

Fecha: 23/05/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la esquina sureste de la estación de bomberos, 100 m Sur y 60 m Este, costado Norte de la vía de 2-ALA 7-La Fortuna 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5156954

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 18.979.271,56

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 21/05/2024

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

Observaciones Generales:
En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el bien como garantía crediticia.

FIRMA:



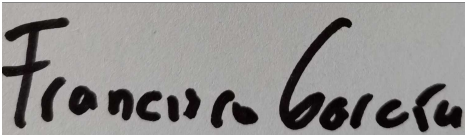
Nombre: Luis Diego Ramírez Cortés

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Identificación #: 2-0450-0670

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Francisco Javier García Montero

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0544-0127

Informe de Avalúo No.: 80-21007029049800-2024-U Liquidez: Medio Alta NAS No.: 5156954

Página 1 de 12 © NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC. V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 80-21007029049800-2024-U

NAS No.: 5156954

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	429.576	1.157.653	256
1	429.585	1.157.658	256

ÁREA m²: 181,24

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

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:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

CLOSETS/ARMARIOS:

AISLAMIENTO:

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico:

EMPOTRADOS/EXTRAS:

CONDICIÓN INTERIOR:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL	0	0	0	0	0	0	0	0						
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.

Página 2 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 80-21007029049800-2024-U

NAS No.: 5156954

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO 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, La Fortuna De la esquina sureste de la estación de bomberos, 100 m Sur y 60 m Este, costado Norte de la vía de acceso.		La Fortuna. Coord: Este 429 604 / Norte 1 157 469.Contacto: Heiner Carranza		La Fortuna. Coord: Este 429 607 / Norte 1 157 463.Contacto: Stefanny		La Fortuna. Coord: Este 430 003 / Norte 1 157 190.Contacto: Eduardo Foti	
Tipo de Información		Transacción, lote, zona residencial		Oferta, lote, zona residencial		Base de Datos, lote, residencial	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		21/05/2024		21/05/2024		17/11/2022	
Valor Terreno		27.500.000		30.000.000		24.524.760	
Números de Contacto		8794-1889		8986-4292		8408-1155	
Valor Unitario del Terreno		98.214,29		107.142,85		73.427,43	
Ubicación	5	5	1	5	1	8	1,0795
Dimensiones/Area de la Finca	181,24 m²	280 m²	1,1544	280 m²	1,1544	334 m²	1,2235
Servicios 1	2	2	1	2	1	2	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	11	1,1618
Tipo de vía	4	4	1	4	1	5	1,0667
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0,30	1,009	0,40	1,0121	0	1
Frente	10	12	,9554	12	,9554	15,20	,9006
Regularidad	1	0,98	1,0068	0,98	1,0068	1	1
Factor FC		Transacción	1	Oferta	,9	Base de Datos	,95
Factor Zona			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1204		1,0115		1,4004	
VALORES HOMOLOGADOS		110.040,01		108.371,2		102.828,66	

Conclusiones:

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

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 18.979.272

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 104.719

Informe de Avalúo No.: 80-21007029049800-2024-U

NAS No.: 5156954

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Luis Diego Ramirez Cortés	
	OFICINA: 80-San Pedro	COD. AGENCIA: 80		EMPRESA: Perito Externo - GRUPO FGA S.A.	
	SOLICITANTE: Sidney Vargas Elizondo			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0450-0670	
	CLIENTE: SIDNEY VARGAS ELIZONDO			TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO: hvargas@bncr.fi.cr			CORREO: grupofga.cr@gmail.com	
	TELÉFONO: 2268-6286	IDENTIFICACIÓN N°: 4-0125-0195		TELÉFONO: 8338-8650	OTRO:

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	181,24	104.719	1	1	1	1	104.719	100%	18.979.271,56
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:	18.979.271,56

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
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

ENFOQUE DE COSTOS	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

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

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

18.979.271,56

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
								0	0		0
										Totals:	0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 80-21007029049800-2024-U

NAS No.: 5156954

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el bien como garantía crediticia.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

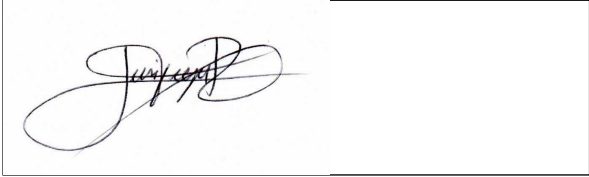
LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 18.979.271,56
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 18.979.271,56
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:
VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:
VALOR FINAL: 18.979.271,56 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la esquina sureste de la estación de bomberos, 100 m Sur y 60 m Este, costado Norte de la vía de acceso.
PROVINCIA: ALA CANTON: San Carlos DISTRITO: La Fortuna
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: 23/05/2024 VALOR FINAL: 18.979.271,56 MONTO DE LA SOLICITUD: 8.752.028
VALOR EN LETRAS: Dieciocho millones novecientos setenta y nueve mil doscientos setenta y uno y cincuenta y seis centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

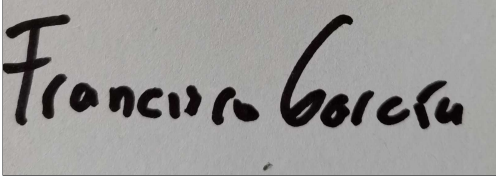
FIRMA:



NOMBRE PERITO: Luis Diego Ramírez Cortés
TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IT-9018
CÓDIGO INSPECTOR: 790
COD. EMPRESA: 311
FECHA DEL INFORME: 23/05/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 21/05/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0450-0670

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:



NOMBRE CO-FIRMANTE: Francisco Javier García Montero
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC-16771
CÓDIGO INSPECTOR: 652
FECHA DEL INFORME: 23/05/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☒ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 21/05/2024
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 2-0544-0127

ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☐ Mapa de Ubicación ☒ Anexo Imagen 1
☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☒ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☒ Plano Catastro ☒ Anexo Imagen 2
☒ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☐ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☐ Anexo Texto ☐ Anexo Imagen 3
☐ Certificado Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2

Página 5 de 12

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle

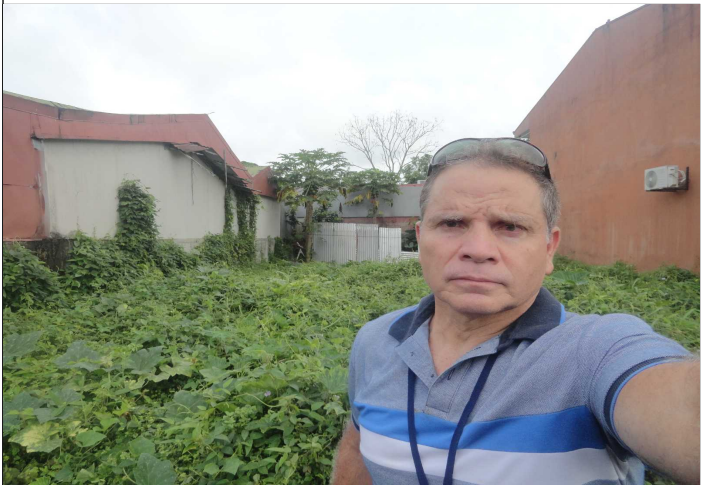


Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Punto de amarre

Foto 4



Descripción: Lindero Norte

Foto 2



Descripción: Lindero Oeste

Foto 5



Descripción: Vista de fondo a frente

Foto 3



Descripción: Lindero Este

Foto 6



Descripción: Frente en isométrico

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



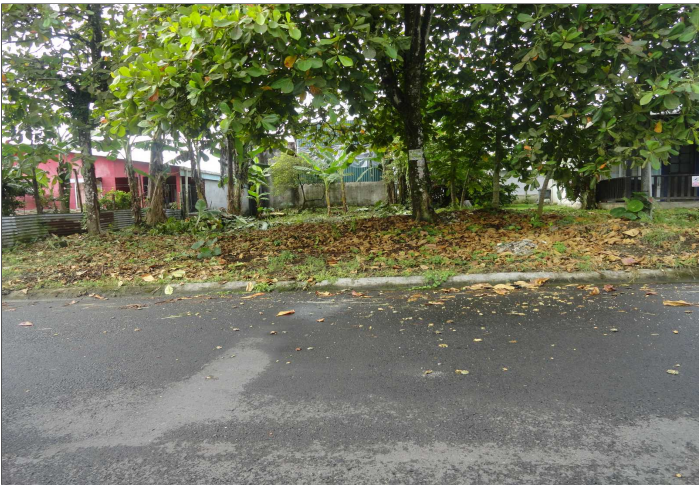
Descripción: Comparable 1

Foto 10



Descripción: Comparable 4

Foto 8



Descripción: Comparable 2

Foto 11



Descripción:

Foto 9



Descripción: Comparable 3

Foto 12



Descripción:

Plano Catastro

143-A-10-7-10

CATASTRO NACIONAL

05 71

ROLLO IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1993

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-90492793

05 FNE 1993

Fecha _____ Firma Autorizada _____

LINEA	ACIMUT	DISTANC.
1-2	239°42'	10.00
2-3	330°52'	18.12
3-4	059°42'	10.00
4-1	150°52'	18.12

Está impresión de imagen no tiene carácter oficial

LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA

ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.00 m.

ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°00'

DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.

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

DOY FE QUE LAS CALLES SON COMO SE INDICAN EN EL PLANO, Y NO COMO SE CONSIGNAN EN LA HOJA CARTOGRAFICA.

LOCALIZACION

HOJA FORTUNA

ESCALA 1:50000

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

4 FNE 1993

ANOTADO

PROPIEDAD DE:

AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO S.A.

CEDULA JURIDICA No: 3-101-130333

SITUADO EN: LA FORTUNA

PROTOCOLO

TOMO: 7076

FOLIO: 58

AREA:

181.24

AREA SEGUN REGISTRO:

603962.24

DISTRITO: 07 FORTUNA

CANTON: 10 SAN CARLOS

PROVINCIA No.: 02 ALAJUELA

ESCALA: 1:500

ES PARTE DE FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NUMERO 2093869-000

ARCHIVO No.: B.18

RIOBERTO RAMIREZ SALAS

PERITO TOPOGRAFO P.T.2437

FECHA: OCTUBRE 1992

Estudio de Registro

21/5/24, 14:55

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 290498--000

Imprimir Regresar
Comprar

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 290498 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA Y UN APARTAMENTO
SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO SOCIEDAD ANONIMA
SUR : CALLE PUBLICA CON 10 METROS
ESTE : AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO SOCIEDAD ANONIMA
OESTE : AGROPECUARIA RIO FORTUNA DE PILO SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: CIENTO OCHENTA Y UN METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: A-0090492-1993

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00093869	000	FOLIO REAL
2-00290498	001	FOLIO REAL
2-00290498	002	FOLIO REAL
2-00290498	000	FOLIO REAL
2-00290498	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 12,405,612.00 COLONES

PROPIETARIO:
GESTION LEGAL CORPORATIVA GLC SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-730284
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00562021-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-OCT-2018

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

HIPOTECA
CITAS: 491-11951-01-0001-001
INICIA EL: 29-MAY-2001
FINALIZA EL: 29-MAY-2016
AFECTA A FINCA: 2-00290498 -000
MONTO: NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
INTERESES: VEINTIDOS POR CIENTO ANUAL VARIABLE
INICIA: 29 DE MAYO DE 2001
VENCE: 29 DE MAYO DE 2016
FORMA DE PAGO: QUINCE AÑOS MEDIANTE LINEA DE CREDITO REVOLUTIVA
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
SIDNEY VARGAS ELIZONDO
CEDULA IDENTIDAD 4-0125-0195
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 553-13901-01-0001-001
JUEZ CIVIL HACIENDA ASUNTOS SUMARIOS II CIRCUITO JUDICIAL SAN JOSE, GOICOECHEA, EXP.02-017047-0170-CA
MONTO: DIEZ MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIEZ COLONES CON SESENTA Y TRES CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 2-00290498 -000
INICIA EL: 14 DE JUNIO DE 2005
FINALIZA EL: 04 DE FEBRERO DE 2025
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-05-2024 a las 14:52 horas

aboutblank

1/1

Descripción:
Memoria de Cálculo

V21.01.01

Anexo Imagen 2

Descripción:
Notas Generales

Notas generales

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

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

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