

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 OFICINA: 214-Bienes Adjudicados SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: 9517-1 VIANNEY SALAS BENAVIDES CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 2-0409-0076	VALIDADOR	NOMBRE: JULIO ALVARADO DIAZ EMPRESA: Perito Externo - JULIO ALVARADO DIAZ IDENTIFICACIÓN N°: 5-0334-0989 TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. CORREO: alvaradodiaz.cesar@gmail.com TELÉFONO: 8332-1837 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: 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 m ²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte	USO PREDOMINANTE: Residencial	Ocupado por: DESOCUPADO		
LAS CARACTERÍSTICAS 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		
INFORMACIÓN ADICIONAL				
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"/> Refinamiento <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				
<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				
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 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: 435,74 m ² ÁREA M ² ID. PREDIAL: 435,74 m ² ÁREA M ² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No				
FACTOR DE COPROPRIEDAD: 0 ÁREA M ² 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 <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: 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.				
AREA APPLICABLE: 435,74 UNIDAD DE MEDIDA: m ²				
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO HAY.				
TOPOGRAFIA: Plana				
PENDIENTE: No Aplica				
ZONIFICACIÓN: Residencial				
FUENTE: PERITO EN SITIO				
ARBOLES 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 ENFRENTE 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 <input 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 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 <input type="checkbox"/> 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 <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.: 214-21601038026800-2024-U

NAS No.: 5161514

COORDENADAS	COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
	VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD										
	1	476.589	1.143.916	403										
	2	476.574	1.143.927	403										
	ÁREA m ² : 435,74	VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0												
COMENTARIOS: PLUS CODE 8QWP+2FR Río Cuarto, Provincia de Alajuela														
AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1994		TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio	TECHOS: METALICO											
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 94 m ²		CUBIERTA: LAMINAS ONDULADAS DE HG#28	CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo											
EDAD EFECTIVA: 30 años		ESTRUCTURA: BLOQUES DE CONCRETO												
VIDA ÚTIL REMANENTE: 31 años		ENTREPISO:												
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 (Cons. Accesorias) m ²		TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01	FACHADA/EXTERIOR: SENCILLA											
VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 (Cons. Accesorias) años		ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno	CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo											
ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos		PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%												
Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo												
Empastado <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho												
Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> BAÑO Y COCINA		LÍNEAS DE PLOMERÍA: TIPO ECONOMIA												
TABLILLA PVC <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo												
<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburador												
PISOS: CERAMICO		<input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario												
SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 100%		<input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna												
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO HAY		<input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina												
AIRE ACONDICIONADO: NO HAY		<input type="checkbox"/>												
RED AGUA CALIENTE: NO HAY		CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo												
GAS LP:														
UBICACIÓN:														
UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:														
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	CUARTO DE P.					ÁREA
PRINCIPAL		1		1	4	1			1					9 m ²
SEGUNDO														
TERCERO														
TOTALES:		CUARTOS: 8		RECÁMARAS: 4		BAÑOS: 1		NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:				ÁREA TOTAL		9 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. 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.														

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

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. 1039.32m ² EN 30 MILLONES DE COLONES. CONTACTO: FLORY ROJAS. 8831-5065		LOTE DE 998.63m ² 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 m ²	1.000 m ²	1,3154	998,63 m ²	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						
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,2759		1,2516		1							
VALORES HOMOLOGADOS		36.828,66		40.918,53		0							
Conclusiones:													
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 16.938.957													
VALOR UNITARIO APPLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 38.874													

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5161514

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

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	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	

Folios

Valor del Terreno: 16.938.956,76

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominiums)

Áreas y Elementos Auxiliares 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

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

29.841.516,76

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5161514

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 m ²					
Valor Unitario						
Distancia Aprox. al Sujeto Km		1		1		1
Ubicación	200 MTS NORTE Y 50 MTS ESTE DE LA		1		1	
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X
Tipo de Propiedad			1		1	
Diseño/Estilo			1		1	
Edad/Conservación		1		1		1
Superficie Habitable			1		1	
Número de Recámaras			1		1	
Número de Baños			1		1	
Estacionamientos			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: 94	m ²					
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:						
VALOR UNITARIO APLICABLE:						

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 VALORIZACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:				
VALOR FINAL:	29.841.516,76	<input checked="" type="checkbox"/> Tal Como Está <input type="checkbox"/> Como Terminado		
CONCLUSIÓN DE VALOR				
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 200 MTS NORTE Y 50 MTS ESTE DE LA CRUZ ROJA				
PROVINCIA: ALA	CANTÓN: 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: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, Condicionado				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	FIRMA:			
	CO-FIRMANTE (si aplica)			
	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:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
FECHA DE INSPECCIÓN:	01/08/2024			
IDENTIFICACIÓN N°:	5-0334-0989			
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)				
ANEXOS:				
<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5161514



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5161514

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



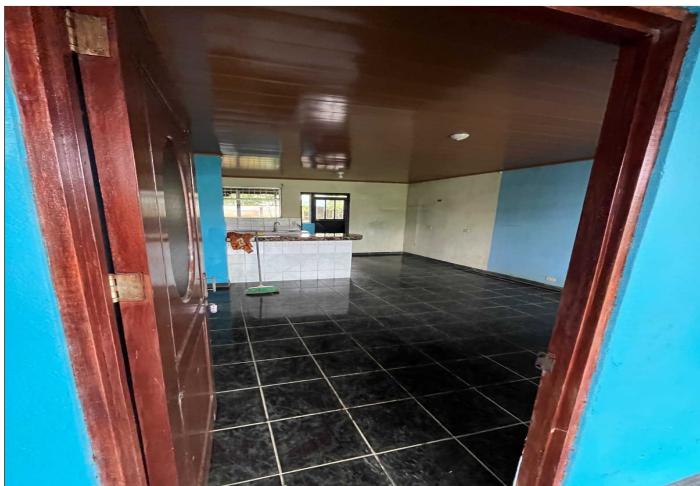
Descripción: FACHADA

Foto 4



Descripción: CUARTO

Foto 2



Descripción: SALA

Foto 5



Descripción: BAÑO

Foto 3



Descripción: CUARTO

Foto 6



Descripción: COCINA

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5161514

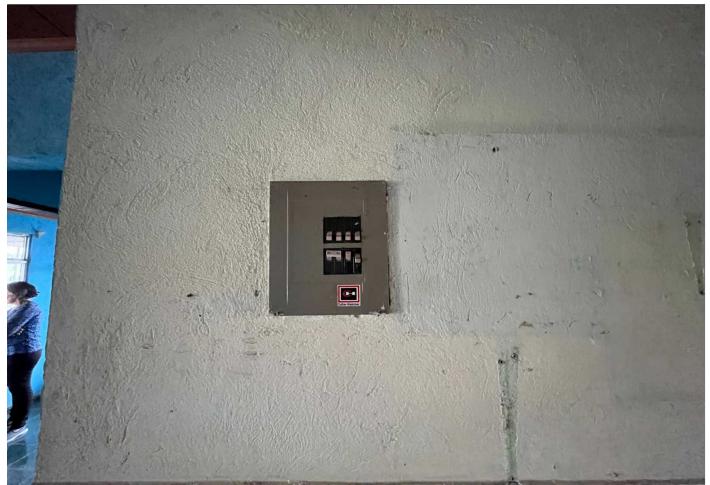
Fotos Adicionales 7-12

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

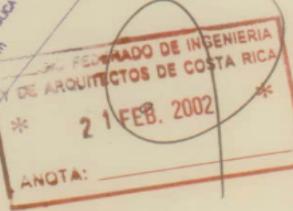
FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

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

NAS No.: 5161514

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 numero: A-771114-2002. Fecha: 22 FEB 2002 Firma Autorizada	TIMBRE TOPOGRAFICO 100 COLONES COSTA RICA TIMBRE 100 COLONES 100 COLONES																											
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD 																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">LINEA</th> <th rowspan="2">ACIMUT</th> <th rowspan="2">DISTANCIA</th> <th colspan="2">GRADOS MINUTOS m</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>304° 20'</td> <td>21.80</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>213° 56'</td> <td>20.00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>124° 20'</td> <td>21.78</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 - 1</td> <td>034° 00'</td> <td>20.00</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			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		
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																											
																													
																													
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 RIO CUARTO DISTRITO 6 RIO CUARTO CANTON 3 GRECIA PROVINCIA 2 ALAJUELA																													
AREA 435.74m²																													
DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN—LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES—ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0 GRADOS DOS MINUTOS — LINEAL 0,05 m.																													
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](#)