

Fecha: 28/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Cervantes, de Iglesia Adventista, 200m al Sureste, 150m al Oeste y 50m al Sur, lote a mano izquierda  
1-CAR 2-Cervantes 6-Alvarado

Número de Avalúo: 5164162

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 23.342.060,85

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 28/08/2024

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

Observaciones Generales:

No se observa en sitio, afectación del inmueble por servidumbre alguna. Lo indicado acerca del estrechamiento del frente de calle.

FIRMA:



Nombre: Jorge Mata Acuña

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

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.: 214-30602019033400-2024-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5164162

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 8486-1 GERARDO SALAZAR MARTINEZ CORREO: TELÉFONO: 2212-2000 IDENTIFICACIÓN N°: 301850451	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Jorge Mata Acuña EMPRESA: Perito Externo - EMPRESA INVERSIONES MATA ACUNA S.A. IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-083953-00 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo 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 CAR CANTON: 6 Alvarado DISTRITO: 2 Cervantes LOCALIDAD: Cervantes, Barrio San Isidro DIRECCIÓN EXACTA: Cervantes, de Iglesia Adventista, 200m al Sureste, 150m al Oeste y 50m al Sur, lote a mano izquierda IDENTIFICADOR PREDIAL: 30602019033400 PLANO DE CATASTRO N°: C-1167656-2007 ÁREA REGISTRADA: 911,55 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Cartago USO PREDOMINANTE: Others 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														
<b>PROPIEDAD</b>	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 type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote 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: 911,55 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 911,55 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:														
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input checked="" type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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 type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No													
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">                     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                 </td> </tr> </table>			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	
	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															
<b>TERRENO / FINCA</b>	COMENTARIOS: El lote analizado, se localiza en el barrio denominado San Isidro, el cual no presenta un adecuado ordenamiento espacial, las viviendas del sector se ubican frente a las calles del sitio, las cuales en general son estrechas, algunas asfaltadas, el resto con lastre. Los servicios públicos básicos se encuentran presentes en la mayoría del sector. Las viviendas son construidas principalmente de elementos prefabricados, algunas más antiguas de madera. Las áreas constructivas varían entre 40 y 100 metros cuadrados, son viviendas de diseño funcional con acabados de línea económica en la mayoría de los casos. Los lotes presentan áreas variables entre 200 y 1000 m2, con topografía ondulada y presencia de rocosidad expuesta en muchos de ellos.														
	DIMENSIONES: ..... X ..... <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 911,55 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Otro FUENTE: Observación del perito en la zona. 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No														
SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input 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 type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón <input 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 type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" 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															
COMENTARIOS: Lote de amplias dimensiones, con limitación de mercado por su forma y estrecho frente a calle con larga entrada de 40 mt de fondo por 4 mt de ancho, previo a zona interna de ensanchamiento, la cual por esta condición, ofrece privacidad. Se informa que en el frente de calle, entre las cotas 1 y 2, cuya distancia debería de ser de 4,18 mt, en la actualidad es de 3,70 mt, dado que el colindante Norte, colocó un poste de metal estrechando la cota No.1, a la distancia referida; indicando a la vez, que el vecino al Sur está informado de la situación y debe trasladar su cerca de postes de cemento y alambres de púas, al interior de su propiedad, para restaurar el ancho correcto de la propiedad del BNCR (sujeto analizado). Esto según ordenamiento Municipal, por orden de formación de lotes (segrega)															

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30602019033400-2024-R

NAS No.: 5164162

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
4	523.076	1.093.415	1.321
5	523.048	1.093.397	1.318
7	523.054	1.093.383	1.316

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:  
Code plus V6Q5+5WH Alvarado, Provincia de Cartago  
Coordenadas CRTM-05

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ..... ÁREA CONSTRUCCIÓN: ..... m² EDAD EFECTIVA: ..... años VIDA ÚTIL REMANENTE: ..... años ÁREA CONSTRUCCIÓN: ..... m² (Cons. Accesorias) VIDA ÚTIL REMANENTE: ..... años (Cons. Accesorias)	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: ..... CUBIERTA: ..... ESTRUCTURA: ..... ENTREPISO: ..... TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ..... ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: ..... AVANCE DE OBRA: ..... PORCENTAJE COBERTURA: .....	TECHOS: ..... CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: ..... CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: ..... SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: ..... AIRE ACONDICIONADO: ..... RED AGUA CALIENTE: ..... GAS LP: ..... UBICACIÓN: .....	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input 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 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 type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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.

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-30602019033400-2024-R

NAS No.: 5164162

**ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
CAR, Alvarado, Cervantes Cervantes, de Iglesia Adventista, 200m al Sureste, 150m al Oeste y 50m al Sur, lote a mano izquierda. Code Plus V6Q5+5WH Alvarado, Provincia de Cartago		Avalúo 042, en Cervantes Barrio La Flor, lote de 233 m2, valorado a razón de €31.334,00 / m2, con T:15°, S2=16, V=3, frente= 13,15 m. Actlz.		Avalúo 054, en Cervantes Barrio San Martín, lote de 250 m2, valorado a razón de €60.000,00 / m2, con T:8°, S2=16, V=3, frente= 8,00 m. Actlz.		In Haus vende lote de 1094 m2, con 16,61 m de frente, a razón de € 31.094,00. Se ubica en Cervantes camino a Las Aguas S2=11, S1=1, Topografía 28°, zona 4.	
Tipo de Información		Base de Datos		Base de Datos		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		28/08/2024		28/08/2024		28/08/2024	
Valor Terreno		7.300.915,2		15.000.000		34.016.836	
Números de Contacto		Avaluo 042		Avaluo 054		ID 6232	
Valor Unitario del Terreno		31.344		60.000		31.094	
Ubicación	4	4	1	3	,91	4	1
Dimensiones/Area de la Finca	911,55 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>	,64	250 m <sup>2</sup>	,65	1.094 m <sup>2</sup>	1,06
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	16	16	1	16	1	11	1,16
Tipo de vía	3	2	,94	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo							
Pendiente %	15	15	1	8	,91	28	1,18
Nivel respecto a calle	0	3	1,09	0	1	1,80	1,06
Ubicación cuadr	5	5	1	5	1	5	1
Frente de calle	4,18	13,15	,75	8	,85	16,61	,71
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,4918		,4575		1,092	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		15.415,23		27.451,51		33.953,67	

**Conclusiones:**

Se asigna valor al terreno utilizando sujetos comparables con factores de homologación conocidos. Se localizan en zonas de características homogéneas.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 23.342,061

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 25.607

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 214-30602019033400-2024-R

NAS No.: 5164162

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: Jorge Mala Acuña
	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: 8486-1 GERARDO SALAZAR MARTINEZ		TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.
	CORREO:		CORREO: avaluosima@gmail.com / avaluosima@outlook.com
	TELÉFONO: 2212-2000      IDENTIFICACIÓN N°: 301850451		TELÉFONO: 2591-2728 / 2551-7760      OTRO:

**Enfoque Físico**

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	911,55	25.607	1	1	1	1	25.607	100%	23.342.060,85
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
<b>Totales</b>								Valor del Terreno:	23.342.060,85

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
<b>Totales</b>										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	
<b>Totales</b>										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%	
<b>Totales</b>								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
<b>Totales</b>								Valor de los Elementos Adicionales:	0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

23.342.060,85

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
		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
<b>Totales:</b>										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30602019033400-2024-R

NAS No.: 5164162

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
 No se observa en sitio, afectación del inmueble por servidumbre alguna. Lo indicado acerca del estrechamiento del frente de calle.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤18 meses

**AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

**RESUMEN DE VALORES**

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

VALOR DE TERRENO: 23.342.060,85

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 23.342.060,85

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: 23.342.060,85  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** Cervantes, de Iglesia Adventista, 200m al Sureste, 150m al Oeste y 50m al Sur, lote a mano izquierda. Code Plus V6Q5+5WH Alvarado, Provincia de Cartago

**PROVINCIA:** CAR **CANTON:** Alvarado **DISTRITO:** Cervantes

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: 28/08/2024 **VALOR FINAL:** 23.342.060,85 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 8.672.097,26

**VALOR EN LETRAS:** veintitrés millones trescientos cuarenta y dos mil sesenta y ochenta y cinco centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**NOMBRE PERITO:** Jorge Mata Acuña

**TIPO DE PROFESIONAL:** Ing. Agrónomo **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CIA

**REGISTRO #:** IC-2354

**CÓDIGO INSPECTOR:** 471

**COD. EMPRESA:** 4

**FECHA DEL INFORME:** 28/08/2024

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 28/08/2024

**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: Frente de calle actual de tubo cuadrado a poste de concreto (3,70 m)

Foto 4



Descripción: Poste concreto antiguo, lateral sur.

Foto 2



Descripción: Frente y entrada del lote

Foto 5



Descripción: Poste cota 4

Foto 3



Descripción: Poste colocado por vecino re definiendo cota 1

Foto 6



Descripción: Lote interno

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Lote interno  
.....

Foto 10



Descripción: Lote interno  
.....

Foto 8



Descripción: Lote interno  
.....

Foto 11



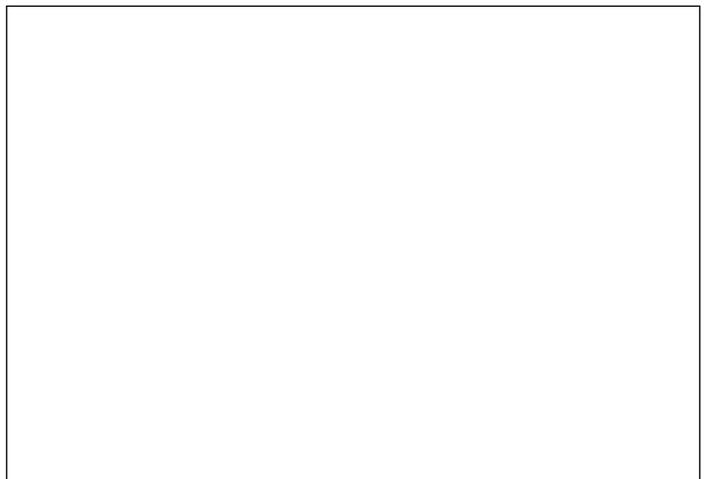
Descripción: .....

Foto 9



Descripción: Lote interno  
.....

Foto 12



Descripción: .....

Plano Catastro

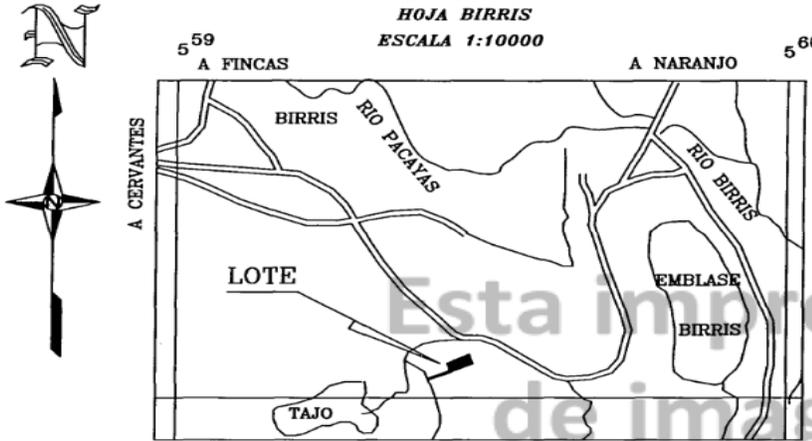
INSCRIPCIÓN: 3-1167656-2007  
 Fecha : 08/05/2007 14:42:30  
 Registrador: JOSE CISNEROS CISNEROS  
 6F1B9294450078B50149E7BEF358E298

Catastro Nacional  
 I-2195019  
 02/05/2007 11:46:44  
 ReIngreso

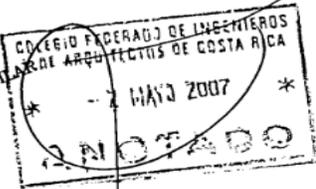
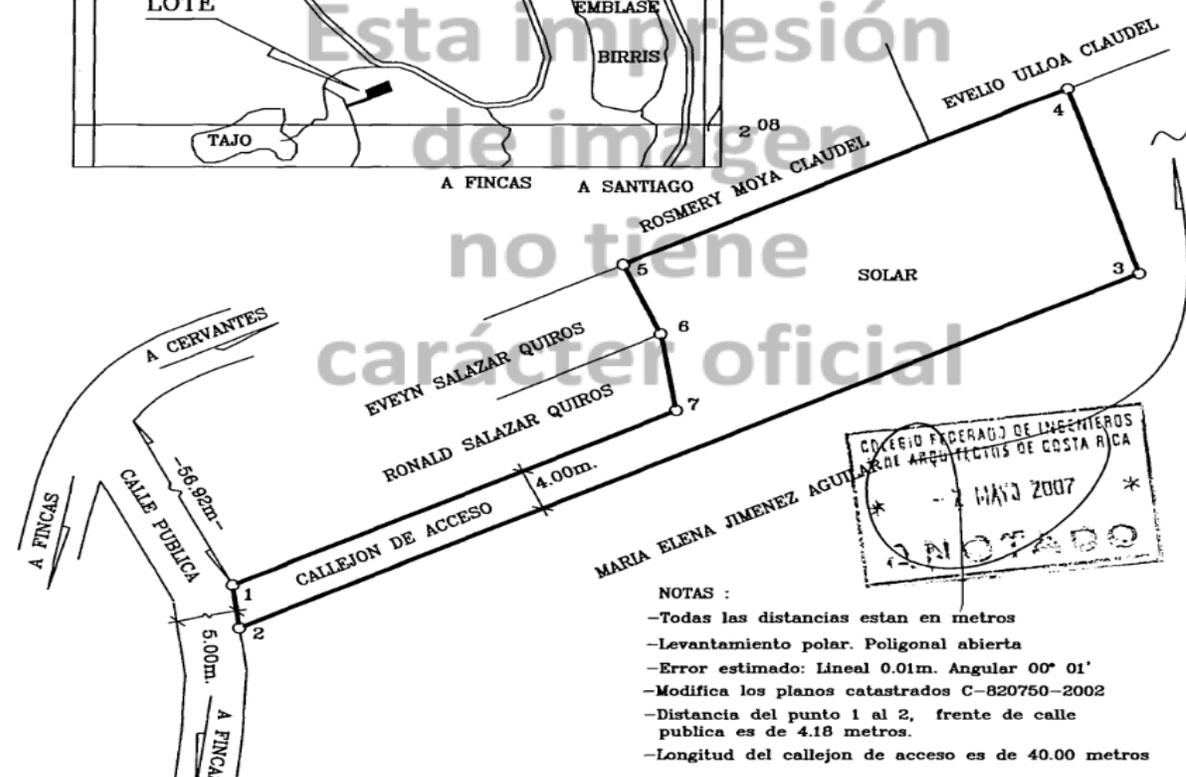


UBICACION

HOJA BIRRIS  
 ESCALA 1:10000



LINEA	AZIMUT	DIST.m.
1 - 2	171° 50.9'	4.18
2 - 3	64° 53.6'	81.07
3 - 4	341° 42.5'	19.02
4 - 5	244° 41.9'	40.13
5 - 6	155° 10.5'	7.50
6 - 7	169° 50.6'	7.50
7 - 1	244° 53.6'	40.00



- NOTAS :
- Todas las distancias estan en metros
  - Levantamiento polar. Poligonal abierta
  - Error estimado: Lineal 0.01m. Angular 00° 01'
  - Modifica los planos catastrados C-820750-2002
  - Distancia del punto 1 al 2, frente de calle publica es de 4.18 metros.
  - Longitud del callejon de acceso es de 40.00 metros

PROPIEDAD DE <b>GERARDO SALAZAR MARTINEZ</b>		CEDULA No. 3-185-451	SITUADO EN SAN ISIDRO	PARTE DE FOLIO REAL
			DISTRITO 02 CERVANTES	3190334-000
			CANTON 06 ALVARADO	
			PROVINCIA 03 CARTAGO	AREA SEGUN REGISTRO
		AREA 911.55m <sup>2</sup>		1500.00 m <sup>2</sup>
PROTOCOLO TOMO 14772	FOLIO 088	ESCALA 1:500	ARCHIVO No. gerardo	FECHA abril 2007

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 190334---000**

**PROVINCIA:** CARTAGO **FINCA:** 190334 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

**NATURALEZA:** TERRENO DE AGRICULTURA

**SITUADA EN EL DISTRITO 2-CERVANTES CANTON 6-ALVARADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO**

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : ROSEMARY MOYA CLAUDEL, EVELIO ULLOA CLAUDEL Y L RANDALL SALAZAR QUIROS

SUR : MARIA ELENA JIMENEZ AGUILAR

ESTE : MARIA ELENA JIMENEZ AGUILAR LOTE UNO, EVELYN SALAZAR QUIROS, LOTE DOS

OESTE : RANDALL SALAZAR QUIROS, CALLE PUBLICA CON 4.18 METROS DE FRENTE

**MIDE:** NOVECIENTOS ONCE METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**C-1167656-2007

**IDENTIFICADOR PREDIAL:**306020190334\_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

<b>FINCA</b>	<b>DERECHO</b>	<b>INSCRITA EN</b>
3-00134763 000		FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 25,850,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE COLONES CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00085530-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-AGO-2023

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 393-15597-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 00078176 000

AFECTA A FINCA: 3-00190334 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-08-2024 a las 12:22 horas

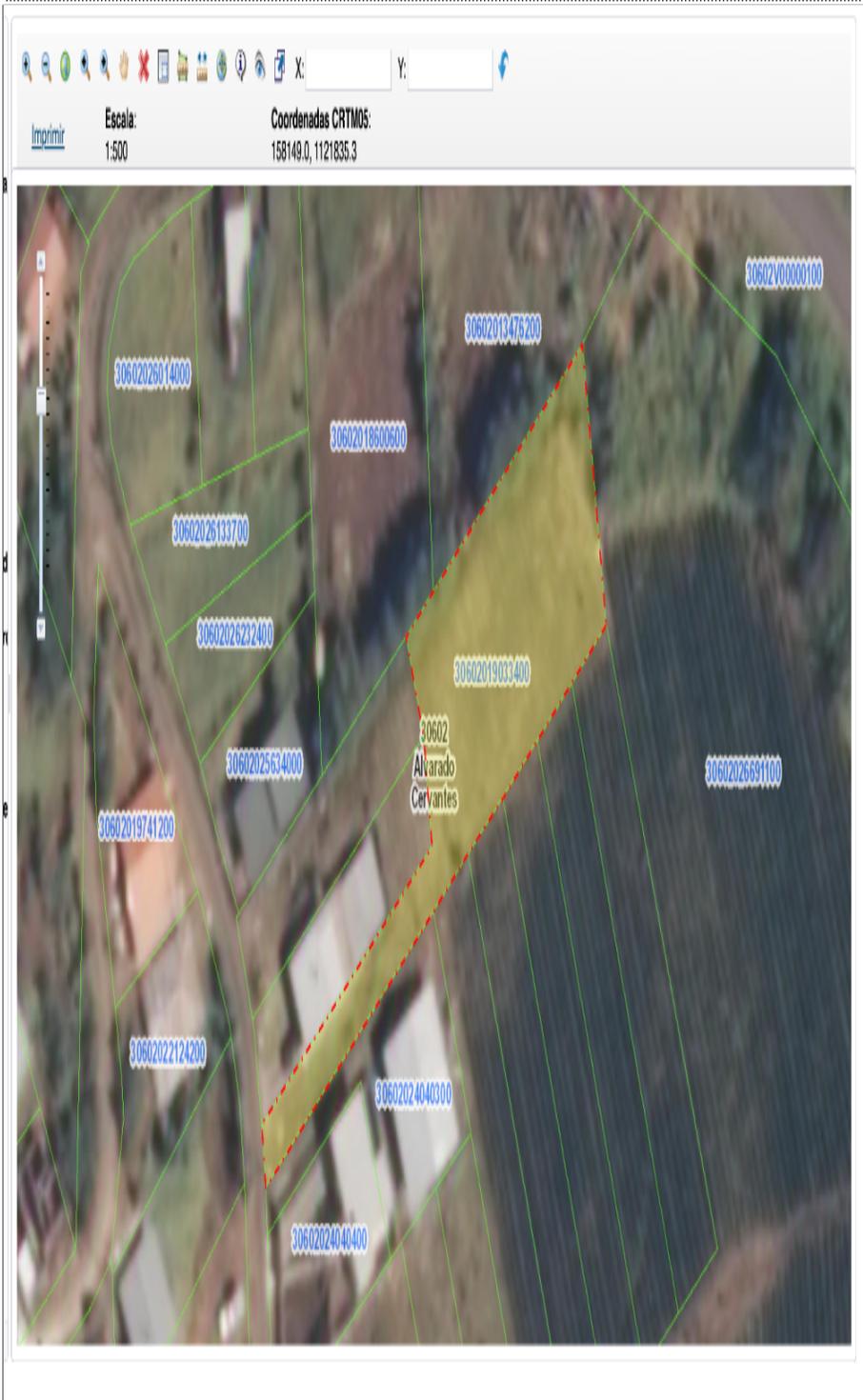
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

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:



Datos	Colindantes	Alecciones	Plano
Provincia	3 - CARTAGO		
Cantón	306 - ALVARADO		
Distrito	30602 - CERVANTES		
ID predio	30602019033400		
Número finca	3-0190334-0-0		
Área Plano Catastrado	911.55 m <sup>2</sup>		
Área Según Registro	911.55 m <sup>2</sup>		
Cautelar	Tomó-Asiento		Tipo
	No tiene Trámites Administrativos asociados		
Plano	311676562007		
ABRE	0		
Relación	1 - Relacion uno a uno		
<b>Inconsistencias</b>			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	11 - N	
<b>Modificaciones</b>			
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N