

Fecha: 10/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: LA TIGRA CAMINO A CERRITOS, 1.3 KILOMETROS DE LA IGLESIA CATÓLICA, SERVIDUMBRE A MANO IZQUIERDA DE 2-ALA 8-LA TIGRA 10-SAN CARLOS

Número de Avalúo: 5167446

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 43.138.248

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 10/10/2024

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

Observaciones Generales:
SE INGRESA A LA PROPIEDAD POR MEDIO DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO, SE VERIFICA EN SITIO CONTRA PLANO CATASTRADO EL ANCHO Y LARGO DE LA SERVIDUMBRE (HASTA LA REFERENCIA DEL LOTE VALORADO). SERVIDUMBRE DE PASO SEGÚN ESTUDIO DE REGISTRO NO SE ENCUENTRA CORRECTAMENTE INSCRITA A FAVOR DE LA PROPIEDAD VALORADA, SE RECOMIENDA LA INSCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE.

FIRMA: 

Nombre: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0509-0259

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21008060178600-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5167446

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	
	OFICINA: 328 - Cobro Judicial COD. AGENCIA: 328			EMPRESA: Perito Externo - JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0259		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto	
CLIENTE: JOSE ANTONIO LEDEZMA RAMIREZ		CORREO: oficina@jcarce.com		TELÉFONO: 24611085/83440000 OTRO:	
CORREO: PATACONSC2015@GMAIL.COM		TELÉFONO: 8708-6003 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0359-0330			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: JOSE ANTONIO GERARDO LEDEZMA RAMIREZ IDENTIFICACIÓN N°: 2-0359-0330		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 10 SAN CARLOS		DISTRITO: 8 LA TIGRA LOCALIDAD: LA TIGRA	
DIRECCIÓN EXACTA: LA TIGRA CAMINO A CERRITOS, 1.3 KILOMETROS DE LA IGLESIA CATÓLICA, SERVIDUMBRE A MANO IZQUIERDA DE C				
IDENTIFICADOR PREDIAL: 21008060178600		PLANO DE CATASTRO N°: A-2270991-2021		ÁREA REGISTRADA: 724 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Norte		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR:	VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No				

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro	
	PROPÓSITO: ☒ Estimar el Valor Físico ☐ Estimar el Valor de Mercado ☐			
OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ REMATE				
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): JOSE ANTONIO LEDEZMA RAMIREZ				
SOLICITADO POR: ☐ Cliente de arriba ☒ Otro BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				
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:				
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					PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro					RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro					RANGO DE PRECIOS:				
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural					VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja				
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐					DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja				
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐					TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo				
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No									
COMENTARIOS:									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 16,5 X 30 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☒ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 724 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☐ Internet ☐ Cuneta ☐	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NINGUNA				
TOPOGRAFÍA: Plana				
PENDIENTE: No Aplica				
ZONIFICACIÓN: Residencial				
FUENTE: VISITA DE CAMPO				
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☒ SI ☐ No				
ESTADO FÍSICO:				
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno				
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno				
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno				
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ No				
COMENTARIOS:				
ESTUDIO DE REGISTRO INDICA UNA DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA, FINALIZA EL 27 DE AGOSTO DE 2034				
SERVIDUMBRE DE PASO SEGÚN ESTUDIO DE REGISTRO NO SE ENCUENTRA CORRECTAMENTE INSCRITA A FAVOR DE LA PROPIEDAD VALORADA, SE REQUIERE LA INSCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE.				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21008060178600-2024-U

NAS No.: 5167446

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	435.972	1.142.392	396
3	435.982	1.142.387	396
8	435.960	1.142.370	397

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
UBICACION: 8CJ8+757 San Gerardo, Provincia de Alajuela

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2019

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 124 m²

EDAD EFECTIVA: 5 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 56 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: LAMINA DE HIERRO GALVANIZADO

ESTRUCTURA: BLOQUES DE CONCRETO

ENTREPISO: NO HAY

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: ESTRUCTURA METALICA

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: VENTANAS MARCOS DE ALUMINIO Y PANELES CORREDIZOS

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello ☒

Empastado ☐

Enchape ☒

TABLILLA PLÁSTICA ☐

REPELLO FINO

EN COCINA Y BAÑO

EXTERIOR E INTERIOR

PISOS: CERÁMICA

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100%

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO HAY

AIRE ACONDICIONADO: NO HAY

RED AGUA CALIENTE: NO HAY

GAS LP:

UBICACIÓN:

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

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: TUBERÍA DE P.V.C

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.	Pilas	RANCHO				ÁREA
PRINCIPAL		1		1	3	2			1	1				
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 9 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 2 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 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. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE UN NIVEL EN BUENAS CONDICIONES GENERALES, DE MATERIALES, MANTENIMIENTO Y ACABADOS. EXISTE UNA ZONA ANEXA "RANCHO", LA CUAL SE ENCUENTRA EN CONDICIONES DEFICIENTES DE MANTENIMIENTO

Página 2 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21008060178600-2024-U

NAS No.: 5167446

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 TIGRA LA TIGRA CAMINO A CERRITOS, 1.3 KILOMETROS DE LA IGLESIA CATÓLICA, SERVIDUMBRE A MANO IZQUIERDA DE CALLE A CERRITOS, 8CJ8+757 San Gerardo, Provincia de Alajuela		25 METROS OESTE DEL CEMENTERIO DE LA TIGRA, COORD 436636, 1143167		175 METROS ESTE, 150 METROS SUR Y 50 ESTE DEL CEMENTERIO DE LA TIGRA, COORD 436756, 1142853		500 METROS SURESTE DE LA IGLESIA DE LA TIDRA, COORD 436255, 1142877	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		11 m X 33 m		11 m X 33 m		25 m X 20 m	
Fecha Consulta		20/06/2023		29/04/2024		20/03/2024	
Valor Terreno		7.500.000		8.000.000		8.999.757	
Números de Contacto		8673-6232		8785-1818		8983-0963	
Valor Unitario del Terreno		17.441,86		22.038,57		17.751	
Ubicación	8	5	,9264	5	,9264	4	,903
Dimensiones/Area de la Finca	724 m²	430 m²	,842	363 m²	,7963	507 m²	,8891
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1
Relación Frente/Fondo	16.50	11	1,1067	11	1,1067	25	,9013
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8633		,8164		,7236	
VALORES HOMOLOGADOS		15.056,82		17.992,38		12.844,89	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 11.075.752

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 15.298

Informe de Avalúo No.: 328-21008060178600-2024-U

NAS No.: 5167446

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	
	OFICINA: 328 - Cobro Judicial	COD. AGENCIA: 328		EMPRESA: Perito Externo - JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0259	
	CLIENTE: JOSE ANTONIO LEDEZMA RAMIREZ			TIPO DE PROFESIONAL: Architect	
	CORREO: PATACONSC2015@GMAIL.COM			CORREO: oficina@jcarce.com	
	TELÉFONO: 8708-6003	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0359-0330		TELÉFONO: 24611085/83440000	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	724	15.298	1	1	1	1	15.298	100%	11.075.752
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:	11.075.752

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
	VIVIENDA	80	350.000	28.000.000	60	5	0,9549	0,9748	26.063.440	55,9	325.793
	GARAJE	20	175.000	3.500.000	60	5	0,9549	0,9748	3.257.920	55,9	162.896
	RANCHO	24	150.000	3.600.000	40	5	0,9297	0,819	2.741.136	30,5	114.214
Totales	124		35.100.000	Valor de las Construcciones:						32.062.496	

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

43.138.248

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL	
Informe de Avalúo No.: 328-21008060178600-2024-U	NAS No.: 5167446

NAS No.: 5167446

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, LA TIGRA LA TIGRA CAMINO A CERRITOS, 1.3 KILOMETROS DE LA IGLESIA CATÓLICA, SERVIDUMBRE A MANO IZQUIERDA DE CALLE A CERRITOS, 8CJ8+757 San Gerardo, Provincia de Alajuela							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	124 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	LA TIGRA CAMINO A CERRITOS, 1.3 KIL		1		1		1
	Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
	Tipo de Propiedad			1		1		1
	Diseño/Estilo			1		1		1
	Edad/Conservación			1		1		1
	Superficie Habitable			1		1		1
	Número de Recámaras			1		1		1
	Número de Baños			1		1		1
	Estacionamientos			1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
	VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
Conclusiones:								

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 13

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-21008060178600-2024-U

NAS No.: 5167446

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
SE INGRESA A LA PROPIEDAD POR MEDIO DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO, SE VERIFICA EN SITIO CONTRA PLANO CATASTRADO EL ANCHO Y LARGO DE LA SERVIDUMBRE (HASTA LA REFERENCIA DEL LOTE VALORADO). SERVIDUMBRE DE PASO SEGÚN ESTUDIO DE REGISTRO NO SE ENCUENTRA CORRECTAMENTE INSCRITA A FAVOR DE LA PROPIEDAD VALORADA, SE RECOMIENDA LA INSCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

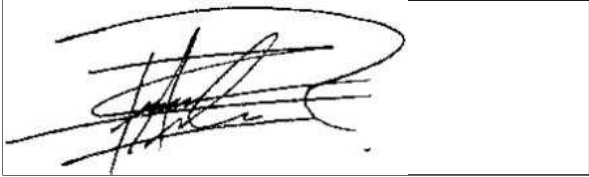
LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 11.075.752
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 32.062.496
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 43.138.248
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 32.062.496
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:
VALOR DE VENTA FORZADA:

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: 43.138.248 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: LA TIGRA CAMINO A CERRITOS, 1.3 KILOMETROS DE LA IGLESIA CATÓLICA, SERVIDUMBRE A MANO IZQUIERDA DE CALLE A CERRITOS, 8CJ8+757 San Gerardo, Provincia de Alajuela
PROVINCIA: ALA CANTON: SAN CARLOS DISTRITO: LA TIGRA
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: 10/10/2024 VALOR FINAL: 43.138.248 MONTO DE LA SOLICITUD: 36.299.494
VALOR EN LETRAS: cuarenta y tres millones ciento treinta y ocho mil doscientos cuarenta y ocho
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:



NOMBRE PERITO: JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-10129
CÓDIGO INSPECTOR: 365
COD. EMPRESA: 316
FECHA DEL INFORME: 10/10/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 10/10/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0259

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

Página 6 de 13

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



10.33089, -84.58464, 400.4m, 124°

Frente de la Propiedad



10.33093, -84.58458, 377.0m, 282°

Vista de la Calle



10.33087, -84.58463, 399.1m, 301°

Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VISTA DEL TERRENO

Foto 4



Descripción: TABLERO ELÉCTRICO

Foto 2



Descripción: FRENTE DE LA VIVIENDA

Foto 5



Descripción: COCINA

Foto 3



Descripción: SALA

Foto 6



Descripción: DORMITORIO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



10.33077, -84.58459, 396.5m, 72°

Descripción: DORMITORIO

Foto 10



10.33076, -84.58458, 395.4m, 305°

Descripción: EDIFICACION

Foto 8



10.33071, -84.58454, 398.5m, 339°

Descripción: DORMITORIO

Foto 11



10.33072, -84.58464, 401.5m, 184°

Descripción: AREA DE PILAS

Foto 9



10.33072, -84.58464, 401.5m, 19°

Descripción: BAÑO

Foto 12



10.33068, -84.58448, 404.4m, 62°

Descripción: RANCHO

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



10.33062, -84.58445, 402.3m, 45°

Descripción: RANCHO

Foto 16



10.33057, -84.58454, 397.1m, 311°

Descripción: VISTA DEL LOTE

Foto 14



10.33072, -84.58446, 399.2m, 35°

Descripción: VISTA DEL LOTE

Foto 17



10.33061, -84.58464, 402.5m, 6°

Descripción: VISTA DEL LOTE

Foto 15



10.33073, -84.58447, 399.0m, 284°

Descripción: VISTA DEL LOTE

Foto 18



10.33079, -84.58459, 401.0m, 27°

Descripción: VISTA DEL LOTE

Plano Catastro

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No.:
2-2270991-2021

Fecha: 08/04/2021 09:54:03
Registrador: JUAN PABLO VILLEGAS CHACON
ED9030F302E118D821722470C57D3881

Catastro Nacional
2021-28435-C
08/04/2021 12:42:03
Ingreso



Contrato 950052
Fecha 07/04/2021
Visado CFIA

ENTERO No. 40365373B



A LA TIGRA
A SAN GERARDO
L.P.

DERROTERO		
LÍNEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	117° 32.6'	8.50
2-3	117° 39.8'	3.00
3-4	020° 54'	5.00
4-5	117° 34'	15.00
5-6	196° 18'	30.00
6-7	297° 18'	16.38
7-8	297° 14'	9.50
8-1	014° 4'	25.29

Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial



NOTAS :

- LEVANTAMIENTO POLAR, DESDE UNA ESTACION.
- ERROR ANGULAR: 00 00'15". ERROR LINEAL: 0.01 m.
- MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS N° A-2018357-2017 Y AL A-2018356-2017.
- FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO 16.50m.
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITA LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
- FUNDIO SIRVIENTE INSCRITO AL FOLIO REAL 2409024-000
- PARA REUNIR FINCAS

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO

FOLIO REAL N°: 2561871-000 FOLIO REAL N°: 2561870-000
AREA SEGUN REGISTRO: 222 m² AREA SEGUN REGISTRO: 502 m²

AREA
724 m²

SITUADO EN: LA TIGRA
DISTRITO N° LA TIGRA
CANTON N° SAN CARLOS
PROVINCIA N° ALAJUELA

FECHA: ABRIL 2021

ESCALA 1:500

ARCHIVO: / LEDEZMA

RODRIGO LOPEZ VILLEGAS
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A 2909
TOMO 33118 FOLIO 198

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 601786-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 601786 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO CON CASA Y SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 8-LA TIGRA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO Y JOSE ANTONIO OTTO MENDEZ
SUR : INVERSIONES AGUILAR ARPIA S.A.
ESTE : JOSE ANTONIO OTTO MENDEZ
OESTE : GUIDO ARRIETA CHACON
MIDE: SETECIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS
PLANO:A-2270991-2021
ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00561870 000		FOLIO REAL
2-00561871 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 45,000,000.00 COLONES
PROPIETARIO:
JOSE ANTONIO GERARDO LEDEZMA RAMIREZ
CEDULA IDENTIDAD 2-0359-0330
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CINCO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00424773-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-JUL-2021
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY
RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 552-09229-01-0004-001
INICIA EL: 25-ENE-2001
AFECTA A FINCA: 2-00601786 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-888094-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 23-005281-1202-CJ

Afecta a Finca: 2-00601786 -000
INICIA EL: 27 DE AGOSTO DE 2024
FINALIZA EL: 27 DE AGOSTO DE 2034
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO
JOSE ANTONIO GERARDO LEDEZMA RAMIREZ
CEDULA IDENTIDAD 2-0359-0330
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2013-51875-01-0003-001
INICIA EL: 25-FEB-2013
AFECTA A FINCA: 2-00601786 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2014-286351-01-0002-001
INICIA EL: 20-OCT-2014
AFECTA A FINCA: 2-00601786 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2018-441498-01-0001-001
INICIA EL: 05-JUL-2018
AFECTA A FINCA: 2-00601786 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
HIPOTECA
CITAS: 2021-424773-01-0002-001
INICIA EL: 17-JUN-2021
FINALIZA EL: 17-JUN-2051
AFECTA A FINCA: 2-00601786 -000
MONTO: TREINTA Y SIETE MILLONES COLONES
INTERESES: ANUALES, VARIABLES, AJUSTABLES DEL MES UNO AL MES TREINTA Y SEIS PAGARÁ TASA FIJA DEL 8.25 PUNTOS PORCENTUALES Y EL RESTO DEL PLAZO PAGARÁ LA TASA BÁSICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA VIGENTE MÁS CUATRO PUNTO CINCUENTA PUNTOS PORCENTUALES
INICIA: 17 DE JUNIO DE 2021
VENCE: 17 DE JUNIO DE 2051
FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES, AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS INICIALMENTE DE DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO COLONES CON SESENTA Y CUATRO CENTIMOS, CADA UNA
RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: TREINTA Y SIETE MILLONES COLONES

Anexo Texto

- 1) EL AVALÚO SE REALIZÓ CON BASE EN LAS CONDICIONES APARENTES OBSERVADAS DEL TERRENO Y DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES Y NO SE REALIZÓ NINGUNA PRUEBA FÍSICA DE INGENIERÍA AL TERRENO O A LAS EDIFICACIONES Y OBRAS EXISTENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS GEOFÍSICOS QUE PRESENTE EL TERRENO INCLUYENDO LA CAPACIDAD SOPORTANTE DE LOS SUELOS, POR DAÑOS O VICIOS OCULTOS QUE PUEDAN TENER LAS EDIFICACIONES, POR LA CAPACIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES Y POR DEFICIENCIAS DE DISEÑO O DE INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EXIGIDOS POR LOS CÓDIGOS VIGENTES. LO INDICADO TAMBIÉN APLICA PARA LAS DEMÁS OBRAS EXISTENTES DENTRO DEL INMUEBLE VALUADO.
- 2) LA PROPIEDAD VALUADA FUE UBICADA EN CAMPO UTILIZANDO LA DIRECCIÓN BRINDADA EN LA SOLICITUD DE AVALÚO, EN LA LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA Y REFERENCIA AL PUNTO DE AMARRE QUE ESPECIFICA EL PLANO CATASTRADO APORTADO. PARA VERIFICAR LA DISTANCIA AL PUNTO DE AMARRE SE UTILIZARON INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN TRADICIONALES O ELECTRÓNICOS COMO EL GPS MANUALES Y DE CONFORMIDAD CON LOS MISMOS LA UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD COINCIDE CON LA INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO; NO OBSTANTE, POR NO UTILIZAR INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN PROPIOS DE UN PROFESIONAL EN TOPOGRAFÍA CABE LA POSIBILIDAD DE QUE EXISTAN ALGUNAS DIFERENCIAS CON LA REALIDAD, AUNQUE ESTAS NO DEBERÍAN SER RELEVANTES.
- 3) PARA EFECTOS DEL PRESENTE AVALÚO, LAS EDIFICACIONES DESCRITAS Y VALORADAS CORRESPONDEN EXCLUSIVAMENTE A LAS QUE SE ENCUENTRAN CONSTRUIDAS EN SU TOTALIDAD DENTRO DEL INMUEBLE DESCRITO POR PLANO CATASTRADO APORTADO.
- 4) PARA DETERMINAR EL VALOR NETO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LAS CONDICIONES ACTUALES, SE PARTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DETERMINADO EN BASE A COSTOS ACTUALIZADOS DE CONSTRUCCIÓN Y SE DEPRECIA EL VALOR UTILIZANDO EL MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE, QUE TOMA EN CONSIDERACIÓN LA EDAD DE LAS EDIFICACIONES, LA VIDA ÚTIL TOTAL Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE LA COMPONEN.
- 5) EL VALUADOR MANIFIESTA NO TENER NINGÚN INTERÉS ACTUAL SOBRE LOS BIENES EN ESTUDIO O INTERÉS DIRECTO EN EL RESULTADO DE LA VALUACIÓN SOLICITADA, NI TENER VÍNCULO FAMILIAR O COMERCIAL CON EL SOLICITANTE. LOS MONTOS INDICADOS EN EL PRESENTE INFORME DE AVALÚO CORRESPONDEN AL VALOR DE MERCADO OBTENIDO PARA EL INMUEBLE CON BASE EN SUS CARACTERÍSTICAS Y EN EL ESTADO APARENTE OBSERVADO EL DÍA QUE SE REALIZÓ LA VISITA DE VALUACIÓN.
- 6) LA DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE SE INDICAN EN EL INFORME DE AVALÚO SE BASA EN LAS CONDICIONES APARENTES Y VISIBLES DE LAS MISMAS. NO SE REALIZARON PRUEBAS, REVISIONES ESPECIALIZADAS NI SE VERIFICÓ EL CUMPLIMIENTO PORMENORIZADO DE NORMAS O REQUISITOS EXIGIDOS POR CÓDIGOS Y REGLAMENTOS VIGENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS O DEFICIENCIAS NO DETECTADAS QUE ESTAS PUEDAN PRESENTAR.