Fecha: 16/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del BNCR 300 metros oeste, 50 metros norte y 30 metros oeste. Casa a mano izquierda.
2-ALA 6-Pital 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5173890

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 10.343.027,04

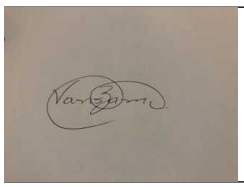
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 15/01/2025

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

Observaciones Generales:
Se recomienda aceptar el bien como garantía con base en la Normativa del Banco Nacional de Costa Rica. Se sugiere, realizar un nuevo plano de Catastro por parte de un profesional en Topografía dado que la referencia a esquina no coincide con lo indicado en el plano aportado. El inmueble no dispone de medidor eléctrico ni se ubicó el medidor de agua. Favor remitirse en Anexos a Notas Generales.

FIRMA:



VANIA SOLIS ZAMORA (FIRMA)

Firmado digitalmente por VANIA SOLIS ZAMORA (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 13:15:56 -06'00'

Nombre: VANNIA SOLIS ZAMORA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Idenfiticación #: 2-0383-0169

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21006025025900-2025-U | Liquidez: Medio Alta | NAS No.: 5173890

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: 9694-1 ROBERTO VINICIO ACUÑA ROJAS
CORREO: trivera@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2010-1313 | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0407-0150

VALUADOR

NOMBRE: VANNIA SOLIS ZAMORA
EMPRESA: Perito Externo - VANNIA SOLIS ZAMORA
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0383-0169
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil
CORREO: solisvannia@gmail.com
TELÉFONO: 24723310, 88103410 | OTRO:

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 2 ALA | CANTON: 10 San Carlos | DISTRITO: 6 Pital | LOCALIDAD: PLUS CODE FP4F+9PG PITAL, PROVINCIA DE ALAJUELA
DIRECCIÓN EXACTA: Del BNCR 300 metros oeste, 50 metros norte y 30 metros oeste. Casa a mano izquierda.
IDENTIFICADOR PREDIAL: 21006025025900 | PLANO DE CATASTRO N°: A-0893442-1990 | ÁREA REGISTRADA: 214,24 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: | VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERISTICAS 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 ☒ BIENES ADJUDICADOS
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):
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):
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Casa un nivel
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:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☒ Comercial ☒ Industrial ☒ Agropecuario ☐ Otro
TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☒ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☒ Rural
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
RANGO DE PRECIOS:		

VISIÓN DEL MERCADO — OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja | DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja
TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

COMENTARIOS:
El distrito de Pital es una zona rural con cuadrantes urbanos como Pital y suburbanos como la Trinchera, Veracruz, Puerto Escondido, Los Ángeles de Pital con servicios básicos como electricidad, agua potable, señal celular, internet por cable y satelital, escuela, plaza, Iglesia Católica, salón comunal, pulperías, etc. La zona es agrícola con fincas para el cultivo y exportación de piña principalmente, cuyos centros poblacionales o caseríos responden a la necesidad de vivienda para la mano de obra de esas empresas. Por lo que se observa un desarrollo de viviendas de interés social.

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 12,16 X 17,96 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 214,24 | UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: N/A
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: No Aplica
ZONIFICACIÓN: Residencial
FUENTE: Con base a lo observado en la inspección in situ
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No
ESTADO FÍSICO: Óptimo
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Ninguno
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ Si ☒ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño ☒ Internet ☐ Cuneta ☐
AGUA: ☒ Si ☐ No ☐
ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón ☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☒ Tanque séptico
ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local
MATERIAL: Lastre mezclado grueso
ANCHO DE VÍA: 8,0
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m
JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle Pública | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95

COMENTARIOS:
El bien se ubica en el Barrio San Luis de Pital, la propiedad enfrenta calle pública de acceso en lastre y a unos 114 metros al este se ubica una quebrada que según vecinos no presenta riesgos por inundación. El bien no presenta Anotaciones ni Gravámenes que afecten su valor.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-21006025025900-2025-U NAS No.: 5173890

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	469.816	1.156.191	156

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE: FP4F+9PG PITAL, PROVINCIA DE ALAJUELA

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1990
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 148 m²
EDAD EFECTIVA: 34 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 10.9 años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 63 m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 2.4 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio
CUBIERTA: NO TIENE
ESTRUCTURA: CERCHAS DE MADERA PARA DEMOLICION
ENTREPISO: No hay
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo
AVANCE DE OBRA:
PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%

TECHOS: No hay, solo cerchas en madera en estado de demolición
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo
La estructura de techo en cerchas de madera en condición para demolición, estructura vandalizada.

FACHADA/EXTERIOR: Solo paredes perimetrales
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo
La casa solamente cuenta con paredes en mampostería integral , contrapiso y piso de cerámica. No existen ventanas.

ACABADOS INTERIORES:

	Paredes	Cielos	
Repello	☒	☐	Paredes exteriores e interiores
Empastado	☐	☐	
Enchape	☒	☐	Cuarto de baño
	☐	☐	
	☐	☐	

PISOS: Cerámica
SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado No existe
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.	CORREDOR	GARAJE	VERJA	ACERAS		ÁREA
PRINCIPAL		1	1	1	3	2		1	1	1	1	1		211 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: 18 CUARTOS: 13 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 2 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 211 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
La casa de habitación con tipología constructiva VC03 de un nivel ha sido vandalizada de manera que solo cuenta con paredes en mampostería integral , repelladas y pintadas en estado muy malo, desprovista de cubierta de techo, con la estructura en cerchas de madera. No tiene puertas ni ventanas, losa sanitaria quebrada o inexistente, sin cableado ni entubado eléctrico (ver fotografías) en total lo existente es contrapiso y piso, paredes, area de garaje (sin cubierta).Las losas de concreto externas y la verja que consiste solamente en columnas se toman como áreas accesorias (63 m2). Se calcula la estructura existente tomando en cuenta el costo de material, mano de obra, la edad de la construcción es aproximada.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, San Carlos, Pital Del BNCR 300 metros oeste, 50 metros norte y 30 metros oeste. Casa a mano izquierda.		MERCADO		MERCADO		MERCADO	
Tipo de Información		Del BNCR 400 mts oestey 50 sur. Barrio San Luis de Pital		De la Escuela de Puerto Escondido 50 sur. A unos 1450 m		De la Escuela de Puerto Escondido 675 sureste. A 1450 m	
Superficie de Terreno		10,05 m X 22,78 m		18,48 m X 48,7 m		13,25 m X 72,6 m	
Fecha Consulta		16/01/2025		16/01/2025		16/01/2025	
Valor Terreno		8.015.000		27.999.999		24.050.000	
Números de Contacto		Base datos		Base datos		Base datos	
Valor Unitario del Terreno		35.000		31.111,11		25.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	214,24 m²	229 m²	1,0222	900 m²	1,6058	962 m²	1,6415
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	5	1	4	,9357	4	,9357
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	3	1,0392
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
NEGOCIACION	1	SI	,95	SI	,9	SI	,9
TIPO VENTA	1	Razonable	1	Razonable	1	Razonable	1
FRENTE	12,16	10,05	1,0656	18,48	,8698	13,25	,9718
FORMA	RECT	RECT	1	IRREG	1,05	IRREG	1,05
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0348		1,235		1,4658	
VALORES HOMOLOGADOS		36.217,77		38.423,31		36.645,9	

Conclusiones:

Las referencias utilizadas corresponden a ofertas de mercado en la zona, se consideran pertinentes en virtud que el coeficiente de variación es de 3,15 %, lo cual indica una homogeneidad excelente. Así las cosas, el dato obtenido es pertinente para el caso referido.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 7.947.447

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 37.096

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21006025025900-2025-U NAS No.: 5173890

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CLIENTE: 9694-1 ROBERTO VINICIO ACUÑA ROJAS
CORREO: trivera@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0407-0150

VALUADOR

NOMBRE: VANNIA SOLIS ZAMORA
EMPRESA: Perito Externo - VANNIA SOLIS ZAMORA
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0383-0169
TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
CORREO: solisvannia@gmail.com
TELÉFONO: 24723310, 88103410 OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	214,24	37.096	1	1	1	1	37.096	100%	7.947.447,04
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:	7.947.447,04

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
										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
CASA	107	110.000	11.770.000	65	34	0,6017	0,278	1.968.800	10,9	18.400
Corredor	10	50.000	500.000	65	34	0,6017	0,278	83.640	10,9	8.364
Garaje	31	50.000	1.550.000	65	34	0,6017	0,278	259.284	10,9	8.364
Losas	51	25.000	1.275.000	20	19	0,0737	0,278	26.112	0,4	512
Verja	12	81.000	972.000	40	34	0,2137	0,278	57.744	2,4	4.812
Totales	211		16.067.000						Valor de las Construcciones:	2.395.580

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: 10.343.027,04

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Identificador Predial Área m²	Plano Catrastro Número/unidad	Plano Catrastro Área m²	Registro Área m²	Coeficiente Copropiedad	Terreno Área	Terreno Valor	Construcción Valor	Total
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
										Totals:	0

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-21006025025900-2025-U NAS No.: 5173890

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, San Carlos, Pital Del BNCR 300 metros oeste, 50 metros norte y 30 metros oeste. Casa a mano izquierda.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	148 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Del BNCR 300 metros oeste, 50 metros no		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

ÁREA: 148 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-21006025025900-2025-U NAS No.: 5173890

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Se recomienda aceptar el bien como garantía con base en la Normativa del Banco Nacional de Costa Rica. Se sugiere, realizar un nuevo plano de Catastro por parte de un profesional en Topografía dado que la referencia a esquina no coincide con lo indicado en el plano aportado. El inmueble no dispone de medidor eléctrico ni se ubicó el medidor de agua. Favor remitirse en Anexos a Notas Generales.

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: 7.947.447,04

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 2.395.580

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 10.343.027,04

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 2.395.580

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: 10.343.027,04 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del BNCR 300 metros oeste, 50 metros norte y 30 metros oeste. Casa a mano izquierda.

PROVINCIA: ALA CANTON: San Carlos DISTRITO: Pital

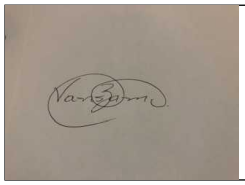
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: VALOR FINAL: 10.343.027,04 MONTO DE LA SOLICITUD: 14.516.723,34

VALOR EN LETRAS: diez millones trescientos cuarenta y tres mil veintisiete y cuatro centavos

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

FIRMA:



NOMBRE PERITO: VANNIA SOLIS ZAMORA

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

REGISTRO #: IC-8925

CÓDIGO INSPECTOR: 624

COD. EMPRESA: 294

FECHA DEL INFORME: 16/01/2025

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 15/01/2025

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0383-0169

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 Catrastro	☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☐ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☐ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3
☐ Certificado Catrastral 1	☐ Certificado Catrastral 2			

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Frente de la Propiedad

Vista de la Calle

Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1

Descripción: AREA COMEDOR / PERITO IN SITU

Foto 2

Descripción: COCINA

Foto 3

Descripción: FRENTE

Foto 4

Descripción: VISTA DE HABITACION

Foto 5

Descripción: CUARTO DE BAÑO

Foto 6

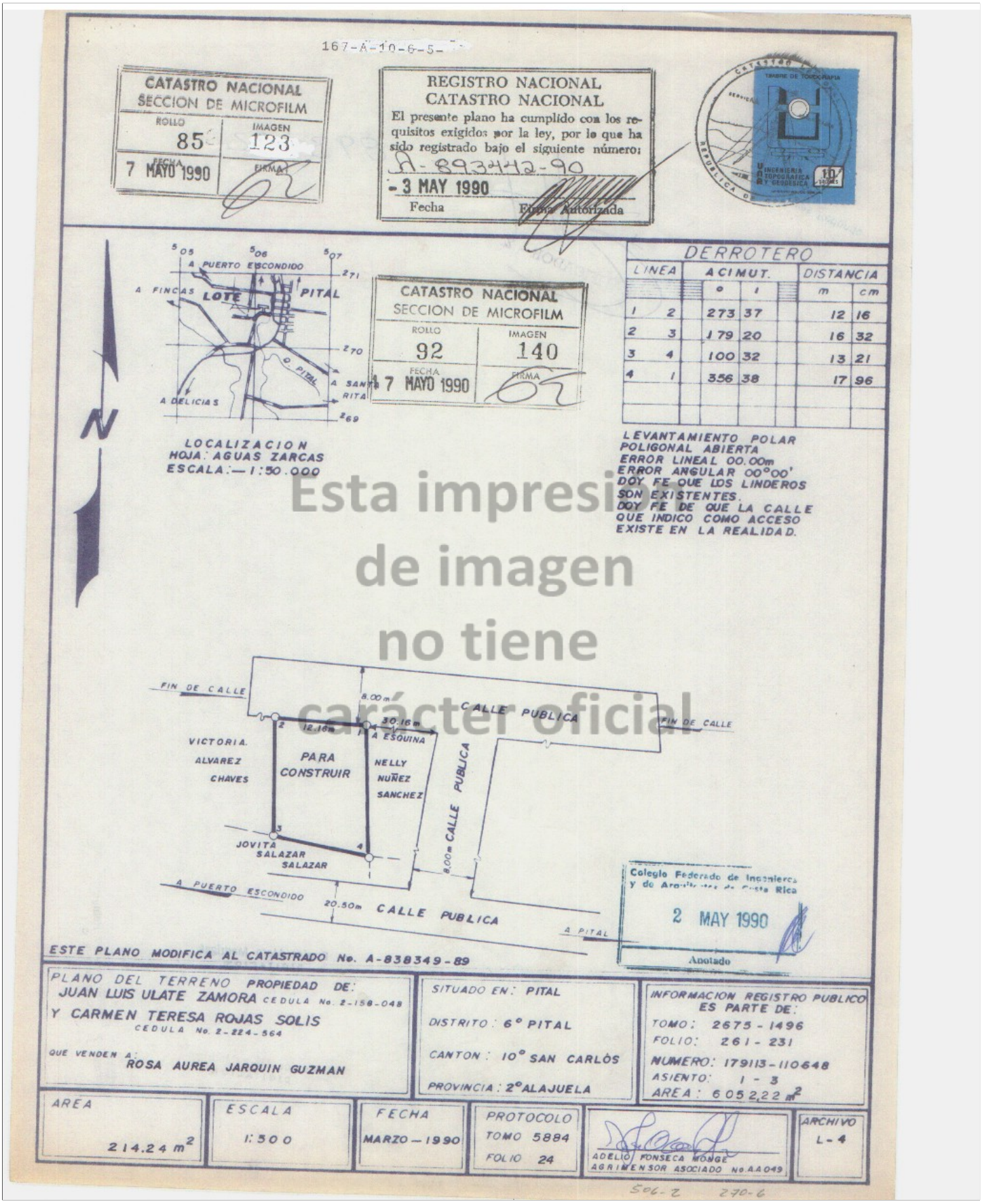
Descripción: VISTA GENERAL

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Mapa de Ubicación

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Estudio de Registro

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 250259—000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 250259 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : JOVITA SALAZAR SALAZAR

ESTE : JUAN LUIS ULATE ZAMORA Y OTRO

OESTE : JUAN LUIS ULATE ZAMORA

MIDE: DOSCIENTOS CATORCE METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0893442-1990

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 250259 Y ADEMAS PROVIENE DE 250256-000

VALOR FISCAL: 22,649,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL SETECIENTOS VEINTITRES COLONES CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00433641-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-JUN-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 1

Descripción:

ANEXO: NOTAS GENERALES

1) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las estructuras y al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo, o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.

2) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.

3) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.

4) No se omite manifestar que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario, en la visita de campo se verificaron el frente a calle y linderos.

5) El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto la suscrita no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.

6) Con respecto a la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no se trata de un estudio detallado, por lo tanto sus alcances se limitan a lo observado en la visita de campo.

7) La suscrita no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica como por ejemplo: propiedad, derechos, grávemeles y otros, pues es materia que no le compete y por lo tanto SALVA CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD.

8) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.

9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.

10) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación aportada.

11) La propiedad se encuentra funcional y dispone de todos los servicios básicos.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.