

Fecha: 27/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Corea, costado Sur de la plaza, lote esquinero. PLUS CODE: CJQF+HXQ Cooper, Provincia de Alajuela
2-ALA 9-La Palmera 10-San Carlos

Número de Avalúo: 5166585

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 13.176.225,3

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General


Fecha de Inspección: 27/09/2024

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

Observaciones Generales:

El lote se ubica donde indica el plano catastrado, es apto para construir. El pasto se encuentra muy crecido y no es fácil entrar al interior del lote. Se observa sin cuida ni mantenimiento. PLUS CODE: CJQF+HXQ Cooper, Provincia de Alajuela

FIRMA:



Nombre: RIGOBERTO PACHECO TINOCO

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-0635-0016

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21009029698300-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5166585

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-COBRO JUDICIAL COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: SIDNEY VARGAS ELIZONDO CLIENTE: SIDNEY VARGAS ELIZONDO CORREO: no registra TELÉFONO: 2268-6286 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0125-0195	VALUADOR	NOMBRE: RIGOBERTO PACHECO TINOCO EMPRESA: RIGOBERTO PACHECO TINOCO IDENTIFICACIÓN N°: 1-0635-0016 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: rpacheco@valorisa.net TELÉFONO: 8318-1331 OTRO:																		
	NOMBRE PROPIETARIO: GESTIÓN LEGAL CORPORATIVA GLC S.A. IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-730284 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTÓN: 10 San Carlos DISTRITO: 9 La Palmera LOCALIDAD: Concepción, Corea DIRECCIÓN EXACTA: Corea, costado Sur de la plaza, lote esquinero. PLUS CODE: CJOJ+HXQ Cooper, Provincia de Alajuela IDENTIFICADOR PREDIAL: 21009029698300 PLANO DE CATASTRO N°: A-0919674-1990 ÁREA REGISTRADA: 594.3 m ² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: Lote para construir 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																				
PROPIEDAD	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"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Contabilizar garantía 171793 USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SIDNEY VARGAS ELIZONDO 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" 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: Lote para construir 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: 594,3 m ² ÁREA M ² ID. PREDIAL: 594,3 m ² ÁREA M ² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M ² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																				
	INFORMACIÓN ADICIONAL	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 checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja 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																			
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>0</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>9.000.000</td> <td>60.000.000</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td colspan="3">DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	0	20	RANGO DE PRECIOS:	9.000.000	60.000.000	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja			DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja			TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																		
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	0	20																			
RANGO DE PRECIOS:	9.000.000	60.000.000																			
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																					
DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja																					
TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																					
TERRENO /FINCA	COMENTARIOS: El inmueble se ubica en un barrio residencial de clase media baja ubicado en la parte Norte de La Palmera en las cercanías a Cerro Cortez, las termas de Concepción y la Ruta Nacional 4. Accesos buenos por calles asfaltadas tanto desde La Palmera como entrando por la Ruta 4. En el entorno hay desarrollos turísticos, actividad agrícola y ganadera y también residencial. En la localidad hay escuela, salón comunal, plaza, templo católico, comercio básico (tipo minisuper), parque. Cuenta con todos los servicios básicos disponibles en el frente de los predios incluida la internet de fibra óptica.																				
	DIMENSIONES: 54,28 X 20 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 594,3 UNIDAD DE MEDIDA: m ² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Inspección física al inmueble ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																				
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" 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 MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 9m 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: Esquinero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55																					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21009029698300-2024-U

NAS No.: 5166585

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
2	458.945	1.154.318	160
ÁREA m²: 594,3		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 20.000	

COMENTARIOS:
El inmueble se ubica en la localidad de Concepción, más conocida como Corea, en el sector Noreste y al costado Sur de la plaza de deportes, en las inmediaciones de las termales y a 1.5 Km de la Ruta Nacional en las cercanías de Ticofrut en Cerro Cortez.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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. LOTE PARA CONSTRUIR, NO HAY EDIFICACIONES NI MEJORAS EN EL TERRENO.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21009029698300-2024-U

NAS No.: 5166585

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, La Palmera Corea, costado Sur de la plaza, lote esquinero. PLUS CODE: CJQF+HXQ Cooper, Provincia de Alajuela		Corea, frente a la entrada a las termales		Corea, 200m Suroeste de la entrada a las termales		Esquina entrada a Concepción por Ruta 4 al lado izq.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		12 m X 32,5 m		35 m X 58 m		55 m X 38,7 m	
Fecha Consulta		27/09/2024		27/09/2027		27/09/2027	
Valor Terreno		9.000.000		24.374.000		57.030.000	
Números de Contacto		8981-5295		2474-8153		8845-8568	
Valor Unitario del Terreno		23.076,92		14.000		30.000	
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	3	1
Dimensiones/Area de la Finca	594,3 m ²	390 m ²	,8702	1.741 m ²	1,4257	1.901 m ²	1,4677
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	3	,9357	3	,9357	1	,8192
Relación Frente/Fondo	54,28	12	1,4584	35	1,1159	55	,9967
Pendiente %	5	5	1	0	,9379	0	,9379
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Forma	0,7	1	,89	1	,89	1	,94
Localización	1	1	1	1,25	1,25	0,8	,8
Negociación	1	0,9	,9	0,9	,9	0,9	,9
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0009		1,4711		,7607	
VALORES HOMOLOGADOS		23.098,42		20.594,76		22.820,75	

Conclusiones:

La desviación estándar de los valores unitarios homologados es del 6,19% por lo que el promedio de los mismos es un valor unitario razonable para el terreno sujeto de este avalúo dado que este valor es menor al 10%.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 13.176.225

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 22.171

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21009029698300-2024-U

NAS No.: 5166585

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: RIGOBERTO PACHECO TINOCO
	OFICINA: 328-COBRO JUDICIAL COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: RIGOBERTO PACHECO TINOCO
	SOLICITANTE: SIDNEY VARGAS ELIZONDO		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0635-0016
	CLIENTE: SIDNEY VARGAS ELIZONDO		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: no registra		CORREO: rpacheco@valorisa.net
	TELÉFONO: 2268-6286 IDENTIFICACIÓN N°: 4-0125-0195		TELÉFONO: 8318-1331 OTRO:

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	594,3	22.171	1	1	1	1	1	22.171	100%	13.176.225,3
2			1	1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
Totales									Valor del Terreno:	13.176.225,3

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	
Totales										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%	
Totales								0	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:

13.176.225,3

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21009029698300-2024-U

NAS No.: 5166585

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
El lote se ubica donde indica el plano catastrado, es apto para construir. El pasto se encuentra muy crecido y no es fácil entrar al interior del lote. Se observa sin cuida ni mantenimiento. PLUS CODE: CJOJ+HXQ Cooper, Provincia de Alajuela

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:

VALOR DE TERRENO: 13.176.225,3

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 13.176.225,3

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: 13.176.225,3 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Corea, costado Sur de la plaza, lote esquinero. PLUS CODE: CJOJ+HXQ Cooper, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA CANTON: San Carlos DISTRITO: La Palmera

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

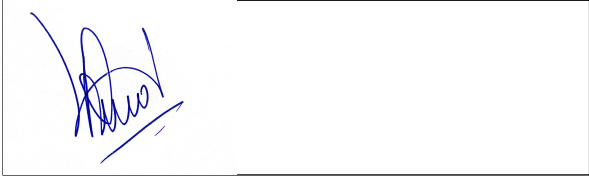
A LA FECHA: 27/09/2024 VALOR FINAL: 13.176.225,3 MONTO DE LA SOLICITUD: 5.150.000

VALOR EN LETRAS: trece millones ciento setenta y seis mil doscientos veinticinco y treinta centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA:



NOMBRE PERITO: RIGOBERTO PACHECO TINOCO

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

REGISTRO #: IC-14482

CÓDIGO INSPECTOR: 605

COD. EMPRESA: 224

FECHA DEL INFORME: 27/09/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 27/09/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0635-0016

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



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista de calle pública asfaltada hacia el Sur

Foto 4



Descripción: Vista del lindero Sur por la parte externa donde se aprecia la pendiente 5% sentido Oeste-Este

Foto 2



Descripción: Vista interior del lote hacia el fondo

Foto 5



Descripción: Detalle de caño natural en el lindero Este con alcantarilla de aguas pluviales

Foto 3



Descripción: Vista interior por el costado Norte

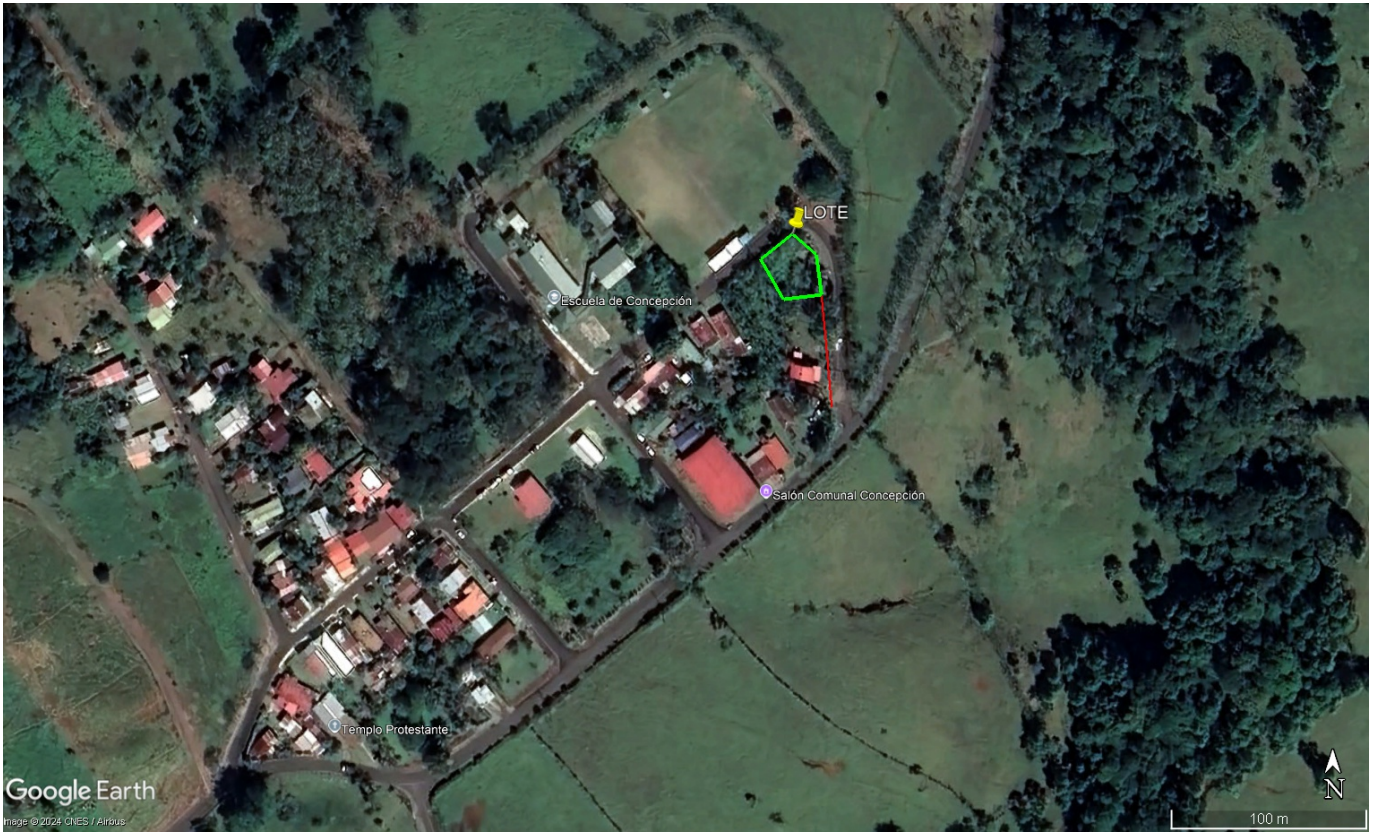
Foto 6



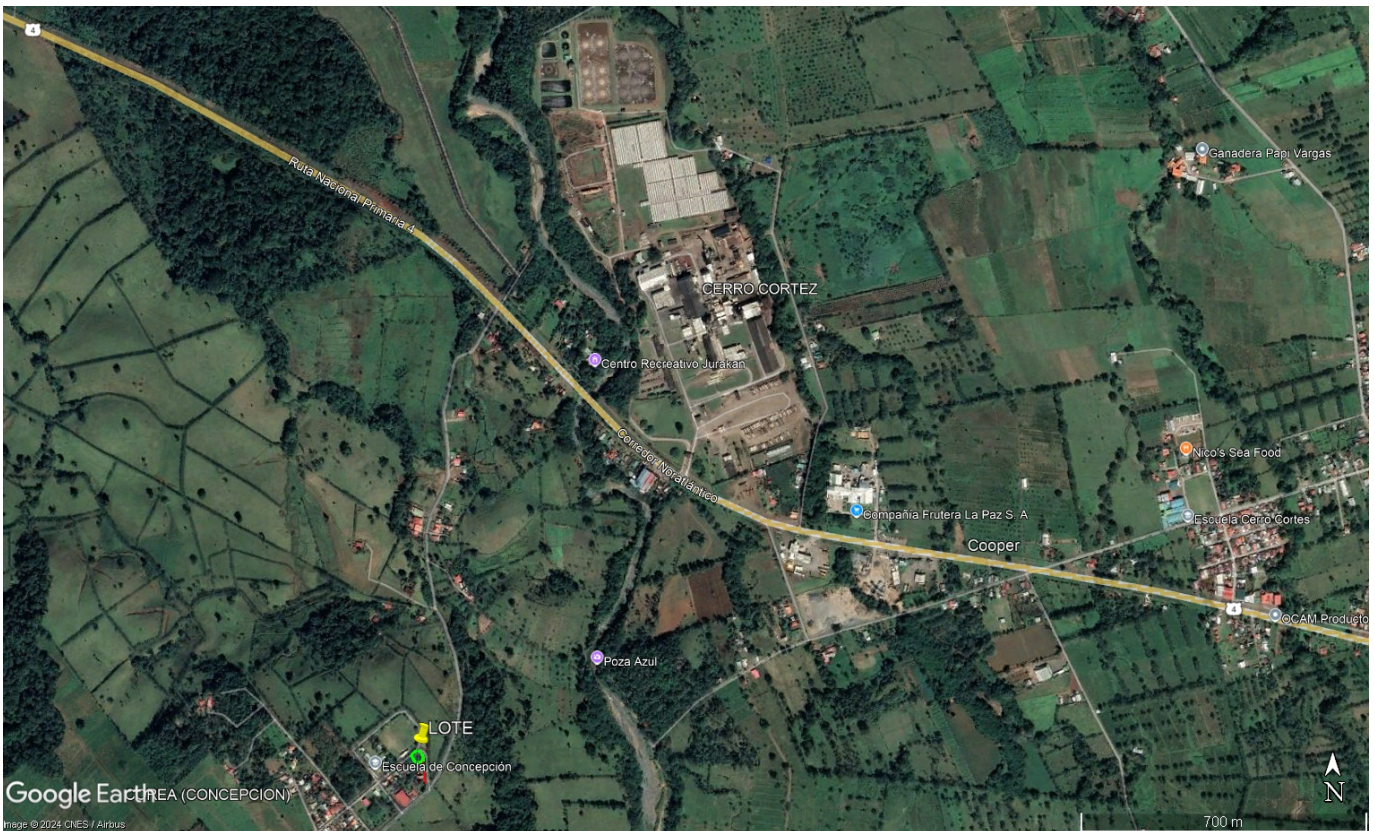
Descripción: Vista interior del lote por el costado Este

Mapa de Ubicación

VISTA SATELITAL DEL ENTORNO DEL LOTE



VISTA SATELITAL DE LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 296983---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 296983 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 9-LA PALMERA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 20 METROS

SUR : RODRIGO SILVANO SOTO

ESTE : CALLE PUBLICA CON 34,28 METROS

OESTE : BOLGA ITERNACIONAL S A

MIDE: QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0919674-1990

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00228696 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,280,000.00 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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 364-17933-01-0901-001

AFECTA A FINCA: 2-00296983 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 491-11951-01-0001-001

INICIA EL: 29-MAY-2001

FINALIZA EL: 29-MAY-2016

AFECTA A FINCA: 2-00296983 -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: UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA 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: 553-13901-01-0002-001

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: 2-00296983 -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 26-09-2024 a las 15:03 horas

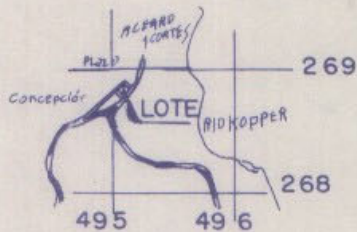
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

CATASTRO NACIONAL SECCION DE MICROFILM	
ROLLO No 181	IMAGEN 41
FECHA 28 SEP 1990	FIRMA

**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

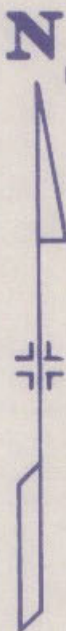
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
A-919674-90

26 SEP 1990
Fecha Firma Autorizada



UBICACION
HOJA AGUAS ZARCAS ESCALA 1:50000

LINEA	RUMBO	DIST.
1 — 2	N 51° 30' E	20.00
2 — 3	S 49° 38' E	15.79
3 — 4	S 06° 42' E	18.49
4 — 5	S 85° 48' W	20.00
5 — 1	N 29° 21' W	20.19



NOTAS
DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN
L EVANTAMIENTO POLAR
ERROR ANGULAR 00° 00'
ERROR LINEAL 1/3000
POLIGONAL ABIERTA
FRENTE A CALLE PUBLICA 54.28 m.
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO
ACCESO EXISTE EN REALIDAD

ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO No. A-640370-86 A CONCEPCION

Colegio Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica
13 SET 1990
ANOTADO

PROPIEDAD DE RIGOBERTO GUERRERO SABORIO	CEDULA No. 1-397-762	SITUADO EN CONCEPCION	PARTE DE
VENDE A: EDWIN ROJAS SOTO		DISTRITO 9° PALMER A	
	AREA 594.30 m ²	CANTON 10° SAN CARLOS	FO LIO REAL
	Area según Registro: 5098.41 m ²	PROVINCIA 2° ALAJUELA	No. 2228696-000
PROTOCOLO TOMO 5 9 7 0	FOLIO 1 1 4	ESCALA 1:500	ARCHIVO No.
			FECHA AGOSTO 1990

1961 2687