

Fecha: 03/06/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: RESIDENCIAL PUEBLO DEL REY, CASA NO 17-A  
4-HER 2-San Vicente 3-Santo Domingo

Número de Avalúo: 5157721

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 162.929.824

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 31/05/2024

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

Observaciones Generales:

La vivienda se encuentra en un residencial con acceso controlado, con diversas amenidades. Requiere reparaciones, específicamente en aleros y pintura general.

(VÉASE SEGUNDA PARTE DEL ESTUDIO REGISTRAL EN ANEXO FOTOS)

FIRMA:



Nombre: Alfonso Villegas Corrales

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0395-0907

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 4-40302018949300-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5157721

|         |  |          |   |
|---------|--|----------|---|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica                | VALUADOR | NOMBRE: Alfonso Villegas Corrales                   |
|         | OFICINA: 4-HEREDIA COD. AGENCIA: 4                 |          | EMPRESA: Perito Externo - ALFONSO VILLEGAS CORRALES |
|         | SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica          |          | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0395-0907                      |
|         | CLIENTE: CARLOS SUAREZ AGUIAR                      |          | TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto                     |
|         | CORREO: csuarezaguiar@gmail.com                    |          | CORREO: alfonsovillegas.cr@outlook.com              |
|         | TELÉFONO: 8811-7176 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0635 |          | TELÉFONO: 8840-6046/2249-2259 OTRO:                 |

|           |   |
|-----------|---|
| PROPIEDAD | NOMBRE PROPIETARIO: GENOVA REY MAR PUNTO UNO SOCIEDAD ANÓNIMA IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-468188 PROPORCIÓN DERECHOS: 100%   |
|           | PROVINCIA: 4 HER CANTÓN: 3 Santo Domingo DISTRITO: 2 San Vicente LOCALIDAD: Urbanización Pueblo del Rey   |
|           | DIRECCIÓN EXACTA: RESIDENCIAL PUEBLO DEL REY, CASA NO 17-A  |
|           | IDENTIFICADOR PREDIAL: 40302018949300 PLANO DE CATASTRO N°: H-0842686-2003 ÁREA REGISTRADA: 206 m²  |
|           | ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Heredia USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: En desuso 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 |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| INFORMACIÓN ADICIONAL | INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro   |
|                       | PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input 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"/> Cobro judicial   |
|                       | 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 unifamiliar  |

|                         |   |   |                             |                 |
|-------------------------|---|---|-----------------------------|-----------------|
| 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 | PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA  | De                          | Hasta           |
|                         | TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro             |   | RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): |                 |
|                         | TENDENCIA DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro     |   | RANGO DE PRECIOS:           | 187.500 246.396 |
|                         | DENSIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural  | VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja           |                             |                 |
|                         | NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media   | DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja                             |                             |                 |
|                         | ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>  | TENDENCIA DE PRECIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo |                             |                 |
|                         | FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No   |   |                             |                 |
|                         | COMENTARIOS:  |   |                             |                 |

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| TERRENO / FINCA | DIMENSIONES: 8,02 X 25,78 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.            | SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño |
|                 | ÁREA APLICABLE: 206 UNIDAD DE MEDIDA: m²  | <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>   |
|                 | DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: -0,29   | AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>   |
|                 | TOPOGRAFÍA: Plana   | ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón      |
|                 | PENDIENTE: Ascendente   | <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/>   |
|                 | ZONIFICACIÓN: Residencial   | ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>   |
|                 | FUENTE: Mapa de valores de Hacienda   | 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  |
|                 | ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No | MATERIAL: Concreto  |
|                 | ESTADO FÍSICO: Óptimo   | ANCHO DE VÍA: 7 M   |
|                 | POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno        | TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m  |

|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| TERRENO / FINCA | CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno | JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |
|                 | DESPLAZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno         | EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m   |
|                 | EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No             | TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero  |
|                 | COMENTARIOS:   | APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 - > 65   |

Se valora lote urbano residencial, medianero, sobre nivel de calle, con una vivienda unifamiliar construida. Se ubica en el Residencial Pueblo del Rey, San Vicente de Santo Domingo, a pocas cuadras del centro de Santo Domingo, por lo que cuenta con todos los servicios públicos y comunales de dichos centros de población. // El residencial es de acceso controlado con una sola entrada y salida y con diversas amenidades comunales, de clase media a media alta, con calles de concreto. // La servidumbre trasladada que indica el Registro proviene de la finca antecedente y no se observó en el sitio, por lo que no afecta físicamente a la finca que se valora. // Hay una pequeña demasia entre el área que indica el plano y la que indica el Registro, de 0,29 m2. Esta demasia se debe probablemente a los

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 4-40302018949300-2024-U

NAS No.: 5157721

| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 |         |                                       |         |
|---------------------------------|---------|---------------------------------------|---------|
| VÉRTICE                         | ESTE    | NORTE                                 | ALTITUD |
| 1                               | 490.795 | 1.104.050                             | 1.205   |
| 2                               | 490.786 | 1.104.044                             | 1.205   |
| ÁREA m²: 206                    |         | VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 203.337 |         |
| COMENTARIOS:                    |         |                                       |         |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 2011<br><b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> 293 m²<br><b>EDAD EFECTIVA:</b> 13 años<br><b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> 75 años<br><b>ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias):</b> 0 m²<br><b>VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias):</b> 0 años | <b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b> Residencial fuera de condominio<br><b>CUBIERTA:</b> Teja asfáltica<br><b>ESTRUCTURA:</b> Mampostería confinada<br><b>ENTREPISO:</b> Viguetas de concreto pretensado<br><b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:</b> VC05<br><b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:</b> Bueno<br><b>AVANCE DE OBRA:</b> 100%<br><b>PORCENTAJE COBERTURA:</b> Hasta 70% | <b>TECHOS:</b> Estructura de RT<br><b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo<br><b>FACHADA/EXTERIOR:</b> Cochera frontal abierta<br><b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo |
|--|--|---|

|  |  |
|--|--|
| <b>ACABADOS INTERIORES:</b><br>Paredes: Repello <input checked="" type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/><br>Cielos: <input type="checkbox"/> De gypsum <input checked="" type="checkbox"/> De azulejo en baños <input type="checkbox"/><br><b>PISOS:</b> Granito y cerámica en primer nivel // Cerámica en segundo nivel<br><b>SISTEMA ELÉCTRICO:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 100%<br><b>TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:</b><br><b>AIRE ACONDICIONADO:</b><br><b>RED AGUA CALIENTE:</b> Tanque de agua caliente<br><b>GAS LP:</b><br><b>UBICACIÓN:</b> | <b>CLOSETS/ARMARIOS:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo<br><b>AISLAMIENTO:</b> <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho<br><b>LÍNEAS DE PLOMERÍA:</b> PVC<br><b>Diseño arquitectónico:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo<br><b>EMPOTRADOS/EXTRAS:</b> <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator<br><input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input checked="" type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario<br><input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna<br><input checked="" type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina<br><b>CONDICIÓN INTERIOR:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo |
|--|--|

| UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: |         |             |         |        |              |             |          |           |            |         |  |          |            |        |
|---------------------------|---------|-------------|---------|--------|--------------|-------------|----------|-----------|------------|---------|--|----------|------------|--------|
| NIVEL                     | ENTRADA | SALA        | COMEDOR | COCINA | RECÁMARAS    | B. COMPLETO | MEDIO B. | SALA MEC. | Lavandería | Terraza | Cochera                                  | Vestidor |            | ÁREA   |
| PRINCIPAL                 | 1       | 1           | 1       | 1      |              |             | 1        |           | 1          | 1       | 1  |          |            | 293 m² |
| SEGUNDO                   |         | 1           |         |        | 4            | 2           |          |           |            |         |  | 1        | 1          |        |
| TERCERO                   |         |             |         |        |              |             |          |           |            |         |  |          |            |        |
| TOTALES:                  |         | CUARTOS: 16 |         |        | RECÁMARAS: 4 |             | BAÑOS: 3 |           |            |         | NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2 |          | ÁREA TOTAL | 293 m² |

**COMENTARIOS:** CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. Vivienda de 2 niveles, construida con el sistema de mampostería confinada, con repellos lisos, pisos de granito y de cerámica y piedra laja, en parte, en el primer nivel. Los pisos del segundo nivel son de cerámica, todos en buen estado de conservación. // Las paredes presentan diversas fisuras leves y en algunos sectores, la pintura requiere reparaciones. Se requiere pintura general en toda la casa. // Se observaron un par de fugas de agua por goteras en aleros. // La cubierta de techo es de teja asfáltica con lámina traslúcida ondulada en el balcón del segundo nivel. // No se pudo tener acceso al cielorraso. // El mueble de cocina es de madera sólida, con sobre y salpicadero de granito, en buen estado de conservación.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 4-40302018949300-2024-U

NAS No.: 5157721

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

| BIEN VALUADO  |                    | COMPARABLE NO. 1  |         | COMPARABLE NO. 2   |         | COMPARABLE NO. 3   |         |
|---|--------------------|---|---------|--|---------|--|---------|
| Descripción:  |                    | Descripción   | Ajustes | Descripción  | Ajustes | Descripción  | Ajustes |
| HER, Santo Domingo, San Vicente<br>RESIDENCIAL PUEBLO DEL REY, CASA NO 17-A |                    | Lote en venta en Residencial Quizarco, Santo Domingo.<br>Vende: don Nelson Solano |         | Lote en venta en La Quintana, San Vicente, Santo Domingo.<br>Vende: don Rodolfo. |         | Lote en venta en Residencial Quizarco, Santo Domingo.<br>Vende: don Manuel |         |
| Tipo de Información   |                    | Oferta  |         | Oferta   |         | Oferta   |         |
| Superficie de Terreno   |                    | 10 m X 25 m   |         | 12 m X 20 m  |         | 10,5 m X 30,92 m   |         |
| Fecha Consulta  |                    | 01/06/2024  |         | 01/06/2024   |         | 01/06/2024   |         |
| Valor Terreno   |                    | 56.000.000  |         | 45.000.000   |         | 80.000.000   |         |
| Números de Contacto   |                    | 8955-2069   |         | 8615-8096  |         | 8500-2102  |         |
| Valor Unitario del Terreno  |                    | 224.000   |         | 187.500  |         | 246.396  |         |
| Ubicación   | 5                  | 5   | 1       | 5  | 1       | 5  | 1       |
| Dimensiones/Area de la Finca  | 206 m <sup>2</sup> | 250 m <sup>2</sup>  | 1,066   | 240 m <sup>2</sup>   | 1,0517  | 324,68 m <sup>2</sup>  | 1,162   |
| Servicios 1   | 4                  | 4   | 1       | 1  | 1,0942  | 4  | 1       |
| Servicios 2   | 16                 | 16  | 1       | 16   | 1       | 16   | 1       |
| Tipo de vía   | 3                  | 3   | 1       | 3  | 1       | 3  | 1       |
| Relación Frente/Fondo   |                    |   |         |  |         |  |         |
| Pendiente %   | 1                  | 1   | 1       | 1  | 1       | 1  | 1       |
| Nivel respecto a calle  | 0,30               | 1,50  | 1,0367  | 0,10   | ,994    | 0,50   | 1,006   |
| Frente  | 8,02               | 10  | ,8955   | 12   | ,8175   | 10,50  | ,874    |
| Fondo   | 25,78              | 25  | ,9848   | 20   | ,8808   | 30,92  | 1,0618  |
| Forma   | R                  | R   | 1       | R  | 1       | R  | 1       |
| Localización  | 1                  |   | 1       |  | 1,1     |  | ,95     |
| Negociación   | 1                  |   | ,95     |  | ,95     |  | ,95     |
|   |                    |   | 1       |  | 1       |  | 1       |
| <b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>  |                    | ,9259   |         | ,8607  |         | ,9791  |         |
| <b>VALORES HOMOLOGADOS</b>  |                    | 207.393,7   |         | 161.382,93   |         | 241.234,34   |         |

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 41.887.422

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 203.337





FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 4-40302018949300-2024-U

NAS No.: 5157721

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

**OBSERVATIONS:**  
 La vivienda se encuentra en un residencial con acceso controlado, con diversas amenidades. Requiere reparaciones, específicamente en aleros y pintura general.  
 (VÉASE SEGUNDA PARTE DEL ESTUDIO REGISTRAL EN ANEXO FOTOS)

**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: 41.887.422

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 121.042.402

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 162.929.824

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 121.042.402

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: 162.929.824  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** RESIDENCIAL PUEBLO DEL REY, CASA NO 17-A

**PROVINCIA:** HER **CANTON:** Santo Domingo **DISTRITO:** San Vicente

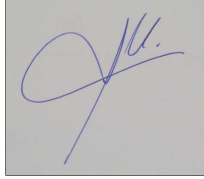
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 03/06/2024 **VALOR FINAL:** 162.929.824 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 96.802.989

**VALOR EN LETRAS:** ciento sesenta y dos millones novecientos veintinueve mil ochocientos veinticuatro

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**NOMBRE PERITO:** Alfonso Villegas Corrales

**TIPO DE PROFESIONAL:** Arquitecto **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

**REGISTRO #:** A-7228

**CÓDIGO INSPECTOR:** 511

**COD. EMPRESA:** 289


**FECHA DEL INFORME:** 03/06/2024

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 31/05/2024

**IDENTIFICACIÓN N°:** 2-0395-0907

**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: COCHERA

Foto 4



Descripción: COCINA

Foto 2



Descripción: SALA-COMEDOR

Foto 5



Descripción: LAVANDERIA

Foto 3



Descripción: ANTECOMEDOR

Foto 6



Descripción: TERRAZA Y PATIO TRASERO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: MEDIO BAÑO

Foto 10



Descripción: VESTIDOR

Foto 8



Descripción: ESCALERA

Foto 11



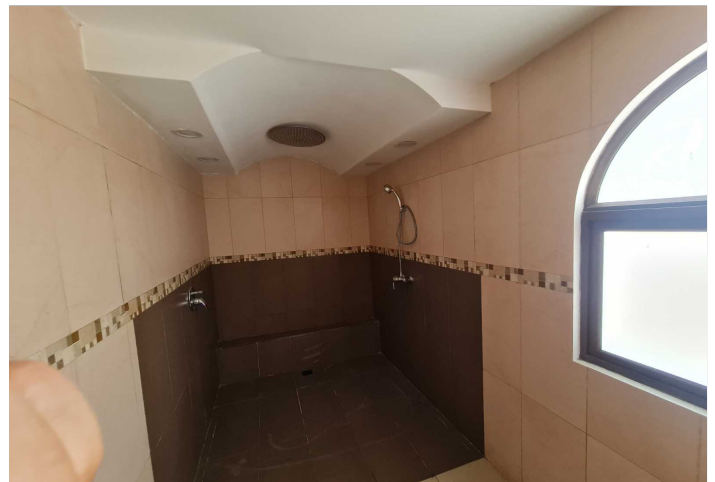
Descripción: BAÑO PRINCIPAL

Foto 9



Descripción: DORMITORIO PRINCIPAL

Foto 12



Descripción: BAÑO PRINCIPAL

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: SALA DE TV

Foto 16



Descripción: DORMITORIO

Foto 14



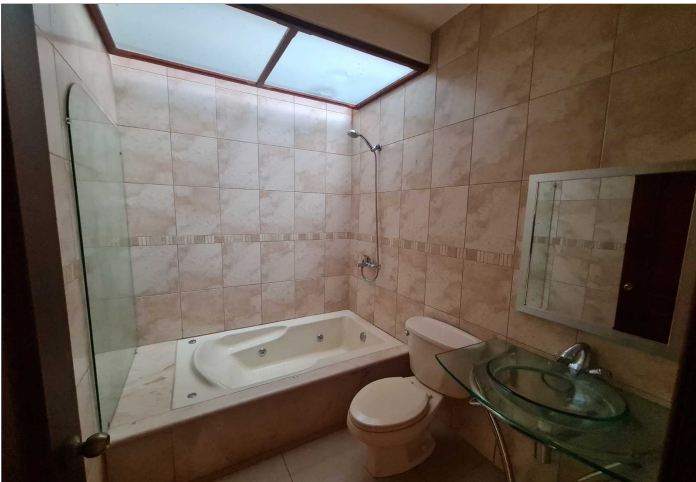
Descripción: DORMITORIO

Foto 17



Descripción: BALCÓN DEL SEGUNDO NIVEL

Foto 15



Descripción: BAÑO

Foto 18



Descripción: CENTRO DE CARGA ELÉCTRICA

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: COMPARABLE 1

Foto 22

HIPOTECA  
 CITAS: 2009-158270-01-0001-001  
 INICIA EL: 16-JUN-2009  
 FINALIZA EL: 16-JUN-2039  
 AFECTA A FINCA: 4-00189493 -000  
 MONTO: CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA DOLARES CON DE DE CENTAVOS  
 INTERESES: SEGUN ACTIVIDAD A FINANCIAR  
 INICIA: 16 DE JUNIO DE 2009  
 VENGE: 16 DE JUNIO DE 2039  
 FORMA DE PAGO: SEGUN ACTIVIDAD A FINANCIAR  
 RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO  
 RESPONDE POR: CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA DOLARES CON DE DE CENTAVOS  
 GRADO: PRIMER GRADO  
 BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD  
 ACREEDOR  
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
 DEUDOR  
 CARLOS SUAREZ AGUIAR  
 CEDULA IDENTIDAD 1-0810-0635  
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
 DEUDOR  
 ROSARIO AGUIAR ARIAS  
 CEDULA IDENTIDAD 2-0262-0385  
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
 CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-06-2024 a las 16:05 horas

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

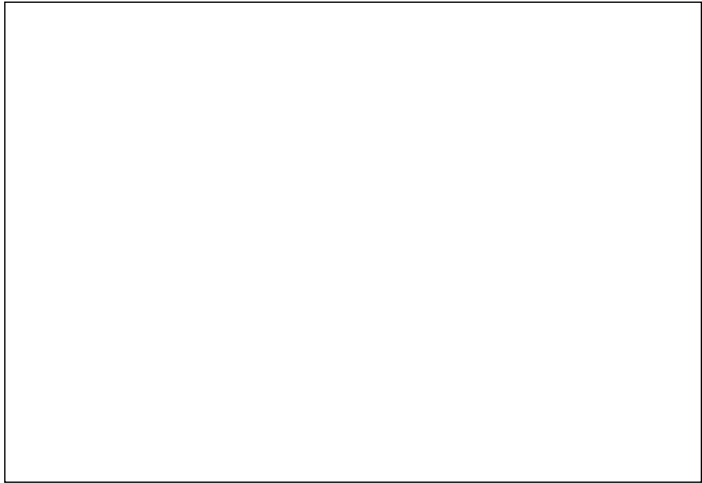
Descripción: ESTUDIO REGISTRAL (SEGUNDA PARTE)

Foto 20



Descripción: COMPARABLE 2

Foto 23



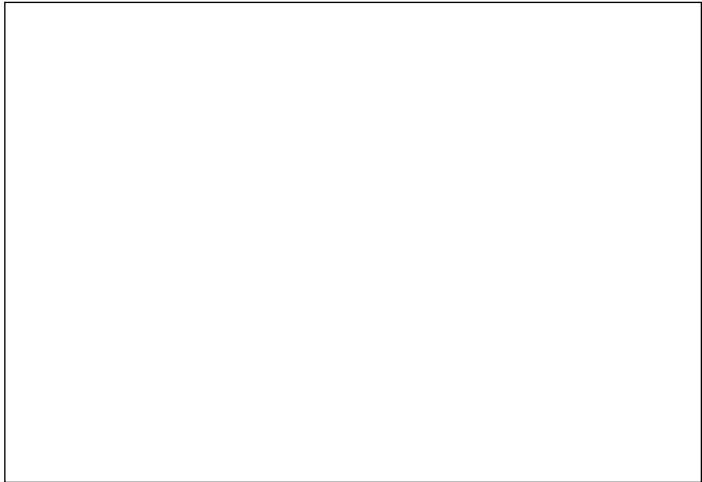
Descripción:

Foto 21



Descripción: COMPARABLE 3

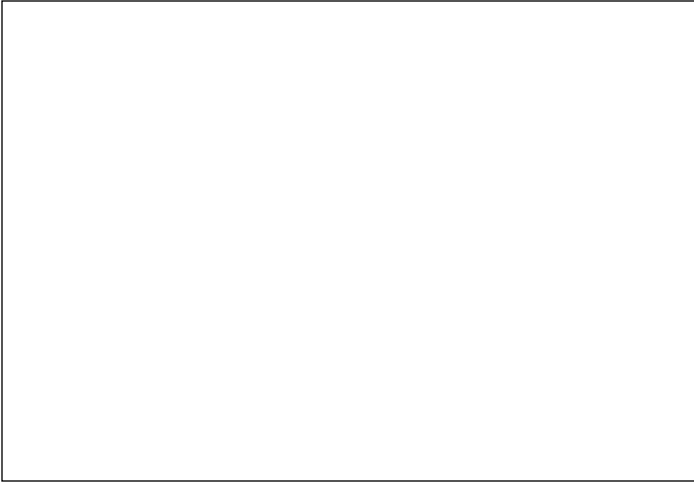
Foto 24



Descripción:

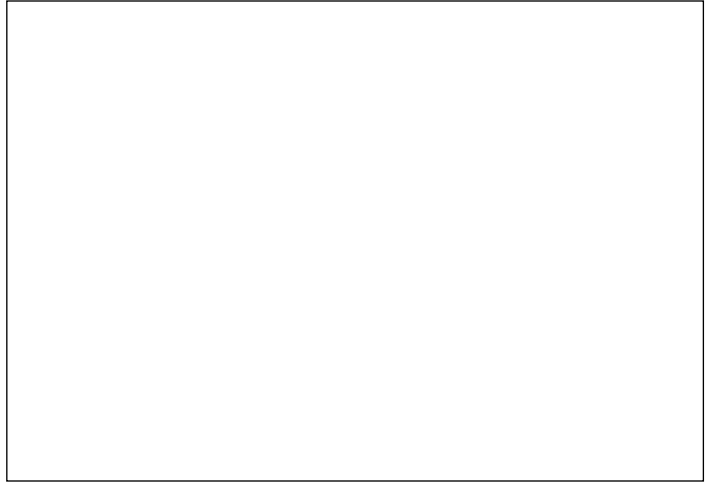
Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



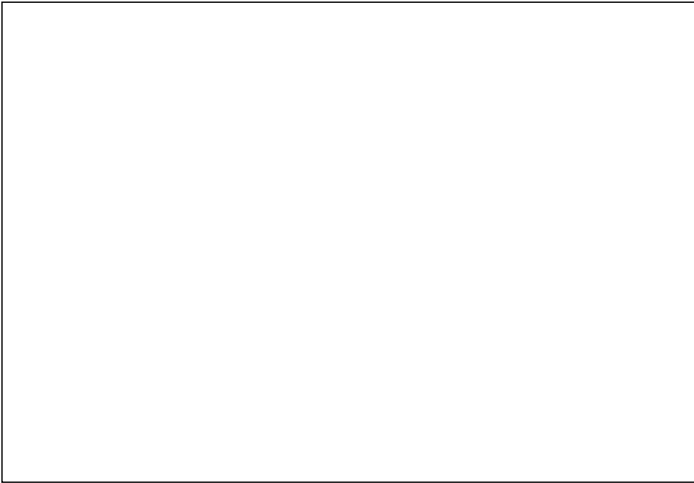
Descripción: .....

Foto 28



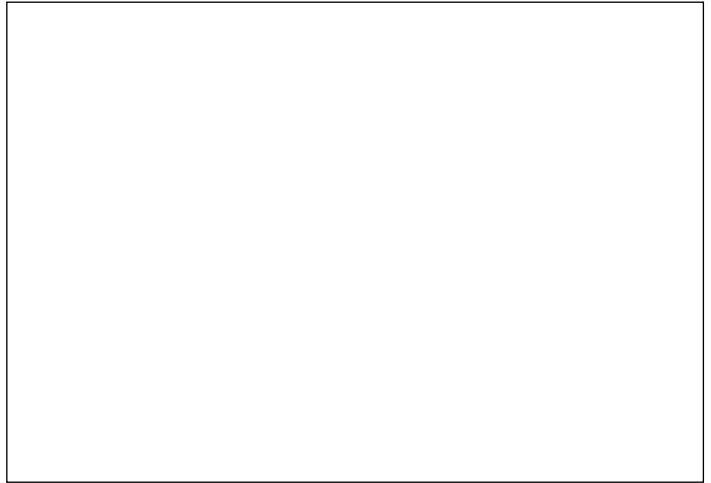
Descripción: .....

Foto 26



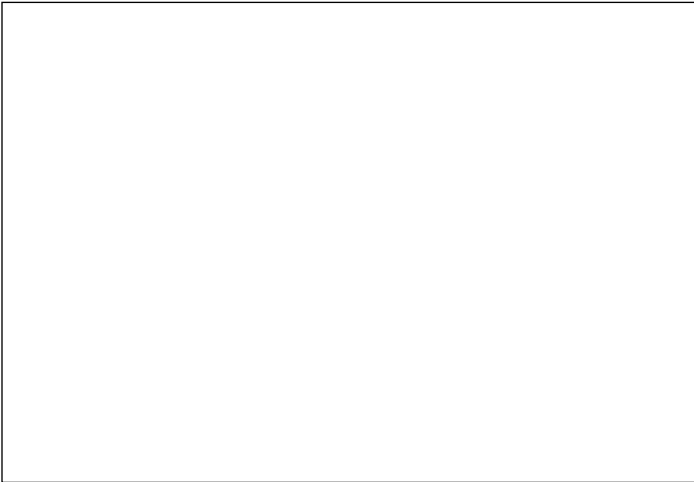
Descripción: .....

Foto 29



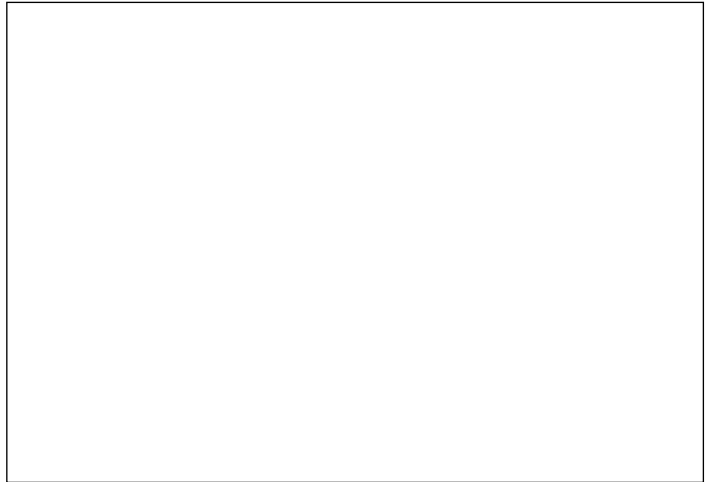
Descripción: .....

Foto 27



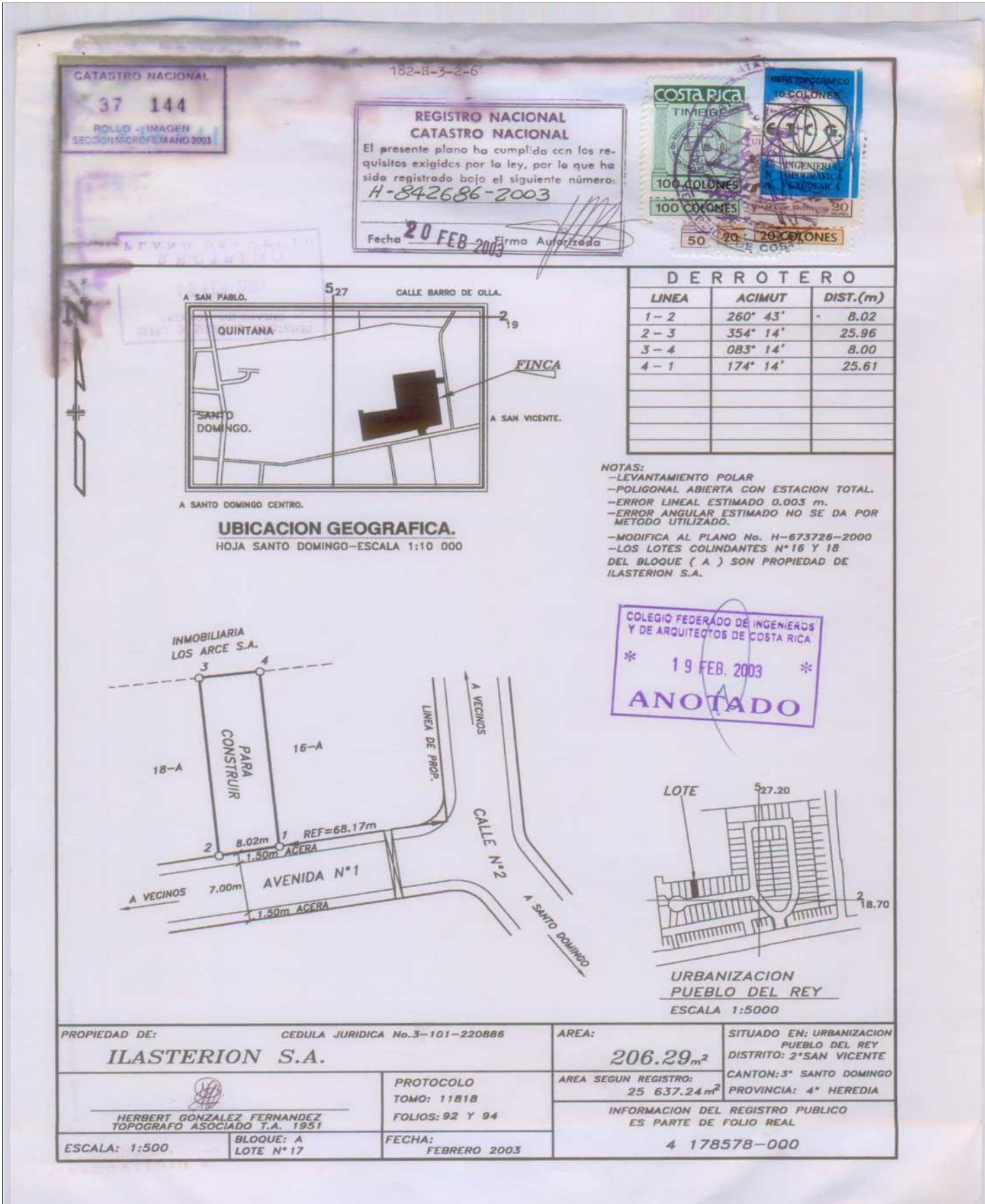
Descripción: .....

Foto 30



Descripción: .....

Plano Catastro



|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| PROPIEDAD DE:<br><b>ILASTERION S.A.</b>                        | CEDULA JURIDICA No.3-101-220886             | AREA:<br><b>206.29m<sup>2</sup></b>             | SITUADO EN: URBANIZACION PUEBLO DEL REY<br>DISTRITO: 2° SAN VICENTE               |
| <br>HERBERT GONZALEZ FERNANDEZ<br>TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 1951 | PROTOCOLO<br>TOMO: 11818<br>FOLIOS: 92 Y 94 | AREA SEGUN REGISTRO:<br>25 637.24m <sup>2</sup> | CANTON: 3° SANTO DOMINGO<br>PROVINCIA: 4° HEREDIA                                 |
|  | ESCALA: 1:500<br>BLOQUE: A<br>LOTE N° 17    | FECHA:<br>FEBRERO 2003                          | INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO<br>ES PARTE DE FOLIO REAL<br><b>4 178578-000</b> |

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 189493--000

**PROVINCIA:** HEREDIA **FINCA:** 189493 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** PARA CONSTRUIR BLOQUE A LOTE 17 A  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN VICENTE CANTON 3-SANTO DOMINGO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA**

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : INMOBILIARIA LOS ARCE S R L  
SUR : CALLE PUBLICA CON 8.02 METROS  
ESTE : LOTE 16 A  
OESTE : LOTE 18 A

**MIDE:** DOSCIENTOS SEIS METROS CON DE DE DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**H-0842686-2003

**IDENTIFICADOR PREDIAL:**403020189493\_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| <b>FINCA</b>   | <b>DERECHO INSCRITA EN</b> |
| 4-00178578 000 | FOLIO REAL                 |

**VALOR FISCAL:** 134,234,552.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

GENOVA REY MAR PUNTO UNO SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-468188  
**ESTIMACIÓN O PRECIO:** QUINIENTOS MIL COLONES CON DE DE CENTIMOS  
**DUEÑO DEL DOMINIO**  
**PRESENTACIÓN:** 0570-00032731-01  
**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 19-FEB-2007

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 382-13164-01-0930-001  
FINCA REFERENCIA 4178578 000  
AFECTA A FINCA: 4-00189493 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Texto

COMENTARIOS TERRENO/FINCA

Se valora lote urbano residencial, medianero, sobre nivel de calle, con una vivienda unifamiliar construida. Se ubica en el Residencial Pueblo del Rey, San Vicente de Santo Domingo, a pocas cuadras del centro de Santo Domingo, por lo que cuenta con todos los servicios públicos y comunales de dichos centros de población. //

El residencial es de acceso controlado con una sola entrada y salida y con diversas amenidades comunales, de clase media a media alta, con calles de concreto. Hay una cuota de mantenimiento mensual de 60.000 colones (no obligatoria). //

La servidumbre trasladada que indica el Registro proviene de la finca antecedente y no se observó en el sitio, por lo que no afecta físicamente a la finca que se valora. //

Hay una pequeña demasía entre el área que indica el plano y la que indica el Registro, de 0,29 m2. Esta demasía se debe probablemente a los redondeos que aplica el Registro. Al ser una diferencia tan pequeña no se considera que afecte el valor de la finca; en todo caso, para efectos de este avalúo, se tomó el área menor.

La finca se encuentra en zona catastrada y no presenta inconsistencias, de acuerdo con SIRI.

Anexo Imagen 1

Descripción:  
NOTAS Y OBSERVACIONES GENERALES

**NOTAS Y OBSERVACIONES GENERALES**

**INFORME DE AVALÚO:**

000-0-2024-U

No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene sólomente el alcance de un Avalúo.

No se asume responsabilidad por el funcionamiento de los sistemas electromecánicos, estructurales o de cualquier índole, ya que este informe corresponde a un avalúo. La responsabilidad sobre lo citado, corresponde al profesional responsable de las obras y a la empresa desarrolladora.

No se asume Responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos.

El Perito Valuador firmante, no tiene algún interés presente ni futuro sobre la Propiedad que se valora.

No es parte del alcance de este Avalúo la verificación de la información contenida en el Plano Catastrado. Los datos consignados en dicho Plano se asumen como ciertos.

La información contenida en el presente Avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble. Asimismo, se consideró la información del estudio registral y el plano catastrado.

El presente Avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite del crédito para el cual fue realizado.

El Perito Valuador firmante, no podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este Avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.

Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones, es impredecible. Por lo tanto, el Perito Valuador firmante, no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos, o cualesquiera otros de índole natural o artificial, sobre los inmuebles objeto de este avalúo.