

Fecha: 12/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De Abastecedor Primavera (entrada a La Torre) 250 metros Sur. QRV9+J48 Upala, Provincia de Alajuela
2-ALA 2-Aguas Claras 13-Upala

Número de Avalúo: 5162783

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 13.480.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 09/08/2024

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

Observaciones Generales:

El bien consta de un terreno sin construcciones.

Zona rural concentrada, frente a ruta nacional zona de transición, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios.

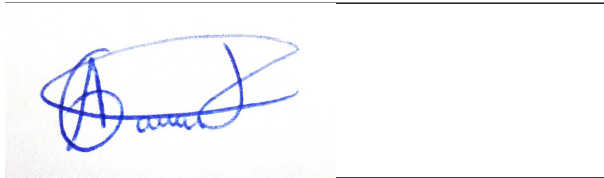
Lote plano, a -0,1 metro del nivel de calle.

Quebrada colinda en lindero Este.

Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.

Gravámenes no representan afección física al bien.

FIRMA:



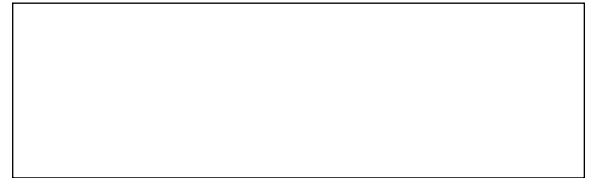
Nombre: ARIEL GARCÍA LÓPEZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 5-0391-0064

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 49-21302052248600-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5162783

| | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 49-BAGACES COD. AGENCIA: 49 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: HERNANDEZ MORALES LEON VICTOR CORREO: nblancob@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2523-6400 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0432-0561 | | VALUADOR | NOMBRE: ARIEL GARCÍA LÓPEZ EMPRESA: Perito Externo - CONSULTORÍA EN INGENIERÍA CIVIL S.A IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: arielgarcia@cicsacr.com TELÉFONO: 8419-7696 OTRO: | |
| | NOMBRE PROPIETARIO: LEON VICTOR HERNANDEZ MORALES IDENTIFICACIÓN N°: 2-0432-0561 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 13 Upala DISTRITO: 2 Aguas Claras LOCALIDAD: AGUAS CLARAS DIRECCIÓN EXACTA: De Abastecedor Primavera (entrada a La Torre) 250 metros Sur. QRV9+J48 Upala, Provincia de Alajuela IDENTIFICADOR PREDIAL: 21302052248600 PLANO DE CATASTRO N°: A-1695003-2013 ÁREA REGISTRADA: 1.000 m ² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 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): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No | | | | |
| PROPIEDAD | 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 type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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: Terreno sin construcción 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: 1.000 m ² ÁREA M ² ID. PREDIAL: 1.000 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 checked="" 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 checked="" 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 <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO | | COMENTARIOS: Zona rural concentrada | | | |
| | TERRENO /FINCA | DIMENSIONES: 37,43 X 38,09 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 1.000 UNIDAD DE MEDIDA: m ² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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 checked="" type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 14,01 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 entre 1500 m y 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 65 - > 55 | |
| COMENTARIOS: Zona rural concentrada, frente a ruta nacional zona de transición, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios (no se tienen instalados pero hay viviendas al frente). Lote plano, a -0,1 metro del nivel de calle. Quebrada colinda en lindero Este. Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro. No se demerita la zona de protección, ya que normalmente el uso de suelo de cualquier bien residencial es del 60% para construir, y el bien valorado tiene una afectación menor al 35%. | | | | | |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 49-21302052248600-2024-U

NAS No.: 5162783

| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | |
|---------------------------------|---------|---------------------------------|---------|
| VÉRTICE | ESTE | NORTE | ALTITUD |
| 1 | 370.708 | 1.193.787 | 474 |
| 2 | 370.725 | 1.193.813 | 474 |
| ÁREA m²: 1.000 | | VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0 | |

COMENTARIOS:
QRV9+J48 Upala, Provincia de Alajuela

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² EDAD EFECTIVA: años VIDA ÚTIL REMANENTE: años ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² (Cons. Accesorias) VIDA ÚTIL REMANENTE: años (Cons. Accesorias) | 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 <hr/> 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"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <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 <input type="checkbox"/> 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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 49-21302052248600-2024-U

NAS No.: 5162783

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

| BIEN VALUADO | | COMPARABLE NO. 1 | | COMPARABLE NO. 2 | | COMPARABLE NO. 3 | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Descripción: | | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes |
| ALA, Upala, Aguas Claras De Abastecedor Primavera (entrada a La Torre) 250 metros Sur. QRV9+J48 Upala, Provincia de Alajuela | | Lote de 580 m2, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares. | | Lote de 1296m2, calle de lastre, sin acera, ni caño, solo agua y luz. Condiciones similares. | | Lote de 1296m2, calle de lastre, sin acera, ni caño, solo agua y luz. Condiciones similares. | |
| Tipo de Información | | Oferta | | Oferta | | Oferta | |
| Superficie de Terreno | | X | | X | | X | |
| Fecha Consulta | | 10/08/2024 | | 10/08/2024 | | 10/08/2024 | |
| Valor Terreno | | 4.800.000 | | 11.500.000 | | 12.500.000 | |
| Números de Contacto | | 8325-4593 | | 7258-4516 | | 7258-4516 | |
| Valor Unitario del Terreno | | 8.275,86 | | 9.504,13 | | 9.645,06 | |
| Ubicación | 5 | 5 | 1 | 5 | 1 | 5 | 1 |
| Dimensiones/Area de la Finca | 1.000 m ² | 580 m ² | ,8355 | 1.210 m ² | 1,0649 | 1.296 m ² | 1,0893 |
| Servicios 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Servicios 2 | 16 | 16 | 1 | 11 | 1,1618 | 11 | 1,1618 |
| Tipo de vía | 3 | 4 | 1,0687 | 5 | 1,1422 | 5 | 1,1422 |
| Relación Frente/Fondo | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Pendiente % | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Nivel respecto a calle | -0,1 | 0 | ,995 | 0 | ,995 | 0 | ,995 |
| Frente | 37,43 | 8 | 1,4645 | 20 | 1,1676 | 20 | 1,1676 |
| Negociacion | | | ,95 | | ,95 | | ,95 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE | | 1,2361 | | 1,5596 | | 1,5954 | |
| VALORES HOMOLOGADOS | | 10.229,43 | | 14.822,98 | | 15.387,45 | |
| Conclusiones: Referencias a menos de 2 km, condiciones similares. | | | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 13.480.000 | | | | | | | |
| VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 13.480 | | | | | | | |

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 49-21302052248600-2024-U

NAS No.: 5162783

| | | | |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica | VALUADOR | NOMBRE: ARIEL GARCÍA LÓPEZ |
| | OFICINA: 49-BAGACES COD. AGENCIA: 49 | | EMPRESA: Perito Externo - CONSULTORÍA EN INGENIERÍA CIVIL S.A |
| | SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | | IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064 |
| | CLIENTE: HERNANDEZ MORALES LEON VICTOR | | TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng. |
| | CORREO: nblancob@bncr.fi.cr | | CORREO: arieltgarcia@cicsacr.com |
| TELÉFONO: 2523-6400 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0432-0561 | TELÉFONO: 8419-7696 OTRO: | | |

Enfoque Físico

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

| Fracción | Área m2 | Valor Unitario | Factores de Ajustes | | | | Valor Unitario Ajustado | Indiviso | Valor Parcial |
|----------|---------|----------------|---------------------|---|---|---|-------------------------|--------------------|---------------|
| | | | | | | | | | |
| 1 | 1.000 | 13.480 | 1 | 1 | 1 | 1 | 13.480 | 100% | 13.480.000 |
| 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: | 13.480.000 |

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% | |
| | | | | | | | | 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 | 0 |
| | | | | | | | | Valor de los Elementos Adicionales: | 0 |

VALOR FÍSICO TOTAL:

13.480.000

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.: 49-21302052248600-2024-U

NAS No.: 5162783

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 El bien consta de un terreno sin construcciones.
 Zona rural concentrada, frente a ruta nacional zona de transición, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios.
 Lote plano, a -0,1 metro del nivel de calle.
 Quebrada colinda en lindero Este.
 Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.
 Gravámenes no representan afección física al bien.

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: 13.480.000

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 13.480.000

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: 13.480.000 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De Abastecedor Primavera (entrada a La Torre) 250 metros Sur. QRV9+J48 Upala, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA **CANTON:** Upala **DISTRITO:** Aguas Claras

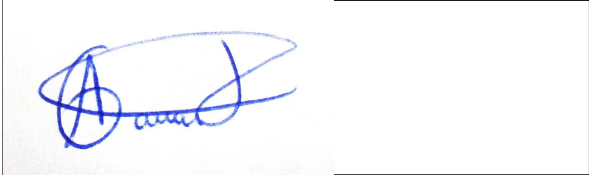
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 09/08/2024 **VALOR FINAL:** 13.480.000 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 12.479.420,79

VALOR EN LETRAS: trece millones cuatrocientos ochenta mil

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: ARIEL GARCÍA LÓPEZ

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

REGISTRO #: IC-27320

CÓDIGO INSPECTOR: 784

COD. EMPRESA: 375


FECHA DEL INFORME: 12/08/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 09/08/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064

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



9 ago 2024 11:27:41 a. m.
10.793907288461924N 85.18224265426397W
Upala

Frente de la Propiedad



9 ago 2024 11:27:34 a. m.
10.793905695900321N 85.182203091681W
Upala

Vista de la Calle



9 ago 2024 11:27:51 a. m.
10.793912904337049N 85.18224433064461W
Upala

Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Lindero 1-4

Foto 4



Descripción: Lindero 3-4

Foto 2



Descripción: Internas

Foto 5



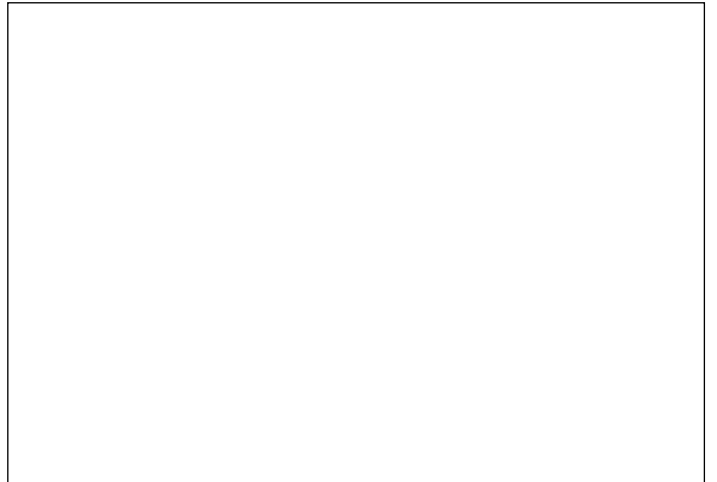
Descripción: Internas

Foto 3



Descripción: Quebrada colindancia Este

Foto 6



Descripción:

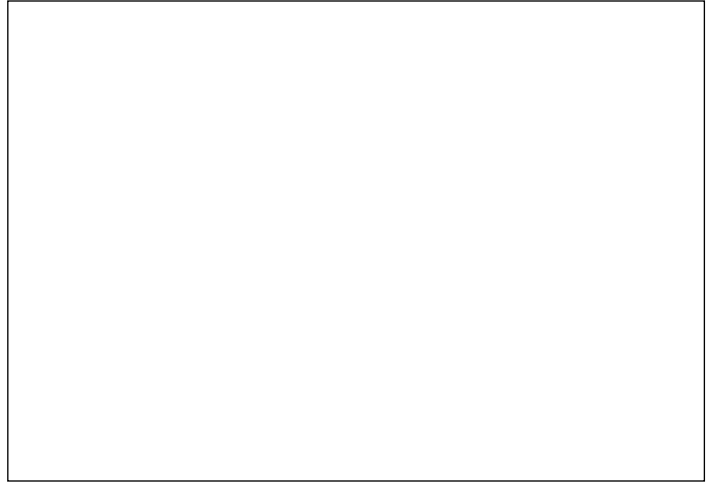
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Referencia 1
.....

Foto 10



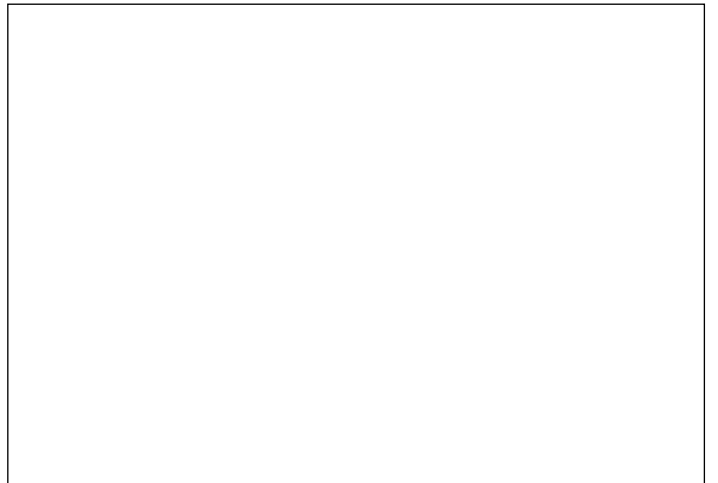
Descripción:

Foto 8



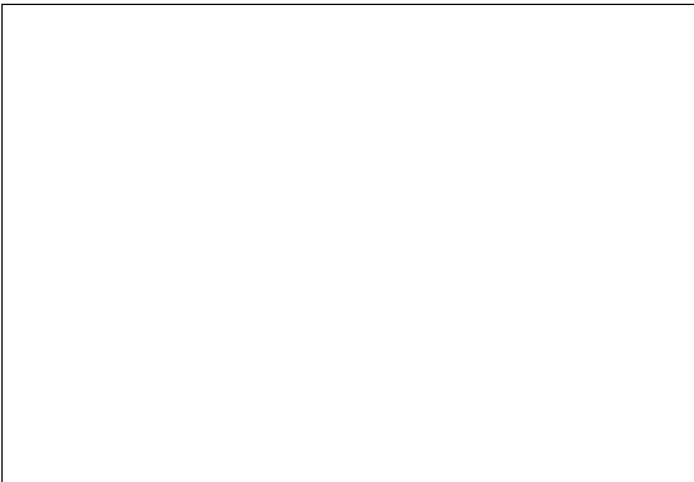
Descripción: Referencia 2 y 3
.....

Foto 11



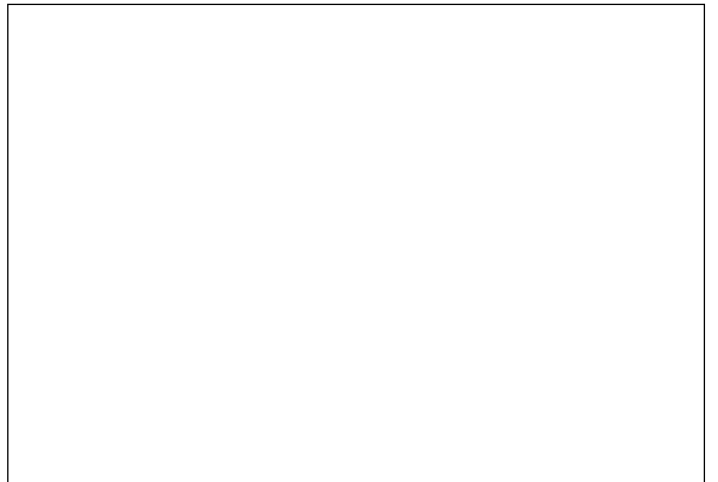
Descripción:

Foto 9



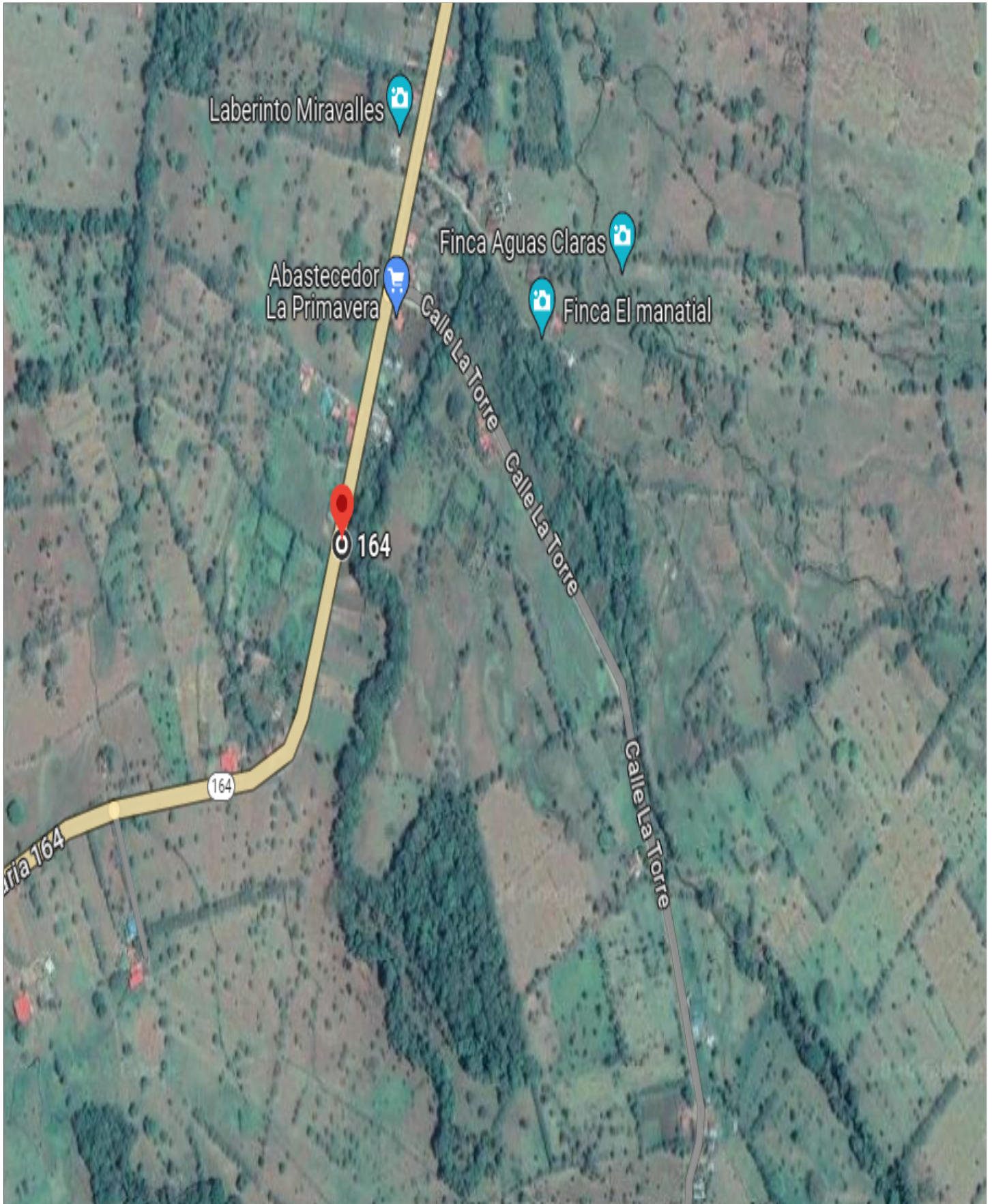
Descripción:

Foto 12



Descripción:

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1695003-2013

Fecha: 22/10/2013 13:36:38
 Registrador: JOSE GISNEROS GISNEROS
 D9073817A4B3FC584D69BA2B2FD664B7

Catastro Nacional
2013-59743-C
 16/10/2013 12:20:13
 Raingraso

Catastro Nacional
2013-59743-C
 17/07/2013 14:01:23

NOTAS:

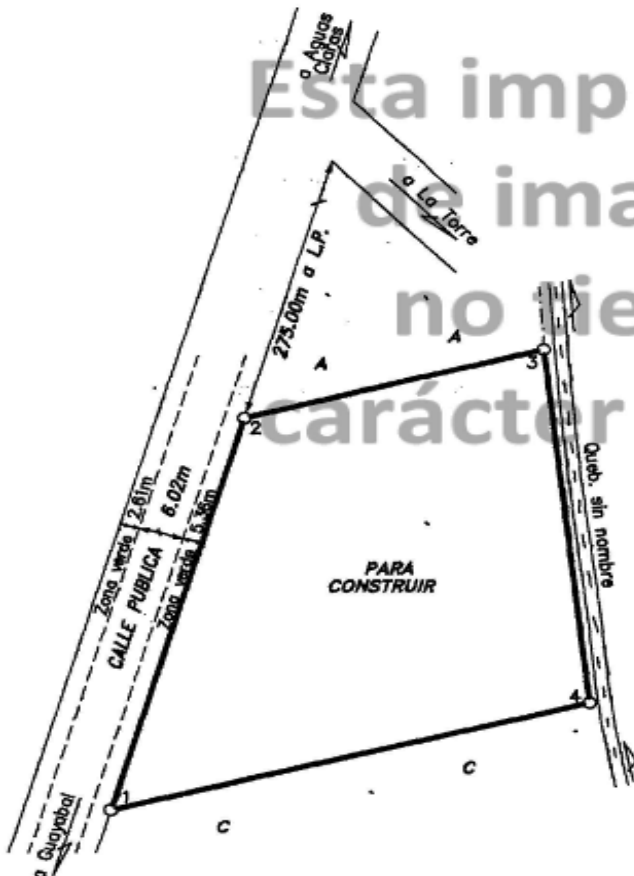
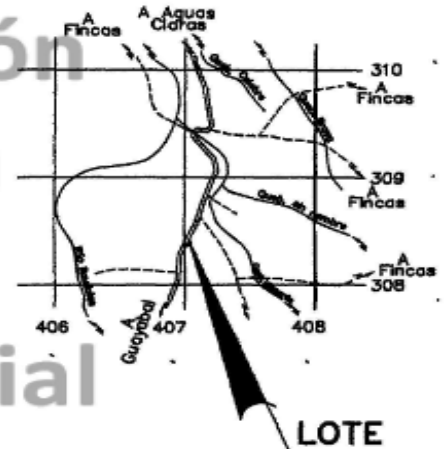
- LEVANTAMIENTO POLAR DESDE 1 ESTACION
- ERRORES ESTIMADOS, ANGULAR 0'01" LINEAL 0.01m.
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 2, 37.43m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° A-1127927-2007.
- AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33.
- Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.



| DERROTERO | | |
|-----------|----------|--------|
| LINEA | AZIMUT | DIST. |
| 1 - 2 | 15° 51' | 37.43m |
| 2 - 3 | 74° 28' | 23.89m |
| 3 - 4 | 173° 44' | 32.82m |
| 4 - 1 | 255° 07' | 38.09m |

UBICACION

Hoja Miravalles
 Escala 1 : 50000



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

17 JUL 2013

ANOTADO

COLINDANTE:

- A: ELI RAMIREZ ARAYA
- B: RAMON NAVARRO RUIZ
- C: ROSIBELL ABARCA SANCHEZ

INFORMACION DE REGISTRO
 INSCRITA EN FOLIO REAL
 ES PARTE DE

2 00441021-000

SITUADO EN: AGUAS CLARAS

SEGREGACION

DISTRITO: 2° AGUAS CLARAS

CANTON: 13° UPALA

AREA SEGUN REGISTRO

PROVINCIA: 2° ALAJUELA

3999.85 m²

WALTER CASOFLA CORDERO
 TOPOGRAFIA ASOCIADO TA-4198

AREA
1000 m²

PROTOCOLO TOMO
 18347

FOLIO
 132

ESCALA
 1:500

ARCHIVO N°

FECHA:
 JULIO 2013

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 522486---000**

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 522486 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-AGUAS CLARAS CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : ELI RAMIREZ ARAYA
SUR : ROSIBELL DE LOS ANGELES ABARCA SANCHEZ
ESTE : RAMON NAVARRO RUIZ Y QUEBRADA EN MEDIO
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: MIL METROS CUADRADOS
PLANO:A-1695003-2013

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
|------------|---------|-------------|
| 2-00441021 | 000 | FOLIO REAL |

VALOR FISCAL: 17,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

LEON VICTOR HERNANDEZ MORALES
CEDULA IDENTIDAD 2-0432-0561
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECISIETE MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2014-00285335-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-OCT-2014

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 333-00895-01-0912-001
FINCA REFERENCIA 2008272 000
AFECTA A FINCA: 2-00522486 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-876903-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-003067-1202-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00522486 -000
INICIA EL: 11 DE JUNIO DE 2024
FINALIZA EL: 11 DE JUNIO DE 2034
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEMANDADO
LEON VICTOR HERNANDEZ MORALES
CEDULA IDENTIDAD 2-0432-0561
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2014-285335-01-0004-001
INICIA EL: 21-OCT-2014

Anexo Imagen 1

Descripción:
Pag 2 Informe registral

FINALIZA EL: 21-OCT-2054
 AFECTA A FINCA: 2-00522486 -000
 MONTO: TRECE MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES
 INTERESES: CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACION SEGUN LA TASA ESTABLECIDA POR EL BANCO
 INICIA: 21 DE OCTUBRE DE 2014
 VENCE: 21 DE OCTUBRE DE 2054
 FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA
 RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
 RESPONDE POR: TRECE MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES
 GRADO: PRIMER GRADO
 BASE DE REMATE: SUMA DE TOTAL S
 ACREEDOR
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEUDOR
 LEON VICTOR HERNANDEZ MORALES
 CEDULA IDENTIDAD 2-0432-0561
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-08-2024 a las 19:26 horas

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

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
 rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior