

Fecha: 11/07/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Plus code: 78H4+V24 Pérez Zeledón, San José. Del Colegio La Esperanzas 500m Norte y 800m Este.
1-SJO 1-San Isidro de El General 19-Pérez Zeledón

Número de Avalúo: 5160750

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 4.832.328

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 11/07/2024

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

Observaciones Generales:

Lote sin construcciones, en la visita se visualiza que la construcción que existía en el terreno fue demolida da recientemente.

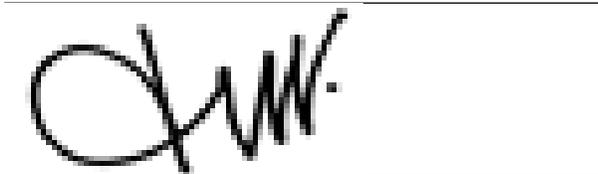
Cuenta con disponibilidad de los servicios publico básicos.

El punto de amarre indicado en el plano catastrado es incorrecto, debe de corregirse realizando un nuevo plano catastrado.

Los gravámenes indicados en el estudio de registro no afectan visiblemente la valoración del bien.

Plus code: 78H4+V24 Pérez Zeledón, San José.

FIRMA:



Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 6-0211-0284

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: FELIX VILLALOBOS GRANADOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 602110284

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11901061987200-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5160750

| | | | |
|---|--|--|--|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 9272-1 SANDRA MARLENE BONILLA FALLAS CORREO: acervantes@bnrc.fi.cr TELÉFONO: N/A IDENTIFICACIÓN N°: 1-0933-0314 | VALUADOR | NOMBRE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLALOBOS GRANADOS IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: fevigacr@gmail.com TELÉFONO: 2773-3922 OTRO: 8828-3922 |
| | NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 19 Pérez Zeledón DISTRITO: 1 San Isidro de El General LOCALIDAD: Las Esperanzas DIRECCIÓN EXACTA: Plus code: 78H4+V24 Pérez Zeledón, San José. Del Colegio La Esperanzas 500m Norte y 800m Este. IDENTIFICADOR PREDIAL: 11901061987200 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-1470238-2010 ÁREA REGISTRADA: 262 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1 USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: Sin uso 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 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 Adquiridos 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 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: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE SIN CONSTRUCCIONES 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: 262 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 262 m² 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 type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO | | COMENTARIOS: Zona residencial | |
| | TERRENO /FINCA | DIMENSIONES: 14,55 X 17,5 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 262 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Municipal 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No | |
| SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input 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 checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input 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: Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 14 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No 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: Lote sin construcciones, en la visita se visualiza que la construcción que existía en el terreno fue demolida da recientemente. Cuenta con disponibilidad de los servicios publico básicos. El punto de referencia indicado en el plano catastrado es incorrecto, debe de corregirse realizando un nuevo plano catastrado. Plus code: 78H4+V24 Pérez Zeledón, San José. | | | |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11901061987200-2024-U

NAS No.: 5160750

| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | |
|---|---------|--------------------------------------|---------|
| VÉRTICE | ESTE | NORTE | ALTITUD |
| 1 | 533.511 | 1.026.089 | 713 |
| ÁREA m²: 262 | | VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 18.144 | |
| COMENTARIOS: Lote baldío de uso residencial en una zona rural. | | | |

| | | |
|---|---|--|
| AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² EDAD EFECTIVA: años VIDA ÚTIL REMANENTE: años ÁREA CONSTRUCCIÓN: m² (Cons. Accesorias) VIDA ÚTIL REMANENTE: años (Cons. Accesorias) | TIPO DE CONSTRUCCIÓN: CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: | TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo |
|---|---|--|

| | |
|---|---|
| ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN: | CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo |
|---|---|

| UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: | | | | | | | | | | | ÁREA | |
|---------------------------|---------|------|---------|--------|-----------|-------------|----------|-----------|--|--|------|--|
| NIVEL | ENTRADA | SALA | COMEDOR | COCINA | RECÁMARAS | B. COMPLETO | MEDIO B. | SALA MEC. | | | | |
| PRINCIPAL | | | | | | | | | | | | |
| SEGUNDO | | | | | | | | | | | | |
| TERCERO | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
No hay construcciones.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11901061987200-2024-U

NAS No.: 5160750

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

| BIEN VALUADO | | COMPARABLE NO. 1 | | COMPARABLE NO. 2 | | COMPARABLE NO. 3 | |
|---|--------------------|---|---------|---|---------|---|---------|
| Descripción: | | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes |
| SJO, Pérez Zeledón, San Isidro de El General Plus code: 78H4+V24 Pérez Zeledón, San José. Del Colegio La Esperanzas 500m Norte y 800m Este. | | SJO, Pérez Zeledón, San Isidro de El General, La Angostura.300 m E de la Iglesia Católica. | | SJO, Pérez Zeledón, San Isidro de El General.0150 m N de la escuela. La Angostura. | | SJO, Pérez Zeledón. San Isidro de El General.150 m Oeste de la Iglesia | |
| Tipo de Información | | Base de datos | | Base de datos | | Base de datos | |
| Superficie de Terreno | | 25 m X 22 m | | 13 m X 48 m | | 15 m X 21 m | |
| Fecha Consulta | | 10/07/2024 | | 10/07/2024 | | 10/07/2024 | |
| Valor Terreno | | 13.130.000 | | 13.626.000 | | 5.604.000 | |
| Números de Contacto | | NSI | | NSI | | NSI | |
| Valor Unitario del Terreno | | 23.500 | | 21.700 | | 18.000 | |
| Ubicación | 5 | 5 | 1 | 5 | 1 | 5 | 1 |
| Dimensiones/Area de la Finca | 262 m ² | 559 m ² | 1,21 | 629 m ² | 1,34 | 312 m ² | 1,06 |
| Servicios 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Servicios 2 | 16 | 16 | 1 | 16 | 1 | 16 | 1 |
| Tipo de vía | 6 | 5 | ,94 | 5 | ,94 | 5 | ,94 |
| Relación Frente/Fondo | 14,55 | 25 | ,87 | 13 | 1,03 | 15 | ,99 |
| Pendiente % | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Nivel respecto a calle | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Negociación | 1 | 1 | ,8 | 1 | ,8 | 1 | ,8 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE | | ,7916 | | 1,0379 | | ,7891 | |
| VALORES HOMOLOGADOS | | 18.603,31 | | 22.522,66 | | 14.204,68 | |
| Conclusiones: Lote baldío, de tipo residencial, sin construcciones. | | | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 4.832.328 | | | | | | | |
| VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 18.444 | | | | | | | |

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11901061987200-2024-U

NAS No.: 5160750

| | | | |
|----------------|--|-----------------|---|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica | VALUADOR | NOMBRE: FELIX VILLALOBOS GRANADOS |
| | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 | | EMPRESA: Perito Externo - FELIX VILLALOBOS GRANADOS |
| | SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica | | IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284 |
| | CLIENTE: 9272-1 SANDRA MARLENE BONILLA FALLAS | | TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect |
| | CORREO: acervantes@bncr.fi.cr | | CORREO: fevigacr@gmail.com |
| | TELÉFONO: N/A IDENTIFICACIÓN N°: 1-0933-0314 | | TELÉFONO: 2773-3922 OTRO: 8828-3922 |

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 | 262 | 18.444 | 1 | 1 | 1 | 1 | 18.444 | 100% | 4.832.328 |
| 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: | 4.832.328 |

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

VALOR FÍSICO TOTAL:

4.832.328

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.: 214-11901061987200-2024-U

NAS No.: 5160750

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 Lote sin construcciones, en la visita se visualiza que la construcción que existía en el terreno fue demolida da recientemente.
 Cuenta con disponibilidad de los servicios publico básicos.
 El punto de amarre indicado en le plano catastrado es incorrecto, debe de corregirse realizando un nuevo plano catastrado.
 Los gravámenes indicados en el estudio de registro no afectan visiblemente la valoración del bien.
 Plus code: 78H4+V24 Pérez Zeledón, San José.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 4.832.328

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 4.832.328

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:

VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 4.832.328 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Plus code: 78H4+V24 Pérez Zeledón, San José. Del Colegio La Esperanzas 500m Norte y 800m Este.

PROVINCIA: SJO CANTON: Pérez Zeledón DISTRITO: San Isidro de El General

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: 11/07/2024 VALOR FINAL: 4.832.328 MONTO DE LA SOLICITUD: 6.027.587,5

VALOR EN LETRAS: cuatro millones ochocientos treinta y dos mil trescientos veintiocho colones

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: FELIX VILLALOBOS GRANADOS **NOMBRE CO-FIRMANTE:** FELIX VILLALOBOS GRANADOS

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

REGISTRO #: A-7007 **REGISTRO #:** A-7007

CÓDIGO INSPECTOR: 741 **CÓDIGO INSPECTOR:** 741

COD. EMPRESA: 321

FECHA DEL INFORME: 11/07/2024 **FECHA DEL INFORME:** 11/07/2024

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

FECHA DE INSPECCIÓN: 11/07/2024 **FECHA DE INSPECCIÓN:** 11/07/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 6-0211-0284 **IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique):** 602110284

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 interna del lote

Foto 4



Descripción: Vista interna del lote

Foto 2



Descripción: Vista interna del lote

Foto 5



Descripción: Vista interna del lote

Foto 3



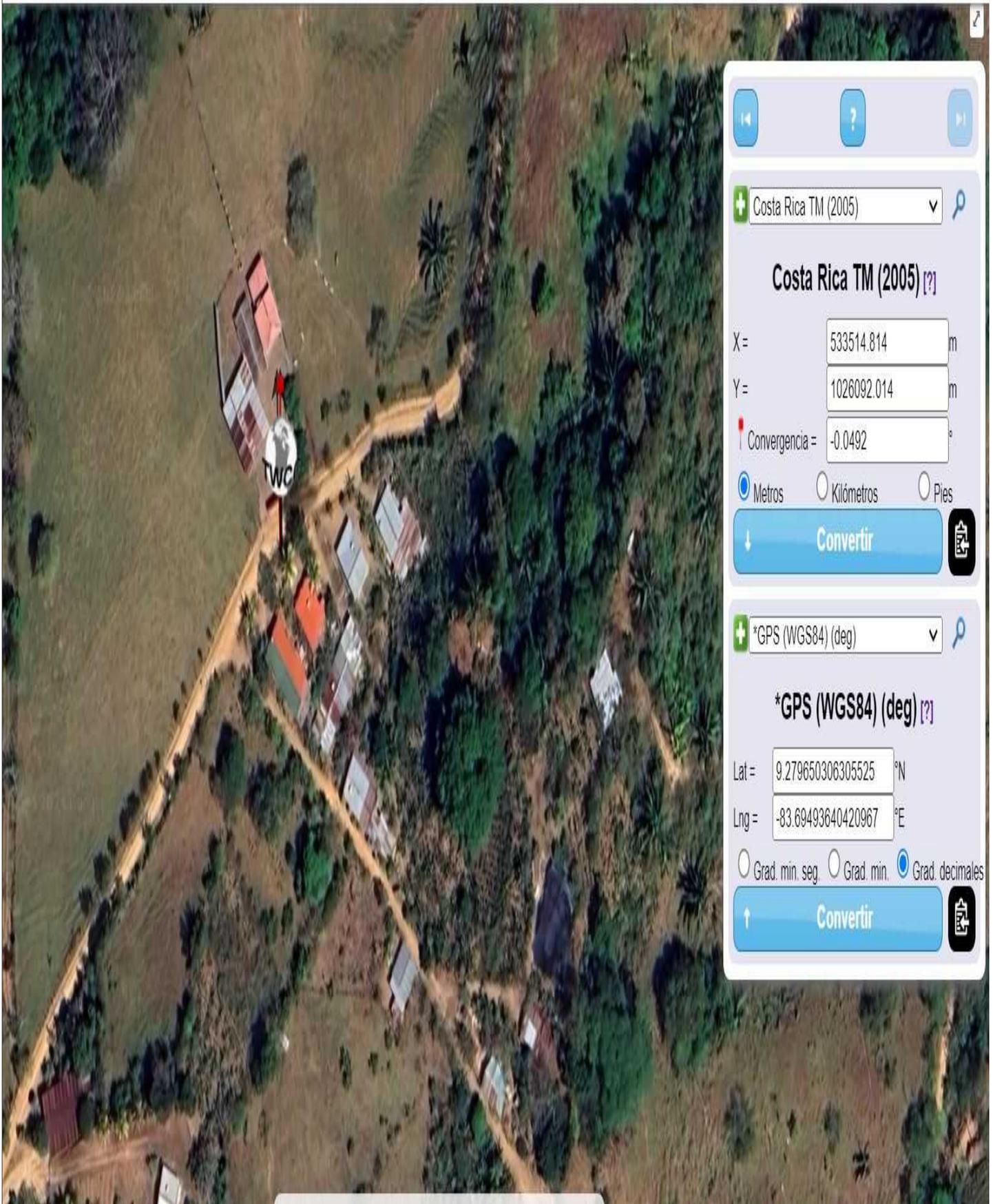
Descripción: Vista interna del lote

Foto 6

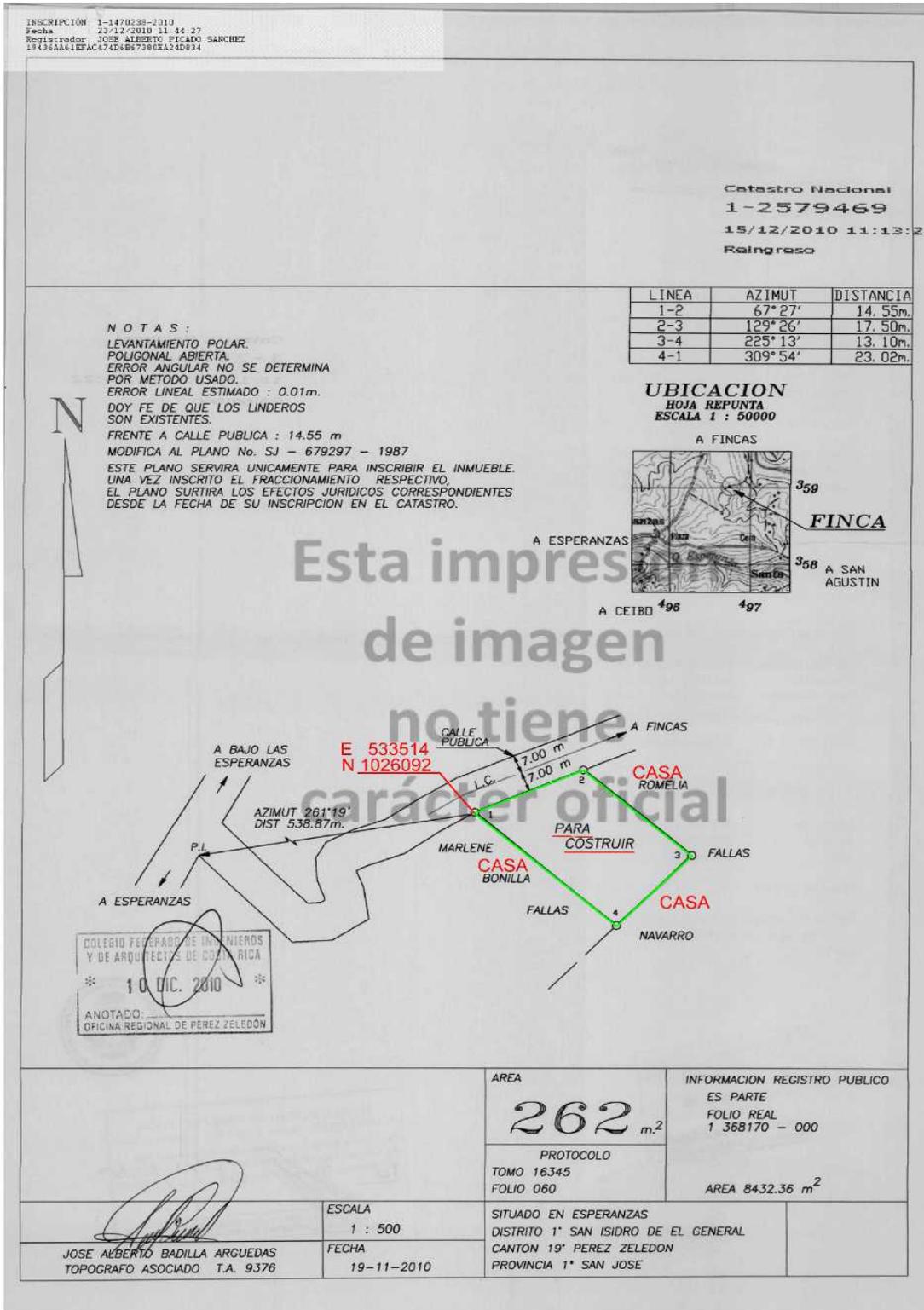


Descripción: Vista interna del lote

Mapa de Ubicación



Plano Catastro



Estudio de Registro

8/7/24, 9:40

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contactenos](#) | [Desconectar](#) | [Felix Villalobos](#)

Detalle de Certificaciones o Productos ★

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 619872--000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 619872 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ISIDRO DE EL GENERAL CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : ROMELIA FALLAS NAVARRO
ESTE : ROMELIA FALLAS NAVARRO
OESTE : MARLENE BONILLA FALLAS

MIDE: DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1470238-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| | | |
|--------------|----------------|--------------------|
| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
| 1-00368170 | 000 | FOLIO REAL |

VALOR FISCAL: 6,587,225.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO COLONES
DUÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00743697-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-DIC-2023

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 363-03105-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00120440 000
AFECTA A FINCA: 1-00619872 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 363-03105-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 00120440 000
AFECTA A FINCA: 1-00619872 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-07-2024 a las 09:40 horas

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

Todos los derechos reservados. © 2024. Registro Nacional. San José, Curridabat. Apartado Postal 525-2010. Curridabat. rnpdigital@rnp.go.cr

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

