Fecha: 21/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CONDOMINIO EL SOLAR APARTAMENTO 424 (Edificio número 4 apartamento número 24)
1-SJO 1-Curridabat 18-Curridabat

Número de Avalúo: 5170428

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 28.560.024

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 19/11/2024

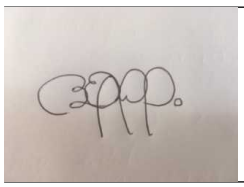
Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
- El gravamen sobre la propiedad es: Servidumbre Trasladada citas 403-03009-01-0961-001.
- Se determina valor de mercado. El coeficiente de proporcionalidad para determinar el valor del terreno se calcula con base en la información que proporciona la escritura de constitución del condominio, la cuál es diferente a la información registral.
- El estado de conservación es regular en acabados, pintura e instalación electromecánica, cuenta con lámparas, plafones, puertas y cerrajería, uno de los dormitorios se encuentra con llave, no se pudo ingresar a ese dormitorio. Algunas cajas rectangulares de tomacorrientes se encuentran sin placa, igual la salida de cocina, se observan las salidas con cables expuestos.
- Se acepta como garantía crediticia porque ya pertenece al BNCR.

RANDALL ELIZONDO MURILLO (FIRMA)

Firmado digitalmente por RANDALL ELIZONDO MURILLO (FIRMA)
Fecha: 2025.05.01 20:13:26 -06'00'

FIRMA:



Nombre: Randall Elizondo Murillo

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Idenfiticación #: 5-0219-0843

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1180100150170F-2024-C | Liquidez: Alta | NAS No.: 5170428

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: 9542-1 LUIS MARIANO MADRIZ DIAZ
CORREO: farayac@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2211 - 4091 | IDENTIFICACIÓN N°: 3-0343-0205

VALUADOR

NOMBRE: Randall Elizondo Murillo
EMPRESA: Perito Externo - RANDALL ELIZONDO MURILLO
IDENTIFICACIÓN N°: 5-0219-0843
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil
CORREO: elizondomurillo@ice.co.cr
TELÉFONO: 8384-9132/2236 7762 | OTRO:

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 1 SJO | CANTON: 18 Curridabat | DISTRITO: 1 Curridabat | LOCALIDAD: CURRIDABAT, MULTIFAMILIARES HACIENDA VIEJA. PLUS CO
DIRECCIÓN EXACTA: CONDOMINIO EL SOLAR APARTAMENTO 424 (Edificio número 4 apartamento número 24)
IDENTIFICADOR PREDIAL: 1180100150170F | PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0253611-1995 | ÁREA REGISTRADA: 45,61 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José | USO PREDOMINANTE: Residencial | OCUPADO POR: Desocupado | VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERISTICAS 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 ☒ Bienes adjudicados
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):
SOLICITADO POR: ☐ Cliente de arriba ☒ Otro BNCR
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 El Solar
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Vivienda
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 1180100008370M | ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 1180100150170F | FINCA FILIAL N°: 424
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 14.266,4 m² | ÁREA M² FINCA FILIAL: 45,61 m² | ÁREA M² PRIVATIVAS: 7.564,52 m² | ÁREAS COMUNES: 6.701,88 m²
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 45,61 m² | ÁREA M² ID. PREDIAL: 45,61 m² | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: | DEMASIA: No
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,00602946 | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 52,32 m²

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro
TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro
DENSIDAD: ☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
RANGO DE PRECIOS:		

VISIÓN DEL MERCADO — OFERTA: ☐ Alta ☐ Normal ☐ Baja | DEMANDA: ☐ Alta ☐ Normal ☐ Baja
TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☐ Estable ☐ Disminuyendo

COMENTARIOS:

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 68 X 122 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 8.677,38 | UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:
TOPOGRAFÍA: Plana
PENDIENTE: No Aplica
ZONIFICACIÓN: Residencial
FUENTE:
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No
ESTADO FÍSICO: Bueno
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Baja
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

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: Asfalto
ANCHO DE VÍA: 14 metros
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m
JARDINES/PARQUES: ☒ Si ☐ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle Pública | TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA:

COMENTARIOS:
- El cuerpo de agua se ubica a una distancia aproximada de 250 metros.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
5	495.392	1.095.935	1.220
4	495.386	1.095.941	1.222

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
- PLUS CODE WX65+62X Curridabat, San José.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1992
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 45,61 m²
EDAD EFECTIVA: 32 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 33.7 años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial dentro de condominio
CUBIERTA: HG
ESTRUCTURA: Concreto reforzado
ENTREPISO: Concreto
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular
AVANCE DE OBRA:
PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%

TECHOS: Entrepiso
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: Sencilla
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

	Paredes	Cielos	
Repello	☒	☐	Paredes de concreto afinadas
Empastado	☐	☒	Cielo raso de concreto
Enchape	☒	☐	Enchape en ducha de baño
Puertas	☐	☐	Puertas de plywood y metalica en principal
Ventanas	☐	☐	Ventanas con marcos de aluminio

PISOS: Cerámico
SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% Cable expuesto en salidas
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:
AIRE ACONDICIONADO:
RED AGUA CALIENTE:
GAS LP:
UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo
AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho
LÍNEAS DE PLOMERÍA:
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.						ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	2	1								
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 6 RECÁMARAS: 2 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 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.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Curridabat, Curridabat CONDOMINIO EL SOLAR APARTAMENTO 424 (Edificio número 4 apartamento número 24)		SJO, Curridabat, Guayabos		SJO, Curridabat, Lomas de Ayarco		SJO, Curridabat, Granadilla	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		45 m X 47 m		45 m X 84 m		30 m X 350 m	
Fecha Consulta		21/03/2025		30/10/2024		06/04/2025	
Valor Terreno		403.788.000		629.702.074		1.181.070.000	
Números de Contacto		8839-2077		8842-0910		8838-1881	
Valor Unitario del Terreno		192.280		165.842		110.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	8.677,38 m²	2.100 m²	,63	3.797 m²	,76	10.737 m²	1,07
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	73	45	1,121	45	1,121	30	1,234
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7062		,852		1,3204	
VALORES HOMOLOGADOS		135.793,9		141.290,75		145.241,8	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 1.221.558.170

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 140.775

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-1180100150170F-2024-C NAS No.: 5170428

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica
CLIENTE: 9542-1 LUIS MARIANO MADRIZ DIAZ
CORREO: farayac@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2211 - 4091 IDENTIFICACIÓN N°: 3-0343-0205

VALUADOR

NOMBRE: Randall Elizondo Murillo
EMPRESA: Perito Externo - RANDALL ELIZONDO MURILLO
IDENTIFICACIÓN N°: 5-0219-0843
TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
CORREO: elizondomurillo@ice.co.cr
TELÉFONO: 8384-9132/2236 7762 OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	52,32	140.775	1	1	1	1	140.775	100%	7.365.348
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:	7.365.348

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0						Valor de las Construcciones:	0

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: 7.365.348

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Identificador Predial Área m²	Plano Catrastro Número/unidad	Plano Catrastro Área m²	Registro Área m²	Coeficiente Copropiedad	Terreno Área	Terreno Valor	Construcción Valor	Total
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
										Totals:	0

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

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, Curridabat, Curridabat CONDOMINIO EL SOLAR APARTAMENTO 424 (Edificio número 4 apartamento número 24)		SJO, Curridabat, Curridabat CONDOMINIO EL SOLAR APARTAMENTO		SJO, Curridabat, Curridabat CONDOMINIO EL SOLAR APARTAMENTO			
Fuente de Información		Oferta		Oferta			
Fecha Consulta		13/11/2024		20/11/2024			
Precio de Oferta		33.000.000		35.000.000			
Área Construcción	45,61 m²	45,61 m²		45,61 m²			
Valor Unitario		723.526		767.376			
Distancia Aprox. al Sujeto Km		0	1	km	1		1
Ubicación	CONDOMINIO EL SOLAR APARTAMENT	Condominio	1	Condominio	1		1
Dimens./Superf. Terreno	6,09 m X 7,36 m	6,09 m X 7,36 m	1	6,09 m X 7,36 m	1	X	1
Tipo de Propiedad	Apartamento	Apartamento	1	Apartamento	1		1
Diseño/Estilo	Clásico	Clásico	1	Clásico	1		1
Edad/Conservación	32 | Regular	32 | Bueno	,84	32 | Bueno	,84	|	1
Superficie Habitable	45,61 m²	45,61 m²	1	45,61 m²	1		1
Número de Recámaras	2	2	1	2	1		1
Número de Baños	1	1	1	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
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,84		,84		1	
VALORES HOMOLOGADOS		607.761,84		644.595,84		0	

Conclusiones:

ÁREA: 45,61 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: 28.560.024

VALOR UNITARIO APLICABLE: 626.179

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

- El gravamen sobre la propiedad es: Servidumbre Trasladada citas 403-03009-01-0961-001.
- Se determina valor de mercado. El coeficiente de proporcionalidad para determinar el valor del terreno se calcula con base en la información que proporciona la escritura de constitución del condominio, la cuál es diferente a la información registral.
- El estado de conservación es regular en acabados, pintura e instalación electromecánica, cuenta con lámparas, plafones, puertas y cerrajería, uno de los dormitorios se encuentra con llave, no se pudo ingresar a ese dormitorio. Algunas cajas rectangulares de tomacorrientes se encuentran sin placa, igual la salida de cocina, se observan las salidas con cables expuestos.
- Se acepta como garantía crediticia porque ya pertenece al BNCR.

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:	7.365.348
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	21.194.676
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	7.365.348
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A:	21.194.676
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:	28.560.024
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: 28.560.024 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CONDOMINIO EL SOLAR APARTAMENTO 424 (Edificio número 4 apartamento número 24)

PROVINCIA: SJO CANTON: Curridabat DISTRITO: Curridabat

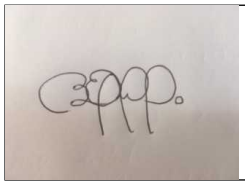
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 21/11/2024 VALOR FINAL: 28.560.024 MONTO DE LA SOLICITUD: 8.601.171

VALOR EN LETRAS: veintiocho millones quinientos sesenta mil veinticuatro

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

FIRMA:



NOMBRE PERITO: Randall Elizondo Murillo

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

REGISTRO #: IC 5860

CÓDIGO INSPECTOR: 719

COD. EMPRESA: 303

FECHA DEL INFORME: 21/11/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 19/11/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0219-0843

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 Catrastro	☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☒ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☒ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3
☐ Certificado Catrastral 1	☐ Certificado Catrastral 2			

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Frente de la Propiedad

Vista de la Calle

Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1

Descripción: Vista interna del condominio

Foto 2

Descripción: Vista interna del condominio

Foto 3

Descripción: Edificio número 4

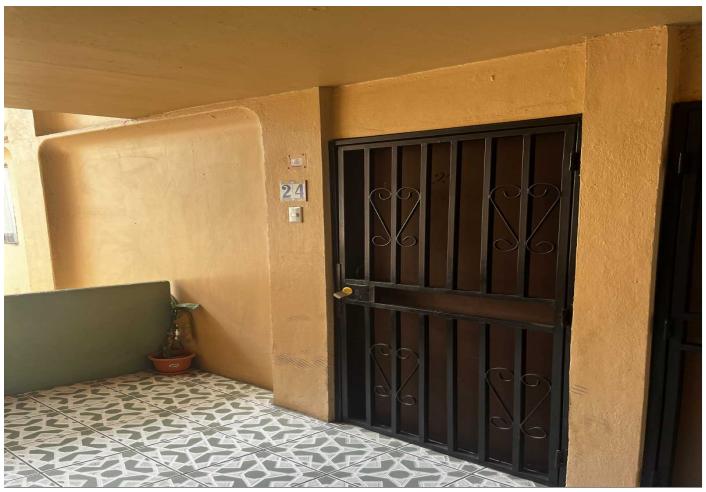
Foto 4

Descripción: Edificio número 4

Foto 5

Descripción: Ingreso a edificio número 4

Foto 6



Descripción: Apartamento número 24 en segundo nivel de edificio número 4

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7

Descripción: Sala comedor, cocina y pilas de apartamento

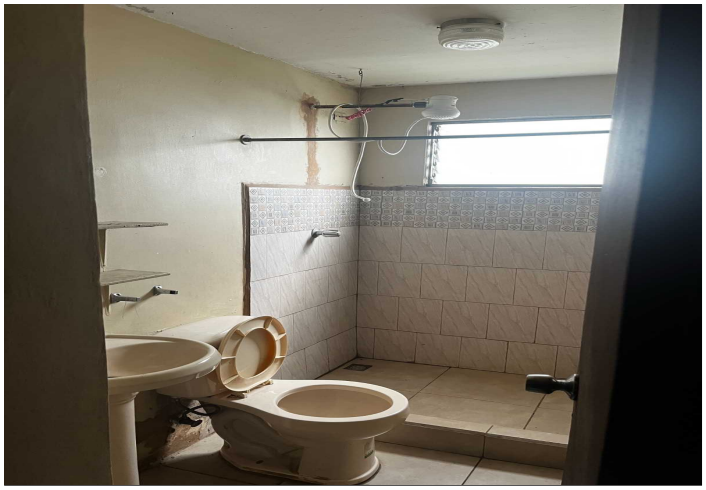
Foto 8

Descripción: Sala de apartamento

Foto 9

Descripción: Pasillo a baño y dormitorios

Foto 10



Descripción: Baño

Foto 11

Descripción: Dormitorio

Foto 12

Descripción: Pilas

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13

Descripción: Tablero de medidores eléctricos

Foto 14

Descripción: Salida eléctrica para cocina

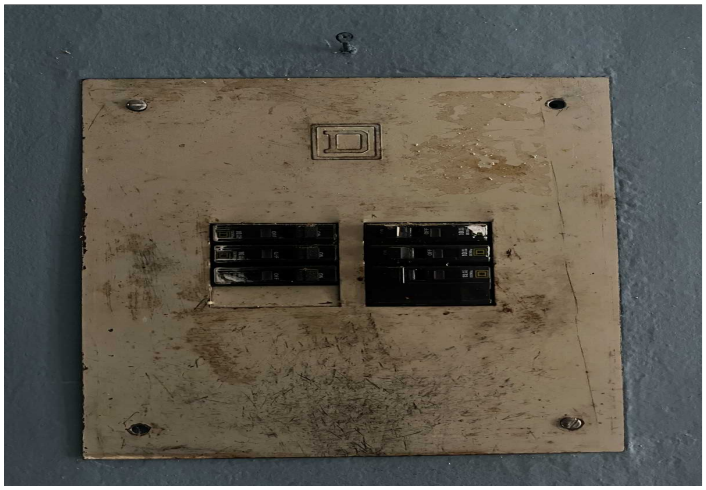
Foto 15

Descripción: Placa de enchufe en pilas

Foto 16

Descripción: Caja rectangular expuesta

Foto 17



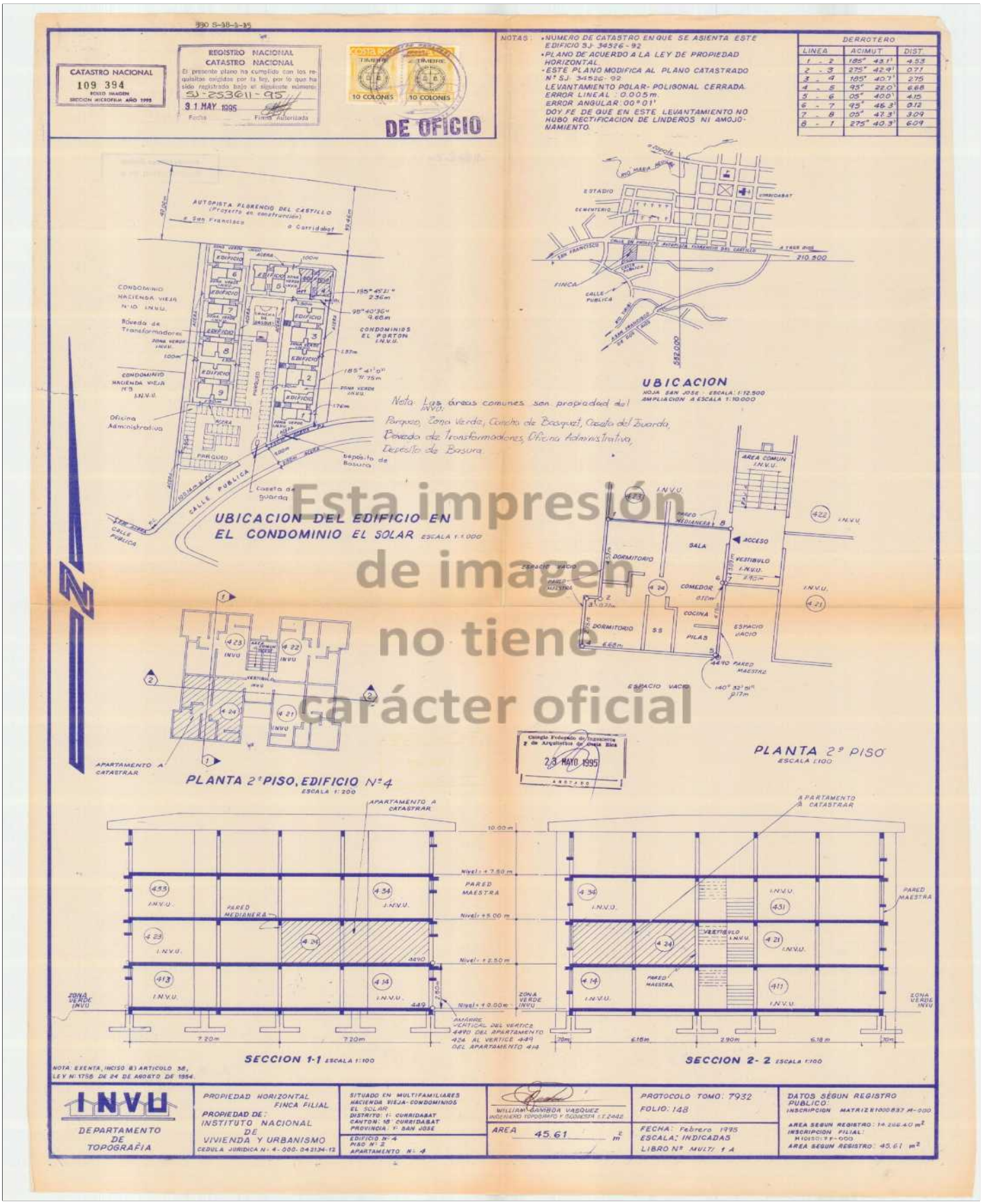
Descripción: Caja de breaker

Foto 18

Descripción: Termoducha

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 15017--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 15017 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: APARTAMENTO 424 DESTINADO USO HABITACIONAL TOTALMENTE CONTRUIDO SITUADA EN EL DISTRITO 1-CURRIDABAT CANTON 18-CURRIDABAT DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : APARTAMENTO 4-2-3-
SUR : VACIO
ESTE : APARTAMENTO 4-2-1- Y ESCALERA EN MEDIO
OESTE : VACIO, APARTAMENTO 4-3-4- SUP Y APARTAMENTO 4-1-4- INF

MIDE: CUARENTA Y CINCO METROS CON SESENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0253611-1995

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 15017 Y ADEMAS PROVIENE DE 000837M000

VALOR FISCAL: 16,824,763.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES SEISCIENTOS UN MIL CIENTO SETENTA Y UN COLONES CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00197833-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-MAR-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 403-03009-01-0961-001
FINCA REFERENCIA: 00000837M000
AFECTA A FINCA: 1-00015017 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-11-2024 a las 16:04 horas

Imprimir Regresar Comprar

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Texto

a) El propósito de la presente valoración es calcular el valor de un terreno y sus construcciones, su uso es exclusivo del solicitante.
b) El Avalúo se refiere al terreno y a las edificaciones existentes en él. Se realiza con la documentación proporcionada por el solicitante y la inspección visual en el momento de la visita.
c) Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada en la fecha indicada
d) El costo de las construcciones se obtiene a partir del Valor de Reposición Nuevo (VRN), el cuál consiste en determinar lo que costarían hoy día construir las mismas en condiciones similares y restarles la depreciación, considerando las edades, las vidas útiles estimadas y los estados de conservación (Método de Ross - Heidecke), obteniendo de esta manera el Valor Neto de Reposición (VNR).
e) No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados. Este avalúo no contempla pruebas físicas de Ingeniería ni de laboratorio sobre la capacidad soportante del suelo y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas.
f) El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo, ni interés particular por el monto que ha resultado.
g) Se visitó el lugar exacto de su ubicación, las características y condiciones del inmueble son ciertas por comprobación visual.
h) El trabajo comprende la verificación de la información suministrada por la el solicitante, conteniendo en ella el plano catastrado el cual está debidamente inscrito en la base de datos del catastro nacional (estudio de catastro) y el estudio del número de folio real de la finca en el registro público de la propiedad. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad.
i) Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza la visita al sitio; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF.
j) El método de valoración del terreno se realiza considerando el banco de datos de la firma e información de la zona, para ello se monitoreó el entorno para comparar precios de venta de terrenos (comparables) con el terreno (sujeto) a valorar, así como se comparó con otros terrenos ubicados en zonas de igual nivel socio económico y área.
k) El suscrito valuador (a) da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de Conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de información y Confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
l) El método de depreciación utilizado fue el de Ross - Heidecke que considera la edad del bién, la vida útil estimada y el estado de conservación.
m) Este informe de avalúo es confidencial, según la relación contractual con el solicitante. No se asume responsabilidad por su publicación y/o copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional de los Valuadores, sin el consentimiento por escrito de los mismos.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.