

Fecha: 12/12/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CONDOMINIO LOMASOL - FINCA FILIAL 66
2-ALA 5-Tacares 3-Grecia

Número de Avalúo: 5144235

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

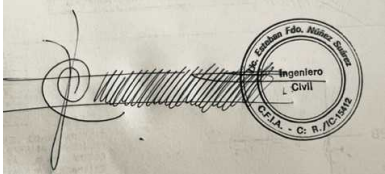
Valor Concluido: 19.938.555

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 11/12/2023

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

Observaciones Generales:
no presenta limitaciones técnicas , sin embargo es importante que el acreedor conozca que se valora FILIAL LOTE DENTRO DE CONDOMINIO QUE CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS A LA FECHA - AL FRENTE presenta una elevación de + 2.00 metros respecto a la calle , por lo que se requiere mejoras, compactación y otros previo explotación del terreno. Las aguas de escorrentía escurren por dicha filial lo que ha ocasionado socavación en la sección frontal del lote, debe mejorarse, compactarse y realizar mejoras previo uso o explotación en vivienda.

FIRMA: 

Nombre: ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0559-0762

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-2030501433660F-2023-C

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5144235

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ			
	OFICINA: 328-Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - ESTEBAN NUÑEZ SUAREZ			
SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0559-0762		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil			
CLIENTE: HECTOR ALBERTO MATAMOROS CERDAS		CORREO: efmunez@cfa.or.cr		TELÉFONO: 2444-1205 OTRO: 8923-9233			
CORREO: TURISMCRA@GMAIL.COM		TELÉFONO: 88359566 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0567-0540					
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: NOILY FERNANDEZ VARGAS		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0596-0655		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 2 ALA	CANTON: 3 Grecia	DISTRITO: 5 Tacares		LOCALIDAD: TACARES		
	DIRECCIÓN EXACTA: CONDOMINIO LOMASOL - FINCA FILIAL 66						
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 2030501433660F		PLANO DE CATASTRO N°: A-1858550-2015		ÁREA REGISTRADA: 273 m²		
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR: LOTE BALDIO		VIGENCIA CONTRATO:		
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No							
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro				
	PROPÓSITO:	☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐					
	OBJETO:	☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ COBRO JUDICIAL					
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA						
	SOLICITADO POR:	☒ Cliente de arriba ☐ Otro					
	VALOR:	☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro					
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:						
	TIPO DE PROPIEDAD:	☒ Urbano ☐ Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☒ SI ☐ No		BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No	CON CONSTRUCCIONES: ☒ SI ☐ No	
	CUOTA MANTENIMIENTO:	☒ Mes ☐ Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALES					
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTES HABITACIONALES					
	ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 2030500040230M	ID. PREDIAL FINCA FILIAL:	FINCA FILIAL N°: 66				
	ÁREA M² FINCA MATRIZ: 60.000 m²	ÁREA M² FINCA FILIAL:	ÁREA M² PRIVATIVAS: 39.557 m²	ÁREAS COMUNES: 20.443 m²			
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 273 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 273 m²	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: 273 m²	DEMASIA: No				
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,0069	ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 414 m²						
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA			De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO:	☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			0	100
	TENDENCIA DISTRITO:	☒ Aumentando ☐ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro	RANGO DE PRECIOS:			18.000.000	180.000.000
	DENSIDAD:	☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:			☒ Alta ☐ Normal ☐ Baja	
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Alta	☐	DEMANDA:			☒ Alta ☐ Normal ☐ Baja	
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐	TENDENCIA DE PRECIOS:			☒ Aumentando ☐ Estable ☐ Disminuyendo	
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No					
	COMENTARIOS:						
	Tendencia de precios a la alza en la zona, zona habitacional, tranquila, con muchas facilidades de acceso, muchos condominios residenciales de clase media y media alta en las cercanías, principalmente por cercanía a los centros urbanos de ALAJUELA Y GRECIA, así como zonas francas con muchos empleos directos a la población.						
	TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 11 X 27,06 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño			
ÁREA APLICABLE: 273 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☒ Cuneta ☒ ÁREAS COMUNES					
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA: ☒ SI ☐ No ☐					
TOPOGRAFÍA: Quebrada		ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón					
PENDIENTE: Ascendente		☐ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐					
ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene ☐					
FUENTE: según plan REGULADOR DE LA MUNICIPALIDAD DE GRECIA		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☒ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local					
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Asfalto					
ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 10 M					
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m					
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No ☐					
DESGLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m					
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ No		TIPO DE ACCESO: Calle privada TIPO DE UBICACIÓN: Medianero					
COMENTARIOS:		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95					
FILIAL LOTE DENTRO DE CONDOMINIO QUE CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS A LA FECHA - AL FRENTE presenta una elevación de + 2.00 metros respecto a la calle, por lo que se requiere mejoras, compactación y otros previo explotación del terreno. Las aguas de escorrentía escurren por dicha filial lo que ha ocasionado socavación en la sección frontal del lote, debe mejorarse, compactarse y realizar mejoras previo uso o explotación en vivienda.							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-2030501433660F-2023-C

NAS No.: 5144235

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	467.416	1.109.555	984
2	467.410	1.109.549	984
3	467.390	1.109.562	987

ÁREA m²: 273

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 70.000

COMENTARIOS:
NO SE UTILIZA EQUIPO PROFESIONAL DE TOPOGRAFIA SIENDO QUE ESE NO ES EL ALCANCE DEL PRESENTE INFORME DE AVALUO

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial dentro de condominio

CUBIERTA: 0

ESTRUCTURA: 0

ENTREPISO: 0

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA: %

PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

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.						ÁREA
PRINCIPAL														
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
NO EXISTEN EDIFICACIONES EN EL TERRENO QUE SE VALORA

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 328-2030501433660F-2023-C

NAS No.: 5144235

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Grecia, Tacares CONDOMINIO LOMASOL - FINCA FILIAL 66		DE LA ENTRADA CONDOMINIO LOMA SOL 100 METROS AL NORTE Y 75 METROS AL ESTE Latitud: 10.034195681698943 // Longitud: -84.29762141468046 - MISMO CONDOMINIO		DE LA ENTRADA PRINCIPAL 100 METROS NORTE Y 50 METROS AL ESTE, Coordenadas Digitadas Coordenadas para Google Maps Coordenadas CRTM-05 Latitud: 10.034311893676577 // Longitud: -84.29800228836058 - MISMO CONDOMINIO		COMDOMINIO LOMASOL - MISMO CONDOMINIO - LOTE EN VENTA // Latitud: 10.035020662534809 /// Longitud: -84.29738028072704	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		10 m X 25 m		10 m X 25 m		10 m X 25 m	
Fecha Consulta		17/02/2023		13/01/2023		05/12/2023	
Valor Terreno		22.200.000		27.000.000		22.800.000	
Números de Contacto		8304-9868		8814-7930		8352-2828	
Valor Unitario del Terreno		88.800		90.000		89.411,76	
Ubicación	MEDIANERO	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1
Dimensiones/Area de la Finca	273 m²	250 m²	,9713	300 m²	1,0316	255 m²	,9777
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	11	10	1,0241	10	1,0241	10	1,0241
Pendiente %	7	0	,9141	0	,9141	0	,9141
Nivel respecto a calle	2	0	,9417	0	,9417	0	,9417
NEGOCIACIÓN	*****	5%	,95	10%	,9	5%	,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8134		,8185		,8188	
VALORES HOMOLOGADOS		72.233,49		73.662,25		73.210,35	
Conclusiones: TODAS las referencias y comparables están dentro del mismo proyecto de condominio, por ende incluyen de forma proporcional las mejoras o valores de las áreas comunes libres y construidas a las que es dueña la filial. El suscrito no considera apreciación de valor por ubicación esquinero, las muestras son uniformes dentro del condominio, sean lotes medianeros y esquineros por lo que no se premia dicha condición.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 19.938.555							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 73.035							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

Página 3 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 328-2030501433660F-2023-C

NAS No.: 5144235

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ	
	OFICINA: 328-Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - ESTEBAN NUÑEZ SUAREZ	
	SOLICITANTE:			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0559-0762	
	CLIENTE: HECTOR ALBERTO MATAMOROS CERDAS			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: TURISMCR@GMAIL.COM			CORREO: efnunez@cfa.or.cr	
	TELÉFONO: 88359566	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0567-0540		TELÉFONO: 2444-1205	OTRO: 8923-9233

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	273	73.035	1	1	1	1	73.035	100%	19.938.555		
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:	19.938.555		
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)	Final
Totales	0		0	Valor Mejoras al Terreno:							0
Proporción del valor mejoras al terreno:											0
Valor de las Construcciones											
Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final	
Totales	0		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	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: 19.938.555											
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)											
N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coeficiente	Terreno		Construcción	Total	
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
Totals:											0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-2030501433660F-2023-C NAS No.: 5144235

NAS No.: 5144235

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, Grecia, Tacares CONDOMINIO LOMASOL - FINCA FILIAL 66							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	CONDOMINIO LOMASOL - FINCA FILIAL		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:							

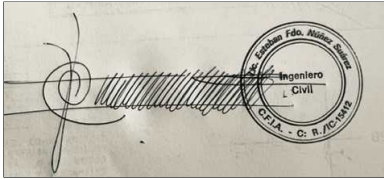
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 12

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-2030501433660F-2023-C

NAS No.: 5144235

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: no presenta limitaciones técnicas , sin embargo es importante que el acreedor conozca que se valora FILIAL LOTE DENTRO DE CONDOMINIO QUE CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS A LA FECHA - AL FRENTE presenta una elevación de + 2.00 metros respecto a la calle , por lo que se requiere mejoras, compactación y otros previo explotación del terreno. Las aguas de escorrentía escurren por dicha filial lo que ha ocasionado socavación en la sección frontal del lote, debe mejorarse, compactarse y realizar mejoras previo uso o explotación en vivienda.																						
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses		AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General																				
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:																						
	<table border="0"> <tr> <td>VALOR DE TERRENO:</td> <td>19.938.555</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:</td> <td>19.938.555</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE VENTA FORZADA:</td> <td></td> </tr> </table>				VALOR DE TERRENO:	19.938.555	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:		MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:		VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:	19.938.555	VALOR DE VENTA FORZADA:								
VALOR DE TERRENO:	19.938.555																						
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	0																						
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:																							
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:																							
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:	19.938.555																						
VALOR DE VENTA FORZADA:																							
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	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: 19.938.555 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																						
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR																						
	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CONDOMINIO LOMASOL - FINCA FILIAL 66																						
	PROVINCIA: ALA		CANTON: Grecia																				
	DISTRITO: Tacares																						
	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: 12/12/2023		VALOR FINAL: 19.938.555																				
	MONTO DE LA SOLICITUD: 38.837.336																						
	VALOR EN LETRAS: Diecinueve millones novecientos treinta y ocho mil quinientos cincuenta y cinco																						
	SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																						
	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica)																				
																							
NOMBRE PERITO: ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ		NOMBRE CO-FIRMANTE:																					
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA																					
REGISTRO #: CFIA IC - 15412		REGISTRO #:																					
CÓDIGO INSPECTOR: 375		CÓDIGO INSPECTOR:																					
COD. EMPRESA: NO APLIC		FECHA DEL INFORME:																					
FECHA DEL INFORME: 12/12/2023		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No																					
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		FECHA DE INSPECCIÓN:																					
FECHA DE INSPECCIÓN: 11/12/2023		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)																					
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0559-0762																							
ANEXOS:																							
<table border="0"> <tr> <td>☒ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☐ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☒ Mapa de Ubicación</td> <td>☒ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td>☐ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano Catastro</td> <td>☐ Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td>☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td>☐ Fotos Adicionales 13-18</td> <td>☒ Estudio de Registro</td> <td>☐ Anexo Texto</td> <td>☐ Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td>☐ Certificado Catastral 1</td> <td>☐ Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				☒ 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			
☒ 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: SOBRE NIVEL DE ACERA EN +2.00 M

Foto 4



Descripción: TERRAZA SUPERIOR DE LOTE APROVECHABLE

Foto 2



Descripción: LOTE CON SOCAVACIÓN POR ESCORRENTÍA DE AGUAS SUPERFICIALES - MALA CANAL

Foto 5



Descripción: TERRAZA SUPERIOR DE LOTE APROVECHABLE

Foto 3



Descripción: ACERA CORDON Y CAÑO EXISTENTE

Foto 6



Descripción: LOTE CON SOCAVACIÓN POR ESCORRENTÍA DE AGUAS SUPERFICIALES - MALA CANAL

Mapa de Ubicación

Ayuda

Arrastre el icono hasta el punto deseado y presione "Ubicar coordenadas en este punto".

Latitud 10.034451511742652

Ubicar coordenadas en este punto

Longitud -84.29728402083205

Salir sin establecer coordenadas



Google Maps ▼

Mapa

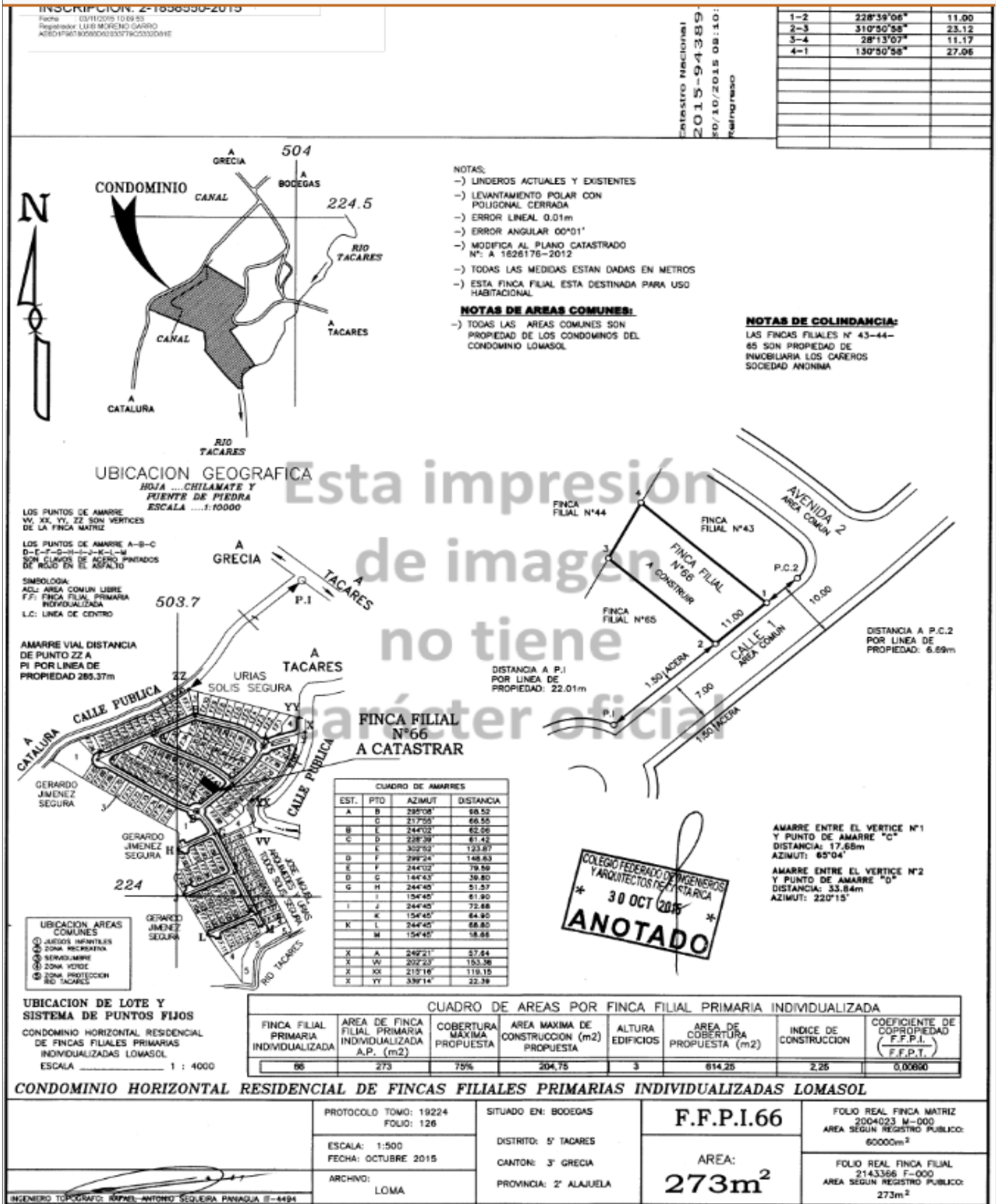
Satélite



Google

Combinaciones de teclas | Imágenes ©2023 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies | Términos | Notificar un problema de Maps

Plano Catastro



Estudio de Registro

12/12/23, 11:31

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 143366-F-000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 143366 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA SESENTA Y SEIS, APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL, LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES NIVELES.

SITUADA EN EL DISTRITO 5-TACARES CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL 43

SUR : FINCA FILIAL 65

ESTE : CALLE UNO

OESTE : FINCA FILIAL 44

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.7813

VALOR MEDIDA: 0.0069

PLANO:A-1858550-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

200004023M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,924,786.00 COLONES

PROPIETARIO:

NOILY FERNANDEZ VARGAS

CEDULA IDENTIDAD 2-0596-0655

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00377490-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-JUN-2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 280-05956-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 2130480 000

about:blank

1/3

Anexo Imagen 1

Descripción:

12/12/23, 11:31

about:blank

AFECTA A FINCA: 2-00143366 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 288-06128-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 200132550 000
AFECTA A FINCA: 2-00143366 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 301-11340-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 200130696 000
AFECTA A FINCA: 2-00143366 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 304-09237-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 2130478 000
AFECTA A FINCA: 2-00143366 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-739550-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-000612-1204-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00143366 F-000
INICIA EL: 04 DE MARZO DE 2022
FINALIZA EL: 04 DE MARZO DE 2032
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2016-324569-01-0003-001
INICIA EL: 22-ABR-2016
FINALIZA EL: 22-ABR-2046
AFECTA A FINCA: 2-00143366 F-000
MONTO: SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DOLARES
INTERESES: HIPOTECA ABIERTA. LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO
INICIA: 22 DE ABRIL DE 2016
VENCE: 22 DE ABRIL DE 2046
FORMA DE PAGO: DE ACUERDO A LA FORMA PACTADA CON EL CLIENTE