

Fecha: 25/06/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: RESIDENCIAL VILLA LIGIA, DE LA PANADERÍA VILLA LIGIA 700 MTS SUROESTE Y 50 M SURESTE, DESPUÉS DEL P 1-SJO 3-Daniel Flores 19-Pérez Zeledón

Número de Avalúo: 5158870

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 22.429.685,71

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 20/06/2024

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

Observaciones Generales:
AVALÚO DE ACTUALIZACION DE VALOR, BIEN ADQUIRIDO POR EL BANCO.
CERCA DEL LINDERO OESTE HAY UNA QUEBRADA. LA EDIFICACIÓN SE UBICA A +/- 15 m DE LA LÍNEA FRONTAL Y A +/- 10 m DE LA PARTE POSTERIOR (VER ANEXO IMAGEN 3 CON LA UBICACIÓN). EL LOTE SI ESTÁ A + DE 10 M DE LA RIBERA DE LA QUEBRADA-NO AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ART. 33.
PARA EFECTOS DE FINANCIAMIENTO, PUEDE REPRESENTAR UN RIEGO, YA QUE PARA EL ASEGURAMIENTO PODRÍA EXISTIR RESTRICCIONES PARA LA COBERTUTA DE INUNDACIÓN Y DESLIZAMIENTO. GENERALMENTE LAS CORREDORAS DE SEGUROS SOLICITAN 20 m MÍNIMO DE LA RIBERA DE LA QUEBRADA, RÍO, ACEQUÍA, ECT.
LA ASEGURADORA DEBERÁ ANALIZAR SI DA LA COBERTURA O NO, SI NO SE OTORGA, CUALQUIER ENTIDAD FINCANCIERA DEBERÁ VALORAR SI TOMA LA GARANTÍA SIN DICHA COBERTURA.

FIRMA: 

Nombre: ROSAIRA SOLIS SOLIS

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 9-0078-0767

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11903051274800-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5158870

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica

OFICINA: 214-Bienes Adjudicados

SOLICITANTE: Oficina de Bienes Adjudicados

CLIENTE: 7194-1 ERICK ARGUEDAS MENA

CORREO: acervantes@bncr.fi.cr

TELÉFONO: 2212-2000 x23430

COD. AGENCIA: 214

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0963-0467

VALUADOR

NOMBRE: ROSAIRA SOLIS SOLIS

EMPRESA: Perito Externo - ROSAIRA SOLIS SOLIS

IDENTIFICACIÓN N°: 9-0078-0767

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil

CORREO: ingrsolis@yahoo.com

TELÉFONO: 2770-3538

OTRO: 8330-4093

PROPIEDAD

NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

PROVINCIA: 1 SJO

CANTON: 19 Pérez Zeledón

DISTRITO: 3 Daniel Flores

LOCALIDAD: VILLA LIGIA

DIRECCIÓN EXACTA: RESIDENCIAL VILLA LIGIA, DE LA PANADERÍA VILLA LIGIA 700 MTS SUROESTE Y 50 M SURESTE, DESPUÉS DEL P

IDENTIFICADOR PREDIAL: 11903051274800

PLANO DE CATASTRO N°: SJ-0633831-2000

ÁREA REGISTRADA: 208 m²

ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1

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): ☒ SI ☐ No

IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021

PROPORCIÓN DERECHOS: 100%

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 ☒ BIEN ADJUDICADO

USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):

SOLICITADO POR: ☐ Cliente de arriba ☒ Otro Oficina Bienes Adjudicados

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: LOTE CON VIVIENDA

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:

ÁREA M² ID. PREDIAL:

ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:

DEMASIA: No

FACTOR DE COPROPIEDAD: 0

ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro

TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☒ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro

TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro

DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural

NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media

ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja

FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno

ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA

De

Hasta

RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):

RANGO DE PRECIOS:

VISIÓN DEL MERCADO

OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja

DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja

TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

COMENTARIOS:
EL BIEN SE UBICA EN UN RESIDENCIAL DE CLASE MEDIA, CON LOTES PEQUEÑOS, CON LOS SERVICIOS 1 Y 2 COMPLETOS. CUENTA CON EL EQUIPAMIENTO BÁSICO SOCIOECONÓMICO EN UN RADIO DE 1 KM.: ESCUELA, COLEGIO, PLAZA DE DEPORTES, IGLESIA, SUPERMERCADOS, CLINICA DEL CCSS, ENTIDADES FINANCIERAS, SERVICIOS Y COMERCIOS.
NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR LA ESTABILIDAD Y CALIDAD DEL TERRENO, ESTE INFORME NO INCLUYE LA REALIZACIÓN DE PRUEBAS FÍSICAS DE INGENIERÍA NI DE LABORATORIO DE SUELOS.

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 8 X 26 ☒ m ☐ ha.

ÁREA APLICABLE: 208

UNIDAD DE MEDIDA: m²

DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0

TOPOGRAFÍA: Plana

PENDIENTE: No Aplica

ZONIFICACIÓN: Residencial

FUENTE: MAPAS DE VALOR, MUNICIPALIDAD DE PÉREZ ZELEDÓN

ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No

ESTADO FÍSICO: Regular

POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No

CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ SI ☐ No Baja

DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno

EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☒ Sistema Sanitario ☐ Caño

☒ Internet ☐ Cuneta

AGUA: ☒ SI ☐ No

ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☒ Acera ☒ Cordón

☒ Alumbrado ☒ TV por Cable

ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene

TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local

MATERIAL: Asfalto

ANCHO DE VÍA: 7 M

TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m

JARDINES/PARQUES: ☐ SI ☒ No

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: < 55

COMENTARIOS:
LAS MEDIDAS DE LOS FRENTE EN SITIO SE CORROBORAN CON CINTA MÉTRICA (NO SE USA EQUIPO TOPOGRÁFICO). LOTE DELIMITADO AL FRENTE TAPIA DE ZOCCALO: BLOCK, VERJA Y CUBIERTA. EL PUNTO DE AMARRE MEDIDO CON GPS DIO 36 m +/- 3 m. CERCA DEL LINDERO OESTE HAY UNA QUEBRADA SIN NOMBRE, NO INDICADA EN EL PLANO CATASTRO. LA EDIFICACIÓN SE UBICA A +/- 15 m LA LÍNEA FRONTAL Y A +/- 10 LA PARTE POSTERIOR (VER ANEXO IMAGEN 3, CON LA DISTNCIA DE LA QUEBRADA A LA PROPIEDAD Y A LAS CONSTRUCCIONES. NO APARENTA AFECTACIÓN POR LEY FORESTAL 7575 ART. 33: LOTE EN ZONA SUBURBANA, DISTANCIA A LA RIBERA DEL AFLUENTE MAYOR A 10.0 M.
EL GRAVAMEN INDICADO EN EL ESTUDIO DE REGISTRO: PRACTICADO, CITAS: 800-522648-01-0001-001, NO AFECTA LA FUNCIONALIDAD DEL BIEN.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11903051274800-2024-U

NAS No.: 5158870

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	534.315	1.034.135	710
2	534.313	1.034.137	709

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE 9826+WXV San Isidro de El General, San José

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2007

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 94 m²

EDAD EFECTIVA: 17 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 18.9 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 20 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 13.3 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: LAMINA HG ONDULADA

ESTRUCTURA: MAMPOSTERIA INTEGRAL Y MADERA

ENTREPISO: NO HAY

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: ESTRUCTURA CON PERFILES DE METAL

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

LO QUE SE PUEDE OBSERVAR POR LA FALTA DE LÁMINAS DE CIELO, LA ESTRUCTURA DE TECHO SE OBSERVA EN BUEN ESTADO. CANOAS EN HG, BAJANTES EN PVC, CIELO RASO FIBROLIT FALTAN PIEZAS EN ALGUNAS

FACHADA/EXTERIOR: FACHADA Y PARED LATERAL SENCILLAS

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

VENTANERÍA MARCO ALUMINIO VIDRIO FIJO CORREDIZO CON VERJA, ALGUNOS PAÑOS VENTANERÍA QUEBRADOS. PARED LATERAL CON HUMEDAD, PINTURA DESLAVADA, CON FISURAS DE REPELLO Y SIN ALEROS.

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐ DESPRENDIDOS EN TODAS LAS PARTES BAJA DE LAS PAREDES

Empastado ☐ ☐

Enchape ☒ ☐ AZULEJO EN BAÑO, PARED FRONTAL FACHAleta Y MUEBLE DE FREGADE

☐ ☐

☐ ☐

PISOS: CERAMICA

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 50% - 75% HUBO SUSTRACCIÓN

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO HAY

AIRE ACONDICIONADO: NO HAY

RED AGUA CALIENTE: NO HAY

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	COCHERA	ÁREA DE PILA				ÁREA
PRINCIPAL		1		1	3	1			1	1	1			94 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 9 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 1 ÁREA TOTAL 94 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS 6 DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. VIVIENDA EN DESUSO, AFECTADA POR VANDALISMO Y FALTA DE MANTENIMIENTO: UNA PARED EN LIVIANO FRACTURADA. TODAS LAS PAREDES PRESENTAN PROBLEMAS DE HUMEDAD EN LA PARTE BAJA, REPELLOS Y PINTURA AFECTADA POR ESTA SITUACIÓN. ALGUNAS VENTANAS TIENEN PAÑOS DE VIDRIOS QUEBRADOS. LA PUERTA POSTERIOR EN PINO CURADO EN MAL ESTADO, PUERTAS INTERNAS FUERON SUSTRÁIDAS, EL BAÑO SOLO TIENE SERVICIO SANITARIO (SIN TAPA DE ASIENTO). SE OBSERVAN ALGUNAS FISURAS EN REPELLOS, MUCHOS CUADROS DE INTERNIT DEL CIELO FUERON QUITADOS. SISTEMA ELÉCTRICO CON CENTRO DE CARGA SIN BREAKER NI TAPA, PLAQUERÍA ELIMINADA. ACCESORIOS MECÁNICOS ELIMINADOS: CACHERAS, SIFONES Y OTROS. RODAPIES DE MADERA PODRIDOS. DORMITORIO AL FONDO LADO IZQUIERDO, CON SERIOS PROBLEMAS DE HUMEDAD, AGUA ESTANCADA Y NO SE SABE DE DONDE PROVIENE.

Página 2 de 18

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-11903051274800-2024-U

NAS No.: 5158870

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Pérez Zeledón, Daniel Flores RESIDENCIAL VILLA LIGIA, DE LA PANADERÍA VILLA LIGIA 700 MTS SUROESTE Y 50 M SURESTE, DESPUÉS DEL PUENTE, PRIMERA CASA A MANO IZQUIERDA, PLUS CODE 9826+WXV San Isidro de El General, San José		VILLA LIGIA, CALLE NAZARETH, 200 M ESTE DE SISTEMAS MT PREFABRICADOS		VILLA LIGIA,RESIDENCIAL		BARRIO LABORATORIO, AVENIDA MARIPOSA	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		12 m X		8 m X		11 m X	
Fecha Consulta		29/01/2024		21/06/2024		24/05/2023	
Valor Terreno		22.000.002,6		15.738.000		28.800.000	
Números de Contacto		8320-9949		8727-2443		8899-3179	
Valor Unitario del Terreno		62.146,9		64.500		60.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	208 m²	354 m²	1,1918	244 m²	1,0541	480 m²	1,3178
Servicios 1	4	1	1,0942	4	1	1	1,0942
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	4	5	1,0687	4	1	5	1,0687
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
FRENTE	8	12	,9036	8	1	11	,9235
NEGOCIACION		95%	,95	95%	,95	95%	,95
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1963		1,0014		1,352	
VALORES HOMOLOGADOS		74.349,01		64.589,98		81.117,35	
Conclusiones: LOS COMPARABLES SE UBICAN EN SECTORES CERCANOS, CON DISTANCIA A LOS SERVICIOS SIMILARES AL BIEN EN ESTUDIO Y GUARDAN SIMILITUDES EN SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS. EN LA HOJA DE ENFOQUE DE COSTOS, SE AFECTA AL TERRENO AL 80% POR CERCANÍA A LA QUEBRADA (SI ESTÁ A + DE 10 M DE LA RIBERA DE LA QUEBADA-NO AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ART. 33). PERO PARA EFECTOS DE ASEGURAMIENTO PUEDE EXISTIR RESTRICCIONES PARA LA COBERTUTA DE INUNDACIÓN Y DESLIZAMIENTO, GENERALMENTE LAS CORREDORAS DE SEGUROS SOLICITAN 20 M MÍNIMO DE LA RIBERA DE LA QUEBRADA, RÍO, ACEQUÍA,ECT.							
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 15.257.216							
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 73.352							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

Página 3 de 18

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-11903051274800-2024-U

NAS No.: 5158870

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: ROSAIRA SOLIS SOLIS	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ROSAIRA SOLIS SOLIS	
	SOLICITANTE: Oficina de Bienes Adjudicados			IDENTIFICACIÓN N°: 9-0078-0767	
	CLIENTE: 7194-1 ERICK ARGUEDAS MENA			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: ingrsolis@yahoo.com	
	TELÉFONO: 2212-2000 x23430	IDENTIFICACIÓN N°: 1-0963-0467		TELÉFONO: 2770-3538	OTRO: 8330-4093

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario	Q				Ajustado		Parcial
1	208	73.352	,8	1	1	1	58.681,6	100%	12.205.772,8
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:	12.205.772.8

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales	0		0							Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

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	60	260.000	15.600.000	40	17	0,6972	0,678	7.374.120	18,9	122.902
COCHERA	18	130.000	2.340.000	40	17	0,6972	0,678	1.106.118	18,9	61.451
AREA PILAS	16	190.000	3.040.000	40	17	0,6972	0,678	1.437.008	18,9	89.813
Totales	94		20.980.000					Valor de las Construcciones:		9.917.246

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
TAPIA FRONT/m2	20	30.000	600.000	30	17	0,5561	0,9191	306.666,91	15.333
Totales			600.000					Valor de los Elementos Adicionales:	306.666,91

VALOR FÍSICO TOTAL:	22.429.685,71
---------------------	---------------

[illegible]

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11903051274800-2024-U

NAS No.: 5158870

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
SJO, Pérez Zeledón, Daniel Flores RESIDENCIAL VILLA LIGIA, DE LA PANADERÍA VILLA LIGIA 700 MTS SUROESTE Y 50 M SURESTE, DESPUÉS DEL PUENTE, PRIMERA CASA A MANO IZQUIERDA, PLUS CODE 9826+WXV San Isidro de El General, San José							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	94 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	RESIDENCIAL VILLA LIGIA, DE LA PANADERÍA		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:

ÁREA: 94 m²

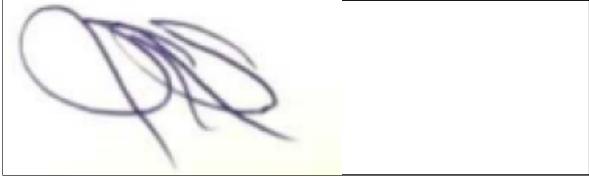
VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-11903051274800-2024-U

NAS No.: 5158870

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: AVALÚO DE ACTUALIZACION DE VALOR, BIEN ADQUIRIDO POR EL BANCO. CERCA DEL LINDERO OESTE HAY UNA QUEBRADA. LA EDIFICACIÓN SE UBICA A +/- 15 m DE LA LÍNEA FRONTAL Y A +/- 10 m DE LA PARTE POSTERIOR (VER ANEXO IMAGEN 3 CON LA UBICACIÓN). EL LOTE SI ESTÁ A + DE 10 M DE LA RIBERA DE LA QUEBRADA-NO AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ART. 33. PARA EFECTOS DE FINANCIAMIENTO, PUEDE REPRESENTAR UN RIEGO, YA QUE PARA EL ASEGURAMIENTO PODRÍA EXISTIR RESTRICCIONES PARA LA COBERTUTA DE INUNDACIÓN Y DESLIZAMIENTO. GENERALMENTE LAS CORREDORAS DE SEGUROS SOLICITAN 20 m MÍNIMO DE LA RIBERA DE LA QUEBRADA, RÍO, ACEQUIA, ECT. LA ASEGURADORA DEBERÁ ANALIZAR SI DA LA COBERTURA O NO, SI NO SE OTORGA, CUALQUIER ENTIDAD FINCANCIERA DEBERÁ VALORAR SI TOMA LA GARANTÍA SIN DICHA COBERTURA.																					
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local																				
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 12.205.772,8 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 10.223.912,91 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 22.429.685,71 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 10.223.912,91 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: 22.429.685,71 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: RESIDENCIAL VILLA LIGIA, DE LA PANADERÍA VILLA LIGIA 700 MTS SUROESTE Y 50 M SURESTE, DESPUÉS DEL PUENTE, PRIMERA CASA A MANO IZQUIERDA, PLUS CODE 9826+WXV San Isidro de El Ge PROVINCIA: SJO CANTON: Pérez Zeledón DISTRITO: Daniel Flores 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: 25/06/2024 VALOR FINAL: 22.429.685,71 MONTO DE LA SOLICITUD: 22.209.076,75 VALOR EN LETRAS: veintidós millones cuatrocientos veintinueve mil seiscientos ochenta y cinco y setenta y uno centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																					
	FIRMA: 	CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 																				
NOMBRE PERITO: ROSAIRA SOLIS SOLIS		NOMBRE CO-FIRMANTE:																				
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA	TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:																				
REGISTRO #: IC-5709		REGISTRO #:																				
CÓDIGO INSPECTOR: 714		CÓDIGO INSPECTOR:																				
COD. EMPRESA: 298																						
FECHA DEL INFORME: 25/06/2024		FECHA DEL INFORME:																				
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No		PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No																				
FECHA DE INSPECCIÓN: 20/06/2024		FECHA DE INSPECCIÓN:																				
IDENTIFICACIÓN N°: 9-0078-0767		IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)																				
ANEXOS: <table><tr><td>☒ Enfoque de Costos</td><td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td><td>☒ Fotos Adicionales 19-24</td><td>☒ Mapa de Ubicación</td><td>☒ Anexo Imagen 1</td></tr><tr><td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td><td>☒ Fotos Adicionales 7-12</td><td>☒ Fotos Adicionales 25 -30</td><td>☒ Plano Catastro</td><td>☒ Anexo Imagen 2</td></tr><tr><td>☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td><td>☒ Fotos Adicionales 13-18</td><td>☒ Estudio de Registro</td><td>☐ Anexo Texto</td><td>☒ Anexo Imagen 3</td></tr><tr><td>☐ Certificado Catastral 1</td><td>☐ Certificado Catastral 2</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>			☒ 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			
☒ 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: COLINDANTE OESTE

Foto 4



Descripción: VISTA POSTERIOR DE LA VIVIENDA

Foto 2



Descripción: COLINDANTE ESTE

Foto 5



Descripción: VISTA DEL FONDO AL FRENTE, DETRÁS DEL PREDIO

Foto 3



Descripción: VISTA FRONTAL DE LA VIVIENDA

Foto 6



Descripción: VISTA AL FONDO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: QUEBRADA CERCA DEL COLINDANTE OESTE

Foto 10



Descripción: SALA

Foto 8



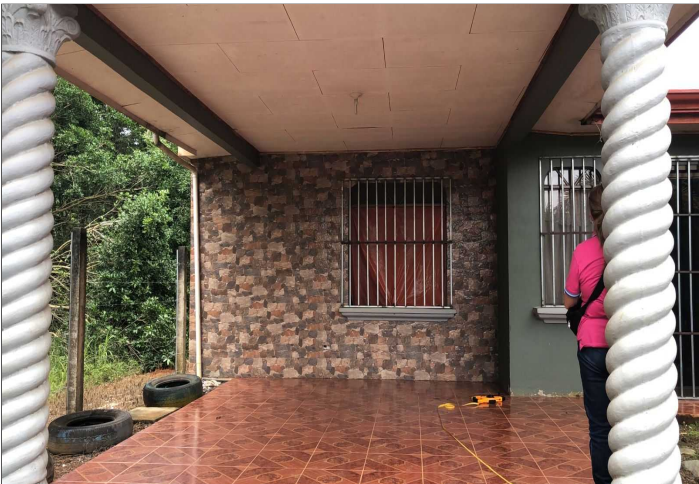
Descripción: DISTANCIA DE LA VIVIENDA A LA QUEBRADA

Foto 11



Descripción: PILAS

Foto 9



Descripción: COCHERA

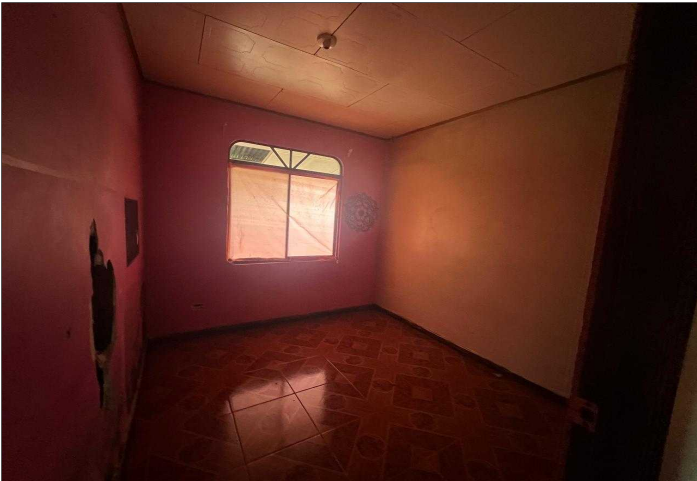
Foto 12



Descripción: COCINA

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: 1ER DOMITORIO

Foto 16



Descripción: 3ER DORMITORIO

Foto 14



Descripción: 2DO .DOMITORIO CON PROBLEMAS SERIOS DE HUMEDAD, AGUA ESTANCADA

Foto 17



Descripción: CAJA DE BREAKER

Foto 15



Descripción: BAÑO

Foto 18



Descripción: PIEZAS DE CIELO RASO SUSTRIDAS

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: HUMEDAD Y MAL ESTADO DE PAREDES

Foto 22



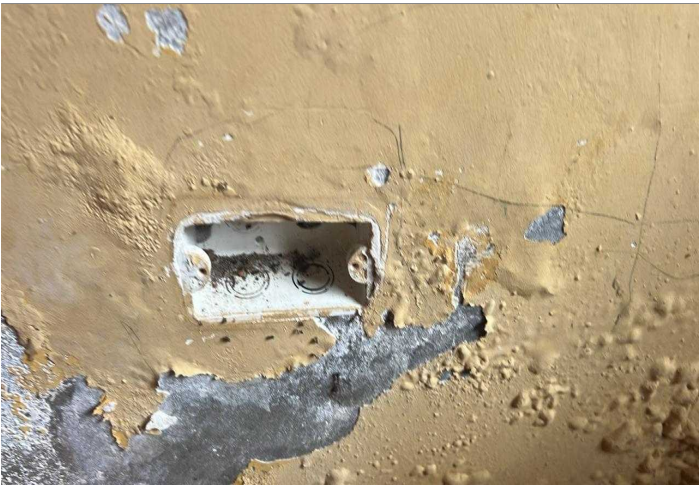
Descripción: FISURAS EN REPELOS DE PAREDES EXTERNAS

Foto 20



Descripción: MAL ESTADO DE PAREDES Y RODAPIE

Foto 23



Descripción: DESPRENDIMIENTO DE PINTURA, AFECTACIÓN DE REPELOS Y PLACAS ELIMINADAS

Foto 21



Descripción: FISURAS EN PAREDES

Foto 24



Descripción: DESPRENDIMIENTO DE PINTURA

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



Descripción: DESPRENDIMIENTO DE PINTURA, RODAPIE AFECTADO Y AGUA ESTANCADA

Foto 28



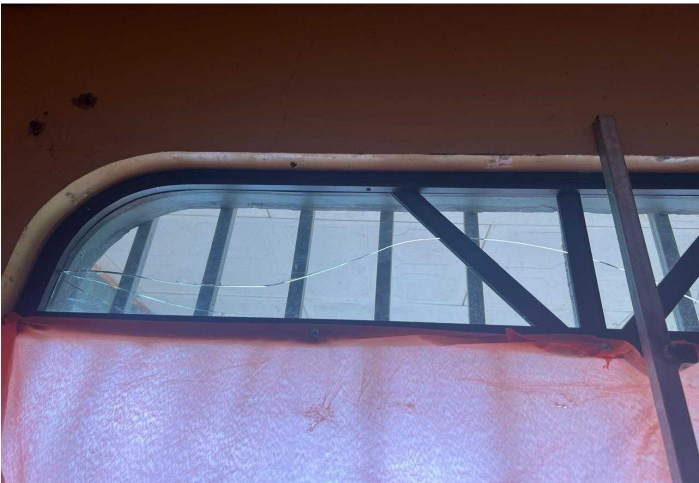
Descripción: DESPRENDIMIENTO DE PINTURA

Foto 26



Descripción: DESPRENDIMIENTO DE PINTURA, PLAQUERÍA SUSTRAÍDA

Foto 29



Descripción: FRACTURA DE VIDRIO EN VENTANA

Foto 27



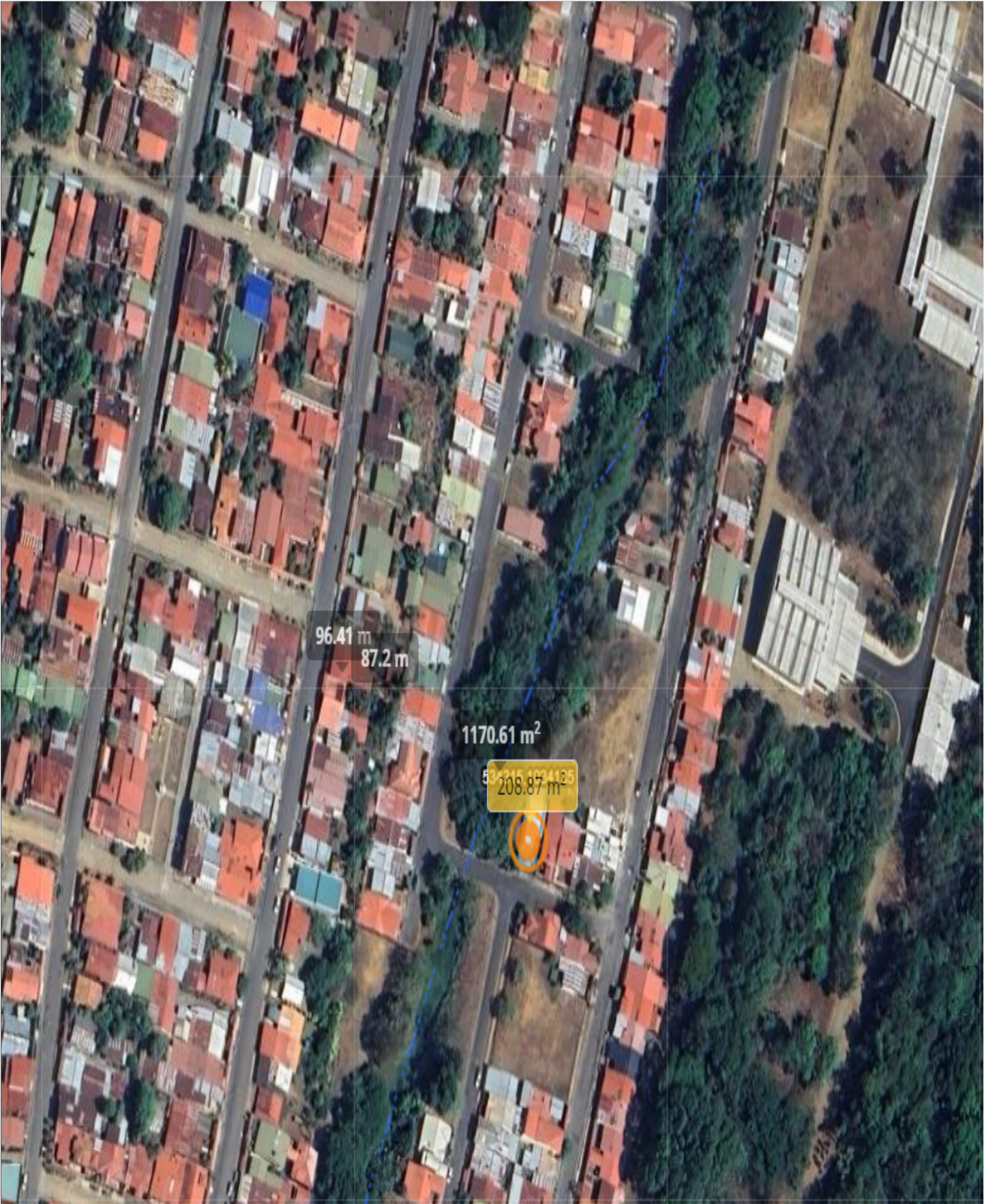
Descripción: FISURAS EN PAREDES

Foto 30



Descripción: TOMA EXPUESTO, PLAQUERÍA FALTANTE Y PUERTA A PILAS EN MAL ESTADO

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

112-8-19-3-24

CATASTRO NACIONAL
108 319
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2000

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:
55-633631-2000
06 JUN 2000
Fecha Firma Autorizada

DERROTERO

LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	Q	I	m	cm
1 - 2	288	15	08	00
2 - 3	18	15	26	00
3 - 4	108	15	08	00
4 - 1	198	15	26	00

LOCALIZACION DE FINCA
HOJA SAN ISIDRO ESCALA 1:50000

NOTAS

- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA
- SE ESTABLECIERON TODOS LOS LINDEROS
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 01'
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m
- DOY FE DE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO EXISTE EN LA REALIDAD
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-116967-93

LOTE # 20F

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

DISEÑO DE SITIO ESCALA 1:5000

URBANIZACION VILLA LIGIA

COLINDANTES 14F, 19F Y 21F ECSAR SISTEMAS SOCIEDAD ANONIMA

PLANO DEL TERRENO PROPIEDAD DE :
ECSAR SISTEMAS SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-183011
AGUSTIN BOLAÑOS RIVIRA TOPOGRAFO ASOCIADO TA-1040

AREA : 208.00 m ²	SITUADO EN : DANIEL FLORES	ES PARTE DE : FOLIO REAL	ESCALA : 1:500
AREA SEGUN REGISTRO : 81884.17 m ²	DISTRITO : 3 DANIEL FLORES	1273147-000	
PROTOCOLO TOMO : 5514	CANTON : 19 PEREZ ZELEDON		
FOLIO : 146	PROVINCIA : 1 SAN JOSE		FECHA : NOVIEMBRE 1997

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 512748--000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 512748 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 20 F

SITUADA EN EL DISTRITO 3-DANIEL FLORES CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : ECSAR SISTEMAS S.A. LOTE 14 F

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 8 METROS

ESTE : ECSAR SISTEMAS S.A. LOTE 19 F

OESTE : ECSAR SISTEMAS S.A. LOTE 21 F

MIDE: DOSCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0633831-2000

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00273147	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 28,081,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO

COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00508248-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-DIC-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-522648-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 18-004627-1204-CJ

AFECTA A FINCA: 1-00512748 -000

INICIA EL: 20 DE DICIEMBRE DE 2018

FINALIZA EL: 20 DE DICIEMBRE DE 2028

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 11-06-2024 a las 15:21 horas

Anexo Imagen 1

Descripción:
CONSULTA DE PLANO REGISTRO NACIONAL

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Numero de Plano

Provincia Inscripción:

1 - SAN JOSÉ

Número Inscripción:

633831

Año Inscripción:

2000

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	633831
Año Inscripción:	2000	Área Plano:	208.00
Bloque:	F	Lote:	20
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	367106.0
Coordenada Este:	497296.0	CRTM Norte:	1033818.0
CRTM Este:	534018.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	19 - PEREZ ZELEDON	3 - DANIEL FLORES

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101183011	ECSAR SISTEMAS SA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
VILLA LIGIA	0	F	20

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	273147	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	512748	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	116967	1993

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Página 16 de 18

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Anexo Imagen 2

Descripción:
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	VILLA LIGIA, CALLE NAZARETH, 200 MESTE DE SISTEMAS MT PREFABRICADOS, LOTE MEDIANERO, PLANO, CALLE DE LASTRE, SERVICIOS BÁSICOS. CUENTA CON 354 M2. VALOR ESTIMADO ₡62 146.9. VENDE: JOHAN MEJIA, TEL: 8320-9949	Oferta	8320-9949			29/1/2024
		Coordenadas	Este	534 064	Norte	1 033 259
2	VILLA LIGIA, RESIDENCIAL, LOTE PLANO, MEDIANERO, CALLE ASFALTADA, ACERA, CORDON, CAÑO, 8 M FRENTE. CUENTA CON 244 M2. VALOR ESTIMADO ₡64 500 // M2. VENDE: GUISEL, TEL: 8727-2443	Oferta	8727-2443			21/6/2024
		Coordenadas	Este	534 295	Norte	1 034 242
3	BARRIO LABORATORIO, AVENIDA MARIPOSA, LOTE QUEBRADO, PENDIENTE MODERADA HACIA EL FONDO, SERVICIOS BASICOS, CALLE DE LASTRE, MEDIANERO, 11M FRENTE CUENTA CON 480 M2. VALOR ESTIMADO ₡60 000 //M2. VENDE: PABLO, TEL: 8899-3179	Oferta	8899-3179			24/5/2023
		Coordenadas	Este	533 944	Norte	1 034 553
4	BARRIO LABORATORIO 400 M SUROESTE DE LA ESCUELA, LOTE PLANO, MEDIANERO, SERVICIOS BASICOS, 22,9 M DE FRENTE, CALLE ASFALTADA. CUENTA CON 871 M2. VALOR ESTIMADO ₡60 849.6 VENDE: ALONSO JIMÉNEZ, TEL: 8609-7105	Oferta	8609-7105			29/1/2024
		Coordenadas	Este		Norte	



Anexo Imagen 3

Descripción:
DISTANCIA ENTRE LA QUEBRADA Y EL BIEN VALORADO

UBICACIÓN DEL LOTE Y LA DISTANCIA CON RESPECTO A LA RIBERA DE LA QUEBRADA

