

Fecha: 09/02/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Escuela Juan Santamaría 1270m Norte, finca en margen derecho.
4-HER 3-Horquetas 10-Sarapiquí

Número de Avalúo: 5116557

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 153.324.755,78

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 08/02/2023

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

Observaciones Generales:
Se recomienda la propiedad como garantía crediticia, conociendo que es un bien adjudicado del Banco Nacional de Costa Rica, si embargo, se acotan las siguientes incongruencias:
1-En la verificación de la referencia del vértice N°4 al PI, realizada con equipo no topográfico, se presenta una variación de 110m, según planos la extensión es de 850m, siendo la medida actual 702 m. Por lo anterior, se debe actualizar el plano vigente e inscribirlo ante el registro de la propiedad.
2-Para el cálculo del valor de las construcciones se estimó una edad de 15 años, de acuerdo con las pesquisas realizadas con los vecinos, en vista de que en el avalúo anterior no se indicó la información de las construcciones.

FIRMA: 

Nombre: Andrea Gómez Barrantes

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0863-0316

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-41003023729800-2023-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5116557

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Andrea Gómez Barrantes	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ANDREA GOMEZ BARRANTES	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0863-0316			
CLIENTE: 8255-1 METROLOGIA ADATEC SOCIEDAD ANONIMA		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto			
CORREO:		CORREO: arquiconstruye@gmail.com			
TELÉFONO: 2211-0000		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-210699		TELÉFONO: 2100-1921	
				OTRO: 8849-1360	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 4	HER: HER	CANTON: 10	Sarapiquí	DISTRITO: 3	Horquetas
DIRECCIÓN EXACTA: De la Escuela Juan Santamaría 1270m Norte, finca en margen derecho.		LOCALIDAD: La Victoria				
IDENTIFICADOR PREDIAL: 41003023729800		PLANO DE CATASTRO N°: H-1589740-2012		ÁREA REGISTRADA: 58.014 m²		
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Caribe		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: La propiedad posee vigilancia		VIGENCIA CONTRATO:
LAS CARACTERÍSTICAS 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
		☒ Actualización de valor de un bien adquirido del Banco Nacional		
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco Nacional de Costa Rica				
SOLICITADO POR:		☒ Cliente de arriba	☐ Otro	
VALOR:		☒ Actual	☐ Retroactivo	
		☐ Futuro		
		Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: 19/01/2023		
TIPO DE PROPIEDAD:		☒ Urbano	☐ Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No
		BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No		
CUOTA MANTENIMIENTO:		☐ Mes ☐ Año		
		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):		
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Terreno con construccione		
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 58.014 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 58.014 m²		ÁREAS COMUNES:
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No
		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 Baja		☐		
ZONAS CERCANAS:		☐ Alta	☒ Media	☐ Baja	☐	
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No				
COMENTARIOS:						
La propiedad se ubica en zona urbana en las cercanías de La Victoria centro, donde el uso predominate es residencial, con algunas escasas fincas de uso agrícola en su entorno. Al frente dispone de infraestructura urbana adecuada, como calles de acceso en asfalto en buen estado, agua potable, red de alumbrado publico y residencial. Su buena ubicación le permite el fácil acceso a servicios de salud, recreación y comercio. Su localización en zona urbana con un frente amplio a calle pública y la asequibilidad a servicios básicos al frente, hace que la finca sea susceptible para ser segregada y vendida en porciones, dentro de las posibilidades legales y físicas, con el objetivo de obtener su mayor valor.						

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 97,16 X 243,43		☒ m	☐ ha.
	ÁREA APLICABLE: 58.014		UNIDAD DE MEDIDA: m²	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:				
TOPOGRAFÍA: Plana				
PENDIENTE: Desendente				
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	Ninguno
DESLIZAMIENTO:		☐ SI	☒ No	Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES:		☒ SI	☐ No	
COMENTARIOS:				
La propiedad es cortada de Sureste a Noreste por la quebrada La Ceiba, la misma es de bajo caudal, sin historial de desbordamiento, la distancia del cuerpo de agua a la vivienda principal es de 180m. En la estimación del valor del terreno, se cuantificó por franjas, seccionando el área afectada que soporta el cuerpo de agua (ley forestal, 7575, art#33), con un demérito de un 25%, no se aplicó un detrimento mayor, ya que en una finca de uso agrícola, la quebrada genera un beneficio para riego de los cultivos, rebaje para el ganado y belleza escénica. La quebrada se ubica en la base de un talud de aproximadamente 3m de altura con una inclinación de 45°, posee abundante capa vegetal sin erosiones, la altura del declive no afecta la actividad presente.				

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 M				
TRANSPORTE PÚBLICO:	☒ SI	☐ No	Distancia mayor a 1000 m		
JARDINES/PARQUES:	☒ SI	☐ No	☐		
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: 85 - > 75					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-41003023729800-2023-R

NAS No.: 5116557

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	509.300	1.142.777	93
4	509.302	1.142.680	93
41	509.541	1.142.735	93

ÁREA m²: 58.014

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2008

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 121,67 m²

EDAD EFECTIVA: 15 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 40 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 105,35 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 20 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Agrícola

CUBIERTA: Lámina ondulada de zinc

ESTRUCTURA: perfilería metálica

ENTREPISO: Perfilería metálica con tabillita de made

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Lámina ondulada de zinc

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

El estado de la cubierta es regular en el área de la vivienda principal, las estructuras restantes presentan un techo estado demolición.

FACHADA/EXTERIOR: Fachada estilo granero.

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐ Paredes en durock con acabado de muro seco

Empastado ☒ ☐ Empastado y pintura

Enchape ☒ ☐ Enchapes en baño completo

Cielos ☒ ☐ Fibrocemento imitación madera

Pintura ☒ ☐ Acrílica

PISOS: Cerámica en vivienda principal

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99%

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: No posee

AIRE ACONDICIONADO: No posee

RED AGUA CALIENTE: No posee

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: Tubería pvc

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.	Bodega	Rancho	Gallinero			ÁREA
PRINCIPAL		1	1	1	2	1			1	1	1			
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES:

CUARTOS: 9

RECÁMARAS: 2

BAÑOS: 1

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
La vivienda principal presenta un estado de conservación bueno, actualmente requiere labores básicas de mantenimiento, como pintura general, arreglo de aceras perimetrales, sustitución del tanque séptico y drenaje, cambio total del sistema eléctrico. Las estructuras restantes que corresponde a la vivienda, bodega, gallinero un rancho, presentan un estado de demolición requieren sustitución total de estructuras primarias y secundarios.

Página 2 de 14

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL											
Informe de Avalúo No.: 214-41003023729800-2023-R				NAS No.: 5116557							
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, Sarapiquí, Horquetas De la Escuela Juan Santamaría 1270m Norte, finca en margen derecho.		Finca en venta en La Victoria, Horquetas. De la Escuela Juan Santamaría 570m Norte y 800m Oeste. Vendedor: Frander Álvarez.			Finca en venta en Calle Semillero, Río Frío. Frente a Quebrador Amco. Vendedor: Carlos García.			Finca en venta en La Victoria, Horquetas. De la Escuela Juan Santamaria 1440m Norte. Vendedor: Vanessa Navarro.		
	Tipo de Información		Oferta de mercado			Oferta de mercado			Oferta de mercado		
	Superficie de Terreno		120 m X 400 m			300 m X 140 m			62 m X 230 m		
	Fecha Consulta		09/02/2023			09/02/2023			09/02/2023		
	Valor Terreno		150.000.000			150.000.000			70.000.000		
	Números de Contacto		8374-3233			6010-7642			8712-5886		
	Valor Unitario del Terreno		3.000			3.750			2.800		
	Ubicación	5	5	1		3	,9503		5	1	
	Dimensiones/Area de la Finsa	58.014 m²	50.000 m²	,9522		40.000 m²	,8845		25.000 m²	,7575	
	Servicios 1	1	1	1		1	1		1	1	
	Servicios 2	16	16	1		16	1		16	1	
	Tipo de vía	4	4	1		4	1		4	1	
	Relación Frente/Fondo			1			1			1	
	Pendiente %	5	3	,9747		3	,9747		3	,9747	
	Nivel respecto a calle			1			1			1	
	Frente	97.16	120	,9486		300	,7544		62	1,1189	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8804			,6181			,8261		
VALORES HOMOLOGADOS		2.641,21			2.317,73			2.313,15			
Conclusiones: En la estimación de valor del terreno no se aplicó el factor de demérito por irregularidad ya que en terrenos de gran extensión la forma es irrelevante.											
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 140.625.936											
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 2.424											
Página 3 de 14				© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.				V21.01.01			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-41003023729800-2023-R

NAS No.: 5116557

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Andrea Gómez Barrantes	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - ANDREA GOMEZ BARRANTES
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-0863-0316	
	CLIENTE: 8255-1 METROLOGIA ADATEC SOCIEDAD ANONIMA		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO:		CORREO: arquiconstruye@gmail.com	
	TELÉFONO: 2211-0000		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-210699	TELÉFONO: 2100-1921

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
	m²/ha	Unitario					Ajustado		Parcial
1	52.747,1	2.424	1	1	1	1	2.424	100%	127.858.970,4
2	5.266,9	1.365	1	1	1	1	1.365	100%	7.189.318,5
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:	135.048.288,9

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Superficie /	Valor	Factores de Ajustes						Valor Neto de	VUR	Valor Unitario
Explotación	m²/ha	Unitario	VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	Reposición		Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal	89,27	265.000	50	15	0,805	0,9191	0,7398	100%	196.067,01	17.502.901,98
Garage	32,4	35.000	40	15	0,7422	0,9191	0,6821	100%	23.875,46	773.564,9
Taller	21,36	35.000	20	15	0,3438	0	0	100%	0	0
Gallinero	9,25	35.000	20	15	0,3438	0	0	100%	0	0
Casa	28,7	145.000	40	15	0,7422	0	0	100%	0	0
Corredor	8,8	55.000	20	15	0,3438	0	0	100%	0	0
Lavandería	4,84	145.000	40	15	0,7422	0	0	100%	0	0
								100%		
								100%		
								100%		
Totales	Valor de las Construcciones:									18.276.466,88

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL:

153.324.755,78

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-41003023729800-2023-R NAS No.: 5116557

NAS No.: 5116557

ENFOQUE DE MERCADO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
HER, Sarapiquí, Horquetas De la Escuela Juan Santamaría 1270m Norte, finca en margen derecho.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	121,67 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	De la Escuela Juan Santamaría 1270m No		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
Conclusiones:							

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-41003023729800-2023-R

NAS No.: 5116557

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: Se recomienda la propiedad como garantía crediticia, conociendo que es un bien adjudicado del Banco Nacional de Costa Rica, si embargo, se acotan las siguientes incongruencias: 1-En la verificación de la referencia del vértice N°4 al PI, realizada con equipo no topográfico, se presenta una variación de 110m, según planos la extensión es de 850m, siendo la medida actual 702 m. Por lo anterior, se debe actualizar el plano vigente e inscribirlo ante el registro de la propiedad. 2-Para el cálculo del valor de las construcciones se estimó una edad de 15 años, de acuerdo con las pesquisas realizadas con los vecinos, en vista de que en el avalúo anterior no se indicó la información de las construcciones.	
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: 135.048.288,9 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 18.276.466,88 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 153.324.755,78 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 18.276.466,88 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: 153.324.755,78 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Escuela Juan Santamaría 1270m Norte, finca en margen derecho. PROVINCIA: HER CANTON: Sarapiquí DISTRITO: Horquetas UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: VALOR FINAL: 153.324.755,78 MONTO DE LA SOLICITUD: 116.467.623,2 VALOR EN LETRAS: ciento cincuenta y tres millones trescientos veinticuatro mil setecientos cincuenta y cinco y setenta y ocho centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA:  CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:  NOMBRE PERITO: Andrea Gómez Barrantes TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: A18807 CÓDIGO INSPECTOR: 668 COD. EMPRESA: 245 FECHA DEL INFORME: 09/02/2023 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 08/02/2023 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0863-0316 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		



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Medidor de fluido eléctrico

Foto 4



Descripción: Vista posterior y lateral

Foto 2



Descripción: Medidor de agua potable

Foto 5



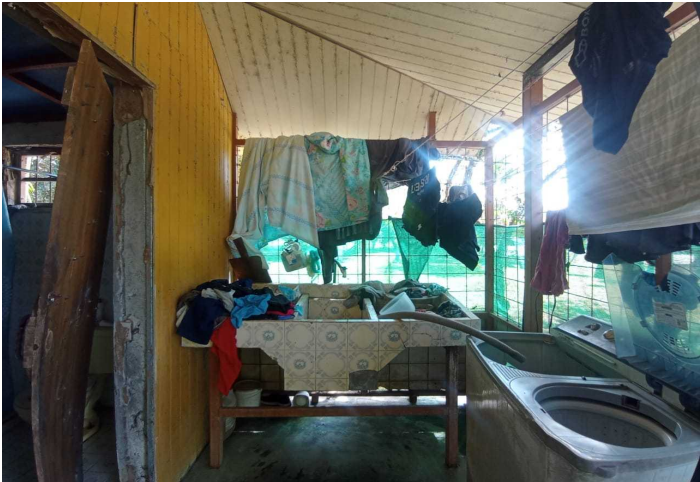
Descripción: Área de sala-comedor

Foto 3



Descripción: Vista frontal de la vivienda

Foto 6



Descripción: Cuarto de pilas

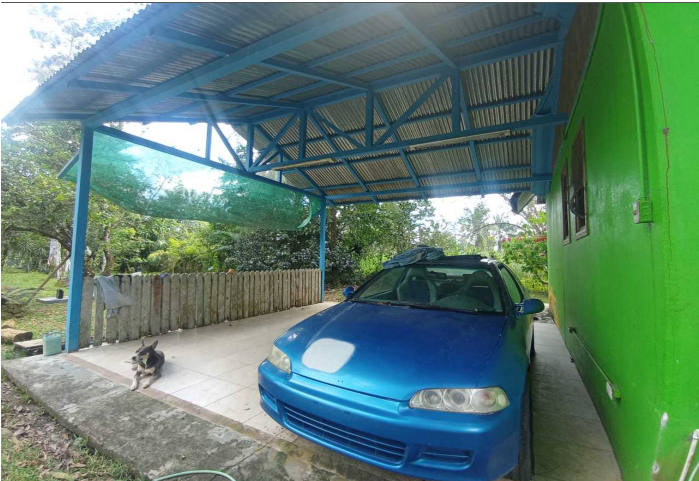
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Baño - Ducha

Foto 10



Descripción: Garaje de vivienda principal

Foto 8



Descripción: Centro de carga

Foto 11



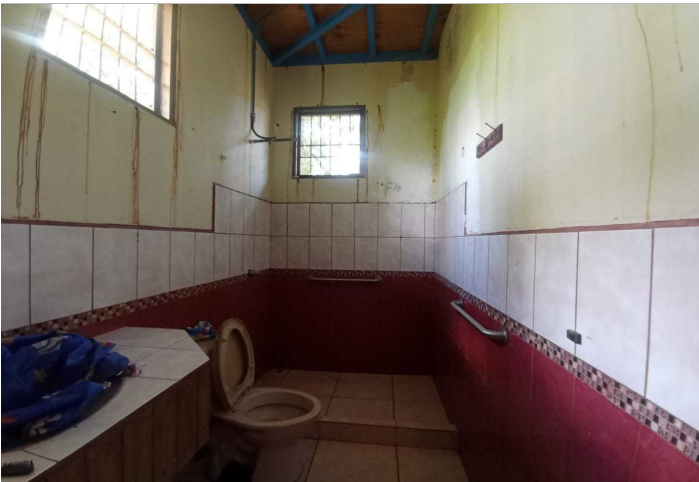
Descripción: Sala-cocina

Foto 9



Descripción: Vista frontal de vivienda principal con diseño de granero

Foto 12



Descripción: Baño - Ducha

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Acceso a segundo nivel

Foto 16



Descripción: Centro de carga

Foto 14



Descripción: Dormitorio en segundo nivel

Foto 17



Descripción: Vista frontal de bodega

Foto 15



Descripción: Dormitorio

Foto 18



Descripción: Vista posterior

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: Vista frontal de gallinero

Foto 22



Descripción: Centro de carga

Foto 20



Descripción: Rancho

Foto 23



Descripción: Quebrada La Ceiba

Foto 21



Descripción: Rancho

Foto 24



Descripción: Zona verde

Mapa de Ubicación



Plano Catraastro

- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA,
- ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 00' 00" LINEAL 0.01m
- DOY FE QUE LOS EXISTENTES SON LÍCIDOS
- AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575, ART.33.
- AFECTADO POR LEY DE AGUAS 276 Y SUS REFORMAS.
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PÚBLICA, VERTICE 1 A 4: 97.16m.
- DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO, VERTICE 42 A 1: 243.43m
- DISTANCIAS DADAS EN METROS.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° 8-847224-2003, H 77467-1992.
- ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
- UNA VEZ INSCRITO LA RELACION RESPECTIVA.
- EL PLANO SUSTRITA LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES
- DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO NACIONAL.
- PARA RECTIFICAR ÁREA

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 237298--000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 237298 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTREROS, PASTOS Y CULTIVOS VARIOS
 SITUADA EN EL DISTRITO 3-LAS HORQUETAS CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
 LINDEROS:

NORTE : FLORENTINO CORTEZ BRICEÑO, SONIA BARQUERO CASTRO, ALFONSO GONZALEZ SANCHEZ Y ROSA AMANDA CERDAS ESPINOZA

SUR : FREDDY CHAVES ALFARO Y QUEBRADA CEIBA

ESTE : COLEGIO TECNICO AGROPECUARIO DE RIO FRIO

OESTE : CALLE PUBLICA CON 14.00M DE ANCHO

MIDE: CINCUENTA Y OCHO MIL CATORCE METROS CUADRADOS
 PLANO:H-1589740-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00086823	000	FOLIO REAL
4-00141788	000	FOLIO REAL
4-00237298	000	FOLIO REAL
4-00237298	000	FOLIO REAL
4-00237298	000	FOLIO REAL
4-00237298	000	FOLIO REAL
4-00237298	001	FOLIO REAL
4-00237298	002	FOLIO REAL
4-00237298	003	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 118,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA Y DOS CENTIMOS
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2022-00255352-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-ABR-2022

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

CONDIC Y LIMIT REF:2574-171-001
 CITAS: 311-10424-01-0975-001
 FINCA REFERENCIA 400086823 000
 AFECTA A FINCA: 4-00237298 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-02-2023 a las 08:28 horas