

Fecha: 21/02/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: HACIENDA LOS REYES, PRIMERA ETAPA, DE LA ENTRADA PRINCIPAL A LA HACIENDA (CASETA DE GUARDAS) 1135
2-ALA 5-Guácima 1-Alajuela

Número de Avalúo: 5149769

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 119.508.952,02

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local


Fecha de Inspección: 21/02/2024

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

Observaciones Generales:

En sitio se visualiza un terreno esquinero, mientras que el plano de catastro se trata de un terreno medianero, lo anterior responde a una calle ubicada en el colindante Oeste no identificada en el plano, pero si visualizada en el sitio. Las condiciones del entorno no corresponden con el plano suministrado por el Banco Nacional. No cuenta con una adecuada demarcación y cuenta con rótulo de venta. Se recomienda la modificación del plano de catastro en relación con las nuevas condiciones del entorno. La certificación catastral no corresponde con el plano hijo, refiere en su lugar al plano padre A-0457909-97. A solicitud de la institución no se condiciona el bien.

FIRMA:



Nombre: GUIDO ALONSO VARGAS MESÉN

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-1026-0782

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20105033914600-2024-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5149769

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: CLIENTE: 9077-1 ELENA BOZA HANDAL CORREO: lrivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1000-0323		VALUADOR	NOMBRE: GUIDO ALONSO VARGAS MESEN EMPRESA: Perito Externo - GUIDO ALONSO VARGAS MESEN IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: guidovargas12@yahoo.com TELÉFONO: 2560-8071/8346-7047 OTRO:																		
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 400001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTÓN: 1 Alajuela DISTRITO: 5 Guácima LOCALIDAD: Guacimo DIRECCIÓN EXACTA: HACIENDA LOS REYES, PRIMERA ETAPA, DE LA ENTRADA PRINCIPAL A LA HACIENDA (CASETA DE GUARDAS) 1135m A IDENTIFICADOR PREDIAL: 20105033914600 PLANO DE CATASTRO N°: A-1249240-2008 ÁREA REGISTRADA: 1.529,93 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" 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"/> Bienes Adjudicados USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input 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:																					
	ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: ÁREA M² PLANO CATASTRO: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																					
INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input 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 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 Alta <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input 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: Terreno urbano con todos los servicios carac. de la zona, Presenta topografía plana con sobre nivel respecto a la calle (+0.50m). En sitio se visualiza un terreno esquinero, mientras que el plano de catastro se trata de un terreno medianero, lo anterior responde a una calle ubicada en el colindante Oeste no identificada en el plano pero si visualizada en el sitio. Las condiciones del entorno no corresponden con el plano suministrado por el Banco Nacional. No cuenta con una adecuada demarcación y cuenta con rótulo de venta. Se recomienda la modificación del plano de catastro en relación con las nuevas condiciones del entorno. La certificación catastral no corresponde con el plano hijo, refiere en su lugar al plano padre A-0457909-97. NO SE REALIZARON PRUEBAS FÍSICAS DE SUELOS.			<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>0</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	0	50	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:	
PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																				
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	0	50																				
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																				
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 1.529,93 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Según visita de campo 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 CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja 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 checked="" type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 17 metros 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: 65 - > 55																					
TERRENO /FINCA	COMENTARIOS: Se trata de un terreno medianero en verde con forma regular y topografía regular, ubicado en una zona residencial. Cuenta con todos los servicios públicos característicos de la zona, Cuenta con acceso mediante caseta con vigilancia las 24 horas. Cuenta con gravámenes que afectan la explotación del inmueble, sin embargo en sitio no se localizan físicamente, no cuenta con delimitación sobre sus colindantes ni demarcación en sus vértices según plano catastro. En sitio se visualiza un terreno esquinero, mientras que el plano de catastro se trata de un terreno medianero, lo anterior responde a una calle ubicada en el colindante Oeste no identificada en el plano pero si visualizada en el sitio. El cuerpo de agua se ubica a 100 m																					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20105033914600-2024-U

NAS No.: 5149769

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	470.091	1.099.793	802
2	470.102	1.099.843	802
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:
Punto #1 tomado de GPS en sitio y punto #2 tomado de Certificación Catastral

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² EDAD EFECTIVA: años VIDA ÚTIL REMANENTE: años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): años	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.
Terreno sin construcciones.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20105033914600-2024-U

NAS No.: 5149769

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Alajuela, Guácima HACIENDA LOS REYES, PRIMERA ETAPA, DE LA ENTRADA PRINCIPAL A LA HACIENDA (CASETA DE GUARDAS) 1135m AL OESTE. LOTE #20		hacienda los reyes/ La guacima de alajuelaHelmuth Soto 8838-2000		hacienda los reyes/ La guacima de alajuela Mariela Mata 8384-7368		Alajuela Guácima San Rafael Vendo \$160.000 Ciudad Hacienda Los Reyes Los Manzanos hermoso lote plano 893 m2 a \$179 por m2 disponibilidad de agua electricidad listo para construir	
Tipo de Información		En sitio		En sitio		https://www.bienesonline.co.cr/ficha-terreno-venta-guacim	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		21/02/2024		21/02/2024		21/02/2024	
Valor Terreno		85.275.300		117.214.776		84.000.000	
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno		92.690,54		77.523		94.064,95	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	1.529,93 m ²	920 m ²	,8455	1.512 m ²	,9961	893 m ²	,8372
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8455		,9961		,8372	
VALORES HOMOLOGADOS		78.369,85		77.220,66		78.751,18	
Conclusiones: SE UTILIZARON REFERENCIAS UBICADAS EN SITIO Y COMPARABLES CON ELSUJETO VALORADO.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 119.508.952							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 78.114							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20105033914600-2024-U

NAS No.: 5149769

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: GUIDO ALONSO VARGAS MESEN
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - GUIDO ALONSO VARGAS MESEN
	SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782
	CLIENTE: 9077-1 ELENA BOZA HANDAL		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO: Irivera@bncr.fi.cr		CORREO: guidovargas12@yahoo.com
TELÉFONO: 506-2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1000-0323	TELÉFONO: 2560-8071/8346-7047 OTRO:		

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	1.529,93	78.114	1	1	1	1	78.114	100%	119.508.952,02
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:	119.508.952,02

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:

119.508.952,02

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.: 214-20105033914600-2024-U

NAS No.: 5149769

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 En sitio se visualiza un terreno esquinero, mientras que el plano de catastro se trata de un terreno medianero, lo anterior responde a una calle ubicada en el colindante Oeste no identificada en el plano, pero si visualizada en el sitio. Las condiciones del entorno no corresponden con el plano suministrado por el Banco Nacional. No cuenta con una adecuada demarcación y cuenta con rótulo de venta. Se recomienda la modificación del plano de catastro en relación con las nuevas condiciones del entorno. La certificación catastral no corresponde con el plano hijo, refiere en su lugar al plano padre A-0457909-97. A solicitud de la institución no se condiciona el bien.

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: 119.508.952,02
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 119.508.952,02
 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: 119.508.952,02 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: HACIENDA LOS REYES, PRIMERA ETAPA, DE LA ENTRADA PRINCIPAL A LA HACIENDA (CASETA DE GUARDAS) 1135m AL OESTE. LOTE #20

PROVINCIA: ALA CANTON: Alajuela DISTRITO: Guácima


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: 21/02/2024 VALOR FINAL: 119.508.952,02 MONTO DE LA SOLICITUD: 114.600.324,61

VALOR EN LETRAS: ciento diecinueve millones quinientos ocho mil novecientos cincuenta y dos y dos centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA:



NOMBRE PERITO: GUIDO ALONSO VARGAS MESÉN

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

REGISTRO #: 358

CÓDIGO INSPECTOR: 775

COD. EMPRESA: 358

FECHA DEL INFORME: 21/02/2024


PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 21/02/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782

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



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Elevación

Foto 4



Descripción: Detalle del terreno

Foto 2



Descripción: Entorno

Foto 5



Descripción: Detalle del terreno

Foto 3



Descripción: Detalle interno

Foto 6



Descripción: Detalle de calle no indicada en el plano de catastro y elevación del terreno -Vista Esquinera

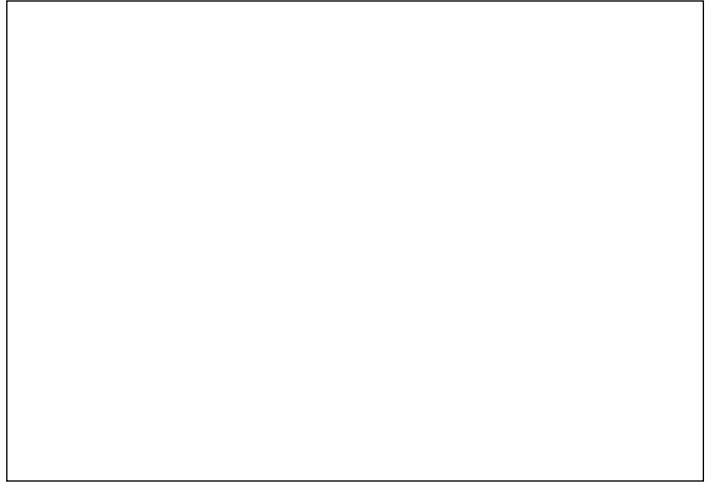
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Rótulo de venta en el terreno valorado

Foto 10



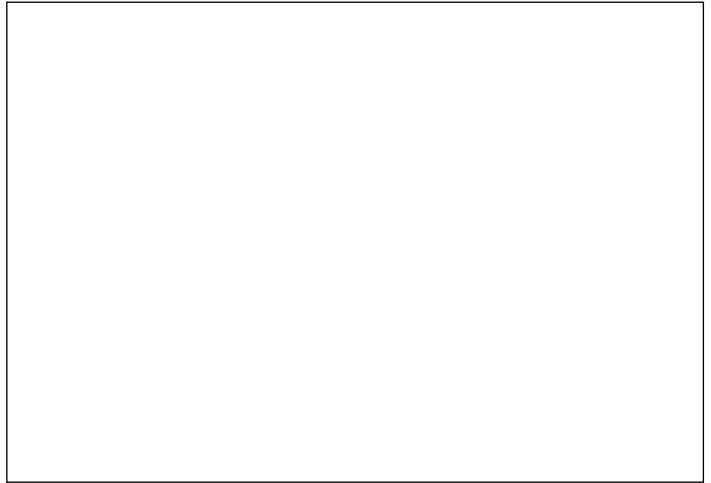
Descripción:

Foto 8



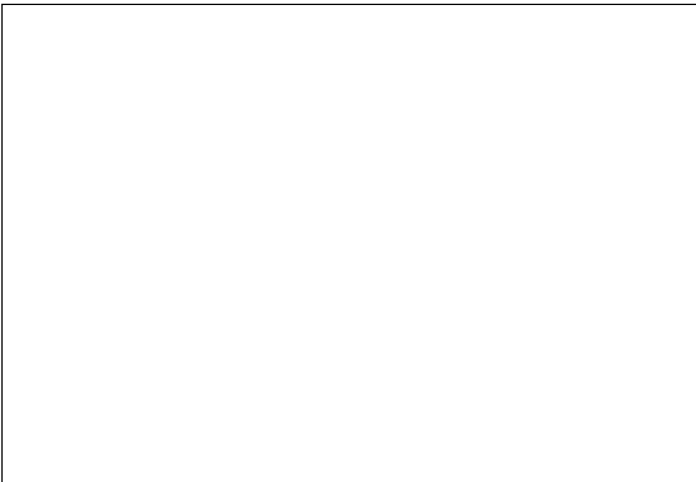
Descripción: Acceso a Hacienda Los Reyes

Foto 11



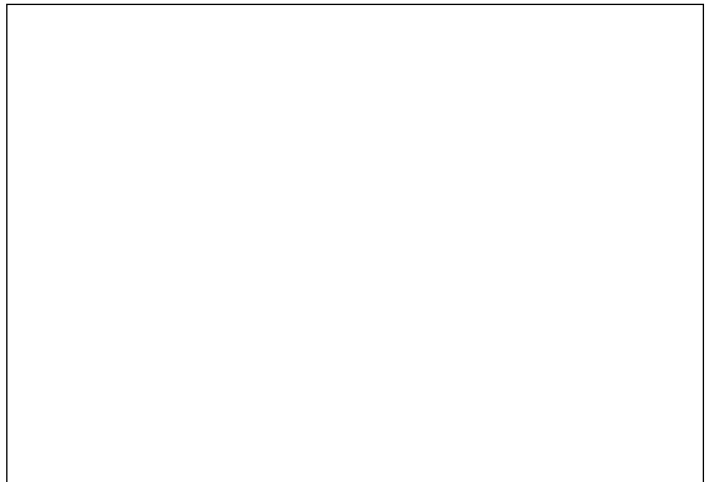
Descripción:

Foto 9



Descripción:

Foto 12



Descripción:

Mapa de Ubicación

The screenshot displays a GIS application interface. At the top, there is a toolbar with various icons for navigation and map manipulation, including a search icon, a home icon, a hand icon, a compass icon, a ruler icon, a magnifying glass icon, a location pin icon, an information icon, a refresh icon, and a layer icon. A search bar contains the text "CR05-...". To the right, there are buttons for "Buscar capas de informa" and "Capas".

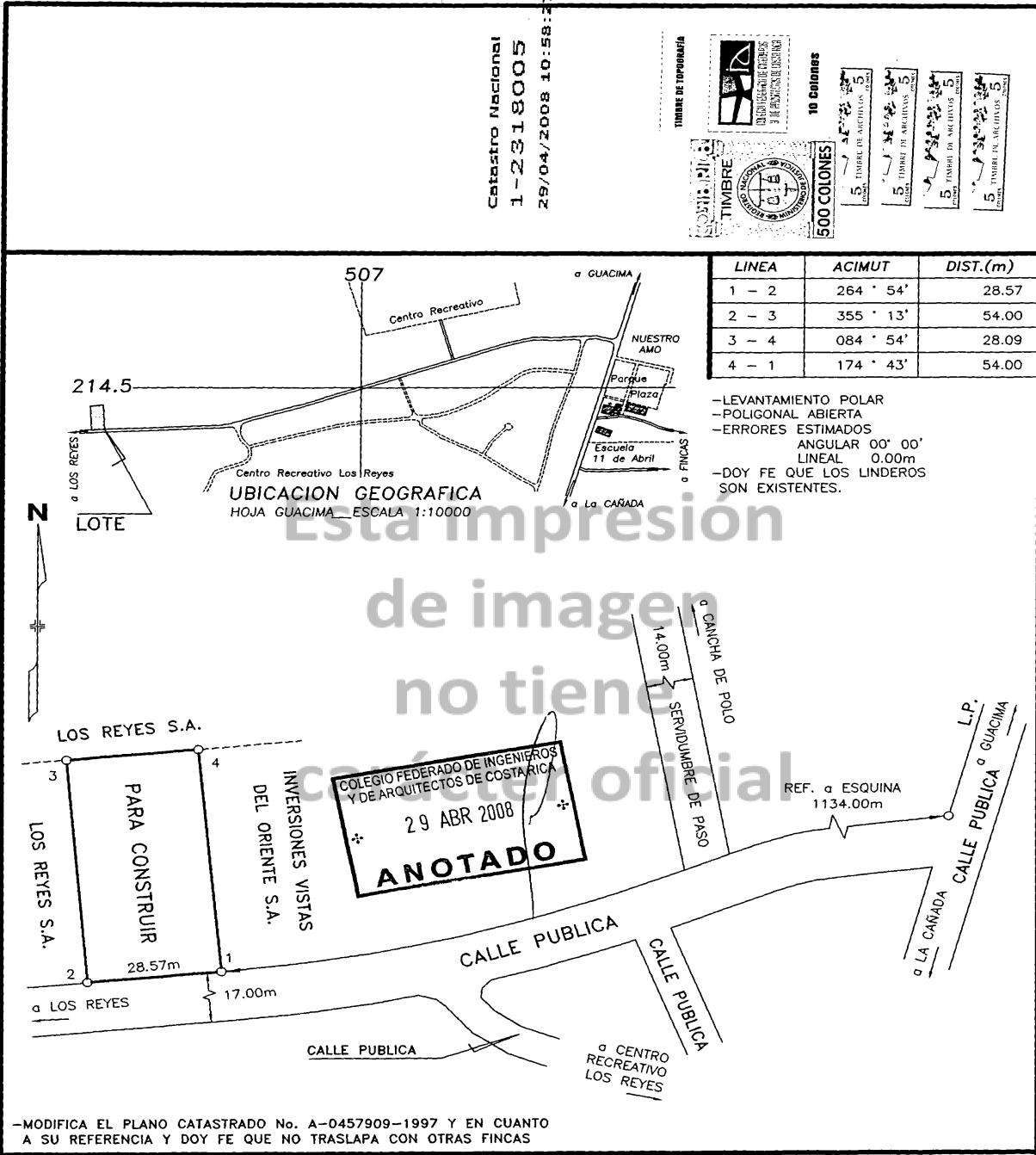
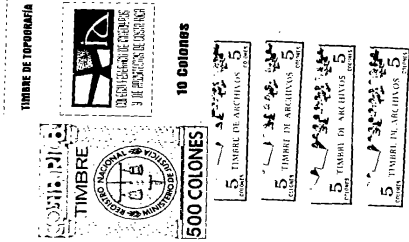
The main map area shows an aerial view of a residential neighborhood with green outlines indicating property boundaries. A coordinate overlay is visible, showing the coordinates "470091" for X and "1099793" for Y. The coordinate system is set to "CR05/CRTM05". A yellow callout box indicates a distance of "0.11 km" from a point on the map. The coordinates "470091, 1099793" are also displayed near a red circle on the map.

On the left side, there is a "NAVEGADOR" (Navigator) panel with a search bar and a "Centrar" (Center) button. The panel also displays the X and Y coordinates and the coordinate system.

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 2-1249240-2008
 Fecha : 30/04/2008 15:01:26
 Registrador: RODRIGO CHACON ALVARADO
 0EA1FF9FFEE16293464D8A06857A2BE6

Catastro Nacional
 1-2318005
 29/04/2008 10:58:37



LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	264 ° 54'	28.57
2 - 3	355 ° 13'	54.00
3 - 4	084 ° 54'	28.09
4 - 1	174 ° 43'	54.00

- LEVANTAMIENTO POLAR
- POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS
- ANGULAR 00° 00'
- LINEAL 0.00m
- DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 29 ABR 2008
ANOTADO

-MODIFICA EL PLANO CATASTRADO No. A-0457909-1997 Y EN CUANTO A SU REFERENCIA Y DOY FE QUE NO TRASLAPA CON OTRAS FINCAS

PROPIEDAD DE LOS REYES SOCIEDAD ANONIMA	CEDULA JURIDICA No.: 3-101-018204	SITA EN NUESTRO AMO	REGISTRO PUBLICO
JERSAN CASTRANA CASTILLO INGENIERO TOPOGRAFICO I.T.P. 1145	AREA 1529.93m²	DISTRITO 05° GUACIMA	FOLIO REAL No.
PROTOCOLO TOMO 15476 ESCALA FOLIO 024	AREA SEGUN REGISTRO 1529.93 m ²	CANTON 01° ALAJUELA	2 339146-000
		PROVINCIA 02° ALAJUELA	ARCHIVO R20
		FECHA ABRIL 2008	REFEREN CHEQUEO.dwg

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 339146--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 339146 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 20 TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-GUACIMA CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : LOS REYES S.A.
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 28,57 METROS
ESTE : LOTE 19
OESTE : CALLE PREVISTA, LOS REYES S.A.

MIDE: MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE METROS CON NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: A-1249240-2008
IDENTIFICADOR PREDIAL: 201050339146__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00198449	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 129,037,672.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE DOLARES CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00554232-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-AGO-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 334-04023-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 2198449 000
AFECTA A FINCA: 2-00339146 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV DE AGUA REF: 00233775 000
CITAS: 368-16791-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 00233775 000
AFECTA A FINCA: 2-00339146 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DOMINANTE
CITAS: 405-15333-01-0911-001
FINCA REFERENCIA 00278123-000
AFECTA A FINCA: 2-00339146 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-02-2024 a las 14:44 horas

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

Anexo Texto

NOTAS.

- 1- No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni de la presencia del nivel freático ya que la información indicada en este informe, no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería, ni de laboratorio, tampoco se asume ninguna responsabilidad, por la firmeza de la estructura o durabilidad de los bienes. No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene solamente el alcance de un Avalúo
- 2- De igual forma no se asume responsabilidad alguna por vicios ocultos no detectables durante la inspección ocular de los inmuebles, que pueda presentar la edificación, ni por problemas o defectos presentes o futuros que pudiera presentar las instalaciones eléctricas, mecánicas y estructurales.
- 3- Se declara bajo fe de juramento que el suscrito no tiene ningún interés actual, ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4- No omitimos manifestar, que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto, el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario adjunto, en la visita de campo se verificaron al frente a calle.
- 5- Se indica que, para este bien, no se realizaron pruebas in situ, con el fin de comprobar la filtración, conductibilidad hidráulica, estudios geológicos, ni clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje, ni clasificación de suelos por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos presentes en este informe.
- 6- El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto, el valuador no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
- 7- Algunos de los datos aquí vertidos, como por ejemplo la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no de algún estudio pormenorizado, por lo que sus alcances se limitan a lo observado en la visita.
- 8- Se verifico la existencia de un sistema electromecánico con las características señaladas en este avalúo, hasta donde las posibilidades y el espacio físico lo permitan. No se asume ninguna responsabilidad por deficiencias en el electromecánico no visibles o no determinadas.
- 9- El valuador no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10- Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 11- El valuador no toma responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación anotada.
- 12- El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica (propiedad, derechos, gravámenes, y otros), pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.
- 13- Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones, es impredecible. Por lo tanto, el Perito Valuador firmante, no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos, sobre los inmuebles objeto de este avalúo.

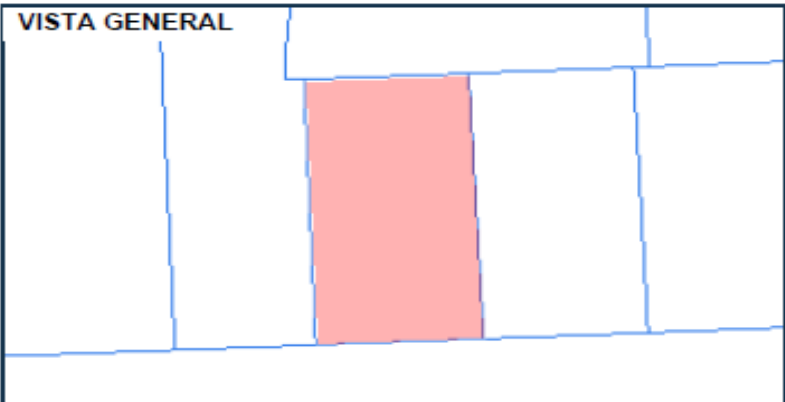

Anexo Imagen 1

Descripción:



Certificado Catastral 1

Descripción:

CERTIFICADO INMOBILIARIO		SE EXTIENDE EN FECHA Y HORA 21/02/2024 03:02 PM									
NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL 20105033914600		VISTA GENERAL 									
UBICACIÓN DISTRITO: 05 - GUÁCIMA CANTÓN: 01 - ALAJUELA PROVINCIA: 2 - ALAJUELA											
INFORMACIÓN DEL PREDIO INCONSISTENCIAS: 0 ANOTACIÓN: No MODIFICACIONES: 0 GRAVAMEN: Si ABRE: 0 AVISO CATASTRAL: No											
PROYECCIÓN CRTM05		(470121.03 - 1099873.50)									
											
		Escala 1:500									
FINCA A CERTIFICAR: 2-0339146-0-0 PLANO CATASTRADO: 204579091997	IDENTIFICADOR PREDIAL <table style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">PROVINCIA</td> <td style="text-align: center;">DISTRITO</td> <td style="text-align: center;">DUPLICADO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 0 1 0 5</td> <td style="text-align: center;">0 3 3 9 1 4 6 0 0</td> <td style="text-align: center;">0 0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">CANTÓN</td> <td style="text-align: center;">NÚMERO DE FINCA</td> <td style="text-align: center;">HORIZONTAL</td> </tr> </table>	PROVINCIA	DISTRITO	DUPLICADO	2 0 1 0 5	0 3 3 9 1 4 6 0 0	0 0	CANTÓN	NÚMERO DE FINCA	HORIZONTAL	CERTIFICADOR(A) Oscar Villalobos Villaplana
PROVINCIA	DISTRITO	DUPLICADO									
2 0 1 0 5	0 3 3 9 1 4 6 0 0	0 0									
CANTÓN	NÚMERO DE FINCA	HORIZONTAL									
ÁREA SEGÚN REGISTRO: 1529.93 m ²	PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA. INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 7 AM HORAS DEL DÍA DE HOY. ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN LA SOLICITUD ADJUNTA.										

Certificado Catastral 2

Descripción:

CERTIFICADO INMOBILIARIO DATOS GENERALES INFORMATIVOS	LISTADO DE COORDENADAS PROYECCIÓN CRTM05	
	Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
	470102.0332	1099843.8161
	470104.5829	1099789.8761
	470076.0371	1099788.6225
	470073.9943	1099842.6047
470102.0332	1099843.8161	
ABRE: Áreas Bajo Régimen Especial		
0 No se ubica en ABRE		
INCONSISTENCIAS		
0 No tiene.		
MODIFICACIONES: CORRESPONDE A DISCREPANCIAS EN LA INFORMACIÓN		
0 No tiene.		
CÓDIGOS ESPECIALES IDENTIFICADOR PREDIAL		
* Primer caracter de Número de Finca		
V	Predio de Vías Ejemplo: 30302V000000200	
H	Predio de Hidrografía Ejemplo: 30302H00001400	
P	Predio conformado por consecutivo predial Ejemplo: 10704P00005200	
N	Predio del Estado Ejemplo: 10101N00000100	