

Fecha: 20/02/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del parque de San Francisco de Dos Ríos, 250m Norte, 140m Este, 96m Sur, 9m Este, vivienda mano derec
1-SJO 6-San Francisco de Dos Ríos 1-San José

Número de Avalúo: 5176478

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 39.498.285,6

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

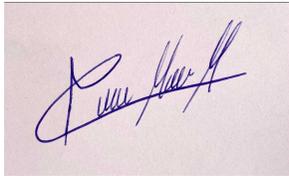
Fecha de Inspección: 18/02/2025

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

Observaciones Generales:

La propiedad no presenta anotaciones ni gravámenes que le afecten.

FIRMA:



Nombre: Natali Martínez Maroto

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 3-101-083953-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10106036404200-2025-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5176478

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 9657-1 PEDRO ANTONIO ZUÑIGA SANCHEZ CORREO: farayac@bncr.fi.cr TELÉFONO: 2211-4091 IDENTIFICACIÓN N°: 6-0116-0255	VALUADOR	NOMBRE: Natali Martínez Maroto EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A. IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: avaluosima@gmail.com / avaluosima@outlook.com TELÉFONO: 2591-2728 / 2551-7760 OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 1 SJO CANTÓN: 1 San José DISTRITO: 6 San Francisco de Dos Ríos LOCALIDAD: San Francisco de Dos Ríos DIRECCIÓN EXACTA: Del parque de San Francisco de Dos Ríos, 250m Norte, 140m Este, 96m Sur, 9m Este, vivienda mano derec IDENTIFICADOR PREDIAL: 10106036404200 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0790475-1988 ÁREA REGISTRADA: 89,9 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José 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): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Bien Adjudicado USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: ÁREA M² PLANO CATASTRO: 89,9 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 89,9 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA De Hasta RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	TERRENO / FINCA	COMENTARIOS: La propiedad valorada está ubica en el sector de Fátima; es una zona urbana consolidada, que tiene buena deseabilidad y plusvalía activa. Presenta infraestructura predial adecuada, calles en buen estado, disponibilidad de todo tipo de servicios públicos y facilidad de acceso a importantes centros de población como: Desamparados, Zapote y San Francisco centro, entre otros. Las viviendas que se observan en los alrededores, son casas de habitación en su mayoría de un nivel, construidas con mampostería y sistemas prefabricados; tienen diseños y acabados variados. Las áreas constructivas oscilan entre 60 y 120 m2. Por las características externas observadas se infiere que están habitadas por familias pertenecientes a estratos socio económicos de clase media y media baja.	
DIMENSIONES: 6 X 15 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 89,9 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Observación en sitio ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No COMENTARIOS: La propiedad valorada presenta buenas dimensiones, forma regular, está ubicada en posición medianera y tiene topografía plana por nivelación. La vivienda se ubica en sobrenivel de 0.70 m respecto a la calle de acceso, únicamente la cochera está a nivel de calle. Dentro de la propiedad hay construida una vivienda de un nivel, todo el lote está construido.			
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 5 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10106036404200-2025-U

NAS No.: 5176478

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	493.846	1.095.944	1.170
ÁREA m²: 89.9		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS: Code Plus: WW6V+JH3 San José, San José Province			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1990 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 89.9 m² EDAD EFECTIVA: 30 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 25.7 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: Láminas de HG # 28 ESTRUCTURA: Mampostería de concreto ENTREPISO: No hay TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC03 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%	TECHOS: Estructura de madera con tapicheles en concreto CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Paños de concreto planos con dos ventanas en marcos de madera, puerta de acceso lateral, le antecede un cochera.
---	--	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Cerámico, en ducha de baño. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Cerámica 20% y mosaico 80% SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 100% Caja de circuitos TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:														
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Sala-comedor	Pilas	Cochera			ÁREA
PRINCIPAL				1	3	1			1	1	1			
SEGUNDO														
TERCERO														
TOTALES:		CUARTOS: 8	RECÁMARAS: 3	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. Casa de diseño sencillo, cuenta con materiales y acabados de linea media, presenta un aceptable estado de mantenimiento. La vivienda está construida en bloques de concreto. Tiene como ambientes: cochera frontal, sala-comedor, cocina, tres dormitorios, un baño y sección de pilas.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10106036404200-2025-U

NAS No.: 5176478

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, San Francisco de Dos Ríos Del parque de San Francisco de Dos Ríos, 250m Norte, 140m Este, 96m Sur, 9m Este, vivienda mano derecha. Code Plus: WW6V+JH3 San José, San José Province		Se vende propiedad cerca de la Iglesia de San Francisco Dos Ríos, lote 104,99 m2, con 6 m de frente, casa concreto 92,77 m2, con 44 años. Precio venta c 50.000.000.		Se vende propiedad en La Pacifica, lote 176 m2, con 7 m de frente, casa 145 m2, concreto con unos 35 años. Precio Venta €80.000.000		Se vende propiedad cerca del Parque Okayama, lote 83 m2, con 6 m de frente, casa 113 m2, en concreto con 40 años ,remodelada. Precio venta €60.000.000	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		6 m X 17,79 m		7 m X 25,14 m		6 m X 13,83 m	
Fecha Consulta		19/02/2025		19/02/2025		19/02/2025	
Valor Terreno		34.326.480,5		52.231.520		28.180.575	
Números de Contacto		8759-3540		8392-8452		8665-6871	
Valor Unitario del Terreno		326.950		296.770		339.525	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	89,9 m²	104,99 m²	1,05	176 m²	1,25	83 m²	,97
Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	2	2	1	2	1	2	1
Nivel respecto a calle	0,70	0	,98	0	,98	1	1
Zona	4	3	,91	3	,91	3	,91
Forma	1	1	1	1	1	1	1
Frente calle	6	6	1	7	,96	6	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9364		1,0702		,8827	
VALORES HOMOLOGADOS		306.152,71		317.591,38		299.698,72	

Conclusiones:

Para la determinación del valor del terreno se utilizó el enfoque de mercado y el método de comparación, basándose en ofertas de propiedades comparables, homologando sus principales características determinables. El valor asignado por metro cuadrado al terreno, de las ofertas con construcciones, se hace por exclusión de las mismas.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 27.672.479

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 307.814

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10106036404200-2025-U

NAS No.: 5176478

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: Natali Martínez Maroto			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A.			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica					IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00			
	CLIENTE: 9657-1 PEDRO ANTONIO ZUÑIGA SANCHEZ					TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CORREO: farayac@bncr.fi.cr					CORREO: avaluosima@gmail.com / avaluosima@outlook.com			
	TELÉFONO: 2211-4091		IDENTIFICACIÓN N°: 6-0116-0255			TELÉFONO: 2591-2728 / 2551-7760		OTRO:	

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	89,9	307.814	1	1	1	1	307.814	100%	27.672.478,6
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:	27.672.478,6

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										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
Vivienda	74,1	300.000	22.230.000	55	35	0,4793	0,9748	10.386.300,6	25,7	140.166
Cochera	15,8	195.000	3.081.000	55	35	0,4793	0,9748	1.439.506,4	25,7	91.108
Totales	89,9		25.311.000							11.825.807

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								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								Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

39.498.285,6

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10106036404200-2025-U

NAS No.: 5176478

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, San Francisco de Dos Ríos Del parque de San Francisco de Dos Ríos, 250m Norte, 140m Este, 96m Sur, 9m Este, vivienda mano derecha. Code Plus: WW6V+JH3 San José, San José Province							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	89,9 m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Del parque de San Francisco de Dos Ríos		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:							
<p>ÁREA: 89,9 m²</p> <p>VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:</p> <p>VALOR UNITARIO APLICABLE:</p>							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10106036404200-2025-U

NAS No.: 5176478

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
La propiedad no presenta anotaciones ni gravámenes que le afecten.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 27.672.478,6

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 11.825.807

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 39.498.285,6

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 11.825.807

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: 39.498.285,6 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del parque de San Francisco de Dos Ríos, 250m Norte, 140m Este, 96m Sur, 9m Este, vivienda mano derecha. Code Plus: WW6V+JH3 San José, San José Province

PROVINCIA: SJO CANTON: San José DISTRITO: San Francisco de Dos Ríos

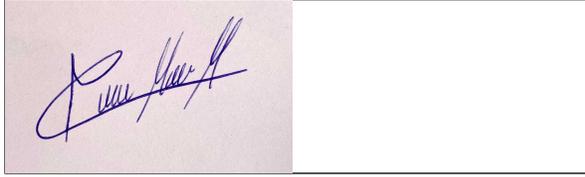
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 20/02/2025 VALOR FINAL: 39.498.285,6 MONTO DE LA SOLICITUD: 35.936.985

VALOR EN LETRAS: treinta y nueve millones cuatrocientos noventa y ocho mil doscientos ochenta y cinco y sesenta centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Natali Martínez Maroto

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

REGISTRO #: IC-15206

CÓDIGO INSPECTOR: 300

COD. EMPRESA: 4

FECHA DEL INFORME: 20/02/2025

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 18/02/2025

IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR:

FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

Enfoque de Costos Fotos Adicionales 1-6 Fotos Adicionales 19-24 Mapa de Ubicación Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6) Fotos Adicionales 7-12 Fotos Adicionales 25 -30 Plano Catastro Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6) Fotos Adicionales 13-18 Estudio de Registro Anexo Texto Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1 Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Entorno

Foto 4



Descripción: Cochera

Foto 2



Descripción: Sala-comedor

Foto 5



Descripción: Dormitorio

Foto 3



Descripción: Cocina

Foto 6



Descripción: Dormitorio

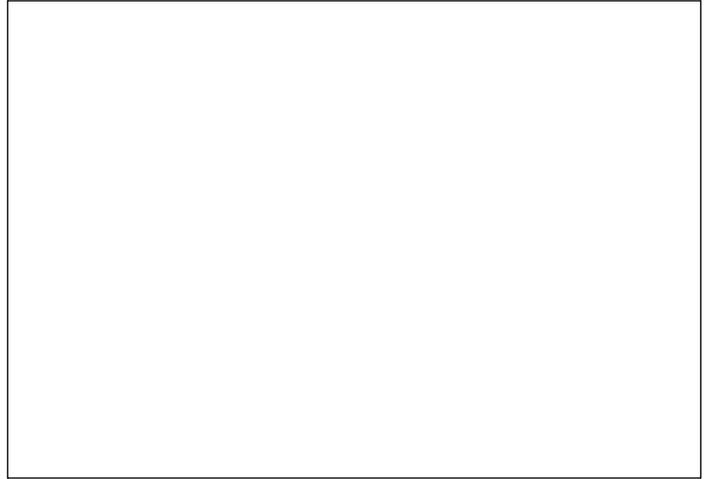
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Pilas

Foto 10



Descripción:

Foto 8



Descripción: Baño

Foto 11



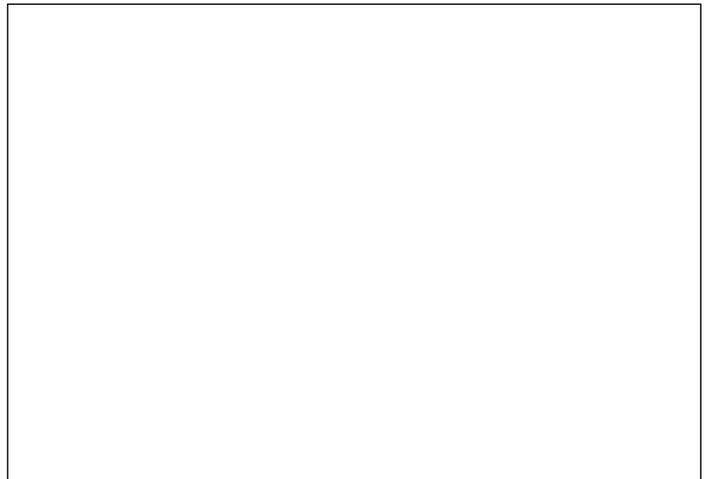
Descripción:

Foto 9



Descripción: Dormitorio

Foto 12



Descripción:

Plano Catastro

SECCION DE MICROFILM
 ROLLO LONCA 8111 IMAGEN
 228 62
 FECHA 12 DIC 1988
 FIRMA

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número
51-790475-88
-7 DIC 1988
 Fecha Firma Autorizada



LINEA	ACIMUT	DIST.
1 - 2	120° 16'	6.00
2 - 3	212° 59'	15.00
3 - 4	300° 16'	6.00
4 - 1	32° 59'	15.00



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
 23 NOV 1988
 Anotado



Levantamiento polar poligonal cerrada, cierre angular 00°0.5', lineal 1/5800.
 MODIFICA AL SJ-689267-87 (FINCA MADRE)

PROPIEDAD DE:	CEDULA JURIDICA 3-101-079109-25	SITUADO EN: Fátima	Es parte
CONSTRUCTORA BREALTO S.A		DISTRITO 6 ^o San Francisco de Des Ríos	FOLIO REAL
ARTURO APU BOLAÑOS PERITO TOPOGRAFO PT-1856		CANTON 1 ^o San José	Nº 1339441-000
PROTOCOLO TOMO 5047	FOLIO 62-64-66	PROVINCIA (1) San José	FECHA OCTUBRE 1988
AREA		ESCALA 1:500	
89.90 m ²			
Area inscrita			
7184,74 m ²			

Estudio de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 364042---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 364042 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, LOTE 10 CON UNA CASA DE HABITACION

**SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN FRANCISCO DE DOS RIOS CANTON 1-SAN JOSE DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : DESTINADO A CALLE PUBLICA CON 6M

SUR : ODILIE CASCANTE SEGURA

ESTE : ELIECER JOSE JIMENEZ CEDE/O

OESTE : PEDRO MANUEL GRANADOS

MIDE: OCHENTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:SJ-0790475-1988

IDENTIFICADOR PREDIAL:101060364042__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 364042 Y ADEMAS PROVIENE DE 339441-000

VALOR FISCAL: 35,936,985.60 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES CON SESENTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00429410-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-JUN-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 17-02-2025 a las 13:06 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Anexo Texto

- a) El alcance del informe realizado es la determinación del valor de la propiedad según el propósito del avalúo indicado en la primera página de este documento. No forma parte del alcance la realización de: pruebas geotécnicas en los suelos, pruebas de resistencia y durabilidad de los materiales, revisión del diseño estructural ni funcionamiento de los sistemas electromecánicos. Adicionalmente los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni la presencia de nivel freático en ellos. Todos los aspectos anteriormente mencionados son responsabilidad exclusiva del profesional responsable de la obra ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- b) Por ser Costa Rica un país con alto riesgo vulcanológico, sísmico y de inundaciones en todo su territorio, existe la posibilidad de eventos de este tipo que son impredecibles. Por tanto, esta Empresa no se hace responsable por los daños que pudieran provocar dichos eventos sobre los inmuebles objeto de este avalúo.
- c) El trabajo realizado comprende la verificación de la información suministrada por el cliente, a saber: el plano catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y folio real de la finca. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos, por lo que los datos contenidos en el plano aportado se consideran como ciertos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre: el plano de catastrado, certificación catastral (en caso de existir) y la indicada en el Registro Público.
- d) En caso de que el permiso de uso de suelo no forme parte de la documentación aportada, la Empresa Valuadora, ni el suscrito se hacen responsables por: limitaciones, restricciones o afectaciones que tenga el bien en relación a este documento. Tampoco forma parte de la responsabilidad del Valuador obtener este documento, por lo que si se considera que es necesario, el solicitante debe suministrarlo.
- e) El suscrito Valuador 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 del informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo, da fe que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- f) Ningún funcionario de la Empresa que realiza este trabajo tiene algún interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
- g) El presente avalúo y la información contenida en el mismo, no podrán ser utilizados, ni duplicados con fines o propósitos ajenos al trámite para el cual fue realizado.
- h) Ningún funcionario de esta Empresa Valuadora podrá ser obligado a comparecer o dar testimonio en procesos judiciales relacionados con el bien al que se refiere este avalúo, salvo acuerdo previo y por escrito entre las partes.
- i) La documentación adjunta del Registro Nacional y las observaciones aportadas al respecto, son de carácter técnico desde el punto de vista del Valuador. Es responsabilidad del Notario a cargo del trámite crediticio, realizar las indagaciones y observaciones pertinentes a las anotaciones y/o gravámenes que presente, así como referirse a de ellas desde su ámbito profesional.
- j) El valor oficial de este documento al que debe remitirse el destinatario de este informe, es el valor en colones costarricenses ya que es la moneda de curso legal en el país. El monto equivalente en dólares americanos se hace al tipo de cambio de compra del Banco Central de Costa Rica a la fecha del informe indicada en la primera página.
- k) El objeto del presente informe es la determinación del valor del bien para el propósito definido en la primera página de este documento. Para efectos de aseguramiento la empresa aseguradora deberá inspeccionar el inmueble para determinar el cumplimiento de las directrices del ente rector en esta materia.

Anexo Imagen 1

Descripción:

Imprimir
Escala: 1:250
Coordenadas CRTM05: 493816.3, 1095964.2

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	1 - SAN JOSE														
Cantón	101 - SAN JOSE														
Distrito	10106 - SAN FRANCISCO DE DOS RÍOS														
ID predio	10106036404200														
Número finca	1-0364042-0-0														
Área Plano	89.9 m²														
Catastrado															
Área Según Registro	89.9 m²														
Cautelar	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	107904751988														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1- N</td> <td>2- N</td> <td>3- N</td> <td>4- N</td> </tr> <tr> <td>5- N</td> <td>6- N</td> <td>7- N</td> <td>8- N</td> </tr> <tr> <td>9- N</td> <td>10- N</td> <td>12- N</td> <td></td> </tr> </table>			1- N	2- N	3- N	4- N	5- N	6- N	7- N	8- N	9- N	10- N	12- N	
1- N	2- N	3- N	4- N												
5- N	6- N	7- N	8- N												
9- N	10- N	12- N													
Modificaciones	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1- N</td> <td>2- N</td> <td>3- N</td> <td>4- N</td> </tr> <tr> <td>5- N</td> <td>6- N</td> <td>7- N</td> <td>9- N</td> </tr> </table>			1- N	2- N	3- N	4- N	5- N	6- N	7- N	9- N				
1- N	2- N	3- N	4- N												
5- N	6- N	7- N	9- N												