

Fecha: 05/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 200 MTS NORTE Y 50 MTS ESTE DE LA CRUZ ROJA
2-ALA 1-Río Cuarto 16-Río Cuarto

Número de Avalúo: 5161514

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 29.841.516,76

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 01/08/2024

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

Observaciones Generales:
LOTE LIMPIO, VIVIENDA EN DESUSO PERO SE LE DA MANTENIMIENTO. AL COSTADO OESTE ENTRE LOS VÉRTICES 2-3 EXISTE UNA SERVIDUMBRE LA CUAL NO SE INDICA EN PLANOS NI EN EL INFORME DE REGISTRO, SIENDO ASÍ LA CALLE PUBLICA EL ACCESO DE LA PROPIEDAD.

FIRMA:

Nombre: JULIO ALVARADO DIAZ

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Identificación #: 5-0334-0989

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601038026800-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5161514

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ		
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados			EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ		
	COD. AGENCIA: 214			IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989		
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.		
	CLIENTE: 9517-1 VIANNEY SALAS BENAVIDES			CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com		
	CORREO:			TELÉFONO: 8332-1837		OTRO:
TELÉFONO:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0409-0076				
PROPIEDAD	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: RIO CUARTO		DIRECCIÓN EXACTA: 200 MTS NORTE Y 50 MTS ESTE DE LA CRUZ ROJA			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 21601038026800		PLANO DE CATASTRO N°: A-771114-2002		ÁREA REGISTRADA: 435,74 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: DESOCUPADO	
	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	
	OBJETO:		<input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición		<input type="checkbox"/> Refinanciamiento	
			<input type="checkbox"/> Construcción		<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRACION DE BIENES	
	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			
			Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en:	
	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				
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: 435,74 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 435,74 m²		
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 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				
ZONAS CERCANAS:		<input type="checkbox"/> Alta		<input checked="" type="checkbox"/> Media		
		<input type="checkbox"/> Baja				
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No				
COMENTARIOS:						
PROPIEDAD SE UBICA EN UNA ZONA URBANA, EN EL CENTRO DE RÍO CUARTO.						
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:		21,8		X 20	
			<input checked="" type="checkbox"/> m		<input type="checkbox"/> ha.	
	ÁREA APLICABLE:		435,74		UNIDAD DE MEDIDA: m²	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO HAY.					
	TOPOGRAFÍA: Plana					
	PENDIENTE: No Aplica					
	ZONIFICACIÓN: Residencial					
	FUENTE: PERITO EN SITIO					
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> No	
	ESTADO FÍSICO:		Óptimo			
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:		<input type="checkbox"/> SI		<input checked="" type="checkbox"/> No	
			Baja			
	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:						
PROPIEDAD ENFRENTA CALLE PUBLICA DE ASFALTO, CUENTA CON LOS SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO. EXISTE CAÑO SIN ACERAS. SE ENCUENTRA A 0.5m SOBRE NIVEL DE CALLE, TOPOGRAFIA PLANA. PROPIEDAD LIMPIA Y DELIMITADA.						
SERVICIOS:		<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono		<input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular		
		<input type="checkbox"/> Alcantarillado		<input type="checkbox"/> Sistema Sanitario		
		<input checked="" type="checkbox"/> Caño				
AGUA:		<input type="checkbox"/> Internet		<input type="checkbox"/> Cuneta		
		<input type="checkbox"/> No				
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				
ELECTRICIDAD:		<input checked="" type="checkbox"/> Aluminado		<input type="checkbox"/> TV por Cable		
		<input type="checkbox"/> No Tiene				
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:		11 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		
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.: 214-21601038026800-2024-U

NAS No.: 5161514

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VERTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	476.589	1.143.916	403
2	476.574	1.143.927	403

AREA m²: 435,74

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE 8QWP+2FR Rio Cuarto, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1994

AREA CONSTRUCCIÓN: 94 m²

EDAD EFECTIVA: 30 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 31 años

AREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: LAMINAS ONDULADAS DE HG#28

ESTRUCTURA: BLOQUES DE CONCRETO

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: METALICO

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: SENCILLA

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☒ ☐ BAÑO Y COCINA

TABLILLA PVC ☐ ☒

☐ ☐

PISOS: CERAMICO

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100%

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO HAY

AIRE ACONDICIONADO: NO HAY

RED AGUA CALIENTE: NO HAY

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: TIPO ECONOMIA

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	CUARTO DE F					ÁREA
PRINCIPAL		1		1	4	1			1					9 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 8

RECÁMARAS: 4

BAÑOS: 1

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

9 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. VIVIENDA TIPO VC01. PAREDES EXTERNAS E INTERNAS: BLOQUES DE CONCRETO, NO SE OBSERVAN AGRIETAMIENTOS. PISO: CERAMICO, TECHO: TABLILLA PVC. EXISTE UN AREA DE CORREDOR CERRADO CON VIDRIO Y BLOCK A 3 HILERAS.

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-21601038026800-2024-U

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

NAS No.: 5161514

NAS No.: 5161514

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 200 MTS NORTE Y 50 MTS ESTE DE LA CRUZ ROJA		LOTE EN VERDE. 1039.32m2 EN 30 MILLONES DE COLONES. CONTACTO: FLORY ROJAS. 8831-5065		LOTE DE 998.63m2 A 32694 COLONES POR METRO. SE UBICA 65m NOROESTE DEL LOTE A VALORAR. AVALUO 328-21601029844700-2023-U			
Tipo de Información		OFERTA		BASE DE DATOS			
Superficie de Terreno		17,78 m X 58 m		25 m X 40 m		X	
Fecha Consulta		05/08/2024		05/06/2023			
Valor Terreno		30.000.000		32.649.209			
Números de Contacto		8831-5065					
Valor Unitario del Terreno		28.865		32.694			
Ubicación	5	5	1	5	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	435,74 m²	1.000 m²	1,3154	998,63 m²	1,3148		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1		1
Tipo de vía	4	3	,9357	4	1		1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1		1
Nivel respecto a calle	0.5	0	,9851	0	,9851		1
FRENTE A CALLE	21,80	17,78	1,0523	25	,9663		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,2759		1,2516		1	
VALORES HOMOLOGADOS		36.828,66		40.918,53		0	
Conclusiones:							

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 38.874

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601038026800-2024-U

Informe de Avalúo No.: 214-21601038026800-2024-U

<div> <div>CLIENTE</div> </div>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		<div> <div>VALUADOR</div> </div>	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989	
	CLIENTE: 9517-1 VIANNEY SALAS BENAVIDES			TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO:			CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0409-0076		TELÉFONO: 8332-1837	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	435,74	38.874	1	1	1	1	38.874	100%	16.938.956,76
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:	16.938.956,76

[illegible]

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales	0		0						Valor Mejoras al Terreno:		0

[illegible]

Proporción del valor mejoras al terreno: 0

[illegible]

ENFOQUE DE COSTOS	Plan 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	82	260.000	21.320.000	55	30	0,5785	0,9748	12.022.840	31	146.620
	CORREDOR	12	130.000	1.560.000	55	30	0,5785	0,9748	879.720	31	73.310
Totales	94		22.880.000						Valor de las Construcciones:		12.902.560

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			0				Valor de los Elementos Comunes:		0

[illegible]

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					Valor de los Elementos Adicionales:	0

[illegible]

VALOR FÍSICO TOTAL:		29.841.516,76
---------------------	--	---------------

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)									
Nº Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro	Registro	Coefficiente	Terrazo	Construcción	Total	

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601038026800-2024-U
.....

NAS No.: 5161514
.....

NAS No.: 5161514

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	ENFOQUE DE MERCADO							
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA, Río Cuarto, Río Cuarto 200 MTS NORTE Y 50 MTS ESTE DE LA CRUZ ROJA							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	94 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	200 MTS NORTE Y 50 MTS ESTE DE LA		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:							

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 11

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21601038026800-2024-U

NAS No.: 5161514

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
LOTE LIMPIO, VIVIENDA EN DESUSO PERO SE LE DA MANTENIMIENTO. AL COSTADO OESTE ENTRE LOS VÉRTICES 2-3 EXISTE UNA SERVIDUMBRE LA CUAL NO SE INDICA EN PLANOS NI EN EL INFORME DE REGISTRO, SIENDO ASÍ LA CALLE PUBLICA EL ACCESO DE LA PROPIEDAD.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 16.938.956,76
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 12.902.560
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 29.841.516,76
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 12.902.560
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: 29.841.516,76 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 200 MTS NORTE Y 50 MTS ESTE DE LA CRUZ ROJA
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: 06/08/2024 VALOR FINAL: 29.841.516,76 MONTO DE LA SOLICITUD: 20.275.652,96
VALOR EN LETRAS: veintinueve millones ochocientos cuarenta y uno mil quinientos dieciséis y setenta y seis centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:

NOMBRE PERITO: JULIO ALVARADO DIAZ
TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IT-17237
CÓDIGO INSPECTOR: 732
COD. EMPRESA: 00000314
FECHA DEL INFORME: 05/08/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 01/08/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989

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

Página 6 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: FACHADA

Foto 4



Descripción: CUARTO

Foto 2



Descripción: SALA

Foto 5



Descripción: BAÑO

Foto 3



Descripción: CUARTO

Foto 6



Descripción: COCINA

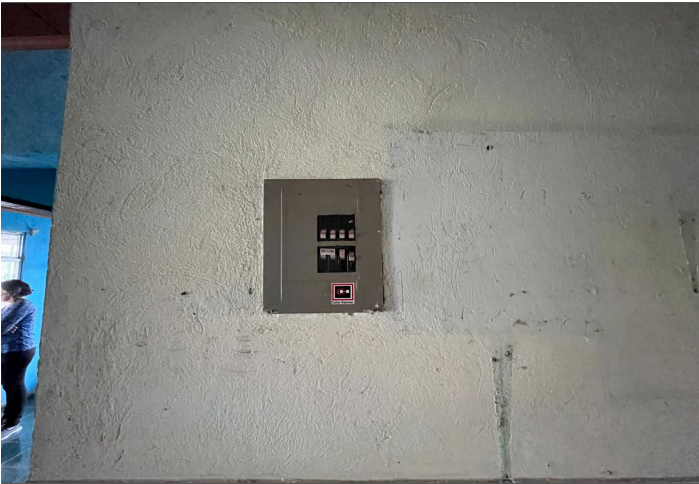
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: CUARTO DE PILA

Foto 10



Descripción: CAJA BREAKER

Foto 8



Descripción: CUARTO

Foto 11



Descripción: PATIO

Foto 9



Descripción: CORREDOR CERRADO

Foto 12



Descripción: PATIO

Plano Catastro

464-A-3-6-10

CATASTRO NACIONAL
37 132
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2002

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-77114-2002.
Fecha 22 FEB 2002 Firma Autorizada *[Firma]*

TIMBRE TOPOGRAFICO
100 COLONES
TIMBRE
100 COLONES

DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
	GRADOS MINUTOS	m
1 - 2	304° 20'	21.80
2 - 3	213° 56'	20.00
3 - 4	124° 20'	21.78
4 - 1	034° 00'	20.00

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

PROPIEDAD DE MARIA ESTER ALFARO BOLAÑOS
CEDULA 2-204-433
ES PARTE DE FOLIO REAL 2366788
AREA INSCRITA 4,419.45m²
MODIFICA EL PLANO A-705733-2001

VENDE A
ROSA MARIA OROZCO CARBALLO
CEDULA 1-494-545

SITUADO EN	AREA
RIO CUARTO	435.74m ²
DISTRITO 6 RIO CUARTO	
CANTON 3 GRECIA	
PROVINCIA 2 ALAJUELA	

DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN-LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES-ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0 GRADOS DOS MINUTOS - LINEAL 0,06 m.

[Firma]
ROBERTO CHACON ARCE
PERITO TOPOGRAFO
PT 2406

PROTOCOLO
TOMO 11753
FOLIO 62
ESCALA 1:500
FECHA 27-12-2001
ARCHIVO 11626

UBICACION
ESCALA 1:50000
HOJA RIO CUARTO

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 380268---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 380268 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
 SITUADA EN EL DISTRITO 6-RIO CUARTO CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
 LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : OLGER OCAMPO CASTRO Y MARIA ESTER ALFARO BOLA#OS

ESTE : ROSMERY RODRIGUEZ ESPINOZA, GRETTEL ARAYA RODRIGUEZ Y OLGER OCAMPO
 CASTRO

OESTE : MARIA ESTER ALFARO BOLA#OS

MIDE: CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CON SETENTA Y CUATRO DECIMETROS
 CUADRADOS
 PLANO:A-0771114-2002

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 2-00366788 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS
 CINCUENTA Y DOS COLONES CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00158921-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-FEB-2024

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

Emitido el 31-07-2024 a las 21:10 horas

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