

Fecha: 10/12/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Iglesia 50 metros al noreste y 50 metros al noroeste, casa esquinera. Plus Code W7MX+WX7 Verbe
3-CAR 9-Santa Rosa 5-Turrialba

Número de Avalúo: 5171724

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 59.817.714

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

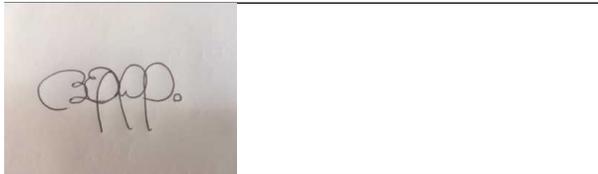
Fecha de Inspección: 09/12/2024

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

Observaciones Generales:

- Gravamen sobre propiedad: Servidumbre trasladada citas 303-15636-01-0921-001, no afecta su funcionalidad.
- El bien se acepta como garantía crediticia, es propiedad del banco.
- En términos generales se encuentra en buen estado, en este momento no cuenta con puertas interiores, mueble de cocina, termoducha, sin bombillos en cochera, closets sin puertas, inodoro sin tapa, sin cachera en fregadero, pintura deteriorada en dormitorio, enchape desprendiéndose en fachada.
- Por las características del cielo raso no existe escotilla para observar la instalación eléctrica, se presume entubada, con interruptor de cuchilla, la caja de breaker no cuenta con los disyuntores y se observan algunos cables expuestos en salida de termoducha.

FIRMA:



Nombre: Randall Elizondo Murillo

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 5-0219-0843

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30509019912000-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5171724

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 7953-1 JOSE PABLO BRENES OROZCO CORREO: jperezar@bncr.fi.cr TELÉFONO: 22114023 IDENTIFICACIÓN N°: 304850332		VALUADOR	NOMBRE: Randall Elizondo Murillo EMPRESA: Perito Externo - RANDALL ELIZONDO MURILLO IDENTIFICACIÓN N°: 5-0219-0843 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: elizondomurillo@lce.co.cr TELÉFONO: 8384-9132/2236 7762 OTRO:																	
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 3 CAR CANTON: 5 Turrialba DISTRITO: 9 Santa Rosa LOCALIDAD: Río Claro DIRECCIÓN EXACTA: De la Iglesia 50 metros al noreste y 50 metros al noroeste, casa esquinera. Plus Code W7MX+WX7 Verbe IDENTIFICADOR PREDIAL: 30509019912000 PLANO DE CATASTRO N°: C-2147612-2019 ÁREA REGISTRADA: 180 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Cartago USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: Desocupado VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																				
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 type="checkbox"/> Cliente de arriba <input checked="" type="checkbox"/> Otro BNCR VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Vivienda ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: ÁREA M² PLANO CATASTRO: 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 checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS:																			
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;"></td> <td style="width:20%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:10%;">De</td> <td style="width:10%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>TIPO DEL DISTRITO:</td> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DISTRITO:</td> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DENSIDAD:</td> <td colspan="3"> VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo </td> </tr> </table>						PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	TIPO DEL DISTRITO:	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			TENDENCIA DISTRITO:	RANGO DE PRECIOS:			DENSIDAD:	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																	
TIPO DEL DISTRITO:	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																				
TENDENCIA DISTRITO:	RANGO DE PRECIOS:																				
DENSIDAD:	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																				
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 10,61 X 16,44 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 180 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: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Baja DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS:																				
	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 checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" 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 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 fino ANCHO DE VÍA: 5,34 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: Esquinero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95																				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30509019912000-2024-U

NAS No.: 5171724

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	532.857	1.098.506	867
2	532.874	1.098.509	869
4	532.871	1.098.526	866

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
-Plus Code W7MX+WX7 Verbera, Provincia de Cartago

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2009 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 180 m² EDAD EFECTIVA: 15 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 54.4 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HG ESTRUCTURA: Mampostería ENTREPISO: No TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	TECHOS: Madera CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: Sencilla CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	--	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes: Repello <input checked="" type="checkbox"/> Empastado <input checked="" type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> Cielos: Paredes de mampostería con repello fino y estuco <input type="checkbox"/> Cielos de artesón y tablilla <input type="checkbox"/> Ventanería de aluminio y vidrio <input type="checkbox"/> Enchapes de azulejo <input type="checkbox"/> Actualmente sin puertas <input type="checkbox"/> PISOS: Cerámico SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Sí Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 75% - 99% Algunos cables expuestos TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LINEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" 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 CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	4	1			
SEGUNDO									
TERCERO									
TOTALES:	CUARTOS: 8	RECÁMARAS: 4	BAÑOS: 1	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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30509019912000-2024-U

NAS No.: 5171724

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
CAR, Turrialba, Santa Rosa De la Iglesia 50 metros al noreste y 50 metros al noroeste, casa esquinera. Plus Code W7MX+WX7 Verbena, Provincia de Cartago		CAR, Turrialba, San Juan Norte, 1 km del Hogar de Ancianos San Buenaventura.		CAR, Turrialba, Pavones, Eslabón			
Tipo de Información		Oferta		Oferta			
Superficie de Terreno		10 m X 40 m		10 m X 20 m		X	
Fecha Consulta		06/06/2024		12/08/2023			
Valor Terreno		19.800.000		9.500.000			
Números de Contacto		7112 - 6276		8959 - 6762			
Valor Unitario del Terreno		49.500		47.500			
Ubicación	3	5	1,052	5	1,052		1
Dimensiones/Area de la Finca	180 m ²	400 m ²	1,3	200 m ²	1,04		1
Servicios 1	4	4	1	4	1		1
Servicios 2	16	16	1	16	1		1
Tipo de vía	4	4	1	4	1		1
Relación Frente/Fondo	10,61	10	1,015	10	1,015		1
Pendiente %	0	0	1	0	1		1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,3881		1,1105		1	
VALORES HOMOLOGADOS		68.711,64		52.748,33		0	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 10.931.400

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 60.730

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30509019912000-2024-U

NAS No.: 5171724

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

- Gravamen sobre propiedad: Servidumbre trasladada citas 303-15636-01-0921-001, no afecta su funcionalidad.
- El bien se acepta como garantía crediticia, es propiedad del banco.
- En términos generales se encuentra en buen estado, en este momento no cuenta con puertas interiores, mueble de cocina, termoducha, sin bombillos en cochera, closets sin puertas, inodoro sin tapa, sin cachera en fregadero, pintura deteriorada en dormitorio, enchape desprendiéndose en fachada.
- Por las características del cielo raso no existe escotilla para observar la instalación eléctrica, se presume entubada, con interruptor de cuchilla, la caja de breaker no cuenta con los disyuntores y se observan algunos cables expuestos en salida de termoducha.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 10.931.400

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 48.886.314

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 59.817.714

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 48.886.314

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: 59.817.714 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Iglesia 50 metros al noreste y 50 metros al noroeste, casa esquinera. Plus Code W7MX+WX7 Verbená, Provincia de Cartago

PROVINCIA: CAR CANTON: Turrialba DISTRITO: Santa Rosa

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: 10/12/2024 VALOR FINAL: 59.817.714 MONTO DE LA SOLICITUD: 46.451.823,2

VALOR EN LETRAS: cincuenta y nueve millones ochocientos diecisiete mil setecientos catorce

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Randall Elizondo Murillo

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

REGISTRO #: IC 5860

CÓDIGO INSPECTOR: 719

COD. EMPRESA: 303

FECHA DEL INFORME: 10/12/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 09/12/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0219-0843

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:

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: Fachada lateral

Foto 4



Descripción: Caja de breaker sin disyuntores

Foto 2



Descripción: Medidor

Foto 5



Descripción: Salida eléctrica para termoducha

Foto 3



Descripción: Interruptor de cuchilla

Foto 6



Descripción: Baño sin puertas de ducha

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Cocina sin mueble de cocina

Foto 10



Descripción: Corredor

Foto 8



Descripción: Comedor

Foto 11



Descripción: Acceso a pilas y dormitorio

Foto 9



Descripción: Sala comedor

Foto 12



Descripción: Humedad en pared

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Marco sin puertas corredizas

Foto 16



Descripción: Corredor

Foto 14



Descripción: Dormitorio

Foto 17



Descripción: Pilas

Foto 15



Descripción: Acceso a dormitorios y baño

Foto 18



Descripción: Cocina

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 199120---000**

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 199120 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 9-SANTA ROSA CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

LINDEROS:
NORTE : ALEXIS SANCHEZ ASTORGA
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : MARCOS JIMENEZ SANCHEZ

MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS

PLANO:C-2147612-2019

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
3-00081685 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 58,064,779.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL
COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00659312-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-OCT-2021

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 303-15636-01-0921-001
FINCA REFERENCIA 3081685 000
AFECTA A FINCA: 3-00199120 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-12-2024 a las 14:28 horas

Anexo Texto

- a) El propósito de la presente valoración es calcular el valor de un terreno y sus construcciones, su uso es exclusivo del solicitante.
- b) El Avalúo se refiere al terreno y a las edificaciones existentes en él. Se realiza con la documentación proporcionada por el solicitante y la inspección visual en el momento de la visita.
- c) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada en la fecha indicada
- d) El costo de las construcciones se obtiene a partir del Valor de Reposición Nuevo (VRN), el cual consiste en determinar lo que costarían hoy día construir las mismas en condiciones similares y restarles la depreciación, considerando las edades, las vidas útiles estimadas y los estados de conservación (Método de Ross - Heidecke), obteniendo de esta manera el Valor Neto de Reposición (VNR).
- e) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas.
- f) El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo, ni interés particular por el monto que ha resultado.
- g) Se visitó el lugar exacto de su ubicación, las características y condiciones del inmueble son ciertas por comprobación visual.
- h) El trabajo comprende la verificación de la información suministrada por la el solicitante, conteniendo en ella el plano catastrado el cual está debidamente inscrito en la base de datos del catastro nacional (estudio de catastro) y el estudio del número de folio real de la finca en el registro público de la propiedad. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad.
- i) Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza la visita al sitio; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF.
- j) El método de valoración del terreno se realiza considerando el banco de datos de la firma e información de la zona, para ello se monitoreó el entorno para comparar precios de venta de terrenos (comparables) con el terreno (sujeto) a valorar, así como se comparó con otros terrenos ubicados en zonas de igual nivel socio económico y área.
- k) El suscrito valuador (a) da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de Conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de información y Confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- l) El método de depreciación utilizado fue el de Ross - Heidecke que considera la edad del bien, la vida útil estimada y el estado de conservación.
- m) Este informe de avalúo es confidencial, según la relación contractual con el solicitante. No se asume responsabilidad por su publicación y/o copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional de los Valuadores, sin el consentimiento por escrito de los mismos.

Anexo Imagen 1

Descripción:
Formulario de Servicios Públicos

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico



FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. ND

Nombre del proveedor del servicio: Asada de Río Claro

Número telefónico del proveedor: ND

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: ND

Nombre del abonado: No lo proporciona

Observaciones: _____

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. Medidor 2086161 ICE

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: ND

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : 2086161

Nombre del abonado : No lo proporciona

Observaciones: Propiedad colindante en costado noroeste