

Fecha: 18/11/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: LOMAS DE AYARCO, URBANIZACIÓN PARQUES DE AYARCO, CONDOMINIO ELI, FINCA FILIAL # 4.
1-SJO 3-Sánchez 18-Curridabat

Número de Avalúo: 5108773

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 115.797.247,76

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 15/11/2022

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

Observaciones Generales:
El condominio no posee áreas comunes construidas y las áreas comunes individualizadas corresponden al área de cochera y acceso de cada vivienda. // La casa requiere intervención urgente, especialmente en cuanto a las goteras en el techo que ya han causado muchos daños, especialmente en los cielos.

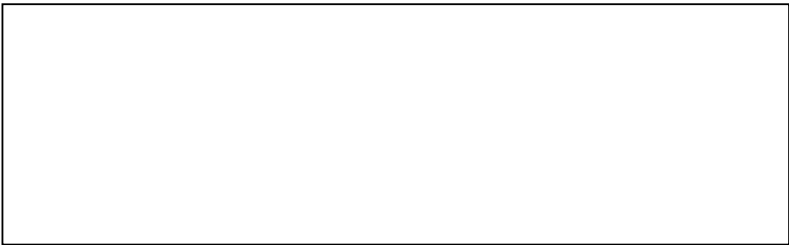
FIRMA: 

Nombre: Alfonso Villegas Corrales

Tipo de Profesional: Arquitecto

Idenfiticación #: 2-0395-0907

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1180300756880F-2022-C

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5108773

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Alfonso Villegas Corrales								
	OFICINA: Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - ALFONSO VILLEGAS CORRALES								
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0395-0907								
	CLIENTE: BNCR (6170-1 FLORY SALAZAR BALTODANO)			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto								
	CORREO: yleonar@bncr.fi.cr			CORREO: arquimagen@ice.co.cr								
TELÉFONO: 8398-7859		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		TELÉFONO: 8840-6046/2249-2259		OTRO:						
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%							
	PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 18 Curridabat		DISTRITO: 3 Sánchez		LOCALIDAD: Lomas de Ayarco							
	DIRECCIÓN EXACTA: LOMAS DE AYARCO, URBANIZACIÓN PARQUES DE AYARCO, CONDOMINIO ELI, FINCA FILIAL # 4.											
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 1180300756880F		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-1344687-2009		ÁREA REGISTRADA: 162 m²							
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: En desuso		VIGENCIA CONTRATO:					
LAS CARACTERISTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ Si ☐ No												
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca				SEGÚN: El Plano Y El Registro							
	PROPÓSITO: ☒ Estimar el Valor Físico ☐ Estimar el Valor de Mercado ☐											
	OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Administración de bienes											
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 6170-1 Flory Salazar Baltodano											
	SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro											
	VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro											
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en:				con vencimiento en:							
					Avalúo No.:							
	TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural				LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☒ Si ☐ No		BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No					
	CUOTA MANTENIMIENTO: ☒ Mes ☐ Año				NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): Eli							
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal				DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: 4 filiales de 2 niveles							
	ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 1180300027960M		ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 1180300756880F		FINCA FILIAL N°: 4							
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 924,17 m²		ÁREA M² FINCA FILIAL: 162 m²		ÁREA M² PRIVATIVAS: 723,7 m²		ÁREAS COMUNES: 200,47 m²						
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 162 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 162 m²		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No						
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,224				ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 130,36 m²								
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro						PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De		Hasta	
	TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro						RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):					
	TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro						RANGO DE PRECIOS:		166.677		183.909	
	DENSIDAD: ☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural						VISIÓN DEL MERCADO		OFERTA:		☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Alta ☐								DEMANDA:		☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
	ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐						TENDENCIA DE PRECIOS: ☒ Aumentando ☐ Estable ☐ Disminuyendo					
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno						ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No					
	COMENTARIOS:											
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 10,42 X 18,04 ☒ m ☐ ha.						SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☒ Sistema Sanitario ☒ Caño					
	ÁREA APLICABLE: 581,98 UNIDAD DE MEDIDA: m²						☒ Internet ☐ Cuneta ☐					
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:						AGUA: ☒ Si ☐ No ☐					
	TOPOGRAFÍA: Plana						ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☒ Acera ☒ Cordón					
	PENDIENTE: Ascendente						☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐					
	ZONIFICACIÓN: Residencial						ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐					
	FUENTE: Plan Regulador						TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local					
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No						MATERIAL: Asfalto					
	ESTADO FÍSICO: Óptimo						ANCHO DE VÍA: 11 M					
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno						TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 1000 m					
	CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Ninguno						JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐					
	DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno						EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m					
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No						TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero						
COMENTARIOS:						APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95						
El área aplicable es el área de la finca madre, el cual se utilizó en la homologación del terreno y luego se le aplicó el factor de copropiedad para conocer el valor del terreno proporcional de la filial que se valora. // El condominio consiste en 4 fincas filiales, todas con acceso independiente a la calle pública. // El Río Chigüite corre aproximadamente a 13 metros de distancia de la filial que se valora. De acuerdo con el mapa de riesgos de la CNE, no representa riesgo de inundación a dicha finca. // La servidumbre trasladada que indica el Registro proviene de la finca madre y no se observó en la filial que se valora, por lo que no la afecta físicamente. Lo mismo sucede con la servidumbre sirviente que indica el Registro.												

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1180300756880F-2022-C

NAS No.: 5108773

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	497.345	1.095.267	1.215
2	497.328	1.095.269	1.217
ÁREA m²: 130,36		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 209.840	
COMENTARIOS: Los vértices 1 y 2 corresponden a V1 y V2, respectivamente, en el plano catastrado. // El área de 130,36 m2 corresponde al área proporcional de la filial que se valora.			

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2010	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Otros	TECHOS: Teja metálica
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 198 m²	CUBIERTA: Teja metálica	CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo
EDAD EFECTIVA: 90 años	ESTRUCTURA: Mampostería confinada	Tubo estructural galvanizado
VIDA ÚTIL REMANENTE: 78 años	ENTREPISO: Viguetas pretensadas / losa de concreto	
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² (Cons. Accesorias)	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC05	FACHADA/EXTERIOR: Portón de cochera levadizo con verja metálica
VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años (Cons. Accesorias)	ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular	CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo
	AVANCE DE OBRA: 100%	Se requiere múltiples reparaciones menores
	PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	

ACABADOS INTERIORES:	ParedesCielos Repello☒ Empastado☐ Enchape☒ ☐ ☐ afinados☐ Gypsum☒ Baños y cocina☐ ☐ ☐	CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
PISOS: Cerámica de buena calidad	SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 100%	AI SLAM IENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay	AIRE ACONDICIONADO: No hay	LÍNEAS DE PLOMERÍA: PVC
RED AGUA CALIENTE: Sí. No hay calentador	GAS LP:	Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo
UBICACIÓN:		EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator
		☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario
		☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna
		☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina
		☒ Sistema de alarma
		CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Lavandería	Bodega	Cochera doble	Vestidor		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1			1		1	1	1			
SEGUNDO					2	2						1	1	
TERCERO														
TOTALES:		CUARTOS: 13		RECÁMARAS: 2		BAÑOS: 3		NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2		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.
A la fecha de la inspección, la casa se encontró en regular estado de conservación. Se requieren muchas reparaciones simples en paredes, cielos, techos, ventanería, pintura general y sistema eléctrico. // La vivienda es de 2 niveles: el primer nivel tiene un desnivel entre la cochera y el resto de la casa de aproximadamente 70 cms.. // No hay mueble de cocina, no hay puertas, el centro de carga no tiene los disyuntores (breakers), no está el medidor eléctrico ni el interruptor principal, los inodoros no tienen las tapas, faltan lavatorios y puertas de duchas. // Hay múltiples goteras que han destruido los cielos de gypsum en varios sectores de la casa. // Las paredes exteriores están llenas de hongos y musgo. // No está el motor del portón de la cochera.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL	
Informe de Avalúo No.: 214-1180300756880F-2022-C	NAS No.: 5108773

NAS No.: 5108773

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO							
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	SJO, Curridabat, Sánchez LOMAS DE AYARCO, URBANIZACIÓN PARQUES DE AYARCO, CONDOMINIO ELI, FINCA FILIAL # 4.		Lote en venta en Lomas de Ayarco, en la misma urbanización de sujeto. Vende Verny Ruíz.		Lote en venta en Residencial Altamonte, Curridabat. Vende Marcelo Dondi.		Lote en venta en Residencial La Itaba, Lomas de Ayarco. Vende Paula Avilés	
	Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
	Superficie de Terreno		15 m X 40 m		30,53 m X 37,92 m		10 m X 31 m	
	Fecha Consulta		16/11/2022		16/11/2022		16/11/2022	
	Valor Terreno		106.041.000		153.750.000		71.340.000	
	Números de Contacto		8883-5471		8842-0910		8942-9484	
	Valor Unitario del Terreno		175.275		183.909		166.677	
	Ubicación	5	5	1	3	,9503	5	1
	Dimensiones/Área de la Finca	581,98 m²	605 m²	1,0078	836 m²	1,0751	428 m²	,9404
	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							
	Pendiente %	5	15	1,1052	15	1,1052	15	1,1052
	Nivel respecto a calle	0,50	0,10	,9881	0,10	,9881	0,50	1
	Frente	36,05	15	1,0916	30,53	1,0168	10	1,1368
	Fondo	16	40	1,096	37,92	1,0901	31	1,0684
	Forma	R	R	1	I	1,025	R	1
	Localización	1	1	1		,95		1
	Negociación	1		,95		,95		,95
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,2509		1,144		1,1992	
	VALORES HOMOLOGADOS		219.247,07		210.391,07		199.880,64	
Conclusiones: En la homologación se utilizó la finca madre como sujeto, ya que por las dimensiones y el uso de suelo de los comparables disponibles en el área, hay más similitudes que con la finca filial.								
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 122.122.683								
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 209.840								

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1180300756880F-2022-C

NAS No.: 5108773

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica

OFICINA: Bienes Adjudicados

SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica

CLIENTE: BNCR (6170-1 FLORY SALAZAR BALTODANO)

CORREO: yleonar@bncr.fi.cr

TELÉFONO: 8398-7859

COD. AGENCIA: 214

IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021

VALUADOR

NOMBRE: Alfonso Villegas Corrales

EMPRESA: Perito Externo - ALFONSO VILLEGAS CORRALES

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0395-0907

TIPO DE PROFESIONAL: Architect

CORREO: arquimagen@ice.co.cr

TELÉFONO: 8840-6046/2249-2259

OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor	
	m²/ha	Unitario					Ajustado		Parcial	
1	130,36	209.840	1	1	1	1	209.840	100%	27.354.742,4	
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:	27.354.742,4	

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes						Valor Neto de	VUR	Valor Unitario
Explotación	m²/ha	Unitario	VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	Reposición		Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal	198	590.000	90	12	0,9244	0,819	0,757	100%	446.679,32	88.442.505,36
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales										Valor de las Construcciones: 88.442.505,36

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL:

115.797.247,76

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
Totals:										0

Página 4 de 13

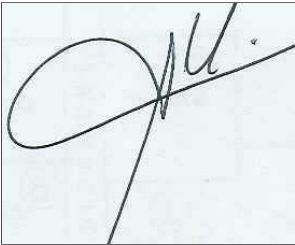
© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Curridabat, Sánchez LOMAS DE AYARCO, URBANIZACIÓN PARQUES DE AYARCO, CONDOMINIO ELI, FINCA FILIAL # 4.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	198 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	LOMAS DE AYARCO, URBANIZACIÓN P		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: 198 m²							
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:							
VALOR UNITARIO APLICABLE:							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL				
Informe de Avalúo No.: 214-1180300756880F-2022-C			NAS No.: 5108773	
LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: El condominio no posee áreas comunes construidas y las áreas comunes individualizadas corresponden al área de cochera y acceso de cada vivienda. // La casa requiere intervención urgente, especialmente en cuanto a las goteras en el techo que ya han causado muchos daños, especialmente en los cielos.			
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses		AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General	
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:			
	VALOR DE TERRENO: 27.354.742,4			
	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 88.442.505,36			
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 115.797.247,76			
	MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 88.442.505,36			
	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: 115.797.247,76 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado			
	CONCLUSIÓN DE VALOR			
	DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: LOMAS DE AYARCO, URBANIZACIÓN PARQUES DE AYARCO, CONDOMINIO ELI, FINCA FILIAL # 4.			
	PROVINCIA: SJO CANTON: Curridabat DISTRITO: Sánchez			
	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: 18/11/2022 VALOR FINAL: 115.797.247,76 MONTO DE LA SOLICITUD: 120.730.720				
VALOR EN LETRAS: ciento quince millones setecientos noventa y siete mil doscientos cuarenta y siete y setenta y seis centavos				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado				
	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica)	
				
	NOMBRE PERITO: Alfonso Villegas Corrales		NOMBRE CO-FIRMANTE:	
	TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto		TIPO DE PROFESIONAL:	
	REGISTRO #: 511		REGISTRO #:	
	CÓDIGO INSPECTOR: 486		CÓDIGO INSPECTOR:	
	COD. EMPRESA: 287			
	FECHA DEL INFORME: 18/11/2022		FECHA DEL INFORME:	
	PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No	
	FECHA DE INSPECCIÓN: 15/11/2022		FECHA DE INSPECCIÓN:	
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0395-0907		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				



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: COCHERA

Foto 4



Descripción: SALA - COMEDOR

Foto 2



Descripción: BODEGA

Foto 5



Descripción: COCINA

Foto 3



Descripción: ACCESO PRINCIPAL

Foto 6



Descripción: PATIO POSTERIOR

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: FACHADA POSTERIOR

Foto 10



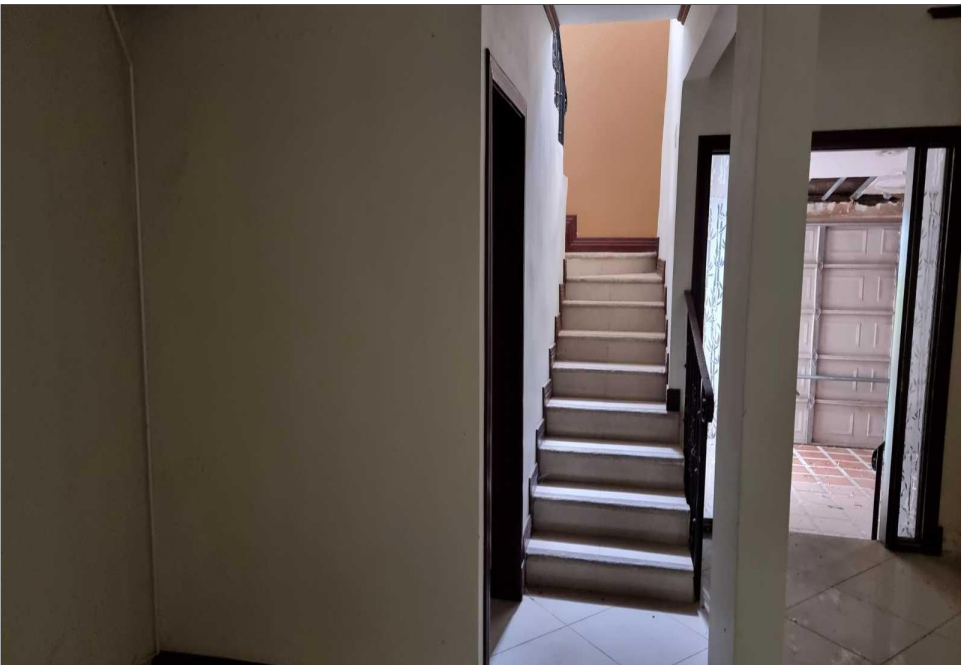
Descripción: PASILLO

Foto 8



Descripción: MEDIO BAÑO

Foto 11



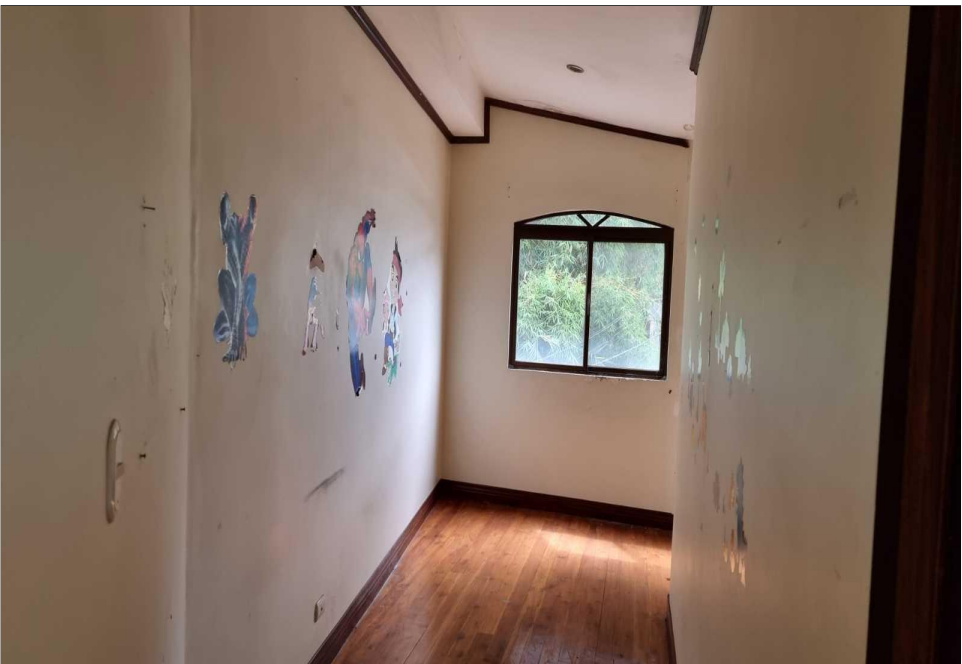
Descripción: ESCALERA

Foto 9



Descripción: LAVANDERÍA

Foto 12



Descripción: ESTUDIO (NIVEL 2)

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1180300756880F-2022-C

NAS No.: 5108773

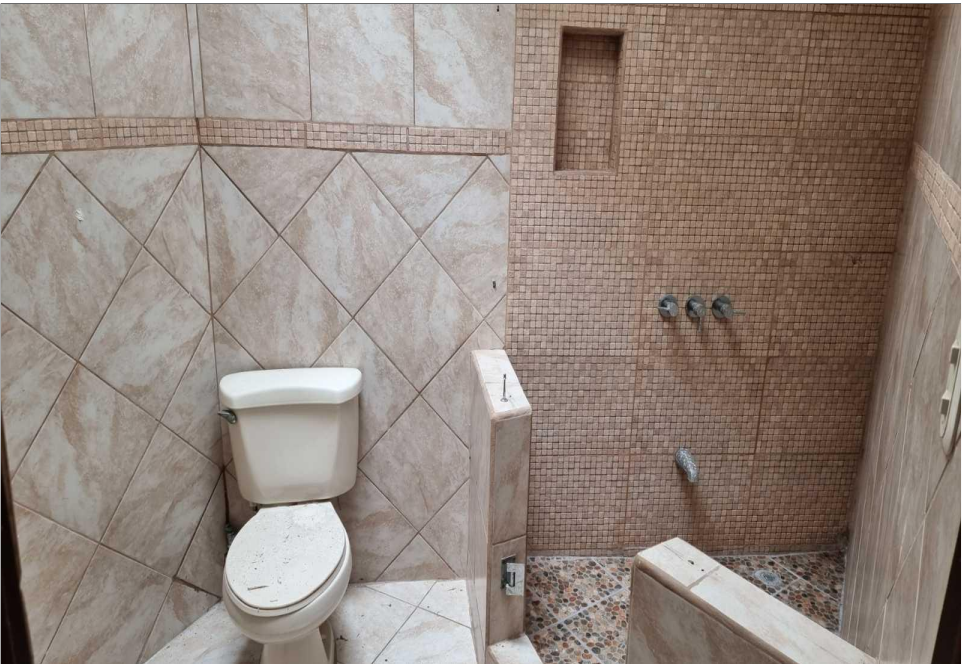
Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



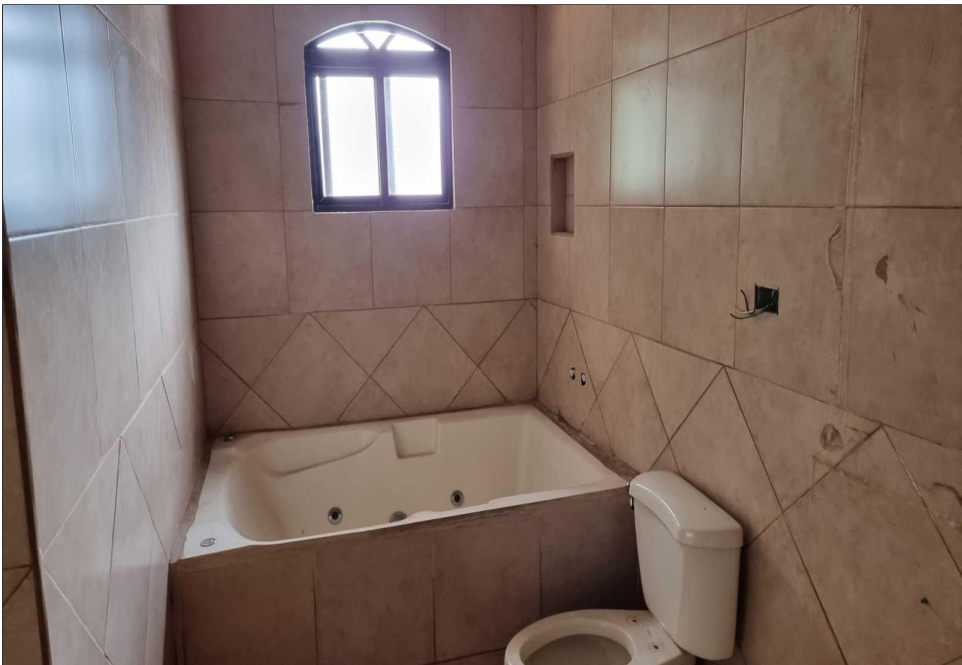
Descripción: DORMITORIO

Foto 16



Descripción: BAÑO

Foto 14



Descripción: BAÑO PRINCIPAL

Foto 17



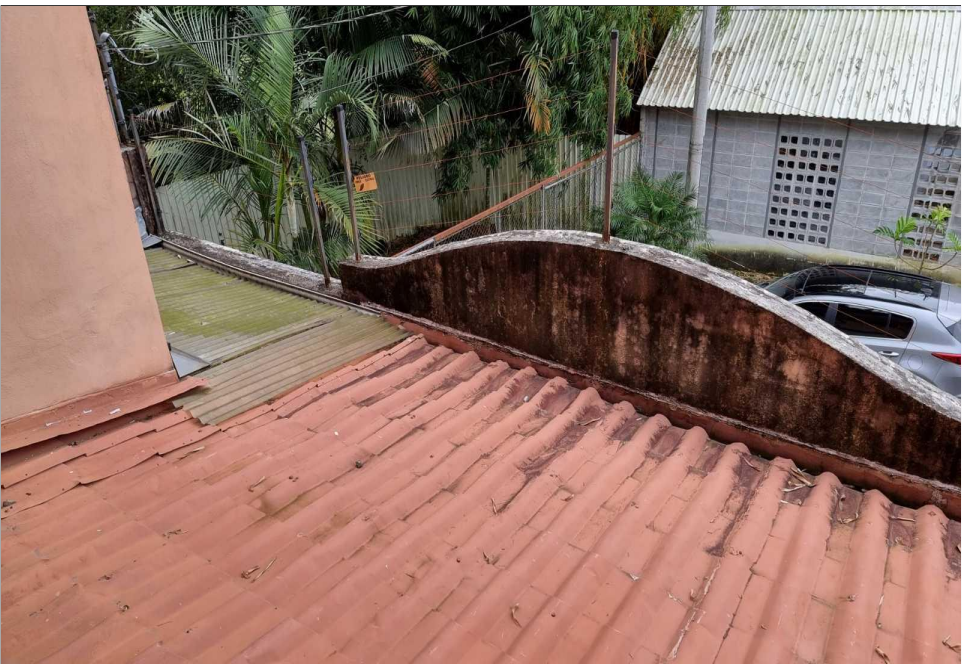
Descripción: BALCÓN

Foto 15



Descripción: DORMITORIO

Foto 18



Descripción: CUBIERTA DE TECHOS

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



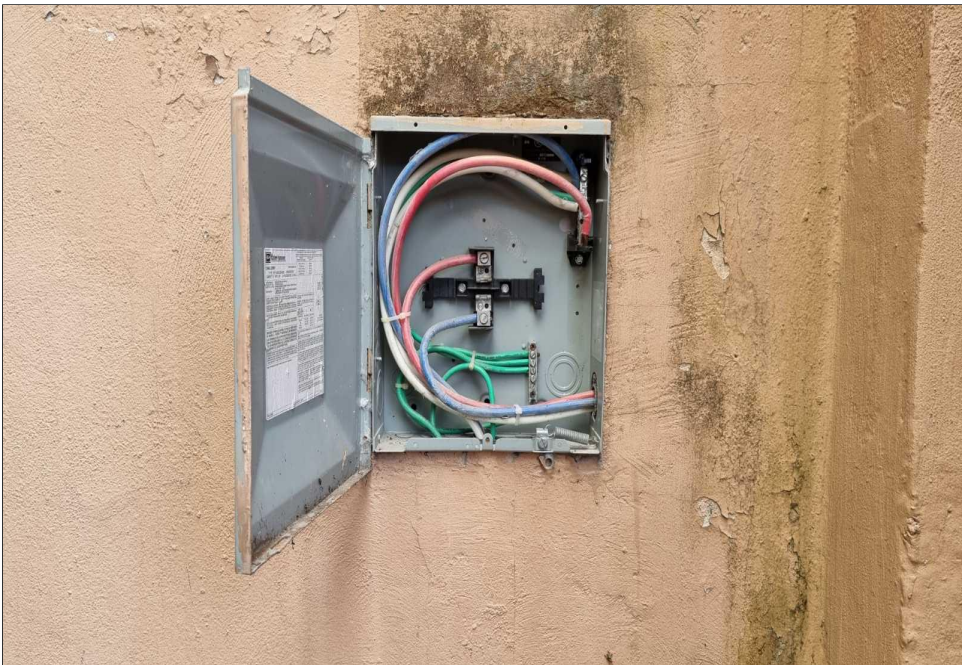
Descripción: CENTRO DE CARGA

Foto 22



Descripción: COMPARABLE 1

Foto 20



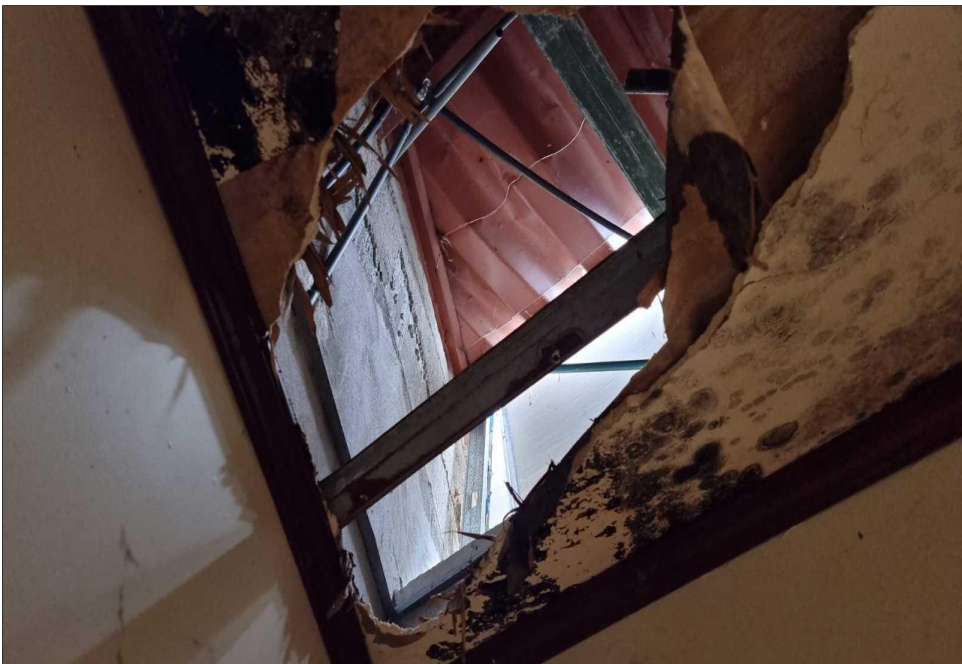
Descripción: INTERRUPTOR PRINCIPAL

Foto 23



Descripción: COMPARABLE 2

Foto 21



Descripción: DETALLE DE CIELOS

Foto 24



Descripción: COMPARABLE 4

Plano Catastro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE PLANOS CATASTRADOS
NUMERO DE CERTIFICACION: RNPDIGITAL-1047011-2019
1-1344687-2009
TOTAL DE PAGINAS: 3

ENCUENTRO: 1-1344687-2009
Fecha: 20/05/2009 11:48:30
Revisor: GONZALO SANCHEZ
DISEÑO: GONZALO SANCHEZ

NUMERO ENTERO: 000082032468



NOTAS:
LINDEROS EXISTENTES.
LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES
ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 00'01" LINEAL: 0.01m.
MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS No. 54-937701-2004.
LOS ACCESOS VEHICULARES, PEATONALES, ANTEJARDINES, ACERAS Y ZONAS VERDES
SON AREAS COMUNES PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO
RESIDENCIAL ELI.
TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS.
EL VERTICE No.10 DE LA FILIAL No.4, SEGUNDO NIVEL COINCIDE CON EL VERTICE No.12
DE LA FILIAL No.4, PRIMER NIVEL CON UNA ALTURA DE 3.20m.
LOS PUNTOS V1 Y V2 CORRESPONDEN A LOS VERTICES No.1 Y No.2 DEL PLANO
CATASTRADO DE LA FINCA MATRIZ.



DETALLE DE PLANTA BAJA
F.F.4 A CATASTRAR
ESCALA 1: 500



DETALLE DE PLANTA ALTA
F.F.4 A CATASTRAR
ESCALA 1: 500

DERROTERO 1° NIVEL AREAS PRIVATIVAS		
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	103° 49.5'	5.85
2-3	193° 49.5'	1.20
3-4	103° 49.5'	2.05
4-5	193° 49.5'	1.85
5-6	103° 49.5'	0.15
6-7	193° 49.5'	2.20
7-8	103° 49.5'	2.37
8-9	000° 51.3'	2.26
9-10	103° 49.5'	0.15
10-11	000° 51.0'	4.92
11-12	339° 30.5'	7.60
12-13	283° 49.5'	0.18
13-14	339° 30.5'	4.57
14-15	283° 49.5'	1.77
15-16	193° 49.5'	3.78
16-17	283° 49.5'	0.15
17-1	193° 49.5'	8.02
AREA= 83.96m ²		

DERROTERO 2° NIVEL AREAS PRIVATIVAS		
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	103° 49.5'	1.77
2-3	148° 49.5'	0.71
3-4	103° 49.5'	3.19
4-5	058° 49.5'	0.71
5-6	103° 49.5'	2.09
6-7	013° 49.5'	3.22
7-8	090° 51.0'	1.08
8-9	000° 51.0'	0.62
9-10	339° 30.5'	7.60
10-11	283° 49.5'	4.68
11-1	193° 49.5'	10.35
AREA= 78.14m ²		

NOMENCLATURA:
A.C.L. = AREA COMUN LIBRE
A.P.C. = AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA
A.P.N.C. = AREA PRIVATIVA NO CONSTRUIDA
F.F. = FINCA FILIAL
FINCA FILIAL PARA USO HABITACIONAL.
AMARRES
PUNTO V1 A PUNTO V2:
28308' - 23.06m.
VERTICE No.1 PRIMER NIVEL A PUNTO V2:
2708'41" - 25.93m.
VERTICE No.8 PRIMER NIVEL A PUNTO V1:
16925'37" - 1.06m.

Catastro Nacional
1-2433801
20/05/2009 11:48:30
Reingreso



UBICACION
FINCA MATRIZ EN URBANIZACION
PARQUES DE AYARCO
ESCALA 1: 5000



LOCALIZACION
HOJA: CURRIDABAT - ESCALA 1: 10,000

CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL ELI		FINCA MATRIZ No. H1002796M-000	
FINCA FILIAL: H1075688F-000		AREA SEGUN REGISTRO: 924.17m ²	
AREA SEGUN REGISTRO: 162.10m ²		SITA EN: LOMAS DE AYARCO	
ESCALAS INDICADAS		DISTRITO 3° SANCHEZ	
PROTOCOLO: TOMO: 15797 FOLIO: 158		CANTON 18° CURRIDABAT	
FECHA: MARZO-2009		PROVINCIA 1° SAN JOSE	
RAFAEL ALBERTO MONTEJO MADRIZ		TOPOGRAFO ASOCIADO A-3163	

Anexo Imagen 1

Descripción:

NOTAS Y OBSERVACIONES GENERALES

No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene sólo el alcance de un Avalúo.

No se asume responsabilidad por el funcionamiento de los sistemas electromecánicos, estructurales o de cualquier índole, ya que este informe corresponde a un avalúo. La responsabilidad sobre lo citado, corresponde al profesional responsable de las obras y a la empresa desarrolladora.

No se asume Responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos.

El Perito Valuador firmante, no tiene algún interés presente ni futuro sobre la Propiedad que se valora.

No es parte del alcance de este Avalúo la verificación de la información contenida en el Plano Catastrado. Los datos consignados en dicho Plano se asumen como ciertos.

La información contenida en el presente Avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble. Asimismo, se consideró la información del estudio registral y el plano catastrado.

El presente Avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite del crédito para el cual fue realizado.

El Perito Valuador firmante, no podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este Avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.

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.