

Fecha: 13/03/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ENTRADA AL CENTRO TURISTICO MONTEZUMO, 726 metros al noroeste, casa a costado izquierdo, antes 1-SJO 2-Mercedes Sur 4-Puriscal

Número de Avalúo: 5119708

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 45.359.904

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 12/03/2023

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

Observaciones Generales:

La vivienda no cuenta con el servicio de agua potable. Dicho servicio fue suministrado al anterior propietario por parte de los dueños del Rancho Montezumo, quienes era familia del Sr. Luis Enrique Zúñiga Mora. Conversando con las personas que habitan en los alrededores de la vivienda y quienes indicaron ser familiares del Sr. Zúñiga, manifestaron que no se cuenta con servicio por parte de Acueductos y Alcantarillados o de una ASADA, y que resulta necesario y prioritario, ya que el pozo con que cuentan actualmente no es suficiente, sobre todo en verano. Por tanto, no se puede garantizar que a un futuro propietario de la vivienda se le otorgue dicho servicio por parte de los dueños del pozo. Por tanto, dicho servicio es una limitante para la comercialización del inmueble.

FIRMA:



Nombre: MANUEL ANTONIO UREÑA CASTRO

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-0541-0066

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: MANUEL ANTONIO UREÑA CASTRO

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-0541-0066

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10402063930400-2023-R

Liquidez: Baja

NAS No.: 5119708

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 7598-1 LUIS ENRIQUE ZUNIGA MORA CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 1-0876-0776	VALUADOR	NOMBRE: MANUEL ANTONIO UREÑA CASTRO EMPRESA: Perito Externo - MANUEL UREÑA CASTRO IDENTIFICACIÓN N°: 1-0541-0066 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: manuel.urena.c@gmail.com TELÉFONO: 8380-3474//2293-7434 OTRO:												
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica. IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTÓN: 4 Puriscal DISTRITO: 2 Mercedes Sur LOCALIDAD: La Legua de Mercedes Sur. DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ENTRADA AL CENTRO TURISTICO MONTEZUMO, 726 metros al noroeste, casa a costado izquierdo, antes IDENTIFICADOR PREDIAL: 10402063930400 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-1625896-2012. ÁREA REGISTRADA: 432 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: En desuso 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 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"/> Cobro Judicial. USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 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 type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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 UNIFAMILIAR 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: 432 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: Yes 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 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No													
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> 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	COMENTARIOS: Es importante señalar que la vivienda se ubica en una zona rural, al costado izquierdo de la entrada principal del Rancho Montezumo. Actualmente la vivienda no cuenta con el servicio eléctrico, porque está desconectado, solo se requiere solicitar la reconexión. La vivienda tampoco cuenta con el servicio de agua potable. Dicho servicio fue suministrado al anterior propietario por parte de los dueños del Rancho Montezumo, quienes era familia del Sr. Luis Enrique Zúñiga Mora. Conversando con las personas que habitan en los alrededores de la vivienda y quienes indicaron ser familiares del Sr. Zúñiga, manifestaron que no se cuenta con servicio por parte de Acueductos y Alcantarillados o de una ASADA, y que resulta necesario y prioritario, ya que el pozo con que cuentan no es suficiente.														
	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 432 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Agrícola FUENTE: 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 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" 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"/> Córdón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" 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: 10 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Esquinero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55															
COMENTARIOS: La vivienda cuenta con tanque séptico. Actualmente la vivienda no cuenta con el servicio eléctrico, porque está desconectado, solo se requiere solicitar la reconexión. La vivienda no cuenta con el servicio de agua potable. La calle que conduce hasta la vivienda termina precisamente en esa zona, ya que después de ahí se accesa a la calle privada del Rancho Montezumo.															

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10402063930400-2023-R

NAS No.: 5119708

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	461.822,8	1.086.866,82	1.053
2	461.840,91	1.086.865,06	1.053
5	461.848,31	1.086.876,24	1.053

ÁREA m²: 432 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Se aclara que los vértices 2 y 5 son estimados, porque no existen en el sitio las colindancias (cercas o tapias) que permitan establecer dichos puntos con exactitud.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2002 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 155 m² EDAD EFECTIVA: 60 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 42.1 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA:	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: Corredores y dormitorio. 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"/> PISOS: Cerámica. SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" type="checkbox"/> No Entubado 0% - 25% 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 CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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.
La vivienda muestra un estado de conservación intermedio, propio de su condición de abandono.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10402063930400-2023-R

NAS No.: 5119708

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Puriscal, Mercedes Sur DE LA ENTRADA AL CENTRO TURISTICO MONTEZUMO, 726 metros al noroeste, casa a costado izquierdo, antes de la entrada principal al Rancho Montezumo.		Terreno en venta en la localidad de Cerbatana de Puriscal.		Terreno en venta en la localidad de Cerbatana de Puriscal.		Terreno en venta en la localidad de Cerbatana de Puriscal.	
Tipo de Información		Oferta en el sitio.		Oferta en el sitio.		Oferta en el sitio.	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		13/03/2023		13/03/2023		13/03/2023	
Valor Terreno		30.000.000		17.500.000		21.000.000	
Números de Contacto		8333-6050		8790-9574		8790-9574	
Valor Unitario del Terreno		31.678,99		71.612,72		71.792,42	
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	432 m ²	947 m ²	1,2956	244,37 m ²	,8286	292,51 m ²	,8793
Servicios 1	1	3	,9418	4	,9139	4	,9139
Servicios 2	12	16	,8869	16	,8869	16	,8869
Tipo de vía	5	3	,8788	3	,8788	3	,8788
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Localización	1	0,8	,8	0,8	,8	0,8	,8
Negociación	1	0,95	,95	0,95	,95	0,95	,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7228		,4486		,476	
VALORES HOMOLOGADOS		22.897,03		32.122,7		34.173,75	

Conclusiones:

El valor del terreno obtenido se debe ajustar en una sección del terreno de 99,00 metros cuadrados, correspondiente a la ampliación vial de 4,00 metros indicada en el plano catastrado. Por tanto, el valor final del terreno se ajusta a un monto de 10.768.464,00 colones. Se refiere al cuadro de avalúo del terreno, en el que se muestra la aplicación del factor a una sección del terreno.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 12.136.608

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 28.094

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10402063930400-2023-R

NAS No.: 5119708

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
		Terreno en venta en la localidad de Cerbatana de Puriscal.					
Tipo de Información		Oferta en el sitio.					
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		13/03/2023					
Valor Terreno		30.000.000					
Números de Contacto		8705-9365					
Valor Unitario del Terreno		27.472,53					
Ubicación			1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	432 m ²	1.092 m ²	1,358		1		1
Servicios 1	1	3	,9418		1		1
Servicios 2	12	16	,8869		1		1
Tipo de vía	5	3	,9788		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Localización	1	0,8	,8		1		1
Negociación	1	0,95	,95		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8438		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		23.181,38		0		0	
Conclusiones: El valor del terreno obtenido se debe ajustar en una sección del terreno de 99,00 metros cuadrados, correspondiente a la ampliación vial de 4,00 metros indicada en el plano catastrado. Por tanto, el valor final del terreno se ajusta a un monto de 10.768.464,00 colones. Se refiere al cuadro de avalúo del terreno, en el que se muestra la aplicación del factor a una sección del terreno.							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10402063930400-2023-R

NAS No.: 5119708

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: MANUEL ANTONIO UREÑA CASTRO
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - MANUEL UREÑA CASTRO
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0541-0066
	CLIENTE: 7598-1 LUIS ENRIQUE ZUNIGA MORA		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO:		CORREO: manuel.urena.c@gmail.com
TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0876-0776	TELÉFONO: 8380-3474//2293-7434	OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	432	28.094	1	1	1	1	28.094	100%	12.136.608
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:	12.136.608

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
Vivienda	80	380.000	30.400.000	60	21	0,7638	0,9191	21.341.040	42,1	266.763
Corredor	40	275.000	11.000.000	60	21	0,7638	0,9191	7.722.080	42,1	193.052
Pilas-Tend	35	225.000	7.875.000	60	21	0,7638	0,9191	5.528.320	42,1	157.952
Totales	155		49.275.000							Valor de las Construcciones: 34.591.440

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						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						Valor de los Elementos Adicionales: 0

VALOR FÍSICO TOTAL:

46.728.048

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.: 214-10402063930400-2023-R

NAS No.: 5119708

ENFOQUE DE MERCADO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Puriscal, Mercedes Sur DE LA ENTRADA AL CENTRO TURISTICO MONTEZUMO, 726 metros al noroeste, casa a costado izquierdo, antes de la entrada principal al Rancho Montezumo.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	155 m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DE LA ENTRADA AL CENTRO TURISTIC		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE			1		1		1
VALORES HOMOLOGADOS			0		0		0

Conclusiones:

ÁREA: 155 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10402063930400-2023-R

NAS No.: 5119708

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 La vivienda no cuenta con el servicio de agua potable. Dicho servicio fue suministrado al anterior propietario por parte de los dueños del Rancho Montezumo, quienes era familia del Sr. Luis Enrique Zúñiga Mora. Conversando con las personas que habitan en los alrededores de la vivienda y quienes indicaron ser familiares del Sr. Zúñiga, manifestaron que no se cuenta con servicio por parte de Acueductos y Alcantarillados o de una ASADA, y que resulta necesario y prioritario, ya que el pozo con que cuentan actualmente no es suficiente, sobre todo en verano. Por tanto, no se puede garantizar que a un futuro propietario de la vivienda se le otorgue dicho servicio por parte de los dueños del pozo. Por tanto, dicho servicio es una limitante para la comercialización del inmueble.

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: 10.768.464

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 34.591.440

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 35.591.440

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 45.359.904

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: 45.359.904 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ENTRADA AL CENTRO TURISTICO MONTEZUMO, 726 metros al noroeste, casa a costado izquierdo, antes de la entrada principal al Rancho Montezumo.

PROVINCIA: SJO CANTON: Puriscal DISTRITO: Mercedes Sur

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: VALOR FINAL: 45.359.904 MONTO DE LA SOLICITUD: 52.367.938

VALOR EN LETRAS: cuarenta y cinco millones trescientos cincuenta y nueve mil novecientos cuatro

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: MANUEL ANTONIO UREÑA CASTRO

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

REGISTRO #: IC-3411

CÓDIGO INSPECTOR: 988

COD. EMPRESA: 988

FECHA DEL INFORME: 13/03/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 12/03/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0541-0066

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE: MANUEL ANTONIO UREÑA CASTRO

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

REGISTRO #: IC-3411

CÓDIGO INSPECTOR: 988

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 12/03/2023

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique): 1-0541-0066

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: Corredor de acceso a la vivienda. Piso en cerámica. Puerta de madera con vitral en vidrio.

Foto 4



Descripción: Área de fregadero en la cocina. Mueble con base de concreto y sobre en cerámica.

Foto 2



Descripción: Sala y comedor. Ventanas en marco de madera y vidrio. Piso en cerámica, cielo en tabilla de m

Foto 5



Descripción: Fachada este de la vivienda, corredor y garaje.

Foto 3



Descripción: Cocina.

Foto 6



Descripción: Dormitorio principal. Piso de cerámica y cielo en tabilla de madera.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Baño en dormitorio principal.

Foto 10



Descripción: Corredor posterior y área de pilas. Piso en concreto, sin cielo.

Foto 8



Descripción: Dormitorio secundario. Piso en cerámica, cielo en tabilla de madera.

Foto 11



Descripción: Detalle de la estructura de techo en tubo de hierro, en el área de pilas.

Foto 9



Descripción: Baño para dormitorio secundario.

Foto 12



Descripción: Detalle de niple a conectar con ducha, en el baño secundario.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Daño en pared de madera y piso por acceso de humedad a la vivienda. Pared entre cocina y do

Foto 16



Descripción: Fachada oeste.

Foto 14



Descripción: Espacio destinado a pila en el área de pilas. Se desconoce la razón por la cual la pila no está.

Foto 17



Descripción: Medidor eléctrico sin conexión.

Foto 15



Descripción: Detalle de niple para conexión de ducha en baño de dormitorio principal.

Foto 18



Descripción: Centro de carga sin tapa y breakers eléctricos.

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 1-1625896-2012

Fecha: 12/12/2012 10:00:18
 Registrador: ADRIANA GONZALEZ GUILLEN
 B23825ADD53DEACEA3A0A561D1C69757

Catastro Nacional
1-2786812
 05/12/2012 13:21:59
 Reingreso

NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES.
- POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 01', ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m.
- LINDEROS EXISTENTES Y DISTANCIAS DADAS EN METROS.
- FRENTE A CALLE PUBLICA DE 24.64 m, DEL PUNTO 1 AL 2.
- FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO DE 16.76 m, DEL PUNTO 2 AL 5.
- LA SERVIDUMBRE TIENE UNA LONGITUD TOTAL DE 60.00 m Y DARÁ ACCESO A UN MAXIMO DE CUATRO LOTES.
- EL FUNDO SIRVIENTE ESTA CONSTITUIDO SOBRE LA FINCA 1371174-000.
- MODIFICA LOS PLANOS CATASTRADOS SJ-5687-1975 Y SJ-727271-2001.
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

DERROTERO

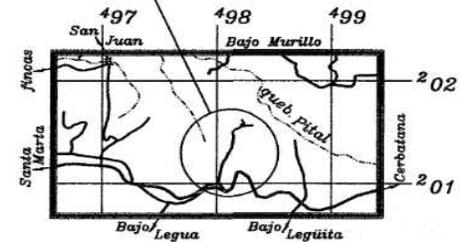
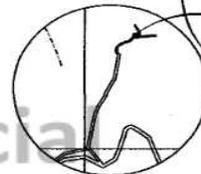
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1 - 2	88° 03' 23"	24.64
2 - 3	19° 13' 59"	9.66
3 - 4	08° 15' 10"	4.25
4 - 5	353° 59' 20"	2.85
5 - 6	275° 45' 22"	6.13
6 - 7	275° 02' 42"	11.95
7 - 8	280° 59' 39"	3.99
8 - 9	199° 49' 56"	10.09
9 - 10	201° 16' 12"	3.94
10 - 1	192° 07' 34"	6.39



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

05 DIC 2012

ANOTADO



LOCALIZACION ESCALA 1:50000
 Hojas RIO GRANDE y CANDELARIA

INFORMACION REGISTRO PUBLICO
 PARTE DE FINCA

FOLIO REAL
1371174-000

AREA: 144164.92 m²

SITUADO EN
LEGUA

DISTRITO **02° MERCEDES SUR**

CANTON **04° PURISCAL**

PROVINCIA **01° SAN JOSE**

AREA **432 m²**

ESCALA 1:750

PROTOCOLO
 TOMO 17811
 FOLIO 058

FECHA: SETIEMBRE 2012

MARCO ANTONIO VARGAS VARGAS
 INGENIERO TOPOGRAFO IT-8069

Estudio de Registro

8/3/23, 15:13

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 639304--000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 639304 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENMO CON UNA CASA
 SITUADA EN EL DISTRITO 2-MERCEDES SUR CANTON 4-PURISCAL DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
 LINDEROS:

NORTE : EVELYN ZUÑIGA MORA
 SUR : CALLE PUBLICA
 ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO DE RESTO
 OESTE : GUISELLE FIGUEROA FLEURI

MIDE: CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS
 PLANO: SJ-1625896-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 1-00371174 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 53,708,400.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES CON TREINTA Y NUEVE CENTIMOS
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2020-00518886-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-OCT-2020

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

SERVIDUMBRE DE PASO
 CITAS: 519-08336-01-0002-001
 FINCA REFERENCIA 100371174 000
 AFECTA A FINCA: 1-00639304 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/2

Anexo Imagen 1

Descripción:

El valor del terreno obtenido se debe ajustar en una sección del terreno de 99,00 metros cuadrados, correspondiente a la ampliación vial de 4,00 metros indicada en el plano catastrado. Por tanto, el valor final del terreno se ajusta a un monto de 10



Nombre: Avalúo de Bienes Inmuebles

Código: RE35-PR021GR02

Edición: 02

Página: 1 de 1

AVALÚO DEL TERRENO											
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		31 678,99		71 612,72		71 792,42		27 472,53			
Área (m2)	432,00	947,00	1,2956	244,37	0,8286	292,51	0,8793	1 092,00	1,3580		
Nivel (m)											
Frente											
Fondo											
Forma											
Pendiente											
Localización	1	0,8	0,8000	0,8	0,8000	0,8	0,8000	0,9	0,9000		
Servicios 1	1	3	0,9418	4	0,9139	4	0,9139	3	0,9418		
Servicios 2	12	16	0,8869	16	0,8869	16	0,8869	16	0,8869		
Tipo de vía	5	3	0,8788	3	0,8788	3	0,8788	3	0,8788		
Negociación		0,95	0,9500	0,95	0,9500	0,95	0,9500	0,95	0,9500		
Factor de Homologación		0,7228		0,4486		0,4760		0,8523			
Valores Homologados		22 897,44		32 124,56		34 174,04		23 414,49			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Futura ampliación vial.	0,5000	Área afectada	99,00 m2	Ampliación vial de 4,00 metros de ancho.							
	1,0000	Área afectada									
	1,0000	Área afectada									
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€28 153 /m2	Valor ajustado	€24 927 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0,8854	Área	432,00 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL			€24 927,00 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€10 768 464,00								

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos como resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.