

Fecha: 16/11/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: FRENTE AL HOGAR DE ANCIANOS SEGUNDA ALAMEDA SEXTA CASA A MANO DERECHA.
2-ALA 1-Orotina 9-Orotina

Número de Avalúo: 5142357

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 11.315.996,8

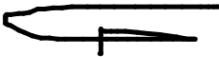
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 16/11/2023

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

Observaciones Generales:
LA EDIFICACIÓN SE UBICA A 74 M DE CUERPO DE AGUA, SE RECOMIENDA DEMARCAR LA PROPIEDAD. LA VIVIENDA REQUIERE MEJORAS A NIVEL GENERAL, ASÍ COMO MEJORAS GENERALES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO, INCLUYENDO EL SISTEMA ELÉCTRICO, SE ENCUENTRA EN REGULAR A DEFICIENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN.

FIRMA:



Nombre: GUIDO ALONSO VARGAS MESÉN

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-1026-0782

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20901051275300-2023-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5142357

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: GUIDO ALONSO VARGAS MESÉN	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - GUIDO ALONSO VARGAS MESEN	
SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782			
CLIENTE: 9050-1 ELSA MARIA VILLALOBOS ROJAS		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto			
CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		CORREO: guidovargas12@yahoo.com			
TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430 IDENTIFICACIÓN N°: 2-0604-0471		TELÉFONO: 2560-8071/8346-7047 OTRO:			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4000001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 2 ALA	CANTON: 9 Orotina	DISTRITO: 1 Orotina		LOCALIDAD: INVU	
	DIRECCIÓN EXACTA: FRENTE AL HOGAR DE ANCIANOS SEGUNDA ALAMEDA SEXTA CASA A MANO DERECHA.					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 20901051275300		PLANO DE CATASTRO N°: A-1685197-2013		ÁREA REGISTRADA: 117 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico		USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR:	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	☒ BIENES ADJUDICADOS	
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):					
	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:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO:		ÁREA M² ID. PREDIAL:		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:				

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	☒ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Agropecuario	☐ Otro	<table border="1"> <tr> <td>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td>De</td> <td>Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td>0</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	0	50	RANGO DE PRECIOS:								
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																			
	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	0	50																			
	RANGO DE PRECIOS:																					
	TIPO DEL DISTRITO:	☒ Urbano	☐ Suburbano	☐ Rural	☐ Recreacional	☐ Otro	<table border="1"> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td>☐ Alta</td> <td>☒ Normal</td> <td>☐ Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td>☐ Alta</td> <td>☒ Normal</td> <td>☐ Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td>☐ Aumentando</td> <td>☒ Estable</td> <td>☐ Disminuyendo</td> <td></td> </tr> </table>	VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja		DEMANDA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja	TENDENCIA DE PRECIOS:	☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Disminuyendo	
	VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja																	
		DEMANDA:	☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja																	
	TENDENCIA DE PRECIOS:	☐ Aumentando	☒ Estable	☐ Disminuyendo																		
	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:		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☐ SI ☐ No																				
COMENTARIOS:																						
SE TRATA DE UNA ZONA RESIDENCIAL CON UN MERCADO ESTABLE Y UNA DENSIDAD POBLACIONAL DEL 25% AL 75%. HACIA EL LINDERO SUR SE UBICA UN CUNETAS DE AGUAS DEL ENTORNO INMEDIATO.																						

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: X ☒ m ☐ ha.		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 ☒ ACERA PEATONAL DE CONCRETO ELECTRICIDAD: ☐ SI Tiene ☒ No Tiene ☐ TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☒ Camino Vecinal ☐ Calle Local MATERIAL: ANCHO DE VÍA: 1,89 M TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No ☐ EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Alameda TIPO DE UBICACIÓN: Callejón lateral APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85
	ÁREA APLICABLE: 117 UNIDAD DE MEDIDA: m²		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		
	TOPOGRAFÍA: Plana		
	PENDIENTE: No Aplica		
	ZONIFICACIÓN: Residencial		
	FUENTE: VISITA DE CAMPO		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☒ SI ☐ No		
	ESTADO FÍSICO: Bueno		
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☒ SI ☐ No Baja		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ SI ☐ No Baja			
DESPLAZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno			
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ No			
COMENTARIOS:			
EL ACCESO A LA PROPIEDAD SE LOGRA MEDIANTE UN CALLEJÓN LATERAL TIPO ACERA O PASO PEATONAL DE CONCRETO DE 1,89 DE ANCHO. LA CALLE PÚBLICA SE UBICA A UNA DISTANCIA DE APROXIMADAMENTE 41 METROS LINEALES. SEGÚN ESTUDIO DE REGISTRO HACIA EL NORTE CUENTA CON FRENTE A CALLE PÚBLICA DE 8 METROS, NO OBSTANTE, TAL Y COMO SE INDICÓ SE TRATA DE UN CALLEJÓN DE ACCESO TIPO ACERA. LA PROPIEDAD NO CUENTA CON DEMARCACIÓN EN SUS VÉRTICES SEGÚN DERROTERO DEL PLANO CATASTRO, PRESENTA UNA LEVE PENDIENTE HACIA SU COLINDANCIA SUR, DONDE SE UBICA UN CAÑO O CUNETAS UTILIZADO PARA DESFOGUE DE VIVIENDAS DEL ENTORNO INMEDIATO.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20901051275300-2023-U

NAS No.: 5142357

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	441.961	1.095.825	228
2	441.970	1.095.830	233
ÁREA m²: 117		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1987 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 65,8 m² EDAD EFECTIVA: 36 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 15.6 años ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: HG ONDULADO EN MAL ESTADO ESTRUCTURA: MAMPOSTERIA ENTREPISO: NO APLICA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70% TECHOS: METALICA EN MAL ESTADO CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo FACHADA/EXTERIOR: SENCILLA SIN ACABADOS ARQUITECTÓNICOS RELEVANTES CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo REQUIERE MEJORAS IMPORTANTES GENERALES	ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello Empastado Enchape ☒ ☐ ☒ ☐ ☐ ☐ QUEMADO ENCHAPES EN BAÑOS PISOS: CERÁMICOS SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 25% - 50% TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO APLICA AIRE ACONDICIONADO: NO APLICA RED AGUA CALIENTE: NO APLICA GAS LP: UBICACIÓN: UBICACIÓN DE LOS CUARTOS: <table><thead><tr><th>NIVEL</th><th>ENTRADA</th><th>SALA</th><th>COMEDOR</th><th>COCINA</th><th>RECÁMARAS</th><th>B. COMPLETO</th><th>MEDIO B.</th><th>SALA MEC.</th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>ÁREA</th></tr></thead><tbody><tr><td>PRINCIPAL</td><td>1</td><td>1</td><td></td><td>1</td><td>3</td><td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>SEGUNDO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>TERCERO</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> TOTALES: CUARTOS: 6 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL	NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA	PRINCIPAL	1	1		1	3	1									SEGUNDO															TERCERO																																												
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA																																																																													
PRINCIPAL	1	1		1	3	1																																																																																					
SEGUNDO																																																																																											
TERCERO																																																																																											
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS O DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. MALAS CONDICIÓN EN: PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS O DESPLOMES. LA PLACA DE CIMENTACIÓN SE ENCUENTRA SEMI EXPUESTA, SE OBSERVA CAJAS RECTANGULARES SIN TAPAS, CABLES EXPUESTOS, CUCHILLA ELÉCTRICA. EL TANQUE SÉPTICO SE ENCUENTRA EN MAL ESTADO, LAS AGUAS GRISES DESFOGAN A CAÑO O CUNETA UBICADO SOBRE SU COLINDANCIA SUR. LOS ALEROS NO CUENTAN CON CIELO RASO, NI CANOAS NI BAJANTES, NO HAY CANALIZACIÓN DE PLUVIALES, CUBIERTA, ENCHAPES MAL EST, NO CUENTA CON LAVATORIO Y PIEZAS SANITARIAS EN MAL ESTADO, ESTRUCTURAS METÁLICAS AFECTADAS POR CORROSIÓN, AFECTACIÓN POR POLILLAS Y COMEJEN, NO CUENTA CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE ELECTRICIDAD Y AGUA, PINTURA EN MAL ESTADO, EN GENERAL PRESENTA UN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN Y REQUIERE DE MEJORAS IMPORTANTES CORRECTIVAS Y PREVENTIVAS.																																																																																											

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20901051275300-2023-U

NAS No.: 5142357

	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO
--	--------------------------------

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Orotina, Orotina FRENTE AL HOGAR DE ANCIANOS SEGUNDA ALAMEDA SEXTA CASA A MANO DERECHA.		GANGA OROTINA 12 mill colones Vendo lote con TODOS los permisos al día Permisos municipales Carta disponibilidad de agua Uso suelo Plano Inscrito en registro público Cuenta con todos los servicios. Se entrega toda la documentación para que sea verificada por comprador. Contacto : 8705 7216		Lote Orotina Alajuela Lote Zona de Alajuela, Orotina, 165 mts cuadrados, listo para construir, excelente ubicación. Frente a calle pública, 300 mts de la Ruta 27, 5k del centro de Orotina. Cuenta con permisos al día (disponibilidad de corriente y agua), impuestos municipales al día.Contacto: 8570 5981		Lote en Orotina - Urb. Villas del Rey cerca del Residencial Maracaibo Lote #15 - Terreno en venta, ubicado en Alajuela, Orotina, Urb. Villas del Rey Totalmente plano, a nivel de calle, uso de suelo residencial Ubicado en Alajuela, Orotina, Residencial Maracaibo	
Tipo de Información		https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-		https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-		https://m.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-ven	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		16/11/2023		16/11/2023		16/11/2023	
Valor Terreno		12.000.000		12.000.000		15.000.000	
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno		52.282,05		72.727		93.423	
Ubicación	Callejón	Medianero	,9264	Medianero	,9264	Medianero	,9264
Dimensiones/Area de la Finca	117 m²	234 m²	1,257	165 m²	1,1201	160,56 m²	1,1101
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	5	3	,8788	2	,8238	2	,8238
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación			1		1		,8
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0233		,8548		,6778	
VALORES HOMOLOGADOS		53.502,8		62.168,85		63.317,86	

Conclusiones:
Se utilizaron referencias semejantes y comparables con el sujeto en estudio.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 6.980.571

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 59.663

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20901051275300-2023-U

NAS No.: 5142357

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
Tipo de Información							
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta							
Valor Terreno							
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno							
Ubicación	Callejón		1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	117 m²		1		1		1
Servicios 1	4		1		1		1
Servicios 2	16		1		1		1
Tipo de vía	5		1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación			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:

Informe de Avalúo No.: 214-20901051275300-2023-U

NAS No.: 5142357

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: GUIDO ALONSO VARGAS MESÉN	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - GUIDO ALONSO VARGAS MESEN	
	SOLICITANTE:			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782	
	CLIENTE: 9050-1 ELSA MARIA VILLALOBOS ROJAS			TIPO DE PROFESIONAL: Architect	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: guidovargas12@yahoo.com	
	TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430	IDENTIFICACIÓN N°: 2-0604-0471		TELÉFONO: 2560-8071/8346-7047	OTRO:

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida									
Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	117	59.663	1	1	1	1	59.663	100%	6.980.571
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:	6.980.571

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

ENFOQUE DE COSTOS	Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
	Vivienda	51,15	260.000	13.299.000	50	36	0,3808	0,819	4.147.651,2	15,6	81.088
	CORREDOR	4,65	125.000	581.250	40	36	0,145	0,819	69.024,6	4,8	14.844
	PILAS	10	100.000	1.000.000	40	36	0,145	0,819	118.750	4,8	11.875
Totales	65,8		14.880.250						Valor de las Construcciones:		4.335.425,8

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	

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

11.315.996,8

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20901051275300-2023-U

NAS No.: 5142357

ENFOQUE DE MERCADO	
--------------------	--

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
	Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
	ALA, Orotina, Orotina FRENTE AL HOGAR DE ANCIANOS SEGUNDA ALAMEDA SEXTA CASA A MANO DERECHA.							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	65,8 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	FRENTE AL HOGAR DE ANCIANOS SEGUNDA ALAMEDA SEXTA CASA A MANO DERECHA.		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		

ÁREA: 65,8 m²

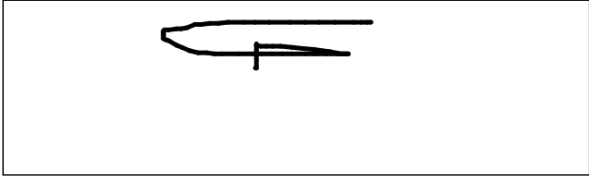
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20901051275300-2023-U

NAS No.: 5142357

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: LA EDIFICACIÓN SE UBICA A 74 M DE CUERPO DE AGUA, SE RECOMIENDA DEMARCAR LA PROPIEDAD. LA VIVIENDA REQUIERE MEJORAS A NIVEL GENERAL, ASÍ COMO MEJORAS GENERALES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO, INCLUYENDO EL SISTEMA ELÉCTRICO, SE ENCUENTRA EN REGULAR A DEFICIENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN.				
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses		AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local		
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 6.980.571 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 4.335.425,8 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 11.315.996,8 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 4.335.425,8 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: 11.315.996,8 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado				
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: FRENTE AL HOGAR DE ANCIANOS SEGUNDA ALAMEDA SEXTA CASA A MANO DERECHA. PROVINCIA: ALA CANTON: Orotina DISTRITO: Orotina 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: 16/11/2023 VALOR FINAL: 11.315.996,8 MONTO DE LA SOLICITUD: 9.210.083,14 VALOR EN LETRAS: once millones trescientos quince mil novecientos noventa y seis y ochenta centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado				
	FIRMA:		CO-FIRMANTE (si aplica)		
					
	NOMBRE PERITO: GUIDO ALONSO VARGAS MESÉN		NOMBRE CO-FIRMANTE:		
	TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto	TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA	TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:		
	REGISTRO #: 358	REGISTRO #:			
	CÓDIGO INSPECTOR: 775	CÓDIGO INSPECTOR:			
	COD. EMPRESA: 358	FECHA DEL INFORME:			
	FECHA DEL INFORME: 16/11/2023		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		
	FECHA DE INSPECCIÓN: 16/11/2023		FECHA DE INSPECCIÓN:		
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1026-0782		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



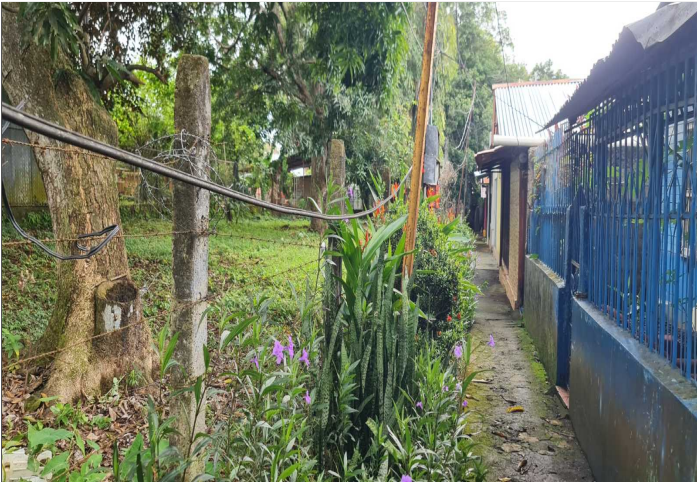
Descripción: ENTORNO SOBRE CALLE PRINCIPAL

Foto 4



Descripción: CALLEJÓN Y ELEVACIÓN

Foto 2



Descripción: CALLEJÓN DE ACCESO PARA INGRESAR A LA PROPIEDAD

Foto 5



Descripción: LATERAL EXTERNA

Foto 3



Descripción: ELEVACIÓN Y ENTORNO DE LA PROPIEDAD

Foto 6



Descripción: ACCESO Y CORREDOR , DAÑOS EN PISO CERÁMICO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: DETALLE INTERNO

Foto 10



Descripción: DETALLE EN PISOS

Foto 8



Descripción: DETALLE INTERNO

Foto 11



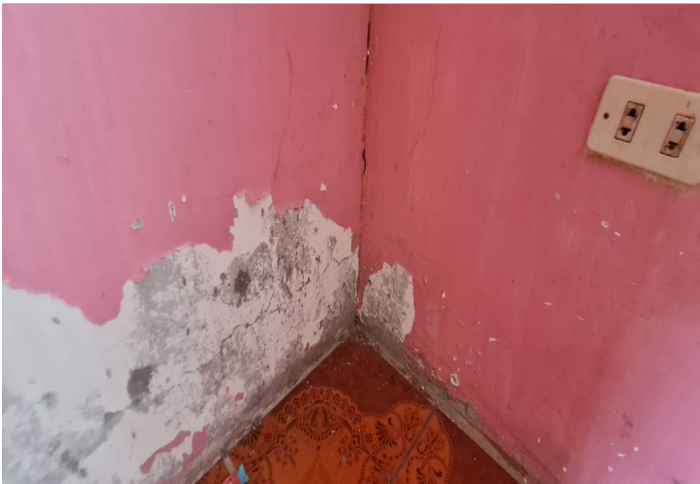
Descripción: SERVICIO SANITARIO

Foto 9



Descripción: DETALLES EN PARED, POLILLAS Y COMEJÉN

Foto 12



Descripción: DETALLES DE PINTURA DE PAREDES

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: CUARTO DE PILAS

Foto 16



Descripción: CAÑO EN COLINDANTE SUR

Foto 14



Descripción: CIELO RASO

Foto 17



Descripción: INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Foto 15



Descripción: FISURAS EN PAREDES

Foto 18



Descripción: ESTADO CUBIERTAS

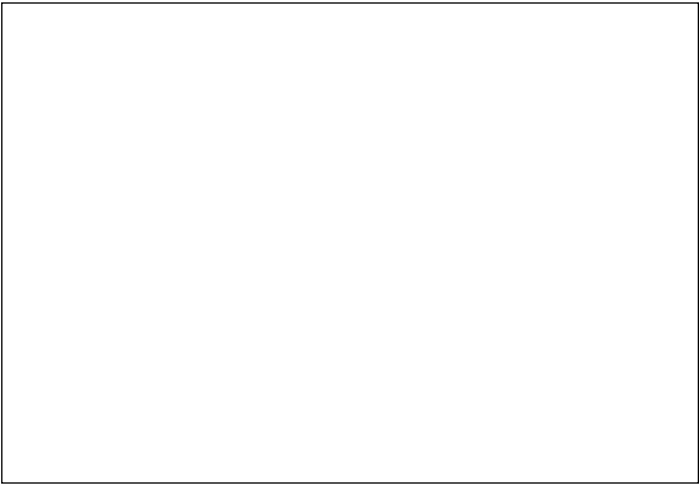
Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: CORROSIÓN ESTRUCTURAS METÁLICAS

Foto 22



Descripción:

Foto 20



Descripción: ENCHAPES

Foto 23



Descripción:

Foto 21



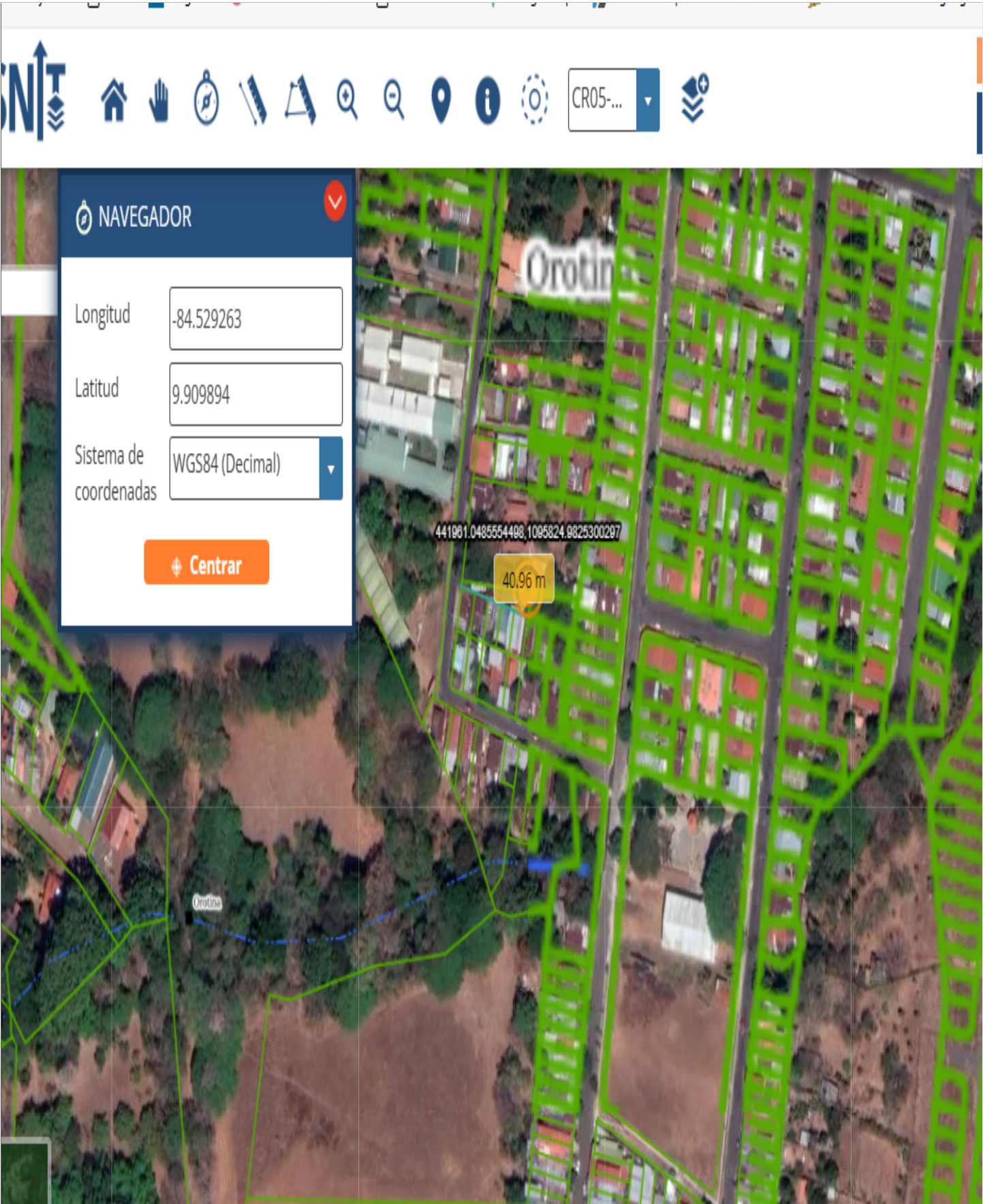
Descripción:

Foto 24



Descripción:

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 512753---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 512753 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA Y PATIO

SITUADA EN EL DISTRITO 1-OROTINA CANTON 9-OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 8.16M

SUR : JOSE LUIS GARCIA CHACON

ESTE : RICARDO OLDEMAR Y RAFAEL ADRIAN AMBOS QUESADA PEREZ

OESTE : MARCIA JIMENEZ ADANIS

MIDE: CIENTO DIECISIETE METROS CUADRADOS

PLANO:A-1685197-2013

IDENTIFICADOR PREDIAL:209010512753__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00307746	001	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 9,660,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SEIS

COLONES CON NOVENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00428956-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 27-JUN-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 15-11-2023 a las 15:31 horas

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

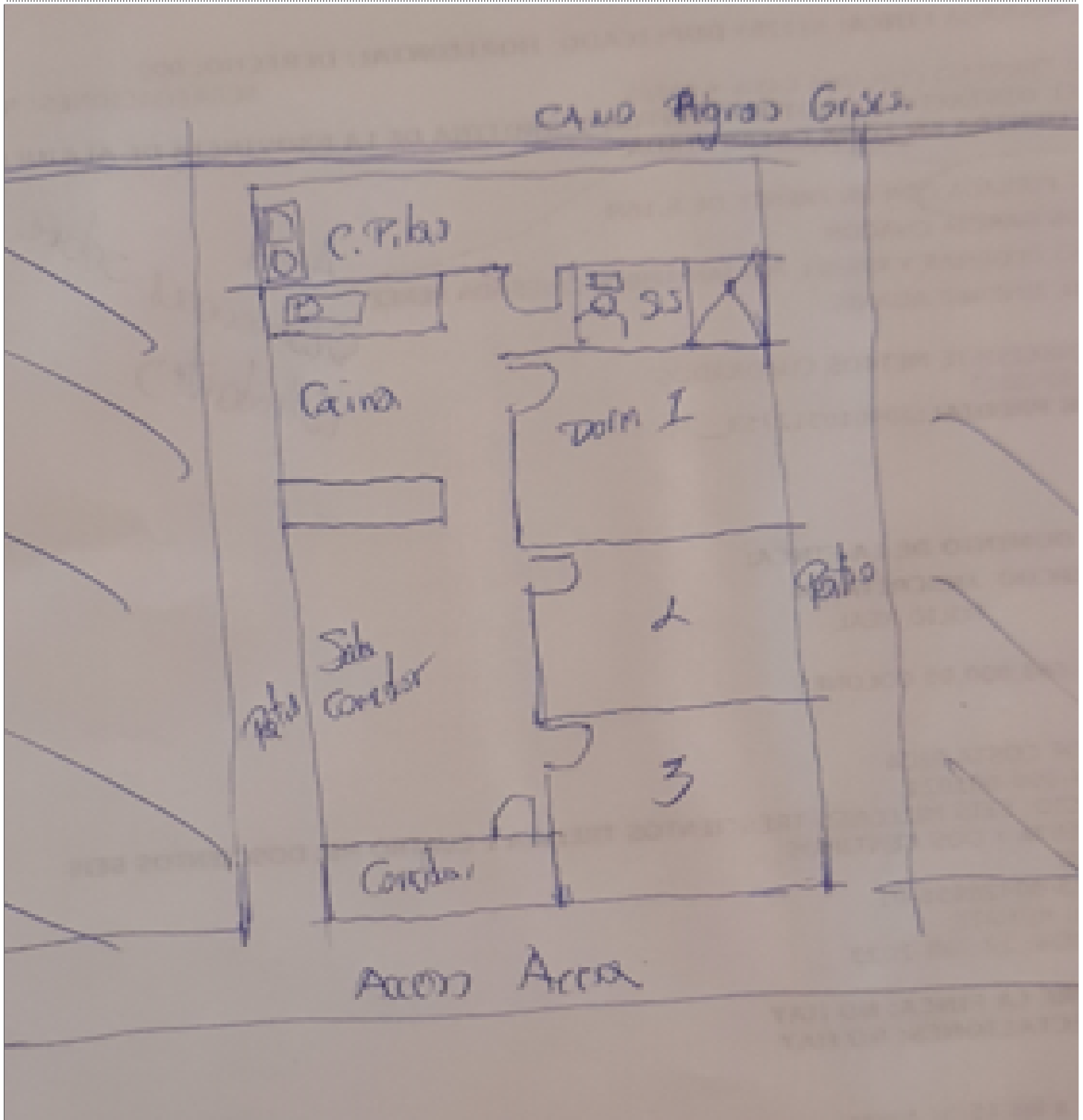
Anexo Texto

NOTAS.

- 1- No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni de la presencia del nivel freático ya que la información indicada en este informe, no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería, ni de laboratorio, tampoco se asume ninguna responsabilidad, por la firmeza de la estructura o durabilidad de los bienes. No se realizaron estudios geotécnicos al terreno, ni pruebas físicas de resistencia estructural a las construcciones, ya que este informe tiene solamente el alcance de un Avalúo
- 2- De igual forma no se asume responsabilidad alguna por vicios ocultos no detectables durante la inspección ocular de los inmuebles, que pueda presentar la edificación, ni por problemas o defectos presentes o futuros que pudiera presentar las instalaciones eléctricas, mecánicas y estructurales.
- 3- Se declara bajo fe de juramento que el suscrito no tiene ningún interés actual, ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4- No omitimos manifestar, que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto, el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario adjunto, en la visita de campo se verificaron al frente a calle.
- 5- Se indica que, para este bien, no se realizaron pruebas in situ, con el fin de comprobar la filtración, conductibilidad hidráulica, estudios geológicos, ni clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje, ni clasificación de suelos por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos presentes en este informe.
- 6- El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto, el valuador no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
- 7- Algunos de los datos aquí vertidos, como por ejemplo la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no de algún estudio pormenorizado, por lo que sus alcances se limitan a lo observado en la visita.
- 8- Se verifico la existencia de un sistema electromecánico con las características señaladas en este avalúo, hasta donde las posibilidades y el espacio físico lo permitan. No se asume ninguna responsabilidad por deficiencias en el electromecánico no visibles o no determinadas.
- 9- El valuador no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10- Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 11- El valuador no toma responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación anotada.
- 12- El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica (propiedad, derechos, gravámenes, y otros), pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.
- 13- Por ser Costa Rica un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, existe la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento, en cualquier parte del territorio nacional, sin que pueda estimarse su magnitud e intensidad. En cuanto al riesgo vulcanológico, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo y la intensidad de eventuales erupciones, es impredecible. Por lo tanto, el Perito Valuador firmante, no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos, sobre los inmuebles objeto de este avalúo.

Anexo Imagen 1

Descripción:



Certificado Catastral 1

Descripción:
CERTIFICACIÓN CATASTRAL, TOMADA SNIT.



CATASTRO

incons_03	0
incons_04	0
incons_05	0
incons_06	0
incons_07	0
incons_08	0
incons_09	0
incons_10	0
incons_11	0
modifica_1	0