

Fecha: 28/06/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 100 METROS AL OESTE Y 200 SUR EL CONDOMINIO BALI GUACHIPELIN - CASA AL LADO IZQUIERDO - FRENTE AL P
1-SJO 3-POZOS 9-SANTA ANA

Número de Avalúo: 5159544

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 321.340.734

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 26/06/2024

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

Observaciones Generales:

EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO MEDIANERA CON UNA CASA DE HABITACION DE DOS NIVELES Y CON CONSTRUCCIONES ACCESORIAS - UBICADO EN UNA ZONA URBANA DE CLASE ALTA CON TODOS LOS SERVICIOS BASICOS DISPONIBLES Y DESINSTALADOS - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES VISIBLES DE LA ZONA - NO SE REALIZARON PRUEBAS FISICAS DE INGENIERIA POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS, DAÑOS NO APRECIABLES, PROBLEMAS GEOFISICOS O PROBLEMAS CON LA CAPACIDAD SOPORTANTE DEL TERRENO, ASI COMO POR EL NO CUMPLIMIENTO DE ANALISIS, DISEÑO Y REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS CODIGOS VIGENTES - LA SERVIDUMBRE DOMINANTE INDICADA NO AFECTA LA MATERIALIDAD DE LA FINCA - LA EDIFICACION PRESENTA UN DETERIORO EVIDENTE Y AVANZADO PRODUCTO DE ESTAR DESOCUPADO.

FIRMA:



8915 X 9168

Nombre: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0810-0807

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10903043022400-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5159544

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CLIENTE: 8970-1 INVERSIONES JERUSALEN DEL NORTE SOCIEDAD AN CORREO: farayac@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2211-4091 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-154420			VALUADOR	NOMBRE: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ EMPRESA: Perito Externo - ANDRÉS CORDERO RODRIGUEZ IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: acorderor@cfa.or.cr TELÉFONO: 8383-1753 OTRO:									
	PROPIEDAD NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 9 SANTA ANA DISTRITO: 3 POZOS LOCALIDAD: POZOZ DE SANTA ANA - XR78+FH5 Pozos, San José DIRECCIÓN EXACTA: 100 METROS AL OESTE Y 200 SUR EL CONDOMINIO BALI GUACHIPELIN - CASA AL LADO IZQUIERDO - FRENTE AL PA IDENTIFICADOR PREDIAL: 10903043022400 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0943368-1991 ÁREA REGISTRADA: 860 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: DESABITADO 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													
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> 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: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: 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:													
	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input 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: Alta <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>5</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td>500.000</td> <td>700.000</td> </tr> </table> 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 COMENTARIOS: LA DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD QUE ESTA SIENDO VALUADA Y ANALIZADA SE BASA EN ASPECTOS VARIADOS TALES COMO ESTUDIOS ANTERIORES REALIZADOS EN LA MISMA ZONA, LA OBSERVACION DEL SITIO, DEL MEDIO CIRCUNDANTE Y REFERENCIAS OBTENIDAS POR PERSONAS RESIDENTES O CONOCEDORAS DE LA ZONA.						PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	5	30	RANGO DE PRECIOS:	500.000
PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta												
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	5	30												
RANGO DE PRECIOS:	500.000	700.000												
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: 20 X 43 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 860 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: VISITA AL SITIO 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 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: LAS CARACTERÍSTICAS, FACILIDADES, SERVICIOS, RIESGOS DEL SUJETO, SE OBTIENEN DE LA OBSERVACION HECHA EN EL SITIO EL DIA DE LA VISITA Y DE CONOCIMIENTOS POR PARTE DEL VALUADOR DE LA ZONA, NO SE HAN HECHO PRUEBAS FÍSICAS, TÉCNICAS NI DE NINGUN TIPO DE INGENIERIA NI EN EL TERRENO NI EN LA ZONA - EN LO REFERENTE A LA SERVIDUMBRE DOMINANTE Y DE ACUERDO A LA VISITA LA MISMA NO AFECTA LA MATERIALIDAD DE LA FINCA			SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Córdón <input checked="" type="checkbox"/> Aluminado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input 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 entre 1500 m y 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85										

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10903043022400-2024-U

NAS No.: 5159544

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	479.869	1.101.733	3
2	479.870	1.101.715	3
3	479.910	1.101.736	3

ÁREA m²: 860 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 200.000

COMENTARIOS:
PARA LA OBTENCION DE LAS COORDENADAS ESTE Y NORTE A UNA ALTURA DE 3 METROS EN EL VERTICE NUMERO UNO INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO SE UTILIZO EL MODELO GPSMAP 78 GARMIN.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1991 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 537 m² EDAD EFECTIVA: 120 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 87 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 174 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 87 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: TEJA ESTRUCTURA: MAMPOSTERIA CONFINADA REFORZADA ENTREPISO: LOSA EN CONCRETO ARMADO TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	TECHOS: CERCHAS EN MADERA CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo ALGUNAS PARTES DEL TEJADO EN TEJAS ESTAN EN MAL ESTADO
		FACHADA/EXTERIOR: FACHADA CON REPELLOS RUSTICOS Y MADERA EMPOTRAD CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FALTA DE MANTENIMIENTO

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> RUSTICO Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> NO HAY Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> BAÑOS PISOS: CERAMICA RUSTICA SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 100% TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO HAY AIRE ACONDICIONADO: NO HAY RED AGUA CALIENTE: TUBERIAS EXISTENTES NO HAY CALENTADOR GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: EN TUBERIA PVC Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input checked="" 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 y tendido	Alacena	Piscina	Rancho y vesti		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	2	1	0	1	1	1	1	1	429 m²
SEGUNDO					3	2								108 m²
TERCERO														
TOTALES: 30 CUARTOS: 19 RECÁMARAS: 6 BAÑOS: 5 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 2 ÁREA TOTAL 537 m²														

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. PARA DETERMINAR EL VALOR POR METRO CUADRADO SE UTILIZO COMO REFERENCIA EL VALOR INDICADO POR EL MINISTERIO DE HACIENDA (MAPAS PARA VALORACION DE TERRENOS) Y EL VALOR DE ALGUNAS PROPIEDADES EN VENTA EN LA ZONA Y OTRAS DE LA BASE DE DATOS DEL VALUADOR - EN EL SEGUNDO NIVEL HAY TAMBIEN UNA SALA DE TELEVISION UN VESTIDOR Y UN BALCON - LA TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA ES VC 07 PARA LAS CONSTRUCCIONES Y LA PISCINA ES PI 04.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10903043022400-2024-U

NAS No.: 5159544

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, SANTA ANA, POZOS 100 METROS AL OESTE Y 200 SUR EL CONDOMINIO BALI GUACHIPELIN - CASA AL LADO IZQUIERDO - FRENTE AL PARQUE - CASA NUMERO 7 - XR78+FH5 Pozos, San José		LOTE EN VENTA EN LA ZONA - SIMILAR A RESIDENCIAL		LOTE EN VENTA EN LA ZONA - SIMILAR A RESIDENCIAL		LOTE EN VENTA EN LA ZONA - SIMILAR A RESIDENCIAL	
Tipo de Información		WEB - PAGINA DE BIENES RAICES		WEB - PAGINA DE BIENES RAICES		WEB - PAGINA DE BIENES RAICES	
Superficie de Terreno		16 m X 40 m		14 m X 24 m		17 m X 36 m	
Fecha Consulta		28/06/2024		28/06/2024		28/06/2024	
Valor Terreno		119.538.000		78.300.000		128.203.200	
Números de Contacto		8846-8898		8847-1171		8349-0715	
Valor Unitario del Terreno		182.762		226.297		204.102	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	860 m ²	654 m ²	,9136	346 m ²	,7405	628 m ²	,9015
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo	20	16	1,0772	14	1,1262	17	1,0557
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	2	1,0618	2	1,0618	2	1,0618
Negociación	1	1	1	1	1	1	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0449		,8855		1,0105	
VALORES HOMOLOGADOS		190.977		200.383,57		206.251,08	
<p>Conclusiones: PARA DETERMINAR EL VALOR POR METRO CUADRADO SE UTILIZO COMO REFERENCIA EL VALOR INDICADO POR EL MINISTERIO DE HACIENDA (MAPAS PARA VALORACION DE TERRENOS) Y EL VALOR DE ALGUNAS PROPIEDADES EN VENTA EN LA ZONA Y OTRAS DE LA BASE DE DATOS DEL VALUADOR.</p>							
<p>VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 171.315.440</p>							
<p>VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 199.204</p>							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10903043022400-2024-U

NAS No.: 5159544

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 EL INMUEBLE VALUADO CONSISTE EN UN TERRENO MEDIANERA CON UNA CASA DE HABITACION DE DOS NIVELES Y CON CONSTRUCCIONES ACCESORIAS - UBICADO EN UNA ZONA URBANA DE CLASE ALTA CON TODOS LOS SERVICIOS BASICOS DISPONIBLES Y DESINSTALADOS - LA DESCRIPCION DEL BIEN ES HECHA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES VISIBLES DE LA ZONA - NO SE REALIZARON PRUEBAS FISICAS DE INGENIERIA POR LO QUE NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS, DAÑOS NO APRECIABLES, PROBLEMAS GEOFISICOS O PROBLEMAS CON LA CAPACIDAD SOPORTANTE DEL TERRENO, ASI COMO POR EL NO CUMPLIMIENTO DE ANALISIS, DISEÑO Y REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS CODIGOS VIGENTES - LA SERVIDUMBRE DOMINANTE INDICADA NO AFECTA LA MATERIALIDAD DE LA FINCA - LA EDIFICACION PRESENTA UN DETERIORO EVIDENTE Y AVANZADO PRODUCTO DE ESTAR DESOCUPADO.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 171.315.440

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 150.025.294

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 321.340.734

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 150.025.294

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 0

VALOR DE VENTA FORZADA: 0

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: 321.340.734 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 100 METROS AL OESTE Y 200 SUR EL CONDOMINIO BALI GUACHIPELIN - CASA AL LADO IZQUIERDO - FRENTE AL PARQUE - CASA NUMERO 7 - XR78+FH5 Pozos, San José

PROVINCIA: SJO CANTON: SANTA ANA DISTRITO: POZOS

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: 28/06/2024 VALOR FINAL: 321.340.734 MONTO DE LA SOLICITUD: 239.276.242

VALOR EN LETRAS: trescientos veintiuno millones trescientos cuarenta mil setecientos treinta y cuatro

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: ANDRES CORDERO RODRIGUEZ

TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

REGISTRO #: A-9168

CÓDIGO INSPECTOR: 360

COD. EMPRESA: 360

FECHA DEL INFORME: 28/06/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 26/06/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0810-0807

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: VISTA AL NORTE

Foto 4



Descripción: ANTEJARDIN

Foto 2



Descripción: COSTADO IZQUIERDO

Foto 5



Descripción: COCHERA

Foto 3



Descripción: COSTADO DERECHO

Foto 6



Descripción: ACCESO PRINCIPAL

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: OFICINA

Foto 10



Descripción: ANTECOMEDOR

Foto 8



Descripción: SALA COMEDOR

Foto 11



Descripción: COCINA

Foto 9



Descripción: TERRAZA

Foto 12



Descripción: CUARTO DE PILAS

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: DORMITORIO Y BAÑO DE SERVICIO

Foto 16



Descripción: AREA DE TENDIDO Y BODEGA

Foto 14



Descripción: DORMITORIO - BAÑO Y VESTIDOR EN EL PRIMER NIVEL

Foto 17



Descripción: ESCALERAS AL SEGUNDO NIVEL

Foto 15



Descripción: FACHADA POSTERIOR

Foto 18



Descripción: SALA TELEVISION

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: DORMITORIO PRINCIPAL - BALCON - BAÑO Y VESTIDOR

Foto 22



Descripción: PISCINA Y AREA DE VESTIDORES BAÑOS Y RANCHO

Foto 20



Descripción: DOS DORMITORIOS SEGUNDO NIVEL Y BAÑO INTERMEDIO

Foto 23



Descripción: PATIO Y TAPIAS

Foto 21



Descripción: DORMITORIO EXTERNO EN EL PATIO TRASERO

Foto 24



Descripción: FACHADA POSTERIOR

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

166-B-9-3-3

CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM

RODILLO 25 MAQUINA 28

FECHA 6 FEB 1991

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:

943368-91

4 FEB 1991

Fecha Firma Autorizada

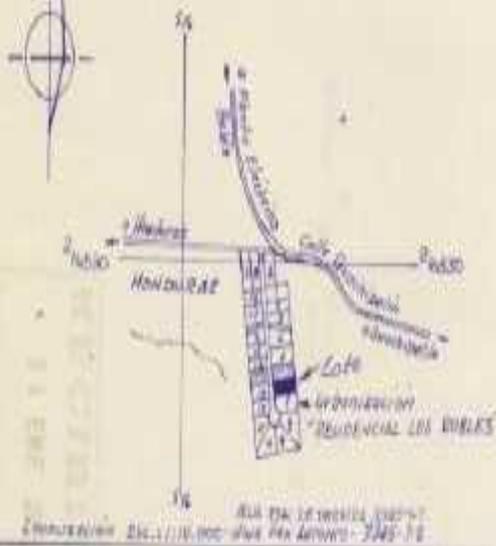


Lote	Rumbo	Distancia
1-2	N 08° 26'	W 20.00
2-3	N 01° 24'	E 43.00
3-4	S 08° 26'	E 20.00
4-1	S 81° 24'	N 43.00

Nota: Levantamiento con teodolito y cinta

- Poligonal Cerrado y Polares
- Error con Cinto: 1/3000
- Error Angular: 10" CI
- Doy fe de que en el levantamiento no hubo rectificación de límites ni empobrecimiento segregación en cobro de su dueño

NOIFICA AL PLANO CATASTRAL N° 51-47000-01



Obra levantada el 25 ENE 1991 y el 04 FEB 1991

25 ENE 1991

ANOTADO

Empresas de Super Servicio S.A.

LOTE N. 6

Propiedad de: EL VALLE YUMURI SOCIEDAD ANÓNIMA		Área 860,00 m ²	Sitio de: <i>Barrio de Santa Ana</i>
Cédula Jurídica N° 3-101-04-4009-11		Escala 1:1000	Distrito: 21 Paces
Autoridad: <i>[Firma]</i> Folio: AB Fecha: JUNIO 1990			Constr: 7% Sinto Alto Provincia: 17 San José En parte de FOLIO REAL 047974-000 AREA MUNI VEREDAS 5ha155.56 m ²

Estudio de Registro

20/6/24, 11:42

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 430224--000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 430224 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE NUMERO NUMERO SEIS R. TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : PARQUE

SUR : EL VALLE YUMURI SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : ASOCIACION DE EMPLEADOS DE SUPER SERVICIO SOCIEDAD ANONIMA

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: OCHOCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0943368-1991

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
1-00147974 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 164,123,564.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL
QUINIENTOS SESENTA Y TRES COLONES CON OCHENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00511256-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-AGO-2023

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

SERVIDUMBRE DOMINANTE

CITAS: 399-07970-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 00311899-000

AFECTA A FINCA: 1-00430224 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY