

Fecha: 28/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: EL MURO, URBANIZACION EL JARDIN, code plus 4J56+535 Naranjo, Provincia de Alajuela  
2-ALA 1-Naranjo 6-Naranjo

Número de Avalúo: 5171154

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 43.710.614

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 27/11/2024

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

Observaciones Generales:

El valor y descripción de las obras se basa en la inspección de campo, así como el valor de la obra en el mercado y el valor /m2 depreciado para los comparables mediante método Ross Heidecke, además de la tipología Constructiva analizada. Para el presente avalúo no se realizan pruebas al terreno, por lo que no se asume ninguna responsabilidad por el emplazamiento donde se ubica la obra. Se verificó la existencia del bien mediante visita al sitio el día 27 de noviembre del 2024 por lo que el avalúo es para esta fecha. El inmueble presenta un deterioro por vandalismo en 2 estructuras que se ubican en la parte posterior que están en estado de demolición. Al terreno se le aplica un demérito por la zona quebrada en la parte posterior.

FIRMA:

ROGER  
ALBERTO  
MORAGA  
PANIAGUA  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por ROGER ALBERTO  
MORAGA PANIAGUA  
(FIRMA)  
Fecha: 2024.11.28  
13:38:28 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: Roger Moraga Paniagua

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 4-0153-0142

Nombre: .....

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601049869100-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5171154

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 9708-1 XINIA VENEGAS GARITA CORREO: Irivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 20101313 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0346-0599	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Roger Moraga Paniagua EMPRESA: Perito Externo - ROGER MORAGA PANIAGUA IDENTIFICACIÓN N°: 4-0153-0142 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: rogerm06@hotmail.com TELÉFONO: 2269-3674/8813-7896 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTON: 6 Naranjo DISTRITO: 1 Naranjo LOCALIDAD: El Muro, Urbanización El Jardín DIRECCIÓN EXACTA: EL MURO, URBANIZACION EL JARDIN, code plus 4J56+535 Naranjo, Provincia de Alajuela IDENTIFICADOR PREDIAL: 20601049869100 PLANO DE CATASTRO N°: A-1581688-2012 ÁREA REGISTRADA: 844 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: Desocupado 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		
<b>PROPIEDAD</b>	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"/> Bienes Adjudicados USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional de Costa Rica 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 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: 844 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 844 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <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: ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS: Propiedad ubicada en El Muro de Naranjo, a 5 minutos al norte del centro de Naranjo, zona residencial con viviendas de uno y dos niveles, terrenos con pendientes, algunos sembrados de café y otros. Densidad entre media y baja.	
	<b>TERRENO / FINCA</b>	DIMENSIONES: 22,89 X 20,8 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 844 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Quebrada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: SNIT ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No	
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input 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"/> Córdón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 7 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55			
COMENTARIOS: Terreno de forma irregular, frente a calle pública asfaltada. Al frente el terreno se encuentra a nivel, en donde se ubica la construcción principal de la casa, pero en la parte posterior baja entre 3 y 4 mt. No se observan problemas de deslizamientos al momento de la visita. Tampoco se observan riesgos por árboles o ríos cercanos.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601049869100-2024-U

NAS No.: 5171154

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
7	457.283	1.117.703	1.112
2	457.302	1.117.692	1.112
ÁREA m²: 844		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:  
Code Plus 4J56+535 Naranjo, Provincia de Alajuela

<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 1994 <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> 113 m² <b>EDAD EFECTIVA:</b> 30 años <b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> 25 años <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias):</b> 63 m² <b>VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias):</b> 0 años	<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b> Residencial fuera de condominio <b>CUBIERTA:</b> HG <b>ESTRUCTURA:</b> Paredes de block <b>ENTREPISO:</b> NA <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:</b> VC02 <b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:</b> Malo <b>AVANCE DE OBRA:</b> 100% <b>PORCENTAJE COBERTURA:</b> Hasta 70%	<b>TECHOS:</b> HG <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> <b>FACHADA/EXTERIOR:</b> <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo La fachada se observa con acabado regular
---	---	--

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Mosaico SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 50% - 75% Parcial TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	<b>CLOSETS/ARMARIOS:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>AISLAMIENTO:</b> <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho <b>LÍNEAS DE PLOMERÍA: 1</b> Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <b>EMPOTRADOS/EXTRAS:</b> <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 <b>CONDICIÓN INTERIOR:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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	1	1	1	1	3	1		1				84 m²
SEGUNDO												
TERCERO												
TOTALES: CUARTOS: 8 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1											ÁREA TOTAL: 84 m²	

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.  
 Se trata de una construcción principal de vivienda de 1 nivel, de unos 84 m2 en regular estado, que requiere mantenimiento de pintura, muebles, puertas y ventanas, además de algunos trabajos de entubado eléctrico en acometidas y ducha. Tiene pisos de mosaico y cielos de tabilla en regular estado. Al costado hay un área de cochera de 29 m2 en estado deficiente. En la parte posterior hay 2 estructuras para demoler de unos 63 m2, de apartamentos que han sido vandalizados y destruidos en gran parte, para los que no se les puede asignar ningún valor por su estado de conservación. Además un rancho de unos 30 m2 de madera que no posee mayor valor.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20601049869100-2024-U

NAS No.: 5171154

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Naranjo, Naranjo EL MURO, URBANIZACION EL JARDIN, code plus 4J56+535 Naranjo, Provincia de Alajuela		Oferta de terreno en venta a 400 mt del sujeto		Oferta de terreno en venta a 1 km del sujeto		Oferta de terreno en venta a 1 km del sujeto	
Tipo de Información		Oferta en sitio		Oferta en sitio		<a href="https://www.facebook.com/share/1CaCuLRwE/">https://www.facebook.com/share/1CaCuLRwE/</a>	
Superficie de Terreno		16 m X 25 m		12 m X 45 m		8 m X 28 m	
Fecha Consulta		27/11/2024		27/11/2024		27/11/2024	
Valor Terreno		20.000.000		30.000.000		15.000.000	
Números de Contacto		50683789127		50689206754		50661450964	
Valor Unitario del Terreno		48.309		35.294		59.761	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	844 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	,791	850 m <sup>2</sup>	1,002	251 m <sup>2</sup>	,67
Servicios 1	1	1	1	1	1	2	,97
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo	0,8	0,9	,889	0,8	1	0,9	,889
Pendiente %	15	20	1,066	30	1,212	10	,938
Nivel respecto a calle	0	-2	1,105	0	1	0	1
Frente	22,89	16	1,094	12	1,175	8	1,301
Negociación	0	%5	,95	7%	,93	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,8609		1,3271		,7051	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		41.587,87		46.837,32		42.135,32	

Conclusiones:  
Homologables obtenidos en la misma zona homogénea

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 36.730.880

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 43.520

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-20601049869100-2024-U

NAS No.: 5171154

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Roger Moraga Paniagua
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados      COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ROGER MORAGA PANIAGUA
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 4-0153-0142
	CLIENTE: 9708-1 XINIA VENEGAS GARITA		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO: Irivera@bncr.fi.cr		CORREO: rogerm06@hotmail.com
	TELÉFONO: 20101313      IDENTIFICACIÓN N°: 2-0346-0599		TELÉFONO: 2269-3674/8813-7896      OTRO:

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor		Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario	Area quebrada					Ajustado		Parcial
1	844	43.520	,8	1	1	1	1	34.816	100%	29.384.704
2			1	1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	1	0	100%	0
<b>Totales</b>									Valor del Terreno:	29.384.704

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
<b>Totales</b>										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
Vivienda	84	320.000	26.880.000	55	30	0,5785	0,819	12.735.492	26,1	151.613
Cochera	29	200.000	5.800.000	55	30	0,5785	0,474	1.590.418	15,1	54.842
Apart 1	36	320.000	11.520.000	55	4	0,961	0	0	0	0
Apart 2	27	320.000	8.640.000	55	16	0,8122	0	0	0	0
Rancho	17	100.000	1.700.000	20	6	0,805	0	0	0	0
<b>Totales</b>	193		54.540.000							Valor de las Construcciones: 14.325.910

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%	
<b>Totales</b>									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
<b>Totales</b>									Valor de los Elementos Adicionales: 0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

43.710.614

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
<b>Totals:</b>										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601049869100-2024-U

NAS No.: 5171154

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Naranja, Naranja EL MURO, URBANIZACION EL JARDIN, code plus 4J56+535 Naranja, Provincia de Alajuela							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	113 m <sup>2</sup>						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	EL MURO, URBANIZACION EL JARDIN, c		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:							

ÁREA: 113 ..... m<sup>2</sup>

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: .....

VALOR UNITARIO APLICABLE: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20601049869100-2024-U

NAS No.: 5171154

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 El valor y descripción de las obras se basa en la inspección de campo, así como el valor de la obra en el mercado y el valor /m2 depreciado para los comparables mediante método Ross Heidecke, además de la tipología Constructiva analizada. Para el presente avalúo no se realizan pruebas al terreno, por lo que no se asume ninguna responsabilidad por el emplazamiento donde se ubica la obra. Se verificó la existencia del bien mediante visita al sitio el día 27 de noviembre del 2024 por lo que el avalúo es para esta fecha. El inmueble presenta un deterioro por vandalismo en 2 estructuras que se ubican en la parte posterior que están en estado de demolición. Al terreno se le aplica un demérito por la zona quebrada en la parte posterior.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤12 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

**RESUMEN DE VALORES**

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 29.384.704  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 14.325.910  
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 43.710.614  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 14.325.910  
 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: 43.710.614  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: EL MURO, URBANIZACION EL JARDIN, code plus 4J56+535 Naranjo, Provincia de Alajuela

PROVINCIA: ALA CANTON: Naranjo DISTRITO: Naranjo

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: 28/11/2024 VALOR FINAL: 43.710.614 MONTO DE LA SOLICITUD: 35.739.717,1

VALOR EN LETRAS: cuarenta y tres millones setecientos diez mil seiscientos catorce

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:**

ROGER ALBERTO MORAGA PANIAGUA (FIRMA)

Firmado digitalmente por ROGER ALBERTO MORAGA PANIAGUA (FIRMA)  
 Fecha: 2024.11.28 13:38:28 -06'00'

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:**

**NOMBRE PERITO:** Roger Moraga Paniagua **NOMBRE CO-FIRMANTE:**

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

**REGISTRO #:** A-8241 **REGISTRO #:**

**CÓDIGO INSPECTOR:** 760 **CÓDIGO INSPECTOR:**

**COD. EMPRESA:** 338 **COD. EMPRESA:**

**FECHA DEL INFORME:** 28/11/2024 **FECHA DEL INFORME:**

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No **PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 27/11/2024 **FECHA DE INSPECCIÓN:**

**IDENTIFICACIÓN N°:** 4-0153-0142 **IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)**

**ANEXOS:**

Enfoque de Costos  Fotos Adicionales 1-6  Fotos Adicionales 19-24  Mapa de Ubicación  Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6)  Fotos Adicionales 7-12  Fotos Adicionales 25 -30  Plano Catastro  Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6)  Fotos Adicionales 13-18  Estudio de Registro  Anexo Texto  Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1  Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Vista de la construcción principal

Foto 4



Descripción: Area pilas

Foto 2



Descripción: sala-comedor

Foto 5



Descripción: Dormitorio

Foto 3



Descripción: Cocina

Foto 6



Descripción: Dormitorio

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Ducha, interruptor de cuchilla en pared. Paredes con deterioro de pintura

Foto 10



Descripción: Medidor. Actualmente en uso

Foto 8



Descripción: Baño

Foto 11



Descripción: Estructura de apartamento en estado de demolición

Foto 9



Descripción: Rancho de madera en estado de demolición

Foto 12



Descripción: Estructura 2 en estado de demolición

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Apart 2 para demolición

Foto 16



Descripción: Comparable 2

Foto 14



Descripción: Apartamento 2 en estado de demolición

Foto 17



**Vendo lote de 251m2 ubicado a 400 metros del muro de naranjo r...  
\$15 000 000/mes**

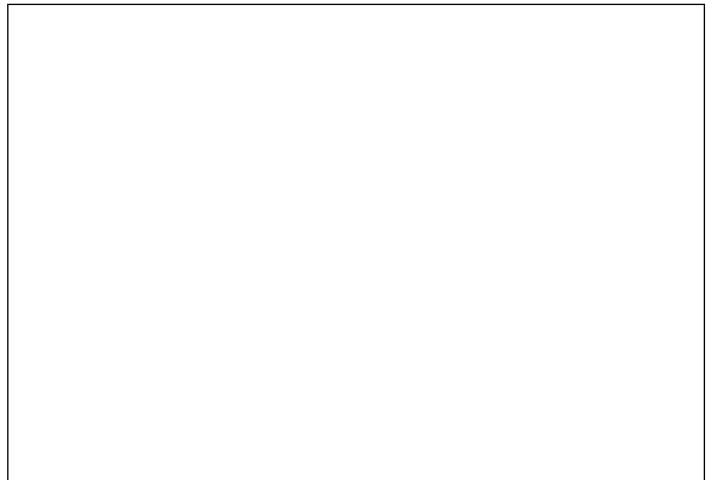
Descripción: Comparable 3

Foto 15



Descripción: Comparable 1

Foto 18



Descripción:

Mapa de Ubicación





Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 498691--000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 498691 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE FRUTALES CON DOS CASAS  
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-NARANJO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
 LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA  
 SUR : JUAN RAFAEL ZU#IGA CARVAJAL  
 ESTE : COOPERTIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE NARANJO R.L.  
 OESTE : COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE NARANJO R-L.

MIDE: OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS  
 PLANO:A-1581688-2012

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00275263	000	FOLIO REAL
2-00275264	000	FOLIO REAL
2-00498691	001	FOLIO REAL
2-00498691	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 46,624,400.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
 ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISIETE COLONES CON DIEZ CENTIMOS  
 DUEÑO DEL DOMINIO  
 PRESENTACIÓN: 2024-00514444-01  
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-JUL-2024

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

Emitido el 28-11-2024 a las 11:25 horas

Anexo Imagen 1

Descripción:  
Levantamiento de las construcciones

