

Fecha: 23/01/2025

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ESCUELA ELISA SOTO, 60M ESTE Y 70M SUR. FRENTE CON PORTÓN DE HIERRO NEGRO SOBRE CALLE DE L
4-HER 2-San Pedro 4-Santa Bárbara

Número de Avalúo: 5174446

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 126.176.097,4

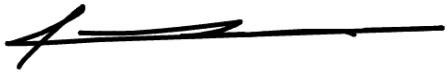
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 22/01/2025

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

Observaciones Generales:
ver anotaciones en anexos

FIRMA:



Nombre: - Alexander Fernández Chinchilla

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-1310-0601

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-40402023626500-2025-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5174446

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BNCR CLIENTE: 8081-1 MONICA ALVARADO ALFARO CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 2-0584-0024		VALUADOR	NOMBRE: - Alexander Fernández Chinchilla EMPRESA: Perito Externo - Alexander Fernández Chinchilla IDENTIFICACIÓN N°: 1-1310-0601 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: valuadorescostarica@outlook.com TELÉFONO: 4702-3099/8833-3978 OTRO:													
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 4 HER CANTON: 4 Santa Bárbara DISTRITO: 2 San Pedro LOCALIDAD: SAN PEDRO DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ESCUELA ELISA SOTO, 60M ESTE Y 70M SUR. FRENTE CON PORTÓN DE HIERRO NEGRO SOBRE CALLE DE LASTR IDENTIFICADOR PREDIAL: 40402023626500 PLANO DE CATASTRO N°: H-1640863-2013 ÁREA REGISTRADA: 824 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Heredia USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: EN DESUSO VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No																
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" 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"/> ADMINISTRACION DE BIENES USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input type="checkbox"/> Cliente de arriba <input checked="" type="checkbox"/> Otro BNCR 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: 824 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 824 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 type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" 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: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS:															
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		<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																	
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 743 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 81 TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Regular POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja 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: existe una diferencia del área real en sitio con el área del plano y registro de 81m2. no existen gravámenes ni anotaciones																
	SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> desconectado ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input 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 checked="" type="checkbox"/> desconectado TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Lastre fino ANCHO DE VÍA: 6 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: 75 - > 65																

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-40402023626500-2025-U

NAS No.: 5174446

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	481.345	1.108.753	1.079
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS: 2RGH+VW7 Santa Bárbara, Heredia			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2015 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 158 m² EDAD EFECTIVA: 10 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 60 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 25 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 60 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: lamina estructural esmaltada ESTRUCTURA: metálica ENTREPISO: N/A TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC04 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular AVANCE DE OBRA: 100% PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: a dos aguas CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo la cubierta requiere mantenimiento general(limpieza y pintura) existen botaguas fuera de lugar los cuales hay que colocar de nuevo, requiere limpieza de canoas <hr/> FACHADA/EXTERIOR: sencilla con amplios ventanales CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo requiere pintura general
--	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes: Repello <input checked="" type="checkbox"/> Empastado <input checked="" type="checkbox"/> Enchape <input checked="" type="checkbox"/> porcelanato <input type="checkbox"/> Cielos: <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: porcelanato SISTEMA ELÉCTRICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado 50% - 75% TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" 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 CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	--

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	sala tv		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	3	2		1	1		
SEGUNDO											
TERCERO											

TOTALES:	CUARTOS: 10	RECÁMARAS: 3	BAÑOS: 2	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.: 214-40402023626500-2025-U

NAS No.: 5174446

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
HER, Santa Bárbara, San Pedro DE LA ESCUELA ELISA SOTO, 60M ESTE Y 70M SUR. FRENTE CON PORTÓN DE HIERRO NEGRO SOBRE CALLE DE LASTRE A MANO IZQUIERDA / 2RGH+VW7 Santa Bárbara, Heredia		Santa Bárbara Vendo Lote en el centro de Santa Babara Heredia,		anta Bárbara Lotes en venta en Santa Bárbara		anta Bárbara Lotes en venta en Santa Bárbara	
Tipo de Información		https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-		https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-		https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		22/09/2024		22/09/2024		22/09/2024	
Valor Terreno		60.000.000		27.000.000		24.500.000	
Números de Contacto		+5068546941		+5067196188		+5067196188	
Valor Unitario del Terreno		141.844		137.056		136.112	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	743 m²	423 m²	,8304	197 m²	,6453	180 m²	,6263
Servicios 1	2	2	1	2	1	2	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 %			1		1		1
Nivel respecto a calle			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8304		,6453		,6263	
VALORES HOMOLOGADOS		117.787,26		88.442,24		85.246,95	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 72.189.137

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 97.159

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-40402023626500-2025-U

NAS No.: 5174446

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	5		1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	743 m ²		1		1		1
Servicios 1	2		1		1		1
Servicios 2	16		1		1		1
Tipo de vía	3		1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %			1		1		1
Nivel respecto a calle			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:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-40402023626500-2025-U

NAS No.: 5174446

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: - Alexander Fernández Chinchilla
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - Alexander Fernández Chinchilla
	SOLICITANTE: BNCR		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1310-0601
	CLIENTE: 8081-1 MONICA ALVARADO ALFARO		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect
	CORREO:		CORREO: valudorescostarica@outlook.com
	TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 2-0584-0024		TELÉFONO: 4702-3099/8833-3978 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	743	97.159	1	1	1	1	97.159	100%	72.189.137
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:	72.189.137

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	158	425.000	67.150.000	70	10	0,9184	0,819	50.508.176	52,7	319.672
Totales	158		67.150.000							50.508.176

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0						Valor de los Elementos Comunes: 0

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

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
cochera	25	185.000	4.625.000	70	10	0,9184	0,819	3.478.784,4	139.151
Totales			4.625.000						3.478.784,4

VALOR FÍSICO TOTAL:

126.176.097,4

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.: 214-40402023626500-2025-U

NAS No.: 5174446

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
ver anotaciones en anexos

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: 72.189.137

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 53.986.960,4

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 126.176.097,4

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 53.986.960,4

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: 126.176.097,4 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ESCUELA ELISA SOTO, 60M ESTE Y 70M SUR. FRENTE CON PORTÓN DE HIERRO NEGRO SOBRE CALLE DE LASTRE A MANO IZQUIERDA / 2RGH-VW7 Santa Bárbara, Heredia

PROVINCIA: HER CANTON: Santa Bárbara DISTRITO: San Pedro

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: 23/01/2025 VALOR FINAL: 126.176.097,4 MONTO DE LA SOLICITUD: 98.599.079

VALOR EN LETRAS: ciento veintiséis millones ciento setenta y seis mil noventa y siete y cuarenta centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA:



NOMBRE PERITO: - Alexander Fernández Chinchilla

TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: a22794

CÓDIGO INSPECTOR: 291

COD. EMPRESA: 1561

FECHA DEL INFORME: 23/01/2025

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 22/01/2025

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1310-0601

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:

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input checked="" type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input checked="" type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción:

Foto 4



Descripción:

Foto 2



Descripción:

Foto 5



Descripción:

Foto 3



Descripción:

Foto 6



Descripción: cielos faltante

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción:

Foto 10



Descripción:

Foto 8



Descripción: puerta principal dañada

Foto 11



Descripción:

Foto 9



Descripción: ventana dañada

Foto 12



Descripción: dormitorio principal, daño en cielo y repello

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



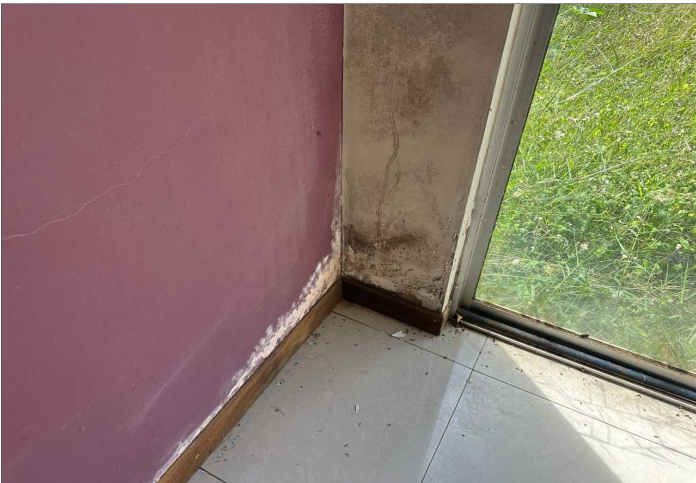
Descripción: dormitorio principal, daño en cielo y repello

Foto 16



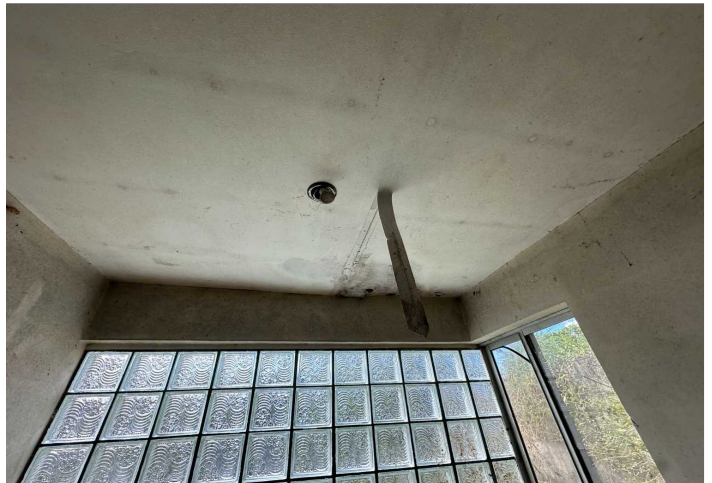
Descripción:

Foto 14



Descripción:

Foto 17



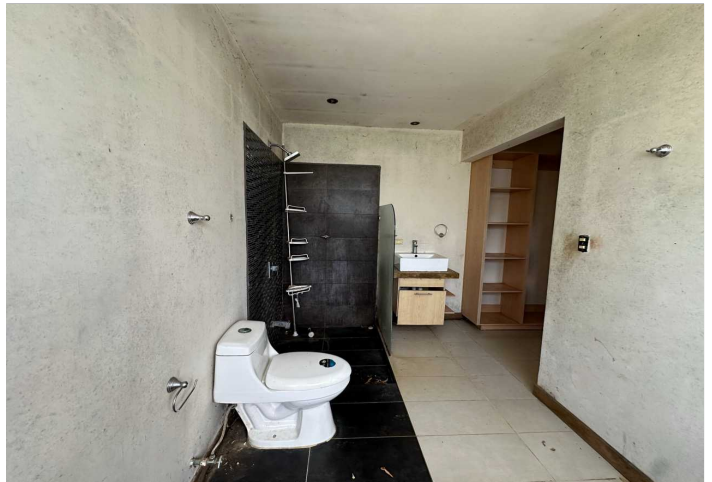
Descripción: cielo dañada baño principal

Foto 15



Descripción:

Foto 18



Descripción:

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción:

Foto 22



Descripción:

Foto 20



Descripción:

Foto 23



Descripción:

Foto 21



Descripción:

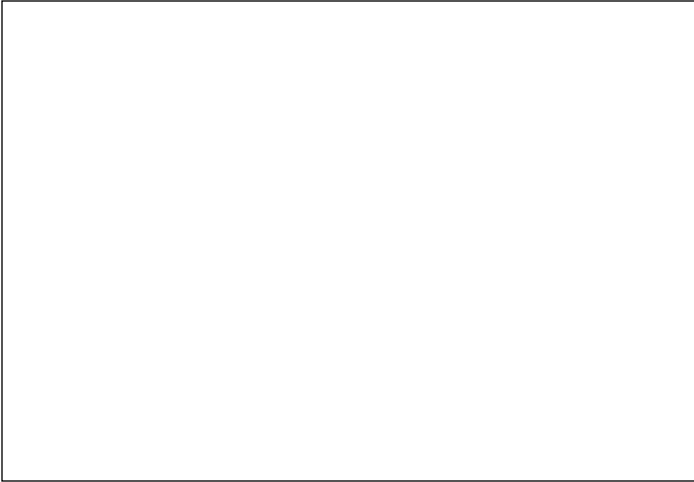
Foto 24



Descripción:

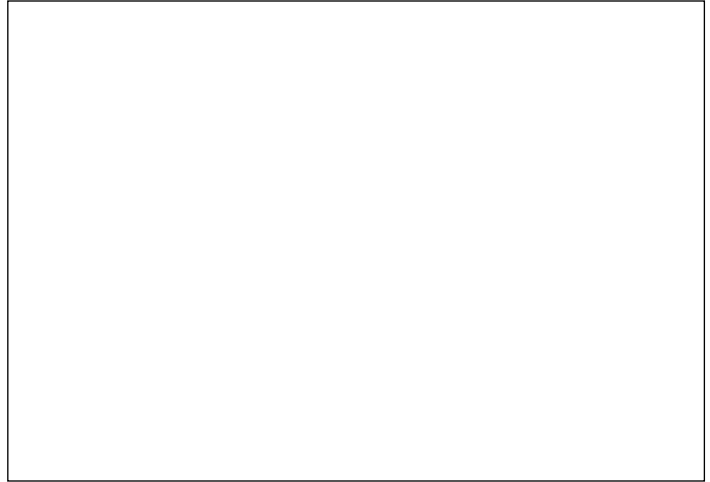
Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



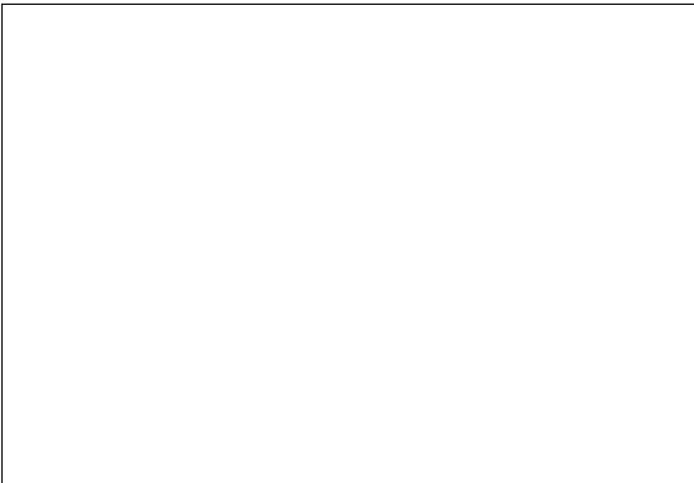
Descripción:

Foto 28



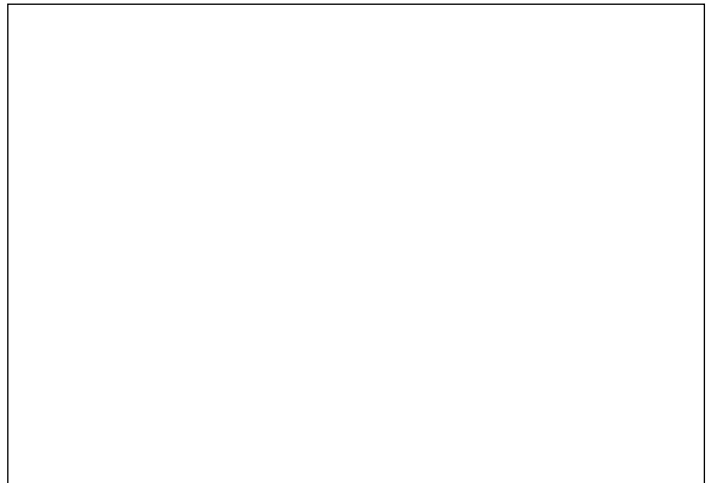
Descripción:

Foto 26



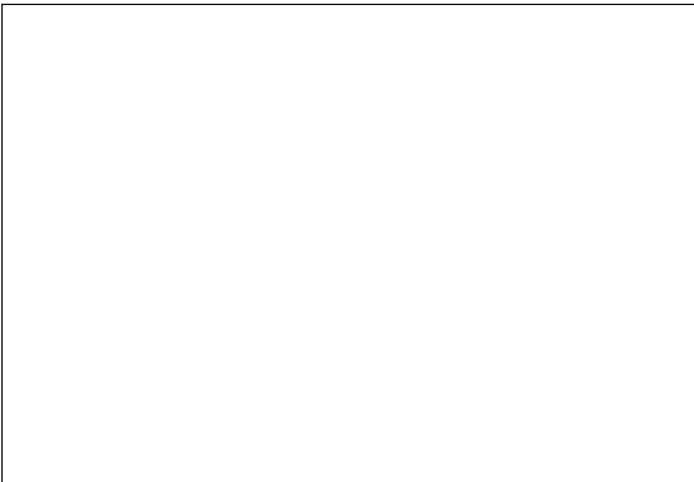
Descripción:

Foto 29



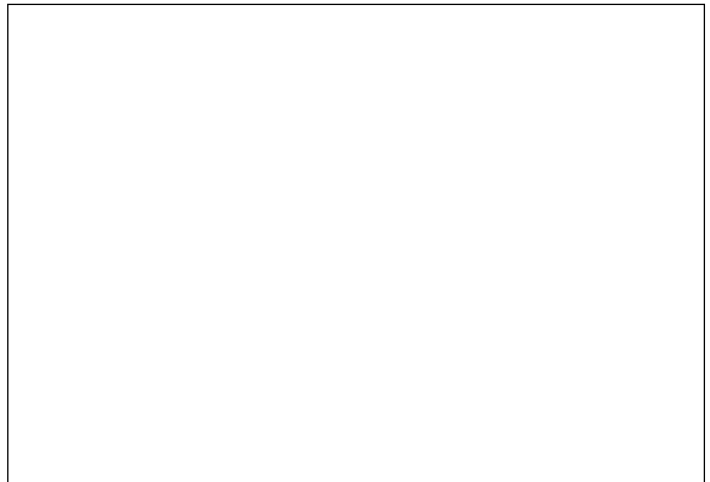
Descripción:

Foto 27



Descripción:

Foto 30



Descripción:

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 4-1640863-2013

Fecha : 06/03/2013 12:34:12
 Registrador: PRISCILA MURILLO ARROYO
 311BC5457BEEF942A6D341ADF9D2671F

Catastro Nacional
 1-2786163-C
 26/02/2013 14:49:31
 Reingreso

Catastro Nacional
 1-2786163-C
 05/02/2013 08:32:37
 Reingreso

COORDENADAS CRTM-05

PUNTO	ESTE	NORTE
1	481345.29	1108751.02
2	481320.98	1108723.34
3	481296.54	1108719.96
4	481294.13	1108738.70
5	481308.24	1108740.67
6	481342.25	1108753.88



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 05 FEB 2013
ANOTADO

Esta impresión
 de imagen
 no tiene
 carácter oficial

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL CERRADA
 ERROR ANGULAR 00° 00'
 ERROR LINEAL 0.002m

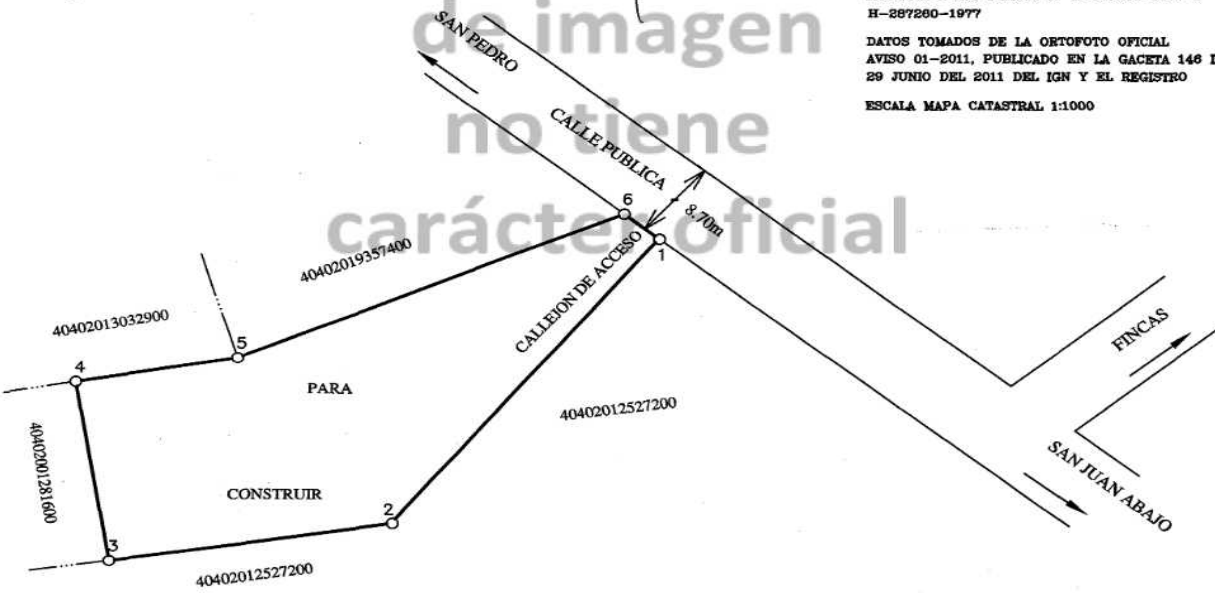
EXCALTITUDES:
 RELATIVA +/- 6cm ABSOLUTA +/- 40 cm

FRENTE A CALLE PUBLICA DEL
 VERTICE 6 AL 1 = 4.00m

MODIFICA A LOS PLANOS N° H-830200-1990 Y
 H-287280-1977

DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL
 AVISO 01-2011, PUBLICADO EN LA GACETA 146 DEL
 29 JUNIO DEL 2011 DEL IGN Y EL REGISTRO

ESCALA MAPA CATASTRAL 1:1000



ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
 UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO, EL PLANO SURTIRA
 LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA
 DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

SITUADO EN SAN PEDRO DISTRITO 02° SAN PEDRO CANTON 04° SANTA BARBARA PROVINCIA 4° HEREDIA	ES PARTE DE FOLIO REAL N° 4012816-003 AREA SEGUN REGISTRO 2398 m² IDENTIFICADOR DEL PREDIO 40402001281600
--	---

 EDWIN PORRAS ARCE INGENIERO TOPOGRAFO I.T - 1894		AREA 824m²
PROTOCOLO TOMO 15735	FOLIO 050	ESCALA 1:500

Estudio de Registro

22/1/25, 8:15 p.m.

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 236265---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 236265 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
 SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN PEDRO CANTON 4-SANTA BARBARA DE LA PROVINCIA DE
 HEREDIA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

- OESTE : 40402001281600
- NORESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 4 M
- NOROESTE : 40402013032900 Y 40402019357400
- SURESTE : 40402012527200
- SUROESTE : 40402012527200

MIDE: OCHOCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS
 PLANO:H-1640863-2013
 IDENTIFICADOR PREDIAL:404020236265__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 4-00012816 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 86,577,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL
 SETECIENTOS SIETE COLONES CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2021-00791311-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-DIC-2021

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

Emitido el 22-01-2025 a las 20:15 horas

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

about:blank

1/1

Anexo Imagen 1

Descripción:

Limitaciones y salvedades: obsevaciones

No se hicieron pruebas físicas de ningún tipo, posterior a la inspeccion se encontro que la vivienda requiere reparaciones en cielos de dormitorio principal, requiere cambio de una ventana en habitacion principal, ademas de reparacion en repellos, reparacion de cielos en baño pricipal, reparacion de cielos en dormitorios secundarios , reparacion de repello en uno de los dormitorios secundarios, reparacion de cielo en sala de tv, reparacion de cielos de cuarto de pilas, cambio de puerta principal y de dormitorio secundario, reparacion de cielo de baño secundario, cambio de mueble fijo de bano secundario, reparacion de repello en entrada principal, repracion de una seccion del sobre del mueble de cocina, la vivienda requiere pintura general y limpieza, requiere la revision completa de la instalacion electrica y mecanica, en el exterior es necasario la colocacion de botaguas faltantes o fuera de lugar, los cuales pueden ser la causa de los daños en el interior, se recomienda pintura general de cubierta y limpieza de sistema pluvia general, limpieza de rieles de ventaneria.

ADVERTENCIA: el lindero sureste, del vértice 1 al 2 no coincide su plano catastrado y la realidad física, la única manera de subsanar este problema es confeccionar los dos planos, tanto el del Vecino con el de la finca en análisis y llegar un acuerdo económico sobre esta área perdida.

El total de área que está siendo invadida por parte del vecino sureste es de 77 m².

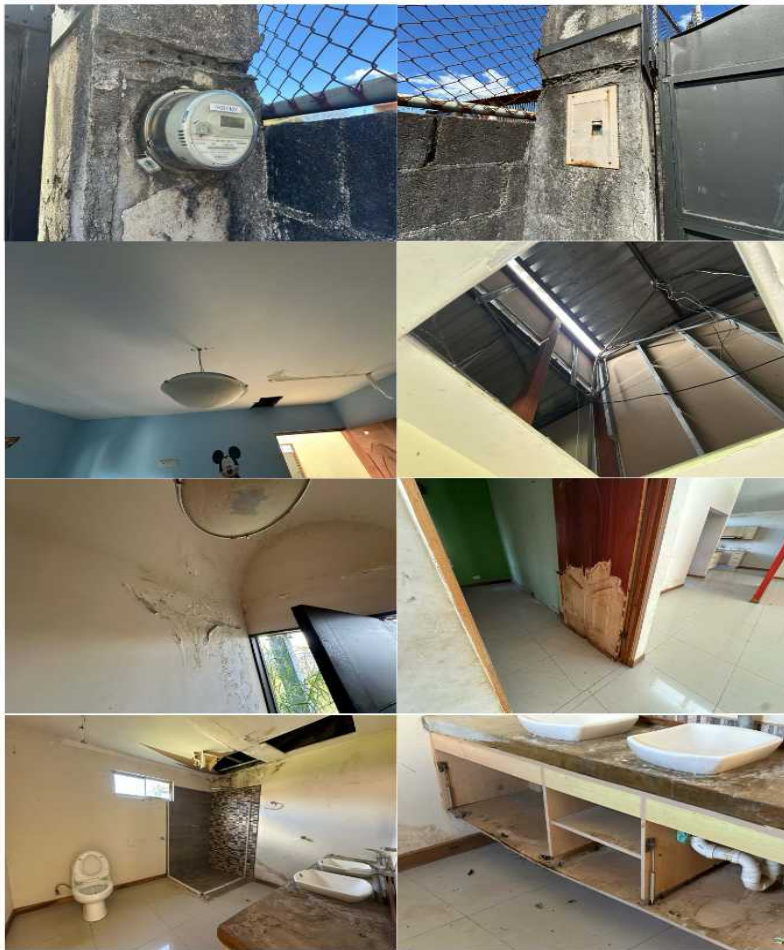
La realidad física de la finca es de 743 m², una disminución de 81 m².

Para el calculo de este informe se utilizo el area de 743m2

Ver INFORME TÉCNICO TOPOGRÁFICO AVB-2024-1503

Anexo Imagen 2

Descripción:



Certificado Catastral 1

Descripción:

[Buscar predio](#) ▶ [Listado de predios](#) ▶ [Ver predio](#)

Mapa

Demarcación

División política

División Política

Distritos

Cantones

Provincias

Mapa catastral pred

Mapa catastral pr

Calificación

Ortofoto

Ortofoto Nuevo Vue

Imprimir

Escala: 1:500

Coordenadas CRTM05: 481355.3, 1108748.4

X: Y:

Información

Datos
Colindantes
Afectaciones
Plano

Provincia: 4 - HEREDIA

Cantón: 404 - SANTA BARBARA

Distrito: 40402 - SAN PEDRO

ID predio: 40402023626500

Número finca: 4-0236265-0-0

Área Plano: 824 m²

Catastrado: 824.0 m²

Área Según Registro: 824.0 m²

Cautelar	Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados		
<input type="button" value="◀"/> <input type="button" value="⏪"/> <input type="button" value="⏩"/> <input type="button" value="▶"/>		

Plano: 416408632013

ABRE: 0

Relación: 1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N