

Fecha: 18/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Urbanización Las Marianas, apartamentos de dos niveles # 21, Bloque C  
1-SJO 7-Purral 8-Goicoechea

Número de Avalúo: 5168151

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 54.435.939,8

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 17/10/2024

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

Observaciones Generales:

- 1) Instalación eléctrica: Parcialmente entubada, requiere mejoras en general (cables expuestos en general, falta de tapas en cajas, cables expuestos en llegada a plafones, cables cortados y falta de breakers en tableros de los dos niveles, cables expuestos en duchas). El día de la visita el servicio eléctrico se encuentra desconectado. No cuenta con bombillos.
- 2) Acabados y mantenimiento: ver observaciones en hoja de construcciones.
- 3) Zona conflictiva: se ubica a 1Km (Los Cuadros).

FIRMA:



CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Mv. Ing. Kendy Nieto Barquero

Nombre: .....

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Tipo de Profesional: .....

Identificación #: 3-101-654754

Identificación #: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10807048482700-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5168151

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Mv. Ing. Kendy Nieto Barquero		
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - KNB CONSULTING S.A.		
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-654754		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil		
CLIENTE: 9386-1 JORGE ARTURO CASTILLO LOPEZ		CORREO: ingkn.bncr@gmail.com		TELÉFONO: 8879-8333 OTRO:		
CORREO: operacionesbl@bncr.fi.cr		TELÉFONO: 22122000 IDENTIFICACIÓN N°: 5-0299-0881				
<b>PROPIEDAD</b>	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%			
	PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 8 Goicoechea		DISTRITO: 7 Purral		LOCALIDAD: Las Marianas	
	DIRECCIÓN EXACTA: Urbanización Las Marianas, apartamentos de dos niveles # 21, Bloque C					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 10807048482700		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0462470-1998		ÁREA REGISTRADA: 165,32 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José		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						
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro			
	PROPOSITO:	<input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico	<input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado	<input type="checkbox"/>		
	OBJETO:	<input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición	<input type="checkbox"/> Refinanciamiento	<input type="checkbox"/> Construcción	<input checked="" type="checkbox"/> 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		
	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: Apartamentos de alquiler			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:		
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 165,32 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 165,32 m²		ÁREAS COMUNES:		
ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No		FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		
ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:						
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Agropecuario	<input checked="" type="checkbox"/> Otro
	TIPO DEL DISTRITO:	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	<input type="checkbox"/> Suburbano	<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Recreacional	<input type="checkbox"/> Otro
	TENDENCIA DISTRITO:	<input type="checkbox"/> Aumentando	<input checked="" type="checkbox"/> Estable	<input type="checkbox"/> Transición	<input type="checkbox"/> Disminuyendo	<input type="checkbox"/> Otro
	DENSIDAD:	<input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75%	<input type="checkbox"/> 25 - 75%	<input type="checkbox"/> Menor de 25%	<input type="checkbox"/> Rural	
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media Baja <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: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No				
	COMENTARIOS: Actividad de la propiedad: apartamentos de alquiler (5 unidades).					
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA					
	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		De		Hasta	
RANGO DE PRECIOS:						
VISIÓN DEL MERCADO		OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baja	
		DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baja	
TENDENCIA DE PRECIOS:		<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo				
<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES: 12,02 X 13,76		<input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.			
	ÁREA APLICABLE: 165,32		UNIDAD DE MEDIDA: m²			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:					
	TOPOGRAFÍA: Plana					
	PENDIENTE: No Aplica					
	ZONIFICACIÓN: Residencial					
	FUENTE:					
	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 checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> No	Baja			
DESPLAZAMIENTO:	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> No	Ninguno			
EXISTEN GRAVÁMENES:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> No				
COMENTARIOS: Cuerpo de agua: Río Purral, ubicado a 130m Sur del lindero y pared Sur de la finca sujeto de estudio. En lo que se puede observar, no se presentan daños aparentes debido al mismo.						
SERVICIOS:		<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular	<input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado	<input type="checkbox"/> Sistema Sanitario	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Acera	<input checked="" type="checkbox"/> Cordón
		<input checked="" type="checkbox"/> Aluminado	<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:		5,5				
TRANSPORTE PÚBLICO:		<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> No	Distancia menor a 500 m		
JARDINES/PARQUES:		<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/>		
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m						
TIPO DE ACCESO:		Calle Pública				
		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero				
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10807048482700-2024-U

NAS No.: 5168151

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	498.291	1.101.067	1.241
2	498.290	1.101.074	1.240
ÁREA m²: 165,32		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

<b>AÑO DE CONSTRUCCIÓN:</b> 2000 <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN:</b> 315 m² <b>EDAD EFECTIVA:</b> 24 años <b>VIDA ÚTIL REMANENTE:</b> 50 años <b>ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias):</b> 0 m² <b>VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias):</b> 0 años	<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN:</b> Residencial fuera de condominio <b>CUBIERTA:</b> Láminas de zinc onduladas en HG <b>ESTRUCTURA:</b> Metálica <b>ENTREPISO:</b> Liviano <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:</b> Other <b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:</b> Regular <b>AVANCE DE OBRA:</b> <b>PORCENTAJE COBERTURA:</b> De 86% a 100%	<b>TECHOS:</b> Láminas de zinc onduladas en HG <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Estructura metálica no presenta arriostres en cerchas <hr/> <b>FACHADA/EXTERIOR:</b> Mampostería y sistema liviano <b>CONDICIÓN:</b> <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo Deterioro en paredes livianas y mal estado de la pintura.
--	--	--

<b>ACABADOS INTERIORES:</b> Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Presenta problemas de humedad Empastado <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Presenta problemas de humedad Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Cerámica de diferentes tipos SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% Se requieren mejoras TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No AIRE ACONDICIONADO: No RED AGUA CALIENTE: No 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:</b> Requieren mejoras 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:														
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Sala-Comedor	Cochera	Pasillo - Escalé	Pasillo interno		ÁREA
PRINCIPAL	1				6	2		2	2	1	1	1		165 m²
SEGUNDO					6	3		3	3		1	3		150 m²
TERCERO														
TOTALES: CUARTOS: 34 RECÁMARAS: 12 BAÑOS: 5 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL 315 m²														

**COMENTARIOS:** CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.  
 Acabados y mantenimiento: la propiedad no cuenta con puertas, falta de lavamanos, pilas, fregaderos en mal estado, se requiere reparaciones en paredes livianas y cielos debido a que presentan humedad y daños en general (falta de piezas y zonas quebradas). Columna de concreto, presenta daños y acero expuesto. Escaleras metálicas y concreto en mal estado. La propiedad presenta pintura en mal estado. Paredes sin forros. Se requiere un ingeniero electromecánico que realice el análisis de la parte eléctrica y tuberías potables y sanitarias para su debido funcionamiento.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-10807048482700-2024-U

NAS No.: 5168151

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Goicoechea, Purrál Urbanización Las Marianas, apartamentos de dos niveles # 21, Bloque C		SJO, Goicoechea, Purrál		SJO, Goicoechea, Purrál		SJO, Goicoechea, Purrál	
Tipo de Información		Lote en venta		Lote en venta		Lote en venta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		18/10/2024		18/10/2024		18/10/2024	
Valor Terreno		19.000.000		12.500.000		18.000.000	
Números de Contacto		88797699		89122474			
Valor Unitario del Terreno		118.750		78.125		148.551,62	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	165,32 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	,9893	160 m <sup>2</sup>	,9893	121,17 m <sup>2</sup>	,9026
Servicios 1	4	4	1	1	1,0942	4	1
Servicios 2	12	12	1	12	1	12	1
Tipo de vía	3	2	,9374	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	2,5	1,065	0	1
Frente	12,02	8	1,1071	10	1,0471	6,27	1,1767
Comercializació			,9		1		,85
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,924		1,2072		,9028	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		109.727,61		94.308,86		134.108,84	
Conclusiones:							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 18.634.044							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 112.715							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-10807048482700-2024-U

NAS No.: 5168151

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Mv. Ing. Kendy Nieto Barquero			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - KNB CONSULTING S.A.			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica					IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-654754			
	CLIENTE: 9386-1 JORGE ARTURO CASTILLO LOPEZ					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CORREO: operacionesbl@bncr.fi.cr					CORREO: ingkn.bncr@gmail.com			
	TELÉFONO: 22122000		IDENTIFICACIÓN N°: 5-0299-0881			TELÉFONO: 8879-8333		OTRO:	

**Enfoque Físico**

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	165,32	112.715	1	1	1	1	1	112.715	100%	18.634.043,8
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:	18.634.043,8

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>										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
1er. Nivel	121	300.000	36.300.000	40	24	0,52	0,819	15.459.444	17	127.764
Cochera	44	120.000	5.280.000	40	24	0,52	0,678	1.861.508	14,1	42.307
2do. Nivel	142	300.000	42.600.000	40	24	0,52	0,819	18.142.488	17	127.764
Pasillos	8	120.000	960.000	40	24	0,52	0,678	338.456	14,1	42.307
<b>Totales</b>	315		85.140.000							35.801.896

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

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

54.435.939,8

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>Totales:</b>										0



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10807048482700-2024-U

NAS No.: 5168151

**LIMITACIONES Y SALVEDADEDES**

**OBSERVATIONS:**  
 1) Instalación eléctrica: Parcialmente entubada, requiere mejoras en general (cables expuestos en general, falta de tapas en cajas, cables expuestos en llegada a plafones, cables cortados y falta de breakers en tableros de los dos niveles, cables expuestos en duchas). El día de la visita el servicio eléctrico se encuentra desconectado. No cuenta con bombillos.  
 2) Acabados y mantenimiento: ver observaciones en hoja de construcciones.  
 3) Zona conflictiva: se ubica a 1Km (Los Cuadros).

**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: 18.634.043,8  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 35.801.896  
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 54.435.939,8  
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 35.801.896  
 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: 54.435.939,8  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** Urbanización Las Marianas, apartamentos de dos niveles # 21, Bloque C

PROVINCIA: SJO CANTON: Golcochea DISTRITO: Purrál

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: 18/10/2024 VALOR FINAL: 54.435.939,8 MONTO DE LA SOLICITUD: 68.367.131

VALOR EN LETRAS: cincuenta y cuatro millones cuatrocientos treinta y cinco mil novecientos treinta y nueve y ochenta centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:**



**NOMBRE PERITO:** Mv. Ing. Kendy Nieto Barquero

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

**REGISTRO #:** IC-21205

**CÓDIGO INSPECTOR:** 721

**COD. EMPRESA:** 302

**FECHA DEL INFORME:** 18/10/2024

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 17/10/2024

**IDENTIFICACIÓN N°:** 3-101-654754

**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:**

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input checked="" type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Referencia esquina

Foto 4



Descripción: Colindante Sur

Foto 2



Descripción: Calle de acceso

Foto 5



Descripción: Medidor instalado

Foto 3



Descripción: Colindante Norte

Foto 6



Descripción: Medidor instalado

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Acceso principal - Cochera

Foto 10



Descripción: Área de pilas - Apartamento # 1 - 1er. Nivel - Sector Norte

Foto 8



Descripción: Pasillo - Escalera

Foto 11



Descripción: Baño - Apartamento # 1 - 1er. Nivel - Sector Norte

Foto 9



Descripción: Sala - Comedor - Cocina - Apartamento # 1 - 1er. Nivel - Sector Norte

Foto 12



Descripción: Sistema eléctrico - Apartamento # 1 - 1er. Nivel - Sector Norte

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Sala - Comedor - Cocina - Apartamento # 2 - 1er. Nivel - Sector Sur

Foto 16



Descripción: Sistema eléctrico - Apartamento # 2 - 1er. Nivel - Sector Sur

Foto 14



Descripción: Área de pilas - Apartamento # 2 - 1er. Nivel - Sector Sur

Foto 17



Descripción: Sala - Comedor - Cocina - Apartamento # 3 - 2do. Nivel - Sector Norte

Foto 15



Descripción: Baño - Apartamento # 2 - 1er. Nivel - Sector Sur

Foto 18



Descripción: Dormitorio - Apartamento # 3 - 2do. Nivel - Sector Norte

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Baño - Apartamento # 3 - 2do. Nivel - Sector Norte

Foto 22



Descripción: Sala - Comedor - Cocina - Pasillo - Apartamento # 5 - 2do. Nivel - Sector Sur

Foto 20



Descripción: Sala - Comedor - Cocina - Pasillo - Apartamento # 4 - 2do. Nivel - Sector Central

Foto 23



Descripción: Sistema eléctrico - Apartamento # 4 - 2do. Nivel - Sector Sur

Foto 21



Descripción: Baño y pilas - Apartamento # 4 - 2do. Nivel - Sector Central

Foto 24



Descripción: Sistema eléctrico - 2do. Nivel

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



Descripción: Detalles en columna de concreto

Foto 28



Descripción: Detalles en entepiso y humedad existente

Foto 26



Descripción: Detalles en sistema eléctrico

Foto 29



Descripción: Detalles en paredes livianas

Foto 27



Descripción: Detalles en sistema mecánico

Foto 30



COMPARABLE #1

COMPARABLE #2

COMPARABLE #3

Descripción: Referencias

Mapa de Ubicación



Image © 2024 Airbus

Google Earth

Plano Catastro

48=S=8=7=6

462470

**CATASTRO NACIONAL**  
09 20  
ROLLO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1998

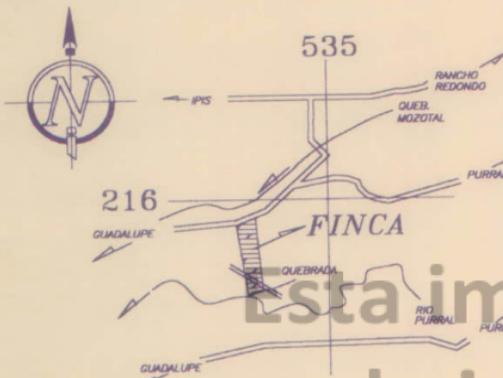
**REGISTRO NACIONAL**  
**CATASTRO NACIONAL**  
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
SJ-462470-98  
Santa Rosa de...  
Fecha 12 ENE 1999 Firma Autorizada



LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1- 2	172°16'	12.02
2- 3	080°16'	13.60
3- 4	353°48'	12.03
4- 1	260°17'	13.92

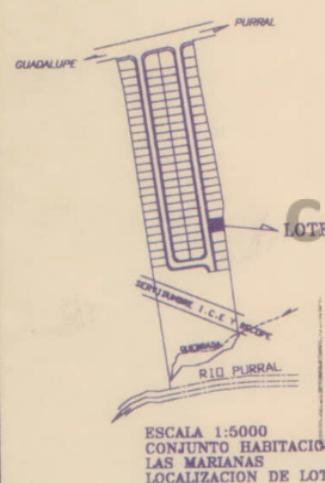
  



**UBICACION**  
HOJA ABRA  
ESCALA 1:50.000  
AMPLIACION 1:12.500

EXENTO DE PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES LEY 7052 ARTICULO 147  
DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL N° 19-07-96

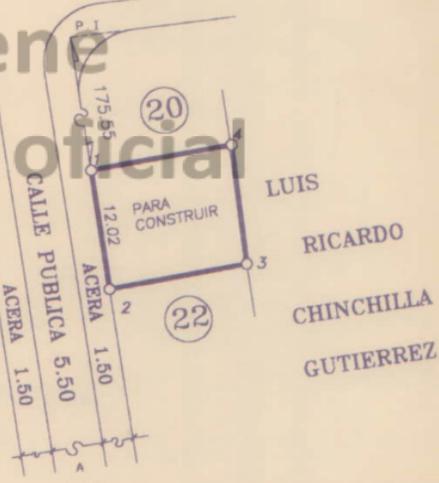
  



**COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE C. R.**  
**19 DIC 1997**  
JOSE MIL ALVARADO ARAYA

ESCALA 1:5000  
CONJUNTO HABITACIONAL LAS MARIANAS  
LOCALIZACION DE LOTE

**A PURRAL**



PARA CONSTRUIR

LUIS RICARDO CHINCHILLA GUTIERREZ

**NOTA:**  
COLINDANTES: LOTE 20-22 ASOCIACION DE VIVIENDA LAS MARIANAS  
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA  
ERROR ESTIMADO: ANGULAR 0°00' LINEAL 0.01m LINDEROS EXISTENTES

**MODIFICA AL CATASTRADO**  
SJ-392877-97 392875-97

LAS DISTANCIAS SON DADAS EN METROS

PROPIEDAD DE: <b>ASOCIACION DE VIVIENDA LAS MARIANAS</b>		CEDULA JURIDICA 3-002-115935		SITUADO EN LAS MARIANAS	
ILDEBRANDA BARBOZA SALAZAR TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 7058		AREA 165.32 m <sup>2</sup> AREA SEGUN REGISTRO 22841.29 m <sup>2</sup>		DISTRITO 7 PURRAL ES PARTE CANTON 8 GOICOECHEA FOLIO REAL 1083695B-000	
PROTOCOLO TOMO 9238	FOLIO 72 - 120	ESCALA 1:500	FECHA AGOSTO 1997	LOTE 21 BLOQUE C	

Esta impresion de imagen no tiene carácter oficial

Estudio de Registro

16/10/24, 10:51

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 484827---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 484827 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR BLOQUE C LOTE 21  
 SITUADA EN EL DISTRITO 7-PURRAL CANTON 8-GOICOECHEA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
 LINDEROS:

NORTE : ASOCIACION DE VIVIENDA LAS MARIANAS

SUR : ASOCIACION DE VIVIENDA LAS MARIANAS

ESTE : LUIS RICARDO CHINCHILLA GUTIERREZ

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CON TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS  
 PLANO: SJ-0462470-1998

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

<b>FINCA</b>	<b>DERECHO</b>	<b>INSCRITA EN</b>
100083695B	000	FOLIO REAL
1-00484827	001	FOLIO REAL
1-00484827	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 53,193,207.93 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS DOLARES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00061864-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-ENE-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE SIRVIENTE

CITAS: 186-03622-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1083695B 000

AFECTA A FINCA: 1-00484827 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

about:blank

1/2

Anexo Imagen 1

Descripción:

16/10/24, 10:51

about:blank

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**  
**CITAS: 316-05816-01-0902-001**  
**FINCA REFERENCIA 00083695 000**  
**AFECTA A FINCA: 1-00484827 -000**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**  
**CITAS: 316-05816-01-0903-001**  
**FINCA REFERENCIA 00083695 000**  
**AFECTA A FINCA: 1-00484827 -000**  
**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**  
**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Emitido el 16-10-2024 a las 10:51 horas

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

about:blank

2/2