Fecha: 26/06/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Heredia, Belén, La Asunción, de la Capilla de Cristo Rey 270 m. al sur y 30 m. al oeste, sobre marge 4-HER 3-La Asunción 7-Belén

Número de Avalúo: 5159574

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 88.246.358

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 25/06/2024

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

Observaciones Generales:
Existe un talud en la colindancia sur, con aprox. 4,00 m. de altura y pendiente en apariencia de entre 45° - 60°, no hay buena visibilidad del mismo ya que hay una cerca en estructura metálica y láminas de HG # 28, en la sección del fondo se observa erosión, ya que se deslizaron unas rocas de mediano tamaño que dañaron la cerca, y se observan otras rocas en la cara del talud. Ver fotos en Anexos.

En la sección sur de la finca hay árboles de gran tamaño cuyas ramas se ubican sobre el terreno colindante al sur, es conveniente realizar una poda para evitar eventuales daños físicos o materiales al vecino.

Según indican vecinos se realizó un relleno parcial con materiales varios (escombros, rocas, tierra) sin compactación; para una eventual construcción se requiere un estudio de suelos.

FIRMA:

ANA LUISA MAYORGA JIMENEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por ANA LUISA MAYORGA JIMENEZ (FIRMA)
Fecha: 2024.06.26 23:21:48 -06'00'

Nombre: Ing. Ana Luisa Mayorga Jiménez.

Tipo de Profesional: Ing. Construcción

Idenfiticación #: 2-0608-0055

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Idenfiticación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-40703021209500-2024-U | Liquidez: Media | NAS No.: 5159574

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados | COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: 9222-1 Diseño Arqcont Sociedad Anónima
CLIENTE: 9222-1 Diseño Arqcont Sociedad Anónima
CORREO: farayac@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2211-4091 | IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-117297

VALUADOR

NOMBRE: Ing. Ana Luisa Mayorga Jiménez.
EMPRESA: Perito Externo - Ana Luisa Mayorga Jiménez
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0608-0055
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Construcción
CORREO: ing.analuisamayorga@gmail.com
TELÉFONO: 8824-8888/2446-0345 | OTRO:

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica | IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%
PROVINCIA: 4 HER | CANTON: 7 Belén | DISTRITO: 3 La Asunción | LOCALIDAD: Asunción
DIRECCIÓN EXACTA: Heredia, Belén, La Asunción, de la Capilla de Cristo Rey 270 m. al sur y 30 m. al oeste, sobre marge
IDENTIFICADOR PREDIAL: 40703021209500 | PLANO DE CATASTRO N°: H-1352081-2009 | ÁREA REGISTRADA: 1.078 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Heredia | USO PREDOMINANTE: Others | OCUPADO POR: Actualmente se Utiliza como Parqueo | 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 ☒ Avalúo de Bien Adjudicado
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 9222-1 Diseño Arqcont Sociedad Anónima
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro
☐ Actualización de un avalúo elaborado en: | con vencimiento en: | Avalúo No.:
TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural | LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No | BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No | CON CONSTRUCCIONES: ☐ Si ☒ No
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año | NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):
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: ☒ 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 ☐
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: 35,08 X 40,06 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 739,5 | 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: Regular
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☒ Si ☐ No | Baja
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No | Ninguno
DESLIZAMIENTO: ☒ Si ☐ No | Alta
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ Si ☒ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño
☒ Internet ☐ Cuneta ☐
AGUA: ☒ Si ☐ No ☒ En apariencia, no se aporta carta de disponibilidad
ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón
☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐
ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☒ En apariencia, no se aporta carta de disponibilidad
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☒ Camino Vecinal ☐ Calle Local
MATERIAL: Asfalto
ANCHO DE VÍA: 7,00 m.
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: < 55

COMENTARIOS:
Se trata de un lote en Heredia, Belén, La Asunción, en zona limítrofe con el cantón de Flores; el acceso es por la calle pública en asfalto colindante al este que indica el plano catastro que es de uso restringido, y se ubica a nivel de la misma; es de topografía plana (terraza de 25,50 m. de ancho y 29,00 m. de fondo promedio) y tiene un talud en la colindancia sur con aprox. 4,00 m. de altura y pendiente en apariencia de entre 45° - 60° con posibilidad de deslizamiento; es de regular aprovechamiento, según información proporcionada por vecinos se realizó un relleno de materiales varios (tierra, escombros, rocas) sin compactación; se encuentra en tierra y en la sección sur tiene árboles de gran tamaño cuyas ramas se ubican sobre el terreno colindante al sur y es conveniente podarlas.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Informe de Avalúo No.: 214-40703021209500-2024-U NAS No.: 5159574

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
3	481.828	1.104.874	999

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Plus Code: XRRM+RMX Belén, Heredia

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
EDAD EFECTIVA: 0 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 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: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

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

ACABADOS INTERIORES:

	Paredes	Cielos	
Repello	☐	☐	
Empastado	☐	☐	
Enchape	☐	☐	
	☐	☐	
	☐	☐	

PISOS:
SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado
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														
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.
A la fecha de inspección no hay construcciones, cuenta con mallas en la sección este y oeste del terreno, que no se incluyen dentro de ésa valoración debido a que están desplazadas, no se ubican en los linderos de la finca.

© 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
HER, Belén, La Asunción Heredia, Belén, La Asunción, de la Capilla de Cristo Rey 270 m. al sur y 30 m. al oeste, sobre margen izquierdo. Plus Code: XRRM+RMX Belén, Heredia.		Heredia, Flores, San Joaquín		Heredia, Flores, San Joaquín, Residencial Jardín de La Rosa		Heredia, Flores, San Joaquín,	
Tipo de Información		Terreno en Venta		Lotes en Venta		Lotes en Venta	
Superficie de Terreno		20 m X 95 m		8,5 m X 28 m		12 m X 43 m	
Fecha Consulta		26/06/2024		26/06/2024		26/06/2024	
Valor Terreno		189.182.050		41.123.758		84.500.000	
Números de Contacto		8842-1711		8455-5384		8786-3115	
Valor Unitario del Terreno		99.556,4		170.638		165.039,06	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	739,5 m²	1.900,25 m²	1,3654	241 m²	,6907	512 m²	,8857
Servicios 1	1	1	1	4	,9139	4	,9139
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo	1,00 : 1,14	1,00 : 2,40	1	1,00 : 3,29	1	1,00 : 3,58	1
Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0,30	1,009	0,50	1,0151
Frente	25	20	1,0772	8,50	1,4328	12,00	1,2772
Ub. Barrio		Mejor	,9	Mejor	,85	Mejor	,85
Negociación		Oferta	,95	Final	1	Negociable	,9
Mejoras Muros	Si Requiere	No Requiere	,84	No Requiere	,84	No Requiere	,84
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0563		,6516		,6744	
VALORES HOMOLOGADOS		105.164,9		111.183,11		111.296,25	

Conclusiones:

El factor mejoras considera que el lote sujeto requiere la construcción de un muro de retención en la colindancia sur para mitigar el riesgo de deslizamiento, se considera un muro de 50,85 m. de longitud con al menos 2,50 m. de altura promedio y un valor unitario de ¢150.000,00/m2, para un valor total aproximado de ¢19.068.750,00, que representa un factor de 0,84.

El costo del muro corresponde a una estimación, ya que para poder tener un costo real de mercado se requiere un estudio de suelos y el respectivo diseño (tipo de cimentación, refuerzos, columnas, viga, sistema de drenaje propuesto, entre otros datos), información con la que no se cuenta a la fecha de inspección.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 80.764.493

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 109.215

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-40703021209500-2024-U NAS No.: 5159574

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214
SOLICITANTE: 9222-1 Diseño Arqcont Sociedad Anónima
CLIENTE: 9222-1 Diseño Arqcont Sociedad Anónima
CORREO: farayac@bncr.fi.cr
TELÉFONO: 2211-4091 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-117297

VALUADOR

NOMBRE: Ing. Ana Luisa Mayorga Jiménez.
EMPRESA: Perito Externo - Ana Luisa Mayorga Jiménez
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0608-0055
TIPO DE PROFESIONAL: Construction Eng.
CORREO: ing.analuisamayorga@gmail.com
TELÉFONO: 8824-8888/2446-0345 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
			%-Aprov						
1	739,5	109.215	1	1	1	1	109.215	100%	80.764.492,5
2	338,5	110.515	,2	1	1	1	22.103	100%	7.481.865,5
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:	88.246.358

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
No Aplica										
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: 88.246.358

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.

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Existe un talud en la colindancia sur, con aprox. 4,00 m. de altura y pendiente en apariencia de entre 45° - 60°, no hay buena visibilidad del mismo ya que hay una cerca en estructura metálica y láminas de HG # 28, en la sección del fondo se observa erosión, ya que se deslizaron unas rocas de mediano tamaño que dañaron la cerca, y se observan otras rocas en la cara del talud. Ver fotos en Anexos.

En la sección sur de la finca hay árboles de gran tamaño cuyas ramas se ubican sobre el terreno colindante al sur, es conveniente realizar una poda para evitar eventuales daños físicos o materiales al vecino.

Según indican vecinos se realizó un relleno parcial con materiales varios (escombros, rocas, tierra) sin compactación; para una eventual construcción se requiere un estudio de suelos.

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: 88.246.358

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 88.246.358

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

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: 88.246.358 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Heredia, Belén, La Asunción, de la Capilla de Cristo Rey 270 m. al sur y 30 m. al oeste, sobre margen izquierdo. Plus Code: XRRM+RMX Belén, Heredia.

PROVINCIA: HER CANTON: Belén DISTRITO: La Asunción

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: 26/06/2024 VALOR FINAL: 88.246.358 MONTO DE LA SOLICITUD: 97.366.684

VALOR EN LETRAS: ochenta y ocho millones doscientos cuarenta y seis mil trescientos cincuenta y ocho

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

FIRMA:

NOMBRE PERITO: Ing. Ana Luisa Mayorga Jiménez.

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

REGISTRO #: ICO-18943

CÓDIGO INSPECTOR: 501

COD. EMPRESA: 247

FECHA DEL INFORME: 26/06/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 25/06/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0608-0055

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

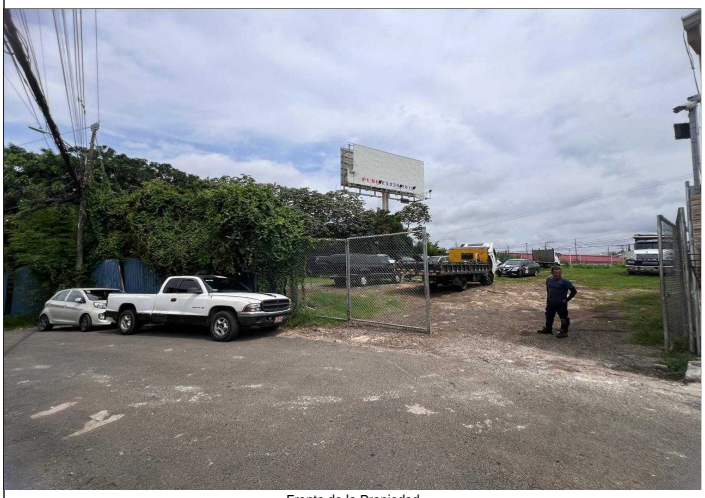
FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

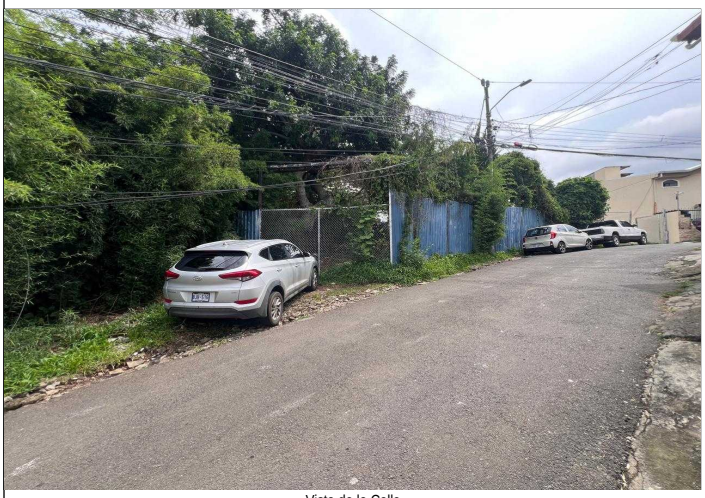
ANEXOS:

☒ 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 de la Propiedad - Tomada de Este a Oeste

Foto 2

Descripción: Vista Interna de la Propiedad - Tomada de Este a Oeste

Foto 3

Descripción: Vista Interna de la Propiedad - Tomada de Oeste a Este

Foto 4

Descripción: Vista Interna de la Propiedad - Tomada de Norte a Sur

Foto 5

Descripción: Talud Sección del Fondo - Esquina Sureste de la Propiedad

Foto 6

Descripción: Talud Sección del Fondo - Esquina Sureste de la Propiedad

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7

Descripción: Talud Sección del Fondo

Foto 8

Descripción: Rocas Existentes en la Cara del Talud

Foto 9

Descripción: Rocas Existentes en la Cara del Talud

Foto 10

Descripción: Rocas que Indica la Colindante al Sur que se Desprendieron del Talud

Foto 11

Descripción: Cerramiento que Obstruye la Visualización del Talud

Foto 12

Descripción: Cerramiento que Obstruye la Visualización del Talud

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13

Descripción: Demarcación en Vértice N° 1

Foto 14

Descripción: Demarcación en Vértice N° 2

Foto 15

Descripción: Demarcación en Vértice N° 3

Foto 16

Descripción:

Foto 17

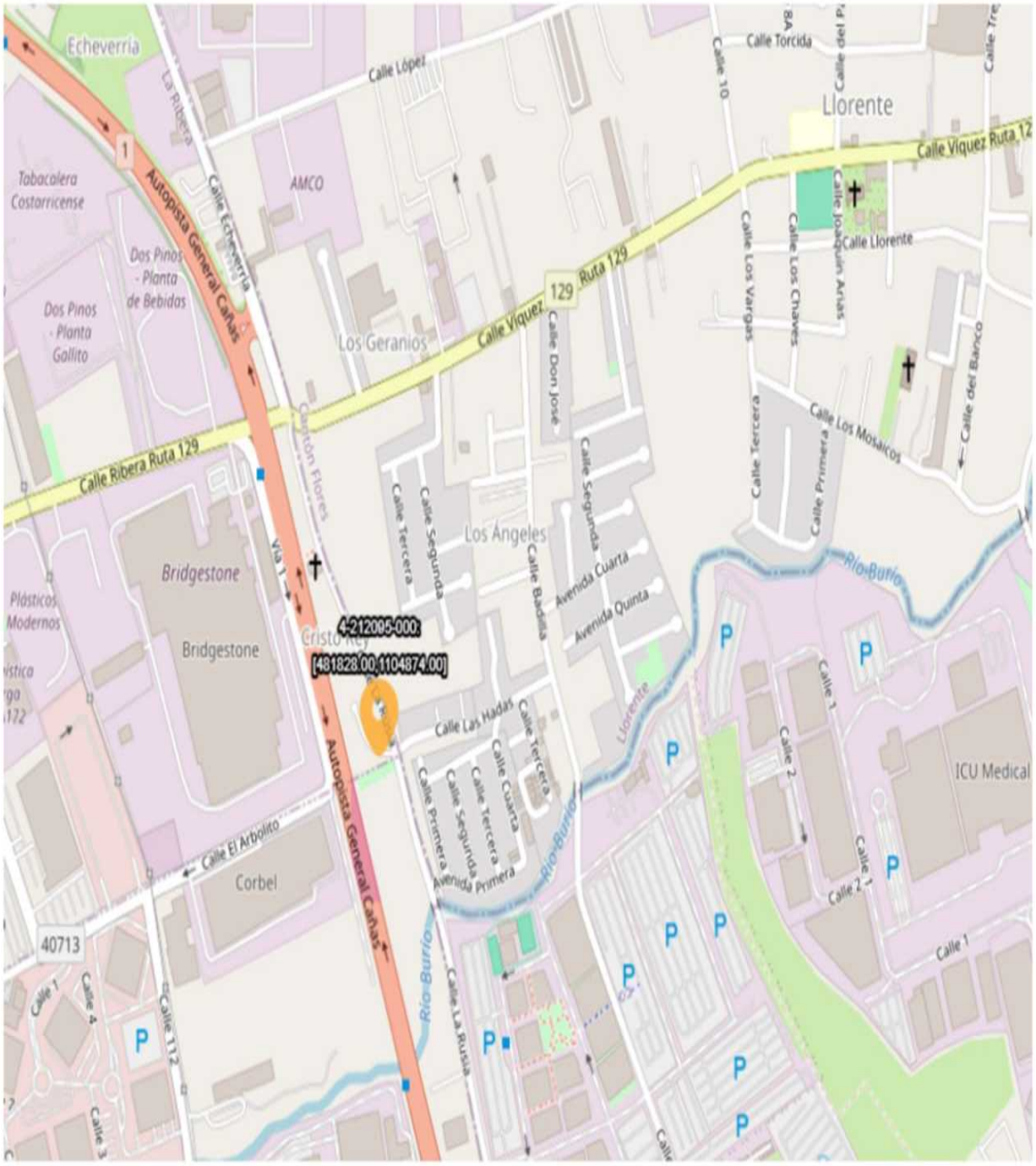
Descripción:

Foto 18

Descripción:

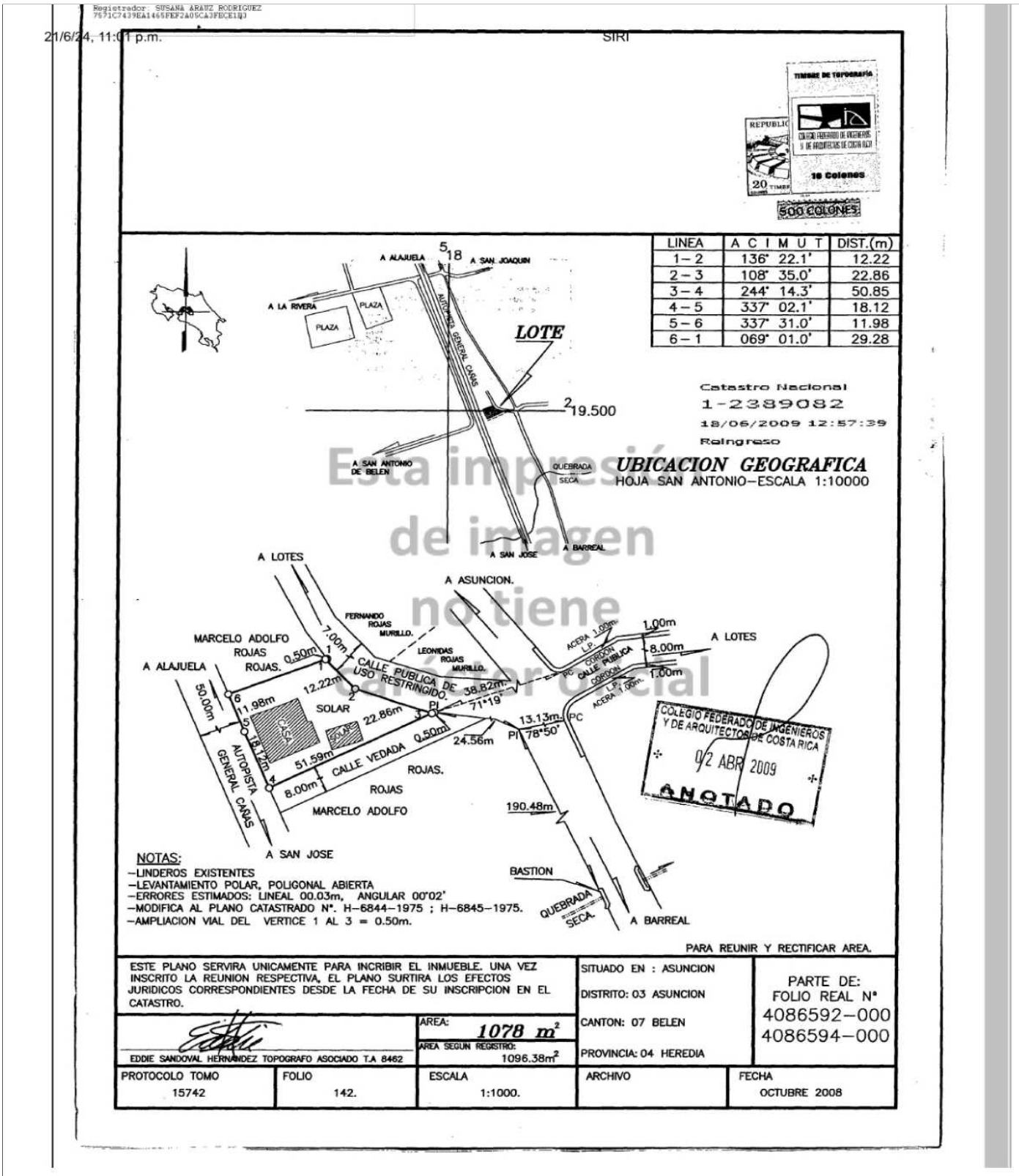
© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Mapa de Ubicación



© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Texto

Se trata de un lote en Heredia, Belén, La Asunción, en zona limítrofe con el cantón de Flores; el acceso es por la calle pública en asfalto colindante al este que indica el plano catastro que es de uso restringido, y se ubica a nivel de la misma; es de topografía plana (terraza de 25,50 m. de ancho y 29,00 m. de fondo promedio) y tiene un talud en la colindancia sur con aprox. 4,00 m. de altura y pendiente en apariencia de entre 45° - 60° con posibilidad de deslizamiento; es de regular aprovechamiento, según información proporcionada por vecinos se realizó un relleno de materiales varios (tierra, escombros, rocas) sin compactación; se encuentra en tierra y en la sección sur tiene árboles de gran tamaño cuyas ramas se ubican sobre el terreno colindante al sur y es conveniente podarlas.

La propiedad cuenta con frente a la Autopista General Cañas en la colindancia oeste, sin embargo, a través de la misma no se puede accesar a lo interno de la finca, y se ubica en promedio entre 5,00 m. y 6,00 m. sobre el nivel de la autopista, por lo que no hay visibilidad desde la misma, por lo tanto, no es considera como un factor valorizante.

Según indican vecinos en el lote se realizó un relleno parcial con materiales varios (escombros, rocas, tierra) sin compactación; para una eventual construcción se requiere un estudio de suelos, que permita identificar la capacidad soportante de cada estrato del suelo, la profundidad a la que es seguro cimentar y el tipo de cimientos a utilizar.

En cuanto al talud no hay buena visibilidad del mismo ya que hay una cerca en estructura metálica y láminas de HG # 28, en la sección del fondo se observa erosión, ya que se deslizaron unas rocas de mediano tamaño que dañaron la cerca, y se observan otras rocas de mediano tamaño en la cara del talud, presenta riesgo de deslizamiento. Ver fotos en Anexos.

Se recomienda al Banco Nacional realizar la consulta al Departamento Legal, sobre posibles implicaciones legales del Banco ante un eventual deslizamiento que ocasione daños físicos o materiales al colindante, ya que según indican varios vecinos de la zona el antiguo propietario realizó un relleno importante en el terreno, variando las condiciones topográficas originales, generando el talud y el riesgo de deslizamiento. Lo anterior con el fin de que el Banco pueda prever y/o tomar las medidas que considere necesarias.

En la sección sur de la finca hay árboles de gran tamaño cuyas ramas se ubican sobre el terreno colindante al sur, es conveniente realizar una poda de esas ramas para evitar eventuales daños físicos o materiales al vecino.

No se aporta la carta de disponibilidad de agua potable ni de fluido eléctrico, se observa que las propiedades colindantes tienen los servicios instalados, se recomienda tramitar las cartas de disponibilidad de servicios básicos con las respectivas entidades proveedoras del servicio en la zona, así como tramitar el certificado del uso de suelo en la Municipalidad de Belén.

El plano catastro indica que la calle colindante al este es Calle Pública de Uso Restringido, es conveniente consultar a la Municipalidad de Belén como tienen ellos registrada la vía en el Mapa Cantonal, y consultar si la propiedad tiene alguna restricción en cuanto al uso permitido por el tipo de vía de acceso.

El plano catastro y el estudio registral indican que la finca se ubica en el distrito 03 La Asunción, sin embargo, se realiza consulta pública en el SIRI e indica que la finca se ubica en zona catastrada y establece Inconsistencia 09 que corresponde a "Finca Inscrita en Otro Distrito", y se indica que corresponde al distrito 02 La Ribera.

Existe una antena de telecomunicaciones ubicada a aproximadamente 40 m. de distancia, la cual no representa un riesgo para la finca.

A 200 m. de distancia se ubica el Río Burío, no hay riesgo de inundación por la distancia existente y la diferencia de altimetría.

Se recomienda el bien en garantía únicamente por tratarse de un bien adjudicado del Banco Nacional.

En el Estudio Registral con fecha 25 de junio de 2024 no hay gravámenes ni afectaciones, ni anotaciones sobre la finca.

Para concluir el valor del terreno se emplea el enfoque de valoración vía mercado, se utilizan referencias de valor de propiedades en la zona en condiciones similares, y mediante el análisis de las características de los terrenos (lote sujeto y comparables) se realiza homologación empleando los factores comparativos del Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación Directa, así como otros factores de acuerdo al criterio del valuador.

Para el presente informe de avalúo la valuadora no realiza: a) Pruebas de Laboratorio - Estudio de suelos: geotécnicos o hidro-geológico. La valuadora no asume responsabilidad respecto a la firmeza del inmueble ni sobre su capacidad soportante, no se acepta responsabilidad por vicios ocultos.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 1

Descripción:

Estudio Catastral

25/6/24, 6:07 p.m. Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Inicio | Ayuda | Preguntas Frecuentes | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | Ana Luisa Mayorga

Detalle de Certificaciones o Productos

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas
- Certificación Imágenes
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: Número de Plano

Provincia Inscripción: 4 - HEREDIA

Número Inscripción: 1352081

Año Inscripción: 2009

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	**4 - HEREDIA**	**Número Inscripción:**	**1352081**
Año Inscripción:	**22 Jun 2009**	**Área Plano:**	**1,078.00**
Bloque:		**Lote:**	
Estado:	**INSCRITO**	**Coordenada Norte:**	**219500.0**
Coordenada Este:	**518130.0**	**CRTM Norte:**	**1104554.0**
CRTM Este:	**481805.0**	**Verificado Zona Catastrada:**	**No**

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	7 - BELEN	3 - LA ASUNCION

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101117297	DISEÑO ARQCONT SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	86592	000			
4 - HEREDIA	86594	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	212095	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	6844	1975
4 - HEREDIA	6845	1975

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

Todos los derechos reservados - 2024 - Registro Nacional - San José, Curridabat - Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/paramConsultaCatastro.jspx 1/1

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 2

Descripción:

Estudio Registral

25/6/24, 6:07 p.m. Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

Inicio | Ayuda | Preguntas Frecuentes | Entidades Receptoras | Contáctenos | Desconectar | Ana Luisa Mayorga |

Detalle de Certificaciones o Productos
- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas
- Certificación Imágenes
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 212095---000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 212095 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO INCULTO CON UNA CASA DE DOS NIVELES
SITUADA EN EL DISTRITO 3-LA ASUNCION CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORESTE : SERVIDUMBRE CON 35.08 METROS
NOROESTE : MARCELO ADOLFO ROJAS
SURESTE : CALLE VEDADA CON 50.85 METROS DE FRENTE
SUROESTE : AUTOPISTA GENERAL CA#AS CON 30.10 METROS

MIDE: MIL SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:H-1352081-2009
IDENTIFICADOR PREDIAL:407030212095__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00086592	000	FOLIO REAL
4-00086594	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 83,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y TRES MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00730592-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-NOV-2023

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

Emitido el 25-06-2024 a las 18:07 horas

Imprimir Regresar Comprar

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx 1/1

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Anexo Imagen 3

Descripción:

Consulta Pública Sistema de Información Catastral - La Finca se Encuentra en Zona Catastrada - Indica Inconsistencia 9 - Que corresponde a Finca Inscrita en Otro Distrito - El SIRI Ubica la Finca en el Distrito 02 - La Ribera

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.