

Fecha: 16/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la entrada a Colonia del Toro 50 m Este, costado Norte de la vía de acceso. Plus Code 8QXC+54R Rí
2-ALA 1-Río Cuarto 16-Río Cuarto

Número de Avalúo: 5173858

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 30.714.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 15/01/2025

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

Observaciones Generales:

En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el bien como garantía crediticia. En campo únicamente se observan físicamente los vértices 1 y 4 según plano de catastro 2-2028438-2018. Desde el vértice 4 se observa que parte de las construcciones que quedan, están fuera del lote hacia la colindancia norte, por lo que se recomienda hacer un replanteo en campo del vértice 3 para constatar dicha situación. En el presente avalúo no se valoran las construcciones, debido a la situación descrita anteriormente. Además, por su rápido deterioro y al considerar que para un posible comprador las mismas, no tendrían ningún tipo de valor ni funcionalidad.

FIRMA:



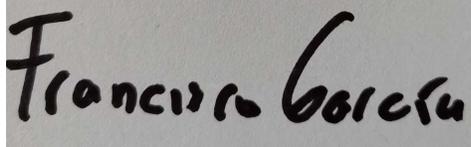
Nombre: Luis Diego Ramírez Cortés

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Identificación #: 2-0450-0670

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Francisco Javier García Montero

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0544-0127

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601056395800-2025-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5173858

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 9514-1 CRISTIAN ALFONSO SEGURA RODRIGUEZ CORREO: Irivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0628-0987	VALUADOR	NOMBRE: Luis Diego Ramirez Cortés EMPRESA: Perito Externo - GRUPO FGA S.A. IDENTIFICACIÓN N°: 2-0450-0670 TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. CORREO: grupofga.cr@gmail.com TELÉFONO: 8338-8650 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 16 Río Cuarto DISTRITO: 1 Río Cuarto LOCALIDAD: Río Cuarto DIRECCIÓN EXACTA: De la entrada a Colonia del Toro 50 m Este, costado Norte de la vía de acceso. Plus Code 8QXC+54R RI IDENTIFICADOR PREDIAL: 21601056395800 PLANO DE CATASTRO N°: A-2028438-2018 ÁREA REGISTRADA: 1.500 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Industrial 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 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"/> Bien Adjudicado 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 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: Industria DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Industrial 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:		
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: Zona suburbana de fácil acceso, ubicada en Río Cuarto, Alajuela, en un sector de uso del suelo residencial-comercial, de clase media y densidad poblacional media-baja.	
	TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 1.500 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 m2 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Comercial FUENTE: Información observada en campo 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 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	
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" 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 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 type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 30 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			
COMENTARIOS: El punto de amarre coincide con el indicado en el plano de catastro. De acuerdo con el mapa de amenazas naturales potenciales de CNE, la propiedad no se localiza cerca de ninguna amenaza natural. Se considera el lote con uso industrial, sin embargo, se ubica en zona comercial-residencial. Se recomienda ubicar en el campo los vértices #2 y #3. Las construcciones al fondo, en apariencia tienen parte de la misma en el lote colindante al Norte, por lo que es importante el replanteo de éstos vértices en campo para verificar dicha situación.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601056395800-2025-U

NAS No.: 5173858

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	474.859	1.144.238	416
ÁREA m²: 1.500		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS: Plus Code 8QXC+54R Río Cuarto, Provincia de Alajuela.			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 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: Bodegas CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input 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"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 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	0	0	0	0	0	0	0	0				
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. Existe una construcción que era un taller de aproximadamente 450 m2, la cual en este momento se encuentra desmantelada completamente en un área de 380 m2. Al fondo queda una especie de bodega, baño, cocina y una especie de oficinas en segunda planta. Desde el vértice 4 se observa que parte de estas construcciones que quedan, están fuera del lote hacia la colindancia norte. En el presente avalúo no se valoran las construcciones que quedan, debido a la situación descrita anteriormente. Además, por su rápido deterioro y al considerar que para un posible comprador, las mismas no tendrían ningún tipo de valor ni funcionalidad.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601056395800-2025-U

NAS No.: 5173858

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Río Cuarto, Río Cuarto De la entrada a Colonia del Toro 50 m Este, costado Norte de la vía de acceso. Plus Code 8QXC+54R Río Cuarto, Provincia de Alajuela.		Río Cuarto. Coord: Este 475 347 / Norte 1 144 212.Contacto: Noel Astorga		Río Cuarto. Coord: Este 474 730 / Norte 1 143 611. Contacto: Walter Chacón		Río Cuarto. Coord: Este 475 541 / Norte 1 144 180.Contacto: Roberth Venegas	
Tipo de Información		Oferta, lote, zona residencial		Oferta, lote, zona residencial		Oferta, lote, zona residencial	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		15/01/2025		15/01/2025		15/01/2025	
Valor Terreno		30.000.000		30.000.000		32.000.000	
Números de Contacto		8368-7325		8723-2115		8825-8889	
Valor Unitario del Terreno		28.571,43		30.000		20.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	1.500 m ²	1.050 m ²	,889	1.000 m ²	,8748	1.600 m ²	1,0215
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	3	0	,9623	0	,9623	5	1,026
Nivel respecto a calle	-1	0,60	,9685	0	,9512	-2	1,0513
Frente	30,11	17,50	1,1453	20	1,1077	50	,8809
Regularidad		1	1	1	1	0,86	1,0516
Factor FC		Oferta	,8	Oferta	,8	Oferta	,95
Factor Zonal			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7591		,7096		,9696	
VALORES HOMOLOGADOS		21.689,68		21.287,49		19.392,92	

Conclusiones:

Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada, con fines crediticios.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 30.714.000

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 20.476

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601056395800-2025-U

NAS No.: 5173858

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
		Río Cuarto. Coord: Este 475 760 / Norte 1 144 790.Contacto: Álvaro Gómez		Río Cuarto. Coord: Este 477 346 / Norte 1 142 870.Contacto: Jorge Porras			
Tipo de Información		Oferta, lote, zona residencial		Oferta, lote, zona residencial		Oferta, lote, zona residencial	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		15/01/2025		15/01/2025			
Valor Terreno		16.000.000		18.120.000			
Números de Contacto		8726-3232		8719-7185			
Valor Unitario del Terreno		22.996,76		30.000			
Ubicación	5	5	1	5	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	1.500 m ²	675,75 m ²	,7761	604 m ²	,7407		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1		1
Tipo de vía	4	5	1,0667	4	1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	3	5	1,026	3	1		1
Nivel respecto a calle	-1	2	1,0099	0,40	,9627		1
Frente	30,11	18,96	1,1226	19,25	1,1183		1
Regularidad		0,95	1,0172	0,95	1,026		1
Factor FC		Oferta	,85	Oferta	,85		1
Factor Zonal			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8326		,6954		1	
VALORES HOMOLOGADOS		19.147,09		20.863,12		0	
Conclusiones:							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601056395800-2025-U

NAS No.: 5173858

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: Luis Diego Ramirez Cortés			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - GRUPO FGA S.A.			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica					IDENTIFICACIÓN N°: 2-0450-0670			
	CLIENTE: 9514-1 CRISTIAN ALFONSO SEGURA RODRIGUEZ					TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.			
	CORREO: Irivera@bncr.fi.cr					CORREO: grupofga.cr@gmail.com			
	TELÉFONO: 2010-1313		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0628-0987			TELÉFONO: 8338-8650		OTRO:	

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario						Ajustado		Parcial
1	1.500	20.476		1	1	1	1	20.476	100%	30.714.000
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:	30.714.000

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										0	0
Valor Mejoras al Terreno:										0	0
Proporción del valor mejoras al terreno:										0	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										0
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	Proportionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales								0	0
Valor de los Elementos Comunes:								0	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								0	0
Valor de los Elementos Adicionales:								0	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

30.714.000

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.: 214-21601056395800-2025-U

NAS No.: 5173858

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el bien como garantía crediticia. En campo únicamente se observan físicamente los vértices 1 y 4 según plano de catastro 2-2028438-2018. Desde el vértice 4 se observa que parte de las construcciones que quedan, están fuera del lote hacia la colindancia norte, por lo que se recomienda hacer un replanteo en campo del vértice 3 para constatar dicha situación. En el presente avalúo no se valoran las construcciones, debido a la situación descrita anteriormente. Además, por su rápido deterioro y al considerar que para un posible comprador las mismas, no tendrían ningún tipo de valor ni funcionalidad.

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: 30.714.000
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 30.714.000
 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: 30.714.000 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la entrada a Colonia del Toro 50 m Este, costado Norte de la vía de acceso. Plus Code 8QXC+54R Río Cuarto, Provincia de Alajuela.

PROVINCIA: ALA CANTON: Río Cuarto DISTRITO: Río Cuarto

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: 16/01/2025 VALOR FINAL: 30.714.000 MONTO DE LA SOLICITUD: 28.198.917,3

VALOR EN LETRAS: Treinta millones seiscientos catorce mil

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Luis Diego Ramirez Cortés

TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IT-9018

CÓDIGO INSPECTOR: 790

COD. EMPRESA: 311

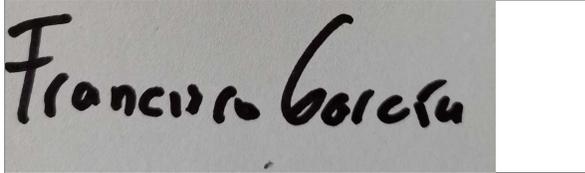
FECHA DEL INFORME: 16/01/2025

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 15/01/2025

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0450-0670

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE: Francisco Javier Garcia Montero

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

REGISTRO #: IC-16771

CÓDIGO INSPECTOR: 652

FECHA DEL INFORME: 16/01/2025

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 15/01/2025

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 2-0544-0127

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: Vértice #4 del plano, se observa parte de la construcción dentro de la propiedad colindante al No

Foto 4



Descripción: Parte de construcción desmantelada.

Foto 2



Descripción: Vértice #2 del plano, hacia el fondo se aprecia el sector del indero Oeste y la edificación en aban

Foto 5



Descripción: Sector del baño.

Foto 3



Descripción: Frente en isométrico. Se observa el bajo nivel de vía.

Foto 6



Descripción: Se observa la estructura del entepiso y la instalación eléctrica, problemas por la humedad.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Otro sector de la construcción en primer nivel.

Foto 10



Descripción: Estructura del mezanine.

Foto 8



Descripción: Sector del primer nivel.

Foto 11



Descripción: Área de la oficina.

Foto 9



Descripción: Mezanine en segundo nivel, al fondo la oficina.

Foto 12



Descripción: Centro de carga.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Sector de medidores electricos.

Foto 16



Descripción: Comparable 1.

Foto 14



Descripción: Lindero Norte en parte, se recomienda replantear el vértice 3.

Foto 17



Descripción: Comparable 2.

Foto 15



Descripción: Lindero Este.

Foto 18



Descripción: Comparable 3.

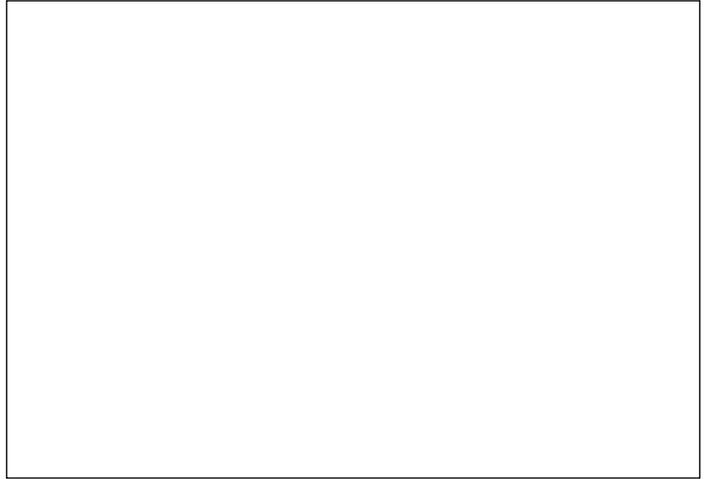
Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Comparable 4.
.....

Foto 22



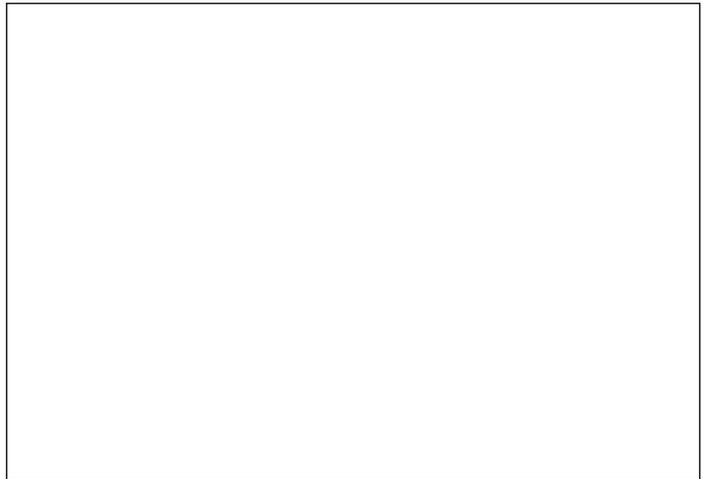
Descripción:

Foto 20



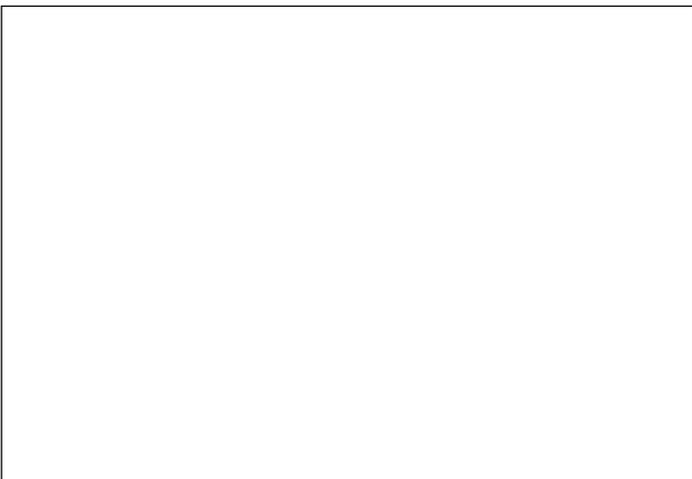
Descripción: Comparable 5.
.....

Foto 23



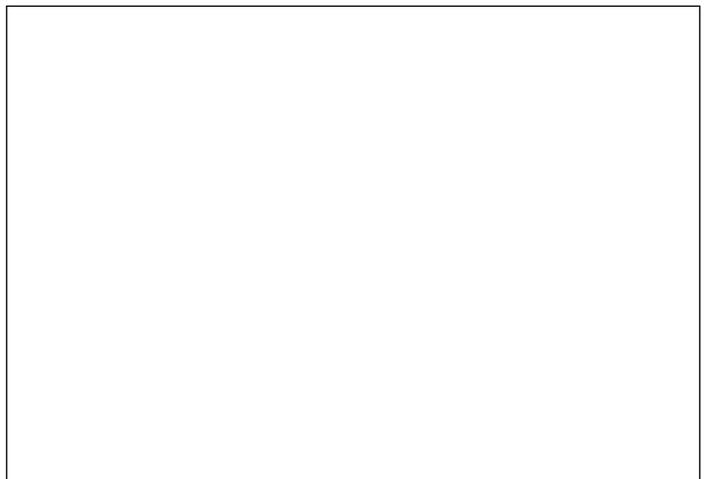
Descripción:

Foto 21



Descripción:

Foto 24



Descripción:

Plano Catastro

REGISTRO NACIONAL
 REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO INMOBILIARIO
 SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
INSCRIPCIÓN No:
2-2028438-2018
 Fecha : 30/01/2018 15:40:47
 Registrador: PAOLA TREJOS CARRERA
 2421F908D68796E08AAC72B5E5019CBE

Catastro Nacional
2017-68212-C
 29/01/2018 11:16:32
 Reingreso

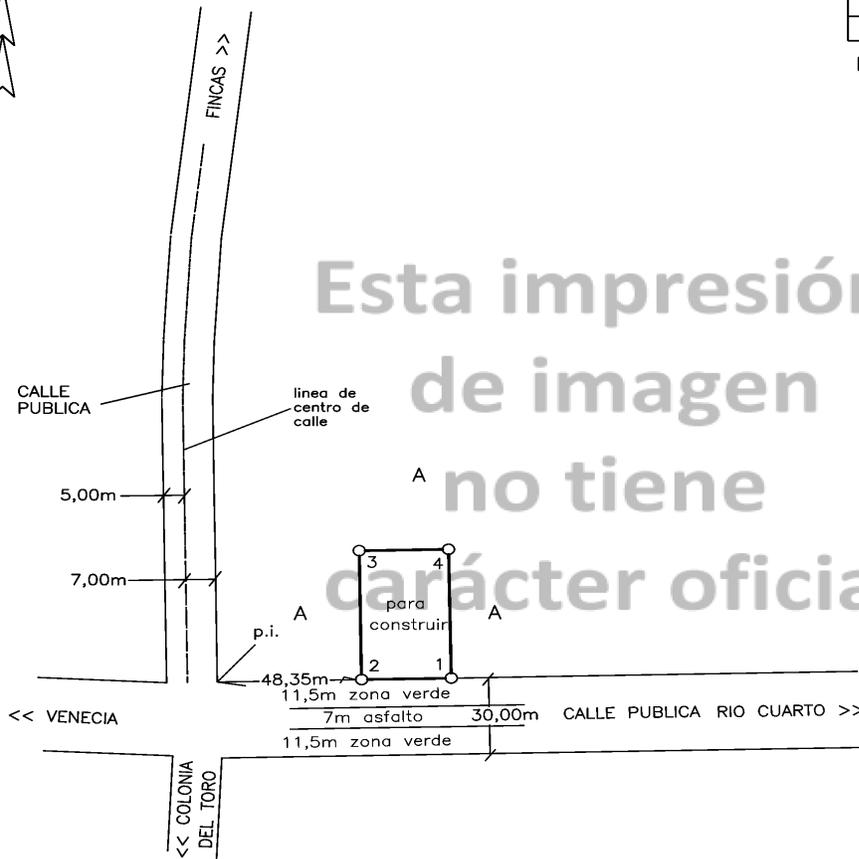
cfia
Contrato 739192
Fecha 26/01/2018
Sellado CFIA

ENTERO
 B.C.R.
 242462502 243118384

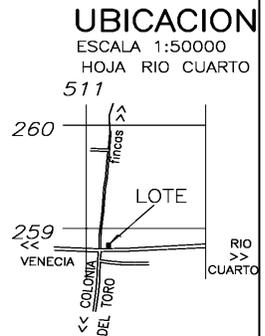


LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	268° 55.4'	30.11
2-3	359° 10.5'	50.00
3-4	088° 55.4'	29.89
4-1	178° 55.4'	50.00

EL FRENTE A CALLE ES 30,11m



Esta impresión
 de imagen
 no tiene
 carácter oficial



COLINDANTE A ES
 PLANTAS ORNAMENTALES LA LAGUNA S.A.

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 DE FOLIO REAL
2 245043-000

AREA INSCRITA 15974,47m²
 MODIFICA EL PLANO A-757643-1988

SITUADO EN RIO CUARTO
 DISTRITO 6 RIO CUARTO
 CANTON 3 GRECIA
 PROVINCIA 2 ALAJUELA

AREA 1500m²

Roberto Chacón Arce

PROTOCOLO
 TOMO 20563
 FOLIO 22
 ESCALA 1:2000
 FECHA JULIO 2017
 ARCHIVO 18-03-2

DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN-LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES-ERRORES ESTIMADOS ANGULAR O GRADOS DOS MINUTOS - LINEAL 0,05 m.

ROBERTO CHACON ARCE
 PERITO TOPOGRAFO
 PT 2406

Estudio de Registro

15/1/25, 4:31 p.m.

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 563958--000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 563958 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY
 NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UN GALERON DESTINADO A TALLER
 INDUSTRIAL
 SITUADA EN EL DISTRITO 6-RIO CUARTO CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
 LINDEROS:
 NORTE : RESTO RESERVADO DE PLANTAS ORNAMENTALES LA LAGUNA SOCIEDAD ANONIMA
 SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 30 METROS 11 DECIMETROS
 ESTE : RESTO RESERVADO DE PLANTAS ORNAMENTALES LA LAGUNA SOCIEDAD ANONIMA
 OESTE : RESTO RESERVADO DE PLANTAS ORNAMENTALES LA LAGUNA SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS
 PLANO:A-2028438-2018

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 2-00245043 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 28,198,917.29 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS
 DIECISIETE COLONES CON VEINTINUEVE CENTIMOS
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2024-00195229-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-MAR-2024

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

Emitido el 15-01-2025 a las 16:31 horas

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

about:blank

1/1

Anexo Imagen 1

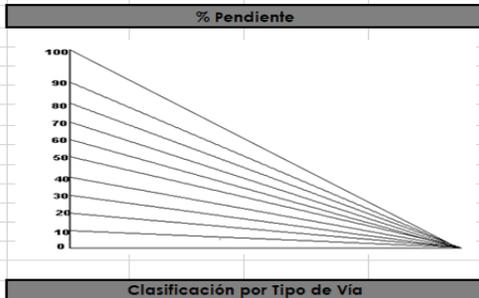
Descripción:
Memoria de Cálculo

Homologación de Terrenos: Zonas Urbanas

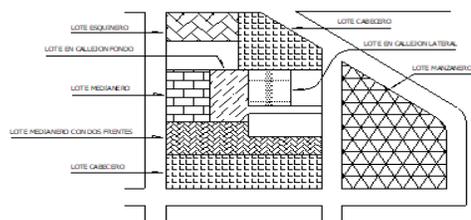
Datos del Lote a Valorar											
Area (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenive l	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicació n	Tipo de cambio 15-01-2025
1 500,00 m ²	30,11 m	1 500,00 m ²	Comercial	0,00 m	1,00 m	3%	4	1	16	5	€505,00

Comparables												
Referencia	Area (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenive l	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicació n	Valor Unitario
Referencia N°1	1 050,00 m ²	17,50 m	1 050,00 m ²	Comercial	0,60 m	0,00 m	0%	4	1	16	5	€ 22 857,14 /m ²
Referencia N°2	1 000,00 m ²	20,00 m	1 000,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	4	1	16	5	€ 24 000,00 /m ²
Referencia N°3	1 600,00 m ²	50,00 m	1 860,47 m ²	Residencial	0,00 m	2,00 m	5%	4	1	16	5	€ 19 000,00 /m ²
Referencia N°4	695,75 m ²	18,96 m	732,37 m ²	Residencial	2,00 m	0,00 m	5%	5	1	16	5	€ 19 547,25 /m ²
Referencia N°5	604,00 m ²	19,25 m	635,79 m ²	Comercial	0,40 m	0,00 m	3%	4	1	16	5	€ 25 500,00 /m ²

Resumen de método comparativo												
Referencia	Factor Área	Frente (m)	Factor Regularidad	Factor de Sobrenivel	Factor de Bajo Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicació n	Índice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	0,8890	1,1453	1,0000	1,0182	0,9512	0,9623	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9488	€ 21 686,85 /m ²
Referencia N°2	0,8748	1,1077	1,0000	1,0000	0,9512	0,9623	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8869	€ 21 285,60 /m ²
Referencia N°3	1,0215	0,8809	1,0516	1,0000	1,0513	1,0260	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0206	€ 19 391,40 /m ²
Referencia N°4	0,7761	1,1226	1,0172	1,0618	0,9512	1,0260	1,0667	1,0000	1,0000	1,0000	0,9796	€ 19 148,50 /m ²
Referencia N°5	0,7407	1,1183	1,0260	1,0121	0,9512	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8181	€ 20 861,55 /m ²
											Promedio	€ 20 474,80 /m ²
											Desviación Estandart	€ 1 141,15 /m ²
											Índice de variación	6%



Ubicación del lote	Descripción
1	Lote Manzanero
2	Lote Cabecero
3	Lote Esquinero
4	Medianero con dos frentes
5	Medianero
6	Callejón lateral
7	Callejón fondo
8	Lote en servidumbre



Servicios 1	Descripción
1	Sin acera ni cordón de caño
2	Sin acera y con cordón de caño
3	Con acera y sin cordón de caño
4	Con acera y con cordón de caño

Servicios 2	Descripción
1	Sin servicios básicos
2	Solo alumbrado público
3	Solo teléfono
4	Solo electricidad
5	Solo agua potable
6	Teléfono y Alumbrado
7	Electricidad y Alumbrado
8	Alumbrado y agua potable
9	Teléfono y Electricidad
10	Teléfono y agua potable
11	Electricidad y Agua potable
12	Alumbrado, teléfono y electricidad
13	Alumbrado, teléfono y agua potable
14	Alumbrado, electricidad y agua potable
15	Teléfono, electricidad y agua potable
16	Todos

Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial – residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Anexo Imagen 2

Descripción:
Notas Generales

Notas generales

Para definir el valor del terreno se empleó el enfoque de valoración vía mercado, mediante el análisis y comparación de propiedades en la zona, empleando el método de factores comparativos. En cuanto a las edificaciones (cuando aplica) se emplea el enfoque de valoración vía costo, con el método de depreciación de Ross-Heidecke.

El valor del inmueble se define en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de condiciones, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería, ni a las obras, ni al terreno. No se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad de soporte del suelo. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.

El Valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad o relación comercial de ningún tipo con el solicitante. Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación del valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios.

Notas sobre la construcción

Existe una construcción que era un taller de aproximadamente 450 m², la cual en este momento se encuentra desmantelada completamente en un área de 380 m². Al fondo queda una especie de bodega, baño, cocina y una especie de oficinas en segunda planta. Estas están muy deterioradas debido a la humedad causada por las lluvias, ya que no cuentan con techo en la mayor parte de ellas y el agua ingresa a las mismas.

En campo únicamente se observan físicamente los vértices 1 y 4 según plano de catastro 2-2028438-2018. Desde el vértice 4 se observa que parte de las construcciones que quedan, están fuera del lote hacia la colindancia norte, por lo que se recomienda hacer un replanteo en campo del vértice 3 para constatar dicha situación. En el presente avalúo no se valoran las construcciones que quedan, debido a la situación descrita anteriormente. Además, por su rápido deterioro y al considerar que para un posible comprador las mismas, no tendrían ningún tipo de valor ni funcionalidad.