

Fecha: 19/01/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA PLAZA DE FÚTBOL DE SANTA MARTA 123 METROS NORESTE Y 64 METROS SUR.
1-SJO 2-San Lorenzo 5-Tarrazú

Número de Avalúo: 5146660

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 57.877.456,4

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 18/01/2024

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

Observaciones Generales:

El acceso a la propiedad por ruta nacional N°303 San Marcos - San Lorenzo por calle de asfalto en buen estado de conservación. Se encuentra ubicado en zona de interés residencial - comercial. Presenta sus límites definidos. Se ubica a nivel de la rasante, con topografía plana.

La instalación eléctrica en la construcción existente, debe satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegida, aislada y entubada en un 100%. De ahí que, el sistema eléctrico interno de la edificación en general debe ser revisado y ajustado a los requisitos exigidos por el Código Eléctrico vigente (Decreto Ejecutivo No. 36979-MEIC, norma NFPA-70 (Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, RTCR 458:2011)). Ver anexo de texto al final del documento.

FIRMA:



Nombre: ISMAEL MURILLO JIMENEZ

Tipo de Profesional: Ing. Construcción

Identificación #: 1-1432-0842

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10502050088100-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5146660

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 8622-1 MARINO ALBERTO ESCOBAR PINILLO CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 8-0103-0794	VALUADOR	NOMBRE: ISMAEL MURILLO JIMENEZ EMPRESA: Perito Externo - ISMAEL MURILLO JIMENEZ IDENTIFICACIÓN N°: 1-1432-0842 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Construcción CORREO: imurillo@cfia.or.cr TELÉFONO: 8329-6494 OTRO:												
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 5 Tarrazú DISTRITO: 2 San Lorenzo LOCALIDAD: Santa Marta DIRECCIÓN EXACTA: DE LA PLAZA DE FÚTBOL DE SANTA MARTA 123 METROS NORESTE Y 64 METROS SUR. IDENTIFICADOR PREDIAL: 10502050088100 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0758277-1988 ÁREA REGISTRADA: 517,15 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Los Santos USO PREDOMINANTE: Comercial OCUPADO POR: 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"/> Bien Adjudicado USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional de Costa Rica SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input 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: Comercio DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Local comercial 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 type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input 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 Baja <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 type="checkbox"/> No													
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: <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	DIMENSIONES: 18,91 X 27,94 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 517,15 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Comercial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Óptimo 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 Ninguno 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 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"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" 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: Esquinero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75														

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10502050088100-2024-U

NAS No.: 5146660

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	496.638	1.064.737	1.435
ÁREA m²: 517,15		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1982 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 309 m² EDAD EFECTIVA: 42 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 12 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Comercial CUBIERTA: Hierro Galvanizado ESTRUCTURA: Mixto, concreto y madera. ENTREPISO: NA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: HG y madera CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: Regular en planta CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 25% - 50% 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 LINEAS DE PLOMERÍA: PVC Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" 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 type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Local comercia			
PRINCIPAL					2	3			1			309 m²
SEGUNDO												
TERCERO												
TOTALES: 309 CUARTOS: 6 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 3 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 3											ÁREA TOTAL 309 m²	

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. La propiedad posee una estructura utilizada como locales comerciales que se comunican, con un deficiente estado de conservación. En apariencia uno de los locales funcionó como local para Bar Restaurante manteniendo actualmente la distribución para ese fin. Se constataron deficiencias en lo que respecta al sistema eléctrico. Es importante recalcar que, se utilizó como referencia el MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA del año 2023, confeccionado por el ONT, ya que es el que guarda una mayor relación de forma realista con los valores actuales de las construcciones. El valor mostrado contempla los costos directos (mano de obra, materiales, cargas sociales) y costos indirectos asociados a la construcción (planos, tramitología, utilidad y administración del constructor).

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10502050088100-2024-U

NAS No.: 5146660

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción		Descripción		Descripción	
		Ajustes		Ajustes		Ajustes	
SJO, Tarrazú, San Lorenzo DE LA PLAZA DE FÚTBOL DE SANTA MARTA 123 METROS NORESTE Y 64 METROS SUR.		SAN JOSÉ, TARRAZU, SAN MARCOS. DEL ESTADIO 150AL ESTE Y 100 AL NORTE / ADRIAN UREÑA, Teléfono:8860-5157 / Latitud CRTM05: 1065663.30 / Longitud CRTM05: 496746.19 / Distancia lineal a la propiedad sujeto del avalúo: 937.58 m.		SAN JOSÉ, TARRAZU, SAN MARCOS. BARRIO EL ESTADIO, DEL COSTADO SURESTE DEL ESTADIO MUNICIPAL 150 M ESTE Y 120 M NORTE / ADRIÁN UREÑA, Teléfono:8860-5157 / Latitud CRTM05: 1068000.63 / Longitud CRTM05: 498270.90 / Distancia lineal a la propiedad sujeto del avalúo: 3.664.39 m.		SAN JOSÉ, TARRAZU, SAN MARCOS. DE BAR EL ESCAPE, 50 M ESTE Y 140 M SUR / ARTURO, Teléfono:6158-7978 / Latitud CRTM05: 1068571.17 / Longitud CRTM05: 497341.57 / Distancia lineal a la propiedad sujeto del avalúo: 3,918.53 m.	
Tipo de Información		Referencia de mercado		Referencia de mercado		Referencia de mercado	
Superficie de Terreno		9 m X		10 m X		12 m X	
Fecha Consulta		19/01/2024		19/01/2024		19/01/2024	
Valor Terreno		12.600.000		15.180.000		18.000.000	
Números de Contacto		8860-5157		8860-5157		6158-7978	
Valor Unitario del Terreno		70.000		66.000		50.000	
Ubicación	3	4	1,117	5	1,249	5	1,249
Dimensiones/Area de la Finca	517,15 m ²	180 m ²	,706	230 m ²	,765	360 m ²	,887
Servicios 1	4	1	1,094	1	1,094	3	1,03
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	5	1,069	5	1,069	5	1,069
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Frente	18,91	9	1,204	10	1,173	12	1,12
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1104		1,3107		1,3662	
VALORES HOMOLOGADOS		77.727,99		86.508,91		68.310,74	
<p>Conclusiones:</p> <p>LA PROPIEDAD SE UBICA EN ZONA URBANA DE ENTORNO COMERCIAL, CLASE MEDIA-BAJA / EXISTEN SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS EN EL ALREDEDOR / EL VALOR ASIGNADO SE OBTUVO DE BASE DE DATOS, MAPAS DE HOMOLOGACIÓN PROYECTADOS A LA FECHA DEL AVALÚO E INVESTIGACIÓN DE VALORES EN LOS ALREDEDORES / LOS GRAVAMENES NO CONSTITUYEN NINGUNA AFECTACIÓN FÍSICA AL INMUEBLE SUJETO DEL AVALÚO / SEGÚN MAPA DE AMENAZAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE EMERGENCIAS NO HAY RIESGO DE INUNDACIÓN.</p>							
<p>VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 40.087.399</p>							
<p>VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 77.516</p>							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10502050088100-2024-U

NAS No.: 5146660

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 El acceso a la propiedad por ruta nacional N°303 San Marcos - San Lorenzo por calle de asfalto en buen estado de conservación. Se encuentra ubicado en en zona de interés residencial - comercial. Presenta sus limites definidos. Se ubica a nivel de la rasante, con topografía plana.

La instalación eléctrica en la construcción existente, debe satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegida, aislada y entubada en un 100%. De ahí que, el sistema eléctrico interno de la edificación en general debe ser revisado y ajustado a los requisitos exigidos por el Código Eléctrico vigente (Decreto Ejecutivo No. 36979-MEIC, norma NFPA-70 (Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, RTCR 458:2011)). Ver anexo de texto al final del documento.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 40.087.399,4

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 17.790.057

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 57.877.456,4

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 17.790.057

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: 57.877.456,4 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA PLAZA DE FÚTBOL DE SANTA MARTA 123 METROS NORESTE Y 64 METROS SUR.

PROVINCIA: SJO CANTON: Tarrazú DISTRITO: San Lorenzo

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: 19/01/2024 VALOR FINAL: 57.877.456,4 MONTO DE LA SOLICITUD: 52.364.401,84

VALOR EN LETRAS: cincuenta y siete millones ochocientos setenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y seis y cuarenta centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: ISMAEL MURILLO JIMENEZ **NOMBRE CO-FIRMANTE:**

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

REGISTRO #: ICO-25033 **REGISTRO #:**

CÓDIGO INSPECTOR: 768 **CÓDIGO INSPECTOR:**

COD. EMPRESA: 351 **COD. EMPRESA:**

FECHA DEL INFORME: 19/01/2024 **FECHA DEL INFORME:**

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

FECHA DE INSPECCIÓN: 18/01/2024 **FECHA DE INSPECCIÓN:**

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1432-0842 **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: VISTA DEL ENTORNO

Foto 4



Descripción: VISTA EXTERNA FRONTAL

Foto 2



Descripción: VISTA DEL PATIO TRASERO

Foto 5



Descripción: VISTA INTERNA DEL LOCAL PRINCIPAL

Foto 3



Descripción: VISTA EXTERNA TRASERA Y LATERAL

Foto 6



Descripción: DEFICIENTE ESTADO DE CONSERVACION EN LOS ACABADOS INTERNOS

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: SERVICIO SANITARIO

Foto 10



Descripción: SERVICIO SANITARIO

Foto 8



Descripción: CONEXIONES ELÉCTRICAS EXPUESTAS

Foto 11



Descripción: APOSENTO INTERNO

Foto 9



Descripción: APOSENTO INTERNO

Foto 12



Descripción: APOSENTO INTERNO

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: SERVICIO SANITARIO

Foto 16



Descripción: REFERENCIA DE MERCADO 1

Foto 14



Descripción: DEFICIENTE ESTADO DE CONSERVACION EN CIELORASO Y FILTRACIONES DE AGUAS

Foto 17



Descripción: REFERENCIA DE MERCADO 2

Foto 15



Descripción: SERVICIO SANITARIO

Foto 18



Descripción: REFERENCIA DE MERCADO 3

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

87-S-5-2-2-

SECCION DE MICROFILM	
ROLLO	IMAGEN
119	40
FECHA	FIRMA
- 1 JUL 1988	<i>[Firma]</i>

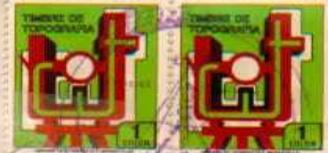
REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

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

SP-758277-88

28 JUN 1988

Fecha *[Firma]* Firma autorizada

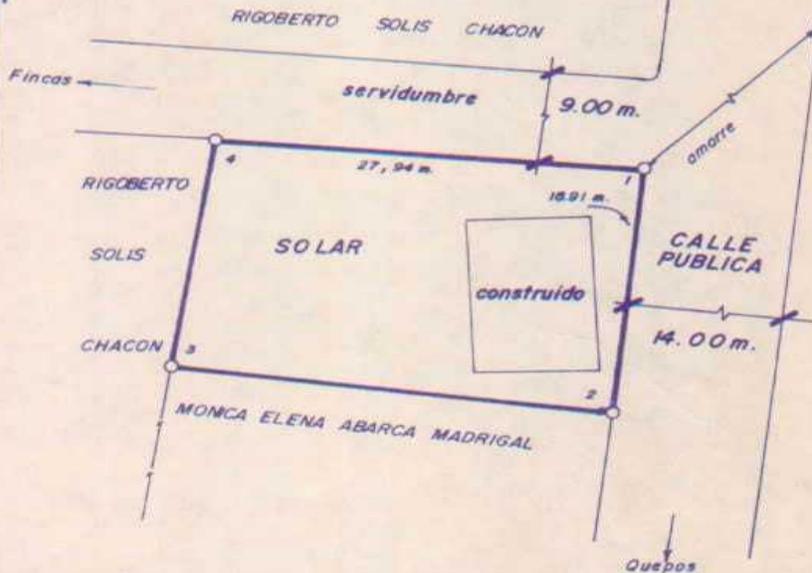


LOCALIZACION

HOJA DOTA 33441
ESCALA 1:50.000



LINEA	AZIMUT	DIST.
1 - 2	185°08'	18,91
2 - 3	276°28'	28,91
3 - 4	08°18'	17,52
4 - 1	93°36'	27,94



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

21 JUN 1988

[Firma]

ASOCIADO

NOTA

a: no se modificaron linderos.
b: levantamiento polar 1, estación.
c: error lineal 0,00 m.
d: error angular 00°00 m.
e: amorre de plaza esquina 18°09' 131,10 m.

PROPIEDAD DE RIGOBERTO SOLIS CHACON		CEDULA No. 3-228-784		SITUADO EN <i>Santa Marta</i>	
Vende a: NOE CALVO SOLIS				DISTRITO 2° San Lorenzo ES PARTE	
		AREA 517,15 m ²		CANTON 5° Turrozu FOLIO REAL	
<i>[Firma]</i> Johel Monge Naranjo Agrimensor Asociado 084		Area según Registro: 88913,42 m ²		PROVINCIA 1° San José MATRICULA.1230820-000	
PROTOCOLO TOMO	FOLIO	ESCALA	ARCHIVO No.	FECHA	
5211	78	1:400	1-88-17	Mayo 1.988	

459-8-397-2

Anexo Texto

La instalación eléctrica en la construcción existente, debe satisfacer las medidas de seguridad, debiendo estar protegida, aislada y entubada en un 100%. De ahí que, el sistema eléctrico interno de la edificación en general debe ser revisado y ajustado a los requisitos exigidos por el Código Eléctrico vigente (Decreto Ejecutivo No. 36979-MEIC, norma NFPA-70 (Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, RTCR 458:2011)), brindando un importante énfasis en los siguientes puntos: * Acometida debidamente entubada con todos sus accesorios, con materiales listados (UL). * Medidor eléctrico con su respectiva conexión a tierra. * Interruptor Principal Termomagnético (No se aceptan Switch de Cuchilla). * Sistema entubado en su totalidad, con materiales listados (UL) con sus respectivos accesorios. * Alimentación a luminarias entubadas. * Cajas octogonales y rectangulares del sistema eléctrico correctamente tapadas, con materiales listados (UL). * Centro de Carga (Caja de Breakers) con su respectiva tapa y sin espacio libres descubiertos. * Centro de carga no menor a 8 espacios. * Breaker doble en circuito de cocina y secadora (220V), en los casos que aplique.

Anexo Imagen 1

Descripción:
Estudio de registro, página 1 de 2

11/1/24, 14:33

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 500881--000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 500881 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UN LOCAL COMERCIAL Y UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN LORENZO CANTON 5-TARRAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO
SUR : MONICA ELENA ABARCA MADRIGAL
ESTE : CALLE PUBLICA
OESTE : RSTO DE RIGOBERTO SOLIS CHACON

MIDE: QUINIENTOS DIECISIETE METROS CON QUINCE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0758277-1988

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00230820	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 64,950,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO COLONES CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00151547-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-MAR-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 334-13551-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 1230820 000
AFECTA A FINCA: 1-00500881 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/2

Anexo Imagen 2

Descripción:
Estudio de registro, página 2 de 2

11/1/24, 14:33

about:blank

ARRENDAMIENTO LEY 7527
CITAS: 2019-159740-01-0001-001
MONTO: TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 1-00500881 -000
INICIA EL: 10 DE MARZO DE 2019
FINALIZA EL: 10 DE MARZO DE 2034
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ARRENDATARIO
VIRGINIA NAVARRO HERNANDEZ
CEDULA IDENTIDAD 3-0286-0392
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ARRENDANTE
MARINO ALBERTO ESCOBAR PINILLO
CEDULA IDENTIDAD 8-0103-0794
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 11-01-2024 a las 14:33 horas

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

about:blank

2/2

Anexo Imagen 3

Descripción:
Imagen satelital del entorno de la propiedad sujeto del avalúo



Certificado Catastral 1

Descripción:

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

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 El vecino más próximo, por motivos de seguridad no estaba dispuesto a proporcionar la información solicitada.

Nombre del proveedor del servicio: Municipal

Número telefónico del proveedor: No se observó ningún servicio instalado.

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: No se observó ningún servicio instalado.

Nombre del abonado: No se observó ningún servicio instalado.

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

Nombre del proveedor del servicio: Coopesantos

Número telefónico del proveedor: No se logró identificar.

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: No se observó el número en el medidor, dato borroso.

Nombre del abonado: Desconocido.

Observaciones: