

Fecha: 01/04/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: AGUAS CLARAS, 150 METROS AL ESTE DE LA ESCUELA SANTA CONSTANZA, FRENTE CABAÑAS GREEN HOUSE
6-PUN 1-San Vito 8-Coto Brus

Número de Avalúo: 5152914

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 16.950.484

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 27/03/2024

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

Observaciones Generales:

La construcción existente requiere mantenimiento y mejoras importantes en todos los sistemas. A si indico que no realice pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no asumo responsabilidad sobre la firmeza estructural de la construcción, ni sobre el sistema eléctrico, ni sobre las características del suelo. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos, según su estado en la fecha que se realizó la inspección y la información descrita en este informe de avalúo se basa en los observado en sitio y documentación.

EL GRAVAMEN, NO SE OBSERVA QUE AFECTE LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN.

FIRMA:



Nombre: IVAN ARROYO CAMPOS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 6-0318-0674

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60801005342700-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5152914

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 9160-1 Victor Manuel Camareno Diaz CORREO: acervantes@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2212-2000 ext23430 IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		VALUADOR	NOMBRE: IVAN ARROYO CAMPOS EMPRESA: Perito Externo - IVAN ARROYO CAMPOS IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: iarroyo_c@hotmail.com TELÉFONO: 8898-8829/2732-1749 OTRO:																	
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 8 Coto Brus DISTRITO: 1 San Vito LOCALIDAD: AGUAS CLARAS DIRECCIÓN EXACTA: AGUAS CLARAS, 150 METROS AL ESTE DE LA ESCUELA SANTA CONSTANZA, FRENTE CABAÑAS GREEN HOUSE IDENTIFICADOR PREDIAL: 60801005342700 PLANO DE CATASTRO N°: P-0677361-1987 ÁREA REGISTRADA: 315.3 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 2 USO PREDOMINANTE: Residencial 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"/> Administración de bienes USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Administración de bienes 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 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: Casa habitación 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 checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" 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 checked="" 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																			
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION EXISTENTE EN ABANDONO, POR UBICACION Y CARACTERISTICAS SE CONSIDERA DE USO RESIDENCIAL, EL ACCESO ES POR CALLE PUBLICA DE ASFALTO, LOTE MEDIANERO, CON SERVICIO DE AGUA POTABLE, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO, TELEFONO CELULAR, UBICADOS FRENTE AL TERRENO VALORADO, LOS MISMOS ESTAN SUSPENDIDOS EN EL TERRENO VALORADO. El punto de amarre del plano catastrado no coincide con la realidad, además la propiedad presenta un traslapo con la propiedad vecina. Se recomienda realizar un plano catastrado que se ajuste a la realidad.		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:40%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> <td style="width:20%;"></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> 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 </td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):				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		
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																		
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																					
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																					
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 16,34 X 20,26 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 315,3 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Mapa de Zonas Homogéneas Ministerio Hacienda 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 Baja 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 checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón <input type="checkbox"/> Aluminado <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 checked="" type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 14 M 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: < 55																		
	COMENTARIOS: El terreno en sitio no esta demarcado en lindero Noreste. Se considera en lindero Noroeste la propiedad presenta traslape en la parte posterior. El punto de amarre del plano catastrado no coincide con la realidad, además la propiedad presenta un traslapo con la propiedad vecina. Se recomienda hacer un plano catastrado que se ajuste a la realidad. En lindero Noroeste existe un desnivel con respecto a la propiedad colindante, se considera la posibilidad de deslizamientos es baja o muy baja.																				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60801005342700-2024-U

NAS No.: 5152914

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	613.835	978.998	925
3	613.814	978.998	923
4	613.824	979.009	923

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
 Como valuador manifiesto que no tengo interés actual o futuro sobre el inmueble valuado, no tengo vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A si indico que no realice pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no asumo responsabilidad sobre la firmeza estructural de la construcción, ni sobre el sistema eléctrico, ni sobre las características del suelo. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos, según su estado en la fecha que se realizó la inspección y la información descrita en este informe de avalúo se basa en los observado en sitio y documentación. EL GRAVAMEN, NO SE OBSERVA QUE AFECTE LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1990 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 107 m² EDAD EFECTIVA: 34 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 22.6 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 50 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 30 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Perfil metálico lamina ondulada ESTRUCTURA: Madera ENTREPISO: Madera TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: Sencillo CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Techo en estado deficiente
		FACHADA/EXTERIOR: Plana CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Fachada sencilla

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"/> PISOS: Madera, cerámico y mosaico SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 0% - 25% Áreas visibles TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No hay AIRE ACONDICIONADO: No hay RED AGUA CALIENTE: No hay 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 LINEAS DE PLOMERÍA: Económica Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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 type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:												
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Pilas, sótano	Garaje		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	1	0	0	1	1		
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 9 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 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.
 Construcción con acabados muy sencillos, la construcción existente requiere mantenimiento y mejoras importantes en sistema eléctrico, mecánico de agua potable, en área de los servicios y baños, paredes requieren mantenimiento, pintura en paredes internas y externas, el cielo raso requiere mantenimiento, paredes internas y externas requieren mantenimiento, puertas de madera requieren ajustes y reparaciones, ventanas en vidrio parcialmente dañadas, piso requiere mantenimiento, esta inspección desconoce de vicios ocultos en la construcción, no se realizo pruebas al sistema mecánico ni al sistema eléctrico, lo descrito en este informe de avalúo es según lo observado en sitio el día de la inspección.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60801005342700-2024-U

NAS No.: 5152914

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
PUN, Coto Brus, San Vito AGUAS CLARAS, 150 METROS AL ESTE DE LA ESCUELA SANTA CONSTANZA, FRENTE CABAÑAS GREEN HOUSE		Terreno para construir, vendido al señor Fabian Batista, a un valor de €11,000,000 con un área de 753 m2, con 17.15 m frente calle.		Terreno para construir, vendido a la señora Ana Fallas Madrigal, a un valor de €12,000,000 con un área de 1468 m2, con 15.00 m frente calle.		Avaluó realizado a la finca 60806025584400, con un área de 873 m2.	
Tipo de Información		Venta real, por Constructora VyH R.L.		Venta real, por Constructora VyH R.L.		Avaluó realizado	
Superficie de Terreno		17,15 m X 35,37 m		20 m X 54,08 m		30,04 m X 29,68 m	
Fecha Consulta		01/04/2024		01/04/2024		01/04/2024	
Valor Terreno		11.000.000		12.000.000		9.276.498	
Números de Contacto		8661-2345		8661-2345		8898-8829	
Valor Unitario del Terreno		14.608,23		8.174		10.626	
Ubicación	5	3	,9503	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	315,3 m²	753 m²	1,3367	1.468 m²	1,6698	873 m²	1,4042
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	5	1,391
Tipo de vía	4	4	1	5	1,0667	5	1,0667
Relación Frente/Fondo	0,8065	0,4848	1,1848	0,2774	1,4273	1,0121	0
Pendiente %	5	3	,9747	5	1	5	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,4669		2,5423		2,0835	
VALORES HOMOLOGADOS		21.429,31		20.780,53		22.139,52	

Conclusiones:

Las referencias son ventas reales y base de datos, esto a la fecha de la inspección.
 La descripción del entorno es vasado en lo observado en sitio, en la inspección se verifico que los servicios públicos disponibles frente al terreno valorado son agua potable, electricidad, alumbrado publico y teléfono fijo, el valor final del terreno es según los servicios públicos disponibles frente al terreno valorado y el acceso al área principal donde se ubica la casa habitación existente.
 La casa de habitación existente esta en un estado deficiente, requiere mantenimiento en todos sus sistemas.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 6.763.185

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 21.450

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60801005342700-2024-U

NAS No.: 5152914

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: IVAN ARROYO CAMPOS			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - IVAN ARROYO CAMPOS			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica					IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674			
	CLIENTE: 9160-1 Victor Manuel Camareno Diaz					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr					CORREO: iarroyo_c@hotmail.com			
	TELÉFONO: 506-2212-2000 ext23430		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021			TELÉFONO: 8898-8829/2732-1749		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	315,3	21.450	1	1	1	1	21.450	100%	6.763.185
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:	6.763.185

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	
Casa VM01	107	200.000	21.400.000	60	34	0,5561	0,678	8.068.549	22,6	75.407	
Cochera	50	100.000	5.000.000	30	15	0,625	0,678	2.118.750	12,7	42.375	
Totales	157		26.400.000							10.187.299	
										Valor de las Construcciones:	10.187.299

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:

16.950.484

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.: 214-60801005342700-2024-U

NAS No.: 5152914

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 La construcción existente requiere mantenimiento y mejoras importantes en todos los sistemas. A si indico que no realice pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no asumo responsabilidad sobre la firmeza estructural de la construcción, ni sobre el sistema eléctrico, ni sobre las características del suelo. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos, según su estado en la fecha que se realizó la inspección y la información descrita en este informe de avalúo se basa en los observado en sitio y documentación.
 EL GRAVAMEN, NO SE OBSERVA QUE AFECTE LA FUNCIONABILIDAD DEL BIEN.

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: 6.763.185

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 10.187.299

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 16.950.484

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 10.187.299

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: 16.950.484 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: AGUAS CLARAS, 150 METROS AL ESTE DE LA ESCUELA SANTA CONSTANZA, FRENTE CABAÑAS GREEN HOUSE

PROVINCIA: PUN CANTON: Colo Brus DISTRITO: San Vito

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: 01/04/2024 VALOR FINAL: 16.950.484 MONTO DE LA SOLICITUD: 12.322.932,96

VALOR EN LETRAS: dieciséis millones novecientos cincuenta mil cuatrocientos ochenta y cuatro

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: IVAN ARROYO CAMPOS

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

REGISTRO #: IC-17832

CÓDIGO INSPECTOR: 629

COD. EMPRESA: 319

FECHA DEL INFORME: 01/04/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 27/03/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 6-0318-0674

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: Lindero Sureste vista ver 1 al 2

Foto 4



Descripción: Linder Noroeste vista vert 4 al 3 y fachada posterior casa

Foto 2



Descripción: Lindero Noreste sin delimitar y fachada lateral

Foto 5



Descripción: Lindero Suroeste vista vert 2 al 3 y área garaje

Foto 3



Descripción: Lindero Noreste vista vert. 4 al 1

Foto 6



Descripción: Fachada principal y lateral, área garaje

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Área sala

Foto 10



Descripción: Área cocina e instalación eléctrica expuesta

Foto 8



Descripción: Área comedor

Foto 11



Descripción: Cuarto

Foto 9



Descripción: Área cocina

Foto 12



Descripción: Cuarto

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Cuarto

Foto 16



Descripción: Instalación eléctrica expuesta y área cochera

Foto 14



Descripción: Valuador y fachada lateral

Foto 17



Descripción: Fachada posterior de la construcción

Foto 15



Descripción: Caja de breakers e instalación eléctrica expuesta

Foto 18



Descripción: Lindero Noreste, vista vert 3 al 2 y gradas

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Cocina en sótano

Foto 22



Descripción: Referencia 1

Foto 20



Descripción: Pila en sótano

Foto 23



Descripción: Referencia 2

Foto 21



Descripción: Bodega en sótano

Foto 24



Descripción: Referencia 3

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

SECCION DE MICROFILM	
ROLLO 68	IMAGEN 207
FECHA 21 ABR. 1987	FIRMA <i>GA</i>

344-p-8-1-5

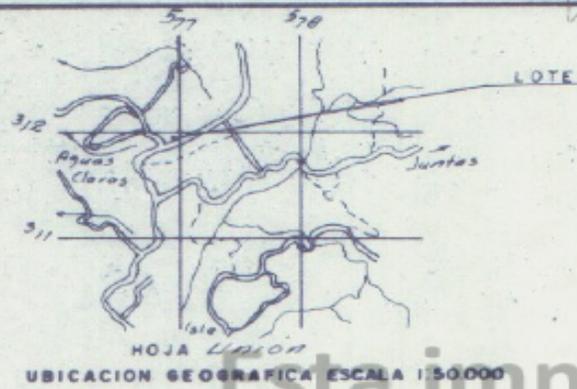
REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número

P-672361-87

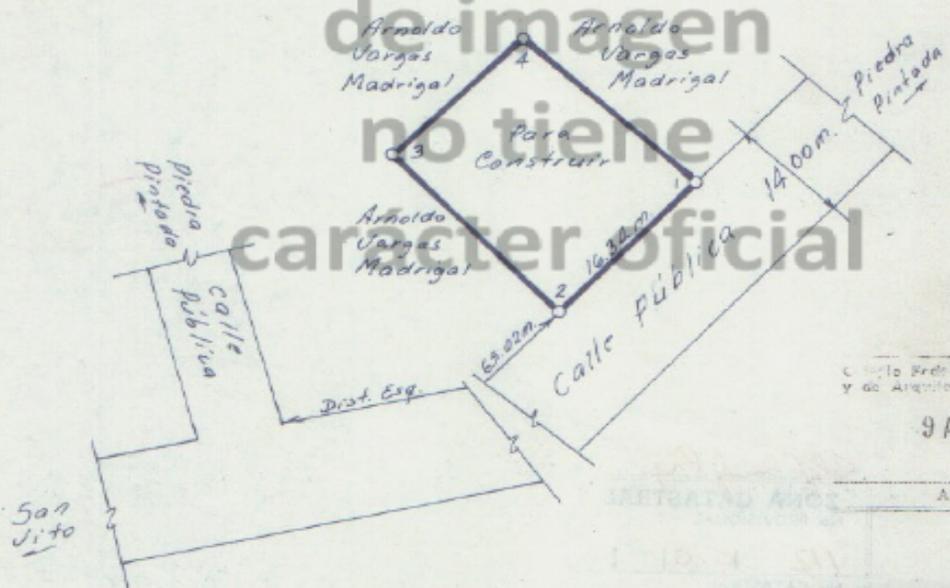
14 ABR. 1987

Fecha Firma autorizada



LINEA	ACIMUT	DIST.
1 - 2	223° 25'	16.34
2 - 3	316° 59'	20.26
3 - 4	45° 43'	15.26
4 - 1	133° 55'	19.68

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



C. de la Provincia de Imbabura y de la República de Ecuador

9 ABR 1987

Anotado

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
PRECISION ANGULAR 00°00'
PRECISION LINEAL 0.00m
DOY FE QUE NO SE HICIERON NUEVOS LINDEROS.

PROPIEDAD DE <i>Arnaldo Vargas Madrigal</i>		CEDULA: 2-168-524	SITUADO EN AGUAS CLARAS	PARTE DE
			DISTRITO 1° SAN VITO	FOLIO REAL N°
			CANTON 6° COTO BRUS	6027441-000
			PROVINCIA 6° PUNTARENAS	
LUIS AMADOR SIBAJA PERITO TOPOGRAFO N°1979	AREA 315.30 m ²	AREA SEGUN REGISTRO 50705.95 m ²		
PROTOKOLO TOMO 4448	FOLIO 24-26	ESCALA 1:500	ARCHIVO K. R. R.	FECHA FEBRERO 1987

Estudio de Registro

Firefox

https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsu...

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 53427-000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 53427 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN VITO CANTON 8-COTO BRUS DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : LAURA CAMACHO SANCHEZ
SUR : RAFAEL RODRIGUEZ
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : ALEXIS VARGAS ROJAS

MIDE: TRESCIENTOS QUINCE METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-0677361-1987

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 53427 Y ADEMAS PROVIENE DE 027441 000

VALOR FISCAL: 8,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00627755-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-DIC-2023

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 359-03814-01-0900-001
AFECTA A FINCA: 6-00053427 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 25-03-2024 a las 10:18 horas

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