

Fecha: 20/10/2022

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CONDIMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL PASEO DEL RIO, FINCA FILIAL No.31, CORONADO, SAN JOSE. XXJW+37P V
1-SJO 1-San Isidro 11-Vázquez de Coronado

Número de Avalúo: 5105025

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 115.926.586,44

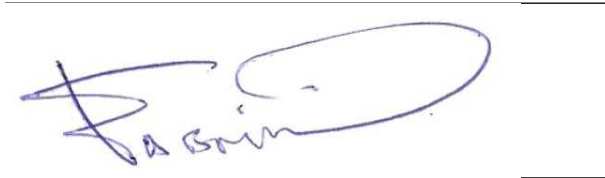
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 20/10/2022

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

Observaciones Generales:
No se cuenta con el acta constitutiva del condominio.

FIRMA:



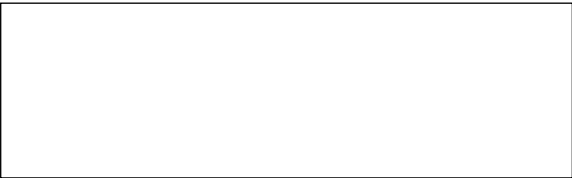
Nombre: FABRIZIO ORTEGA VARGAS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1119-0144

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1110100255840F-2022-C

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5105025

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: FABRIZIO ORTEGA VARGAS	
	OFICINA: Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - FABRIZIO ORTEGA VARGAS	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1119-0144			
CLIENTE: 7578-1 LORELAY YARKARY HERNANDEZ RETANA		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil			
CORREO: Yleonar@Bncr.Fi.Cr		CORREO: fabrizio.ortega@gmail.com			
TELÉFONO: 8398-7859		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0936-0261		TELÉFONO: 8992-2139	
				OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 1	SJO	CANTON: 11	Vázquez de Coronado	DISTRITO: 1	San Isidro
	LOCALIDAD: SAN ISIDRO					
	DIRECCIÓN EXACTA: CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL PASEO DEL RIO, FINCA FILIAL No.31, CORONADO, SAN JOSE. XXJW+37P Vá					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 1110100255840F		PLANO DE CATASTRO N°: SJ-1169533-2007		ÁREA REGISTRADA: 386,02 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: DESHABITADA		VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERÍSTICAS 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							
	☒ AVALÚO DE BIEN TEMPORAL										
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA										
	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	CON CONSTRUCCIONES:	☒ SI	☐ No
CUOTA MANTENIMIENTO:		☒ Mes	☐ Año	NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): CONDOMINIO RESIDENCIAL PASEO DEL RÍO							
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: VIVIENDA EN 2 NIVELES									
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 1110100013060M		ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 1110100255840F		FINCA FILIAL N°: 31							
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 45.967,9 m²		ÁREA M² FINCA FILIAL: 386,02 m²		ÁREA M² PRIVATIVAS: 26.828,2 m²		ÁREAS COMUNES: 19.139,7 m²					
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 386,02 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 386,02 m²		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No					
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,02		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 919,35 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:			
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75%	☒ 25 - 75%	☐ Menor de 25%	☐ Rural		VISIÓN DEL MERCADO			
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media Alta		☐		OFERTA:				
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta	☒ Media	☐ Baja	☐	DEMANDA:				
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:		☒ SI	☐ No	TENDENCIA DE PRECIOS:			
					☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Disminuyendo			
	COMENTARIOS:									
	Condominio Horizontal cuenta con caseta de seguridad, áreas verdes, calles y aceras internas, playground. Cuentan con todos los servicios públicos.									

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:	11,25	X	31,01	☒ m	☐ ha.	SERVICIOS:	☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☐ Alcantarillado	☐ Sistema Sanitario	☒ Caño
	ÁREA APLICABLE:	386,02	UNIDAD DE MEDIDA:	m²			☒ Internet	☐ Cuneta	☐			
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0						AGUA:	☒ SI	☐ No	☐		
	TOPOGRAFÍA: Plana						ADICIONALES:	☐ Calle de Grava	☒ Calle Pavimentada	☒ Recolección Basura	☒ Acera	☒ Cordón
	PENDIENTE: No Aplica						☒ Alumbrado	☒ TV por Cable	☐			
	ZONIFICACIÓN: Residencial						ELECTRICIDAD:	☒ SI Tiene	☐ No Tiene	☐		
	FUENTE:						TIPO DE RUTA:	☐ Primaria	☐ Secundaria	☐ Terciaria	☒ Camino Vecinal	☐ Calle Local
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:						☐ SI	☒ No				
	ESTADO FÍSICO:						Óptimo					
	POSIBILIDAD DE DAÑOS:						☐ SI	☒ No	Ninguno			
CUERPO DE AGUA CERCANO:						☒ SI	☐ No	Baja				
DESLIZAMIENTO:						☒ SI	☐ No	Alta				
EXISTEN GRAVÁMENES:						☒ SI	☐ No					
COMENTARIOS:												
La propiedad colinda en su parte posterior con la zona de protección al Río. No se pudo verificar la distancia en sitio, dado su alta maleza. Se estima que son más de 10 mts de distancia a la tapia. Se observa un desplazamiento de la masa de tierra ubicado en la zona de protección, justo en ese tramo se observa afectada la tapia posterior, la cual se requiere intervención.												

SERVICIOS:		☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☐ Alcantarillado	☐ Sistema Sanitario	☒ Caño
		☒ Internet	☐ Cuneta	☐		
AGUA:		☒ SI	☐ No	☐		
ADICIONALES:		☐ Calle de Grava	☒ Calle Pavimentada	☒ Recolección Basura	☒ Acera	☒ Cordón
		☒ Alumbrado	☒ TV por Cable	☐		
ELECTRICIDAD:		☒ SI Tiene	☐ No Tiene	☐		
TIPO DE RUTA:		☐ Primaria	☐ Secundaria	☐ Terciaria	☒ Camino Vecinal	☐ Calle Local
MATERIAL:		Concreto				
ANCHO DE VÍA:		8 mts				
TRANSPORTE PÚBLICO:		☒ SI	☐ No	Distancia mayor a 1000 m		
JARDINES/PARQUES:		☒ SI	☐ No	☐		
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m						
TIPO DE ACCESO:			Calle privada			
			TIPO DE UBICACIÓN: Medianero			
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75						

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1110100255840F-2022-C

NAS No.: 5105025

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	499.538	1.103.559	1.389
4	499.531	1.103.563	1.389

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
XXJW+37P Vázquez de Coronado, San José

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2010

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 282 m²

EDAD EFECTIVA: 12 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 43 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 22,72 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 28 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial dentro de condominio

CUBIERTA: ZING TEJA

ESTRUCTURA: MAMPOSTERIA

ENTREPISO: CONCRETO

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC04

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: METAL

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Se observa humedad en cielos, posiblemente por daños en la cubierta del techo, además de botaguas, caños y bajantes se le deberán de dar mantenimiento o sistituirlo.

FACHADA/EXTERIOR: Casa 2 niveles con pintura en regular estado

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Pintura, hojalatería, y tapias se les deberán de hacer intervención inmediata dado por estado físico actual.

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐ Repello fino en paredes

Empastado ☐ ☒ Empastado en cielos de gypsum

Enchape ☒ ☐ En baños

☐ ☐

☐ ☐

PISOS: Ceramica y laminado en nivel II

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado NO fué posible verificar

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO tiene

AIRE ACONDICIONADO: NO tiene

RED AGUA CALIENTE: Si tiene

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: Intervención a tapia posterior

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

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

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Bodega	Espacio para o				ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1			1		1					
SEGUNDO					3	2				1				
TERCERO														

TOTALES: 19 CUARTOS: 11 RECÁMARAS: 3 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.
Al encontrarse la vivienda deshabitada, la vivienda ya presenta humedad en cielos, paredes con alto deterioro de pintura, polilla en rodapiés de madera del nivel II, alta maleza en patio de la vivienda por lo que no se pudo recorrer el patio. Los pisos del nivel II presentan deterioro al ser piso laminado se observan partes levantada y el piso del baño principal también presenta daños (levantado). Además se requiere verificar la tapia posterior de la vivienda, la misma se encuentra volcada con cierta inclinación y además se observa en parte donde se ubica la zona de protección del río, cierto desplazamiento de la masa de tierra hacia el río, poniendo en riesgo la estructura de la tapia posterior de la vivienda.

Página 2 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1110100255840F-2022-C

NAS No.: 5105025

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Vázquez de Coronado, San Isidro CONDIMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL PASEO DEL RIO, FINCA FILIAL No.31, CORONADO, SAN JOSE. XXJW+37P Vázquez de Coronado, San José		Lote en venta mismo Condominio Area: 357 m2, precio de venta \$180/m2, contacto Bryan Castillo TC: 624,86		Lote en venta mismo Condominio Área: 404 m2, precio de venta \$78,000, contacto Bryan Castillo TC: 624,86		Vivienda comprada recientemente. Área lote 430 m2, constr 270m2. Transacción \$170.000 Esteban Calvo TC: 624,86	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Transacción	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		20/10/2022		20/10/2022		20/10/2022	
Valor Terreno		40.153.503		48.739.080		42.490.480	
Números de Contacto		8992-1703		8992-1703		8816-7779	
Valor Unitario del Terreno		112.474		120.641		98.815	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	386,02 m²	357 m²	1,059	404 m²	1,103	430 m²	1,126
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	5	5	1	5	1	5	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Negociación		2%	,98	2%	,98	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0378		1,0809		1,126	
VALORES HOMOLOGADOS		116.727,77		130.405,68		111.265,69	
Conclusiones: Los comparables utilizados en la homologación son tomados de lotes ubicados dentro del mismo condominio.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 46.116.265							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 119.466							

Informe de Avalúo No.: 214-1110100255840F-2022-C

NAS No.: 5105025

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: FABRIZIO ORTEGA VARGAS	
	OFICINA: Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - FABRIZIO ORTEGA VARGAS	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1119-0144	
	CLIENTE: 7578-1 LORELAY YARKARY HERNANDEZ RETANA			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: Yleonar@Bncr.Fi.Cr			CORREO: fabrizio.ortega@gmail.com	
	TELÉFONO: 8398-7859	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0936-0261		TELÉFONO: 8992-2139	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	386,02	119.466	1	1	1	1	119.466	100%	46.116.265,32
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:	46.116.265,32

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales	0		0							Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

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	282	410.000	115.620.000	60	12	0,88	0,678	68.983.404	35,8	244.622
Tapias	22,72	45.000	1.022.400	60	12	0,88	0,9191	826.917,12	48,5	36.396
Totales	304,72		116.642.400							Valor de las Construcciones: 69.810.321,12

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			Valor de los Elementos Comunes:			0

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:	115.926.586,44
---------------------	----------------

Nº Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coficiente	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

	FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL	
Informe de Avalúo No.: 214-1110100255840F-2022-C		NAS No.: 5105025

NAS No.: 5105025

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	ENFOQUE DE MERCADO							
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	SJO, Vázquez de Coronado, San Isidro CONDIMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL PASEO DEL RIO, FINCA FILIAL No.31, CORONADO, SAN JOSE. XXJW+37P Vázquez de Coronado, San José							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	282 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	CONDIMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL		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:							

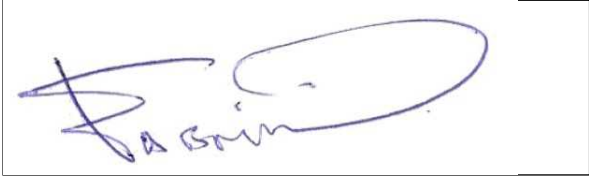
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 15

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1110100255840F-2022-C

NAS No.: 5105025

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: No se cuenta con el acta constitutiva del condominio.																					
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local																				
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 46.116.265,32 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 69.810.321,12 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 115.926.586,44 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 69.810.321,12 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: 115.926.586,44 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL PASEO DEL RIO, FINCA FILIAL No.31, CORONADO, SAN JOSE. XXJW+37P Vázquez de Coronado, San José PROVINCIA: SJO CANTON: Vázquez de Coronado DISTRITO: San Isidro 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: 20/10/2022 VALOR FINAL: 115.926.586,44 MONTO DE LA SOLICITUD: 104.167.164 VALOR EN LETRAS: ciento quince millones novecientos veintiséis mil quinientos ochenta y seis y cuarenta y cuatro centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																					
	FIRMA:  NOMBRE PERITO: FABRIZIO ORTEGA VARGAS TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: IC-22096 CÓDIGO INSPECTOR: 590 COD. EMPRESA: 244 FECHA DEL INFORME: 20/10/2022 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 20/10/2022 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1119-0144	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: <table border="0"> <tr> <td>☒ Enfoque de Costos</td> <td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td> <td>☒ Fotos Adicionales 19-24</td> <td>☒ Mapa de Ubicación</td> <td>☒ Anexo Imagen 1</td> </tr> <tr> <td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 7-12</td> <td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td> <td>☒ Plano Catastro</td> <td>☐ Anexo Imagen 2</td> </tr> <tr> <td>☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td> <td>☒ Fotos Adicionales 13-18</td> <td>☒ Estudio de Registro</td> <td>☐ Anexo Texto</td> <td>☐ Anexo Imagen 3</td> </tr> <tr> <td>☐ Certificado Catastral 1</td> <td>☐ Certificado Catastral 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			☒ 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			
☒ 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 LATERAL

Foto 4



Descripción: OTRA VISTA SALA

Foto 2



Descripción: COCHERA

Foto 5



Descripción: ÁREA DE COMEDOR

Foto 3



Descripción: SALA

Foto 6



Descripción: COCINA

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: PILAS

Foto 10



Descripción: CENTRO DE CARGAS

Foto 8



Descripción: TERRAZA

Foto 11



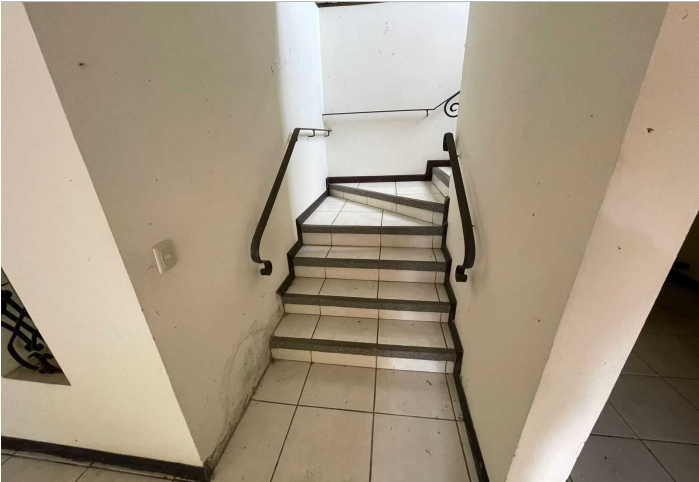
Descripción: BODEGA (TANQUE AGUA CALIENTE)

Foto 9



Descripción: MEDIO BAÑO VISITAS

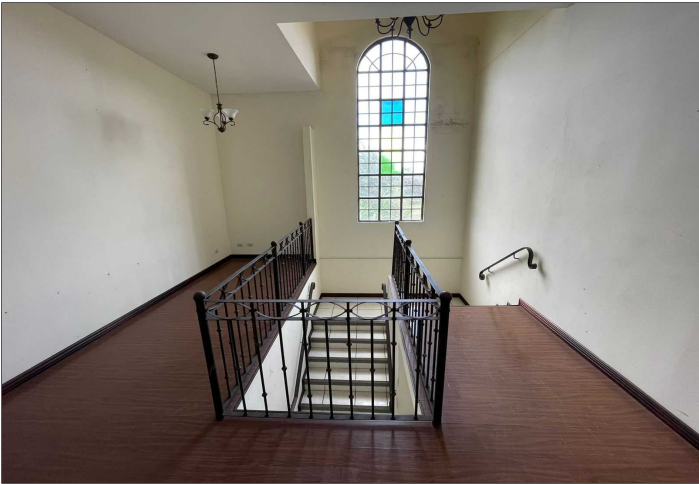
Foto 12



Descripción: ACCESO A NIVEL II

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: ESPACIO DEL NIVEL II

Foto 16



Descripción: BAÑO COMPARTIDO

Foto 14



Descripción: DORMITORIO SECUNDARIO #1

Foto 17



Descripción: DORMITORIO PRINCIPAL

Foto 15



Descripción: DORMITORIO SECUNDARIO #2

Foto 18



Descripción: BAÑO PRINCIPAL

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: DAÑOS ELECTRICOS

Foto 22



Descripción: VISTA CUBIERTA DE TECHO

Foto 20



Descripción: HUMEDAD EN PAREDES

Foto 23



Descripción: JUNTA EN TAPIAS

Foto 21



Descripción: MOVIMIENTO DE MASA EN ÁREA DE ZONA DE PROTECCIÓN Y TAPIA

Foto 24



Descripción: DESPLOME DE PAREDES

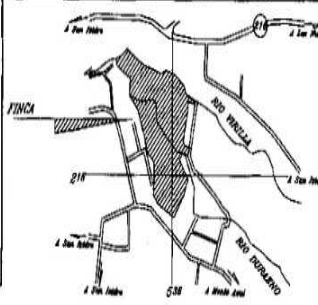
Mapa de Ubicación



Plano Catastro

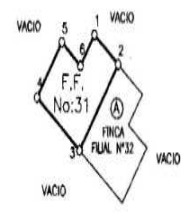
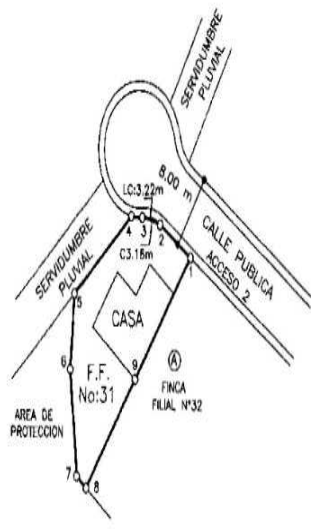
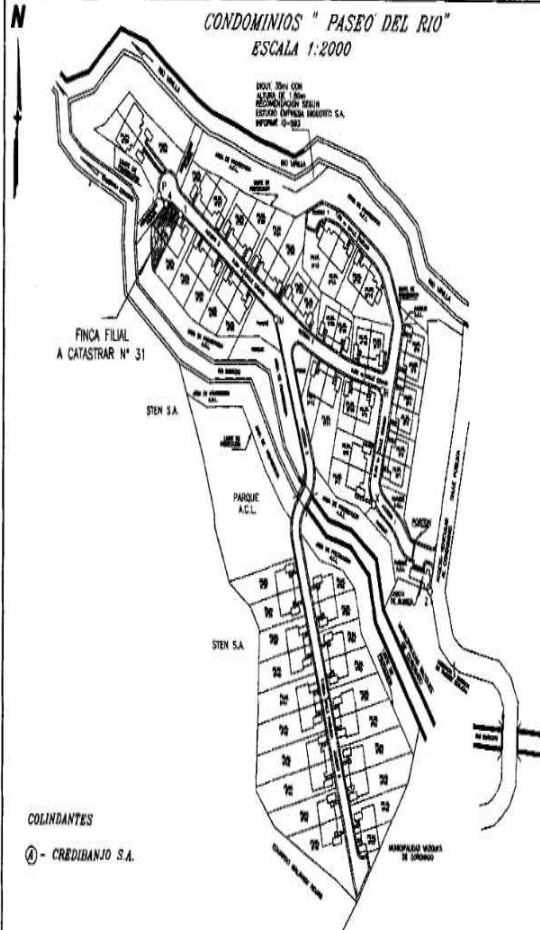
INSCRIPCIÓN: 1-1169533-2007
Fecha : 26/11/2007 09:33:53
Registrador: WILLIAM FLORES RIVERA
5A6E155C889D5A6F0072F4050D78EE19

Catastro Nacional
1-27-6-33-3
23/11/2007 09:37:29
Registrado



DERROTERO PRIMER NIVEL				
LINEA	AC	IM	UT	DIST.(m)
1-2	302°	58.2'		6.22
2-3	284°	31.9'		3.16
3-4	273°	39.0'		1.87
4-5	230°	34.7'		12.76
5-6	185°	09.9'		7.96
6-7	173°	58.9'		11.24
7-8	126°	53.9'		2.00
8-9	036°	39.6'		14.15
9-1	036°	39.6'		15.91
AREA :				300.00 m ²

DERROTERO SEGUNDO NIVEL				
LINEA	AC	IM	UT	DIST.(m)
1-2	126°	39.6'		5.16
2-3	216°	39.6'		11.16
3-4	306°	39.6'		9.16
4-5	036°	39.6'		7.16
5-6	126°	39.6'		4.00
6-1	036°	39.6'		4.00
AREA :				86.02 m ²



FILIAL EN SEGUNDA PLANTA
ESCALA:1/500

DATOS DE CURVA			
RADIO	C	L.C	AREA
5.00m	3.18m	3.22m	0.54m

AMARRE HORIZONTAL		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
4-1	313°22'	7.58m
1-M	122°20'	78.58m
M-R	111°33'	79.68m
R-X	187°03'	47.90m
X-2	132°28'	53.40m

AMARRE VERTICAL
EL PUNTO 3 DE LA SEGUNDA PLANTA DE LA FILIAL No.31 COINCIDE VERTICALMENTE CON EL PUNTO 9 DE LA PRIMERA PLANTA FILIAL No. 31, CON UNA DIFERENCIA DE ALTURA DE 2.80



PROPIEDAD HORIZONTAL:		FINCA FILIAL PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA: 3-101-083380		AREA: 386.02m ²		FINCA FILIAL FOLIO REAL N°: H1026584P-000.		SITUADO EN: SAN ISIDRO		ESCALA: INDICADAS		NOTAS:	
CONDOMINIOS RESIDENCIAL PASEO DEL RIO		CREDIBANJO S.A. (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)				AREA SEGUN REGISTRO 386.02m ²		DISTRITO: 1° SAN ISIDRO		FECHA: NOVIEMBRE 2007		- USO HABITACIONAL.	
						FINCA MATRIZ FOLIO REAL N°: H1001308M-000.		CANTON: 11° VASQUEZ DE CORONADO		ARCHIVO: CUN-677-PAS-RJO 31		- LAS PAREDES ENTRE APARTAMENTOS SON MAESTRAS.	
						AREA SEGUN REGISTRO 4ha5967.90 m ²		PROVINCIA: 1° SAN JOSE		APARTADO 1229		- LAS CALLES, ACERAS, PARQUES SON AREAS COMUNES, PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO PASEO DEL RIO.	
												- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA	
												- ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°00'20"	
												- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m	
												- LOS LINDEROS SON ACTUALES Y EXISTENTES.	
												- FRENTE A CALLE COMUN 11.31m.	
												- PLANO FINCA MATRIZ SJ-676870-99	

Estudio de Registro

9/9/22, 12:50

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 25584-F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 25584 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL TREINTA Y UNO DE DOS PLANTAS DESTINADA A USO
 HABITACIONAL CONSTRUIDA
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ISIDRO CANTON 11-VAZQUEZ DE CORONADO DE LA
 PROVINCIA DE SAN JOSÉ
 LINDEROS:

NORTE : CALLE

SUR : AREA COMUN LIBRE

ESTE : FILIAL TREINTA Y DOS

OESTE : AREA COMUN LIBRE

MIDE: TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS
 VALOR PORCENTUAL: 0.2
 PLANO: SJ-1169533-2007

DATOS ADICIONALES: EL PORCENTAJE CORRECTO ES DE 2.00%

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100001306M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 138,579,766.21 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE
 MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS COLONES CON VEINTIUN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00519111-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-SEP-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

HIPOTECA LEGAL LEY 9024

CITAS: 2017-667807-01-0497-001

VER RESOLUCION DE LAS 11 HORAS DEL 25/09/2017 EXPEDIENTE 2017-1015

AFECTA A FINCA: 1-00025584 F-000

about:blank

1/2

Anexo Imagen 1

Descripción:
REFERENCIAS UTILIZADAS EN LA HOMOLOGACIÓN



REF 1



REF 2



REF 3