEGÚN: El Plano Y El Registro																														
CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Vivienda Unifamiliar																															
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°:																															
ÁREA M ² FINCA MATRIZ: ÁREA M ² FINCA FILIAL:		ÁREA M ² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES:																															
ÁREA M ² PLANO CATASTRO: 220 m ²		ÁREA M ² ID. PREDIAL: 220 m ² ÁREA M ² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No																															
FACTOR DE COPROPRIEDAD: 0		ÁREA M ² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																															
INFORMACION ADICIONAL	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: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>Hasta</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>10</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">RANGO DE PRECIOS:</td> <td>35.000</td> <td>40.000</td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">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			10	20	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):				RANGO DE PRECIOS:		35.000	40.000	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																													
			10	20																													
	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																																
	RANGO DE PRECIOS:		35.000	40.000																													
	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																																
	COMENTARIOS: Lote apto para construcción en zona urbana de La Virgen de Sarapiquí. Posee buen equipamiento urbano.																																
	DESCRIPCION DEL ENTORNO	DIMENSIONES: 10 X 22 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. AREA APPLICABLE: 220 UNIDAD DE MEDIDA: m ² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFIA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Visita al sitio ARBOLAS 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 DESЛИZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVAMENES: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">TIPO DE RUTA: <input checked="" type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto</td> </tr> <tr> <td colspan="3">ANCHO DE VÍA: 22 M</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m</td> </tr> <tr> <td colspan="3">JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3">EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero</td> </tr> <tr> <td colspan="3">APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95</td> </tr> </table>			SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <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 checked="" type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto		ANCHO DE VÍA: 22 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: Esquinero			APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95	
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <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 checked="" type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto																																	
ANCHO DE VÍA: 22 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: Esquinero																																	
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95																																	
COMENTARIOS: Lote apto para construcción en zona urbana de La Virgen de Sarapiquí. Posee buen equipamiento urbano.																																	
TERRENO / FINCA																																	

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

COORDENADAS	COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
	VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD									
	1	485.978	1.151.307	182									
	2	485.984	1.151.318	182									
	3	486.002	1.151.308	182									
ÁREA m ² : 220		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 39.000											
COMENTARIOS: Lote apto para construcción en zona urbana de La Virgen de Sarapiquí. Posee buen equipamiento urbano.													
CONSTRUCCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2013		TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio										
	ÁREA CONSTRUCCIÓN: 156 m ²		CUBIERTA: HG										
	EDAD EFECTIVA: 10 años		ESTRUCTURA: Perlín										
	VIDA ÚTIL REMANENTE: 50 años		ENTREPISO: No hay										
	ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m ² (Cons. Accesorias)		TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02										
	VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años (Cons. Accesorias)		ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno										
	ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos		AVANCE DE OBRA: 100%										
	Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Quemado		PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%										
	Empastado <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		CLOSETES/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo										
	Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Cocina y baño		Aislamiento: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho										
PISOS: Cerámica		LÍNEAS DE PLOMERÍA:											
SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 100% Bueno		Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo											
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:		EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburador											
AIRE ACONDICIONADO:		<input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario											
RED AGUA CALIENTE:		<input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna											
GAS LP:		<input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina											
UBICACIÓN:		CONDICIÓN INTERIOR: <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.					ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	1							156 m ²
SEGUNDO													
TERCERO													
TOTALES:	CUARTOS: 7		RECÁMARAS: 3		BAÑOS: 1		NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:				ÁREA TOTAL		156 m ²
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS O DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. Lote apto para construcción en zona urbana de La Virgen de Sarapiquí. Posee buen equipamiento urbano. En el frente tuvo un local comercial que ahora se usa como corredor													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO													
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3							
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes						
HER, Sarapiquí, La Virgen La Virgen, frente a cementerio.		La Virgen, a 400 metros al norte del sujeto		La Virgen, a 600 metros al norte del sujeto		La Virgen, a 600 metros al norte del sujeto							
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta							
Superficie de Terreno		X		X		X							
Fecha Consulta		06/02/2023		06/02/2023		06/02/2023							
Valor Terreno		12.050.000		18.403.200		14.000.000							
Números de Contacto		8838-1811		8895-3602		8318-0135							
Valor Unitario del Terreno		25.000		30.672		28.000							
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523						
Dimensiones/Area de la Finca	220 m ²	482 m ²	1,2954	600 m ²	1,3925	500 m ²	1,3112						
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1						
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1						
Tipo de vía	2	2	1	2	1	2	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						
			1		1		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
			1		1		1						
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,3631		1,4653		1,3798							
VALORES HOMOLOGADOS		34.078,74		44.944,53		38.633,72							
Conclusiones: Lote apto para construcción. Losa homologables se obtuvieron de lotes ubicados cerca de la propiedad en estudio													
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 8.628.180													
VALOR UNITARIO APPLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 39.219													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Ayalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

<p>CLIENTE</p> <p>BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: VARGAS VILLEGAS LIDIA MARIA CLIENTE: VARGAS VILLEGAS LIDIA MARIA CORREO: AvalosCobroJudicial@bnfcr.onmicrosoft.com TELÉFONO: 7285-8163 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0137-0655</p>	<p>VALIDADOR</p> <p>NOMBRE: Olman Barboza Orias EMPRESA: Perito Externo - OLMAN BARBOZA ORIAS IDENTIFICACION N°: 7-0065-0217 TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng. CORREO: obarboza@sermacr.com TELÉFONO: 8344-8793/2798-1415 OTRO:</p>
---	--

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
	m ² /ha	Unitario				Ajustado			Parcial
1	220	39.219	1	1	1	1	39.219	100%	8.628.180
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:		8.628.180

Folios

Valor del Terreno: 8.628.180

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m ² /ha	Valor Unitario	VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	Reposición	VUR	Valor Unitario Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominiums)

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

47.192.145.44

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

ENFOQUE DE MERCADO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
HER, Sarapiquí, La Virgen La Virgen, frente a cementerio.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	156 m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	La Virgen, frente a cementerio.		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
Conclusiones:							
ÁREA: 156 m ²							
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:							
VALOR UNITARIO APLICABLE:							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Lote apto para construcción. No se observaron afectaciones físicas durante la visita

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 8.628.180

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 38.563.965,44

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 47.192.145,44

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 38.563.965,44

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:

VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORIZACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 47.192.145,44

 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA:



NOMBRE PERITO: Olman Barboza Orias

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

REGISTRO #: IC-3226

CÓDIGO INSPECTOR: 397

COD. EMPRESA: 135

FECHA DEL INFORME: 06/02/2023

PERSONALMENTE INSPECCIÓN LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 06/02/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 7-0065-0217

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Fachada lateral

Foto 4



Descripción: Cocina

Foto 2



Descripción: Corredor

Foto 5



Descripción: Caja de breakers

Foto 3



Descripción: Parte del corredor

Foto 6



Descripción: Dormitorio

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Baño

Foto 10



Descripción: Parte de cuarto de pilas

Foto 8



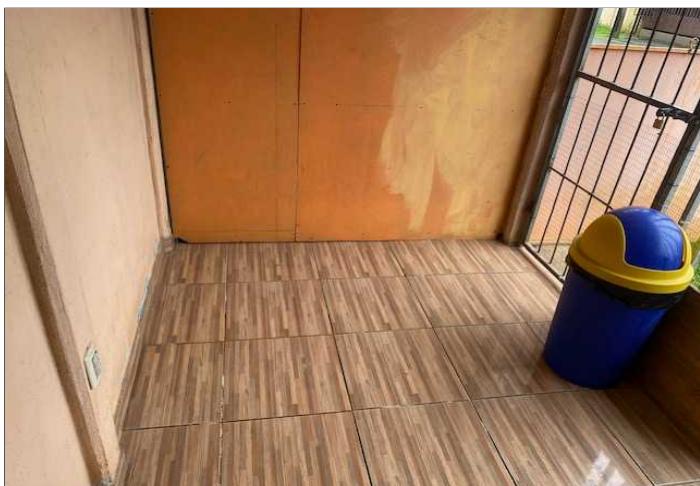
Descripción: Dormitorio

Foto 11



Descripción: Cuarto de pilas

Foto 9



Descripción: Parte de cuarto de pilas

Foto 12



Descripción: Patio

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

Plano Catastro

203-6-10-2-11

CATÁSTRO NACIONAL 80 205 ROLLO IMAGEN SOCOR MICRUFIL AÑO 1999	REGISTRO NACIONAL CATÁSTRO NACIONAL El presente pliego ha cumplido con los requisitos establecidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: 100-201201004 28 ABR 1999 Fecha Firmas Autenticadas																			
UBICACIÓN HOJA: RIOCUARTO ESCALA 1:50,000		DERRTERO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LINEA</th> <th>ACIMUT</th> <th>DISTANCIA</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>m. GR.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>24° 20'</td> <td>10 00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>115° 00'</td> <td>22 00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>204° 20'</td> <td>10 00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>294° 39'</td> <td>22 00</td> </tr> </tbody> </table>	LINEA	ACIMUT	DISTANCIA			m. GR.	2	24° 20'	10 00	2	115° 00'	22 00	3	204° 20'	10 00	4	294° 39'	22 00
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA																		
		m. GR.																		
2	24° 20'	10 00																		
2	115° 00'	22 00																		
3	204° 20'	10 00																		
4	294° 39'	22 00																		
																				
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD																				
<h1>Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial</h1>																				
																				
DOY FE QUE LA INFORMACIÓN QUE INDICO ES TAL Y COMO ESTA EN EL CAMPO Y NO COMO LO INDICA LA CARTOGRAFIA																				
MODIFICA AL PLANO H-46931-92																				
PROPIEDAD DE: RIGOBERTO MUÑOZ RAMIREZ CEDULA N° 7-046-039		SITUADO EN LA VIRGEN DISTRITO 2 ^º LA VIRGEN CANTÓN 10 ^º SARAPIQUI PROVINCIA 4 ^º HEREDIA	INFORMACION REGISTRO PLANO ES PARTE TOMO FOLIO REAL N° 4658587-000 NÚMERO ASIENTO ÁREA 5600.00 m ²																	
ÁREA 220.00	ESCALA 1:50,000	FECHA 1999	PROTOCOLO TOMO 10053 FOLIO 100-201201004	HEBRIDO 1																

Estudio de Registro

2/2/23, 9:20

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 170323--000**

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 170323 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 1 TERRENO CON CASA Y SOLAR

SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA VIRGEN CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORTE : LOTE DOS

SUR : RIGOBERTO MU#OZ RAMIREZ

ESTE : LOTE 63

OESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 10 METROS

MIDE: DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS

PLANO:H-0549997-1999

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00158587	000	FOLIO REAL
4-00170323	001	FOLIO REAL
4-00170323	002	FOLIO REAL
4-00170323	000	FOLIO REAL
4-00170323	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 36,292,529.00 COLONES

PROPIETARIO:

LIDIA MARIA VARGAS VILLEGAS

CEDULA IDENTIDAD 4-0137-0655

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00448888-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-SEP-2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-577622-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 19-005117-1158-CJ

AFFECTA A FINCA: 4-00170323 -000

about:blank

1/3

Anexo Imagen 1

Descripción:
Hoja #2, estudio de registro

2/2/23, 9:20

about:blank

INICIA EL: 28 DE OCTUBRE DE 2019
FINALIZA EL: 28 DE OCTUBRE DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-583639-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-006330-1158-CJ
AFECTA A FINCA: 4-00170323 -000
INICIA EL: 25 DE NOVIEMBRE DE 2019
FINALIZA EL: 25 DE NOVIEMBRE DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-623582-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-015879-1158-CJ
AFECTA A FINCA: 4-00170323 -000
INICIA EL: 02 DE JULIO DE 2020
FINALIZA EL: 02 DE JULIO DE 2030
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2017-448888-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 4-00170323 -000
MONTO: VEINTINUEVE MILLONES COLONES
INTERESES: HIPOTECA ABIERTA
INICIA: 07 DE JULIO DE 2017
VENCE: 07 DE JULIO DE 2047
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: VEINTINUEVE MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPT XQ RESPOND
ACREDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
LIDIA MARIA VARGAS VILLEGAS
CEDULA IDENTIDAD 4-0137-0655
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

2/3

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-41002017032300-2023-U

NAS No.: 5116078

Anexo Imagen 2

Descripción:
Hoja #3, estudio de registro

2/2/23, 9:20

about:blank

Emitido el 02-02-2023 a las 09:20 horas

[Ingresar](#) | [Regresar](#) | [Comprar](#)

about:blank

3/3