

Fecha: 06/07/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del Templo católico, 250 m al Sur y 500 m Suroeste (En la Granja Porcina Transcorve)
2-ALA 6-Río Cuarto 3-Grecia

Número de Avalúo: 5129841

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 279.388.916,4

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Extraordinario

Fecha de Inspección: 05/07/2023

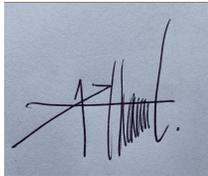
Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: Si No Si, Condicionado

Observaciones Generales:

El sistema eléctrico de la edificación NO cumple con la normativa eléctrica vigente.

Según el plano catastrado existe una quebrada en la sección posterior del terreno, por lo que no se considera área aprovechable la correspondiente al área de protección de dicha quebrada (1923.9m2), según Ley Forestal, "Una franja de quince metros en zona rural, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos".

FIRMA:



Nombre: ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 2-0500-0139

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-2030603523500-2023-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5129841

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: BIENES ADJUDICADOS CLIENTE: 8965-1 NORMAN ELIECER CORDERO VEGA CORREO: Irivera@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2211-0000 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0552-0092	VALUADOR	NOMBRE: ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ EMPRESA: Perito Externo - ADRIAN HIDALGO GOMEZ. Ing civil IDENTIFICACIÓN N°: 2-0500-0139 TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto CORREO: adrianjosehidalgo@outlook.es TELÉFONO: 2494-8222 OTRO: 83402001																					
	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 2 ALA CANTÓN: 3 Grecia DISTRITO: 6 Río Cuarto LOCALIDAD: CARRIZAL DIRECCIÓN EXACTA: Del Templo católico, 250 m al Sur y 500 m Suroeste (En la Granja Porcina Transcorve) IDENTIFICADOR PREDIAL: 2030603523500 PLANO DE CATASTRO N°: A-0620149-2000 ÁREA REGISTRADA: 34.620,34 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Alajuela USO PREDOMINANTE: Comercial 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 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"/> 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 type="checkbox"/> Urbano <input checked="" 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 CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Industria DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: GRANJA PORCINA 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: 34.620,34 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 34.620,34 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																							
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" 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: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																						
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: <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</td> </tr> <tr> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> <td></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 type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja		DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" 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 type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																							
DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																							
TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																							
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 130,26 X 265 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 34.620,34 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: No Aplica ZONIFICACIÓN: Industrial FUENTE: 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 CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input 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 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 type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrao <input 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 checked="" type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Asfalto ANCHO DE VÍA: 12 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 entre 1500 m y 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 - > 65																							
COMENTARIOS: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 341-18746-01-0900-001, RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 341-18746-01-0901-001, RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 405-09748-01-0800-001, SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO CITAS: 567-23971-01-0001-001.																								

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20306035323500-2023-R

NAS No.: 5129841

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
6	477.549	1.145.650	350
1	477.647	1.145.731	342
ÁREA m²: 34.620,34		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2003 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 3.809 m² EDAD EFECTIVA: 20 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 45 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Industria CUBIERTA: HG ESTRUCTURA: METÁLICA-MADERA ENTREPISO: N.A. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%	TECHOS: HG CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input checked="" 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"/> PISOS: TIERRA-LOSA CONCRETO SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input checked="" 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 CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input 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.	Pilas	Estacionamien		ÁREA
PRINCIPAL	1	1		1	3	1			1			
SEGUNDO	1	1	1	1	2	1			1	1		
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 15 RECÁMARAS: 5 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. En el cuadro correspondiente a "ubicación de las habitaciones", se describe la distribución de la vivienda 1 y vivienda 2. Las condiciones de los inmuebles se describen en el anexo de texto.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20306035323500-2023-R

NAS No.: 5129841

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
ALA, Grecia, Río Cuarto Del Templo católico, 250 m al Sur y 500 m Suroeste (En la Granja Porcina Transcorve)		Finca ubicada a 700m del centro de Río Cuarto		Finca ubicada en Santa Rita de Río Cuarto. La finca cuenta con una casa de cuidado, la cual se eliminó para la homologación.			
Tipo de Información		BASE DATOS		BASE DATOS			
Superficie de Terreno		239 m X 324 m		100 m X 470 m		X	
Fecha Consulta		06/07/2023		06/07/2023			
Valor Terreno		149.511.915		94.018.910			
Números de Contacto		8350-7375		8992-9639			
Valor Unitario del Terreno		1.923		2.000			
Ubicación	5	5	1	5	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	34.620,34 m ²	77.800 m ²	1,2244	47.000 m ²	1,0794		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	15	16	,9704	15	1		1
Tipo de vía	3	3	1	4	1,0667		1
Relación Frente/Fondo	130,25	239,94	,8781	100	1,0597		1
Pendiente %	0	0	1	0	1		1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,0433		1,2201		1	
VALORES HOMOLOGADOS		2.006,31		2.440,27		0	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 76.961.016

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 2.223

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-20306035323500-2023-R

NAS No.: 5129841

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica				VALUADOR	NOMBRE: ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214					EMPRESA: Perito Externo - ADRIAN HIDALGO GOMEZ. Ing civil			
	SOLICITANTE: BIENES ADJUDICADOS					IDENTIFICACIÓN N°: 2-0500-0139			
	CLIENTE: 8965-1 NORMAN ELIECER CORDERO VEGA					TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect			
	CORREO: Irivera@bncr.fi.cr					CORREO: adrianjosehidalgo@outlook.es			
	TELÉFONO: 506-2211-0000 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0552-0092					TELÉFONO: 2494-8222 OTRO: 83402001			

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	32.696,4	2.223	1	1	1	1	2.223	100%	72.684.097,2
2	1.923,9		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:	72.684.097,2

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		
Calle interna	720	10.250	7.380.000	40	20	Bueno	0,625	0,9748	4.496.400	24,4	6.245		
Totales										720	7.380.000	Valor Mejoras al Terreno:	4.496.400
												Proporción del valor mejoras al terreno:	6.245

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			
Vivienda1	84	200.000	16.800.000	45	30	0,4444	0,278	2.075.556	5,6	24.709			
Vivienda2	104	240.000	24.960.000	50	20	0,72	0,9191	16.517.280	33,1	158.820			
Apartament	31	295.000	9.145.000	55	10	0,8926	0,9748	7.957.111	47,9	256.681			
Acceso	198	200.000	39.600.000	50	20	0,72	0,9191	26.205.300	33,1	132.350			
Oficina	120	240.000	28.800.000	50	20	0,72	0,9748	20.213.400	35,1	168.445			
E1	300	70.000	21.000.000	35	20	0,551	0,278	3.216.600	5,4	10.722			
E2	496	135.000	66.960.000	45	20	0,679	0,819	37.236.704	25	75.074			
E4	466	70.000	32.620.000	35	20	0,551	0,278	4.996.452	5,4	10.722			
E5	278	100.000	27.800.000	45	20	0,679	0,819	15.459.580	25	55.610			
E6	154	70.000	10.780.000	35	20	0,551	0,278	1.651.188	5,4	10.722			
Totales										2.231	278.465.000	Valor de las Construcciones:	135.529.171

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	
E7	213	70.000	14.910.000	45	20	0,679	0,278	2.814.441,42	13.213	
E8	765	135.000	103.275.000	45	20	0,679	0,819	57.431.330,77	75.074	
E9	600	70.000	42.000.000	35	20	0,551	0,278	6.433.476	10.722	
Totales			160.185.000						Valor de los Elementos Adicionales:	66.679.248,2

VALOR FÍSICO TOTAL:

279.388.916,4

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			Área	Valor		
								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.: 214-20306035323500-2023-R

NAS No.: 5129841

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 El sistema eléctrico de la edificación NO cumple con la normativa eléctrica vigente.
 Según el plano catastrado existe una quebrada en la sección posterior del terreno, por lo que no se considera área aprovechable la correspondiente al área de protección de dicha quebrada (1923.9m2), según Ley Forestal, "Una franja de quince metros en zona rural, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos".

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Extraordinario

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 77.180.497,2

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 202.208.419,2

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 279.388.916,4

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 202.208.419,2

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 279.388.916,4

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: 279.388.916,4 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del Templo católico, 250 m al Sur y 500 m Suroeste (En la Granja Porcina Transcorve)

PROVINCIA: ALA CANTON: Grecia DISTRITO: Río Cuarto

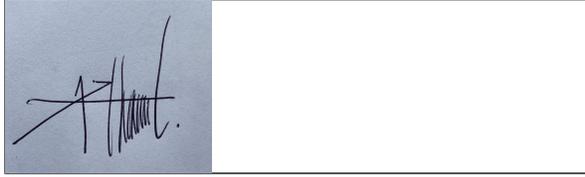
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 06/07/2023 VALOR FINAL: 279.388.916,4 MONTO DE LA SOLICITUD: 491.450.707,17

VALOR EN LETRAS: doscientos setenta y nueve millones trescientos ochenta y ocho mil novecientos dieciséis y cuarenta centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: ADRIAN JOSÉ HIDALGO GÓMEZ

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

REGISTRO #: A10080

CÓDIGO INSPECTOR: 673

COD. EMPRESA: 266

FECHA DEL INFORME: 06/07/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 05/07/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0500-0139

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



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VIVIENDA 1

Foto 4



Descripción: VIVIENDA 2

Foto 2



Descripción: SISTEMA ELÉCTRICO

Foto 5



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 3



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 6



Descripción: BAÑO

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: ACCESO-(SANITIZACIÓN)

Foto 10



Descripción: VISTA EXTERNA

Foto 8



Descripción: BAÑOS

Foto 11



Descripción: OFICINA

Foto 9



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 12



Descripción: VISTA INTERNA

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: E1: EDIFICACIÓN 1

Foto 16



Descripción: E2: EDIFICACIÓN 2

Foto 14



Descripción: SISTEMA ELÉCTRICO

Foto 17



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 15



Descripción: CUBIERTA EN MAL ESTADO

Foto 18



Descripción: E4: EDIFICACIÓN 4

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: E5: EDIFICACIÓN 5

Foto 22



Descripción: E8: EDIFICACIÓN 8

Foto 20



Descripción: E6: EDIFICACIÓN 6

Foto 23



Descripción: SISTEMA ELÉCTRICO

Foto 21



Descripción: E7: EDIFICACIÓN 7

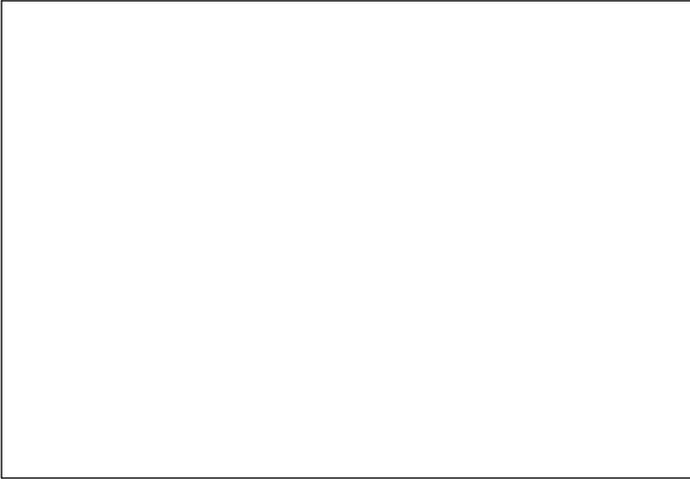
Foto 24



Descripción: E9: EDIFICACIÓN 9

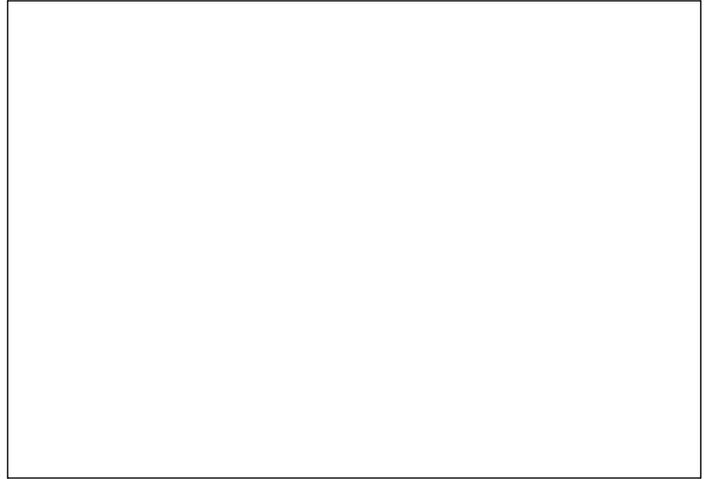
Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



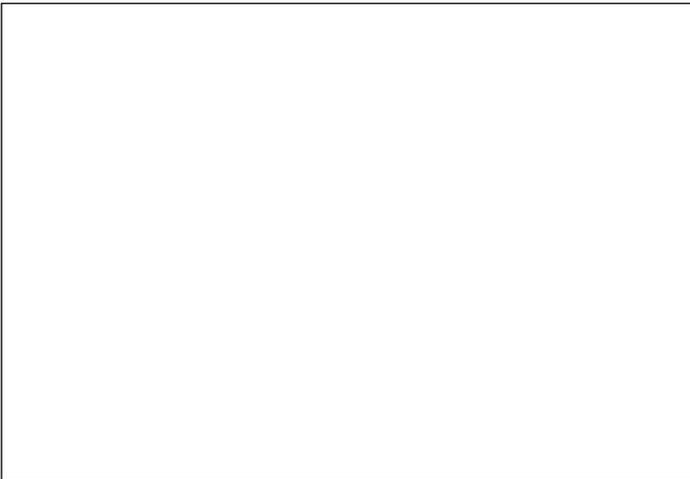
Descripción:

Foto 28



Descripción:

Foto 26



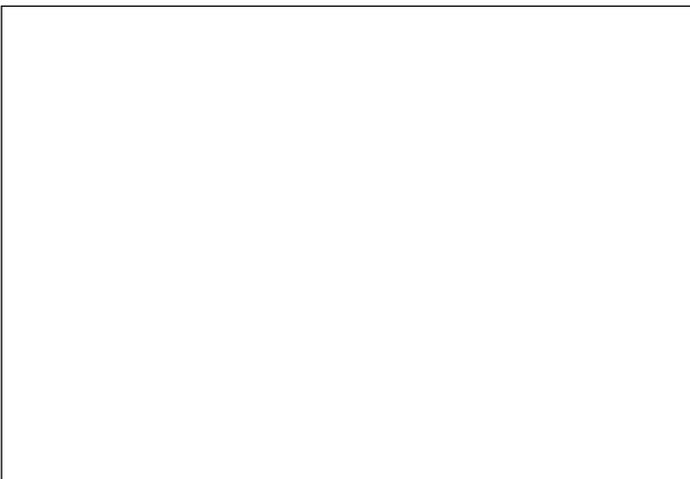
Descripción:

Foto 29



Descripción:

Foto 27



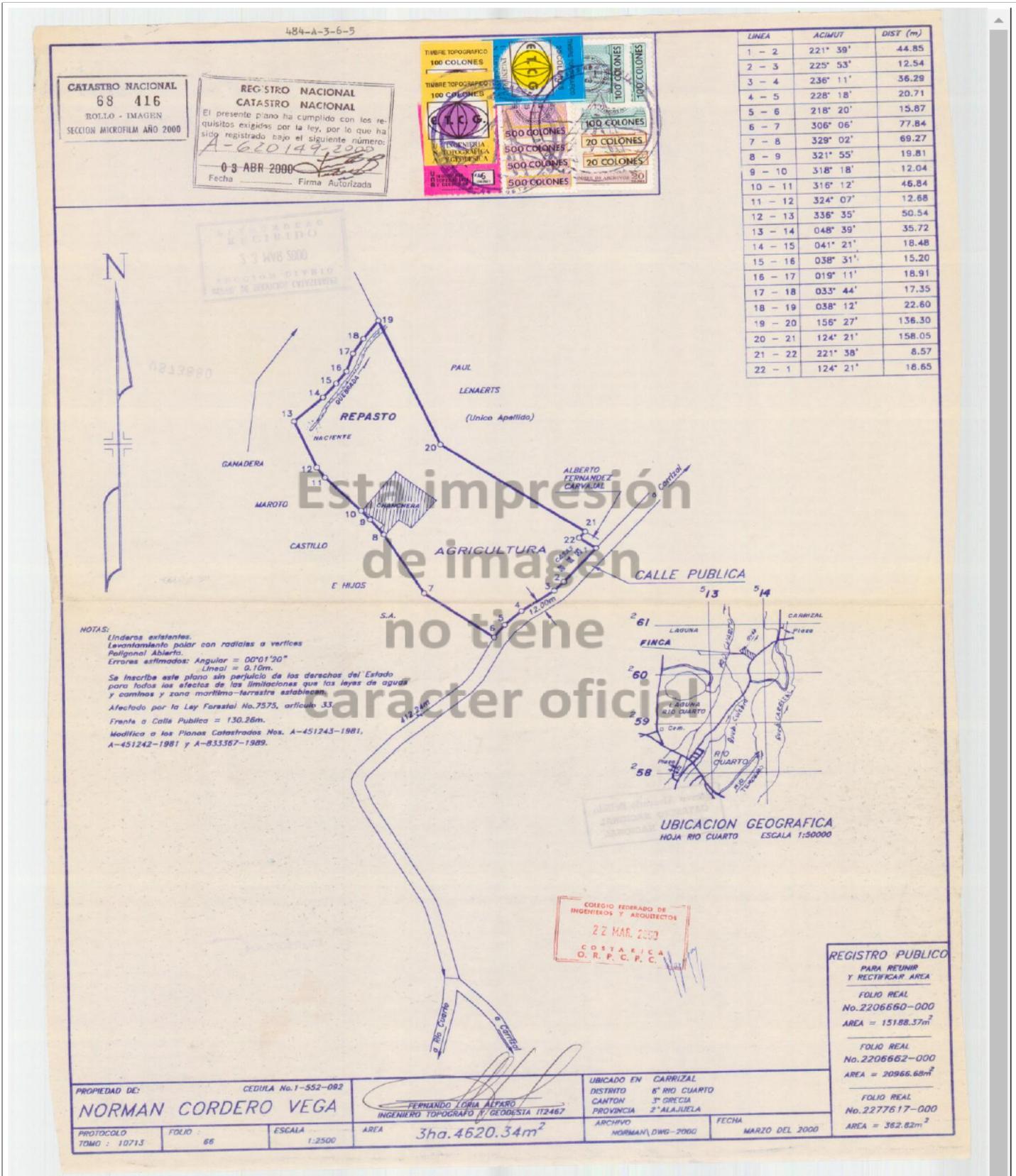
Descripción:

Foto 30



Descripción:

Plano Catastro



Estudio de Registro

6/7/23, 9:12

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 353235-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 353235 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO REPASTO.AGRICULTURA CON 1 CHANCHERA Y 3 CASAS
SITUADA EN EL DISTRITO 6-RIO CUARTO CANTON 3-GRECIA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORESTE : PAUL LENAERTS
NOROESTE : GANADERA MAROTO CASTILLO E HIJOS S.A.
SURESTE : CALLE PUBLICA CON 130.26 METROS Y ALBERTO FERNANDEZ CARVAJAL
SUROESTE : GANADERA MAROTO CASTILLO E HIJOS S.A.

MIDE: TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTE METROS CON TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0620149-2000

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00206660	000	FOLIO REAL
2-00206662	000	FOLIO REAL
2-00277617	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 724,239,372.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y CUATRO COLONES CON TREINTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00382801-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-JUN-2023

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 341-18746-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 201653-000
AFECTA A FINCA: 2-00353235 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 341-18746-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 201653-000
AFECTA A FINCA: 2-00353235 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 405-09748-01-0800-001
FINCA REFERENCIA 00206660 000
AFECTA A FINCA: 2-00353235 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO

CITAS: 567-23971-01-0001-001
MONTO: MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 2-00353235 -000
INICIA EL: 24 DE MARZO DE 2006
LONGITUD: 125.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 353235-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 06-07-2023 a las 09:11 horas

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

about:blank

1/1

Anexo Texto

Observaciones generales:

1. La vivienda 1 cuenta presenta algunas fisuras en el piso.
2. El sistema eléctrico de las edificaciones no cumple con la normativa eléctrica vigente.
3. Se observan dos lagunas de oxidación dentro de la propiedad, las mismas no se incluyen dentro de la valoración debido a que no es posible determinar su correcto funcionamiento. El vecino colindante indica que parte del funcionamiento correcto del sistema original de la granja porcina está en su propiedad, ya que eran fincas que pertenecían al mismo dueño.

Descripción de las edificaciones

1. Vivienda1: Vivienda de madera, piso lujado, sin cielos.
2. Vivienda 2: Vivienda de bloques de concreto con repello y pintura, paredes internas de madera, ventanas con marcos de aluminio, piso lujado, mosaico en algunos aposentos, sin cielos.
3. Acceso: El acceso está conformado por baños y un comedor, las paredes son de bloques de concreto con repello y pintura, sin cielos, piso lujado y cerámica.
4. Oficina: está conformada por 2 oficinas, cocina, un baño y bodega. Es de bloques de concreto con repello y pintura, cielos en tablilla PVC, piso de cerámica, ventas con marcos de aluminio.

Las edificaciones E1, E2, E4, E5, E6, E7, E8 y E9 son estructuras conformadas en madera o hierro, algunas presentan piso de tierra, losas de concreto o pisos elevados, las estructuras de techo son en madera o metálicas, las cubiertas son metálicas y de ricalit, en general son edificaciones conformadas por mezclas de sistemas constructivos y presentan falta de mantenimiento.

Existen otras estructuras dentro de la propiedad que no se tomaron en cuenta en la valoración debido a que están muy deterioradas.

Anexo Imagen 1

Descripción:

VISTA AÉREA DE LAS EDIFICACIONES (SE PUEDE OBSERVAR COMO ALGUNAS ESTRUCTURAS NO CUENTAN CON CUBIERTA O BIEN LA MISMA SE DERRUMBO)



Anexo Imagen 2

Descripción:
VISTA AÉREA DE LA PROPIEDAD



Anexo Imagen 3

Descripción:
VISTA AÉREA DE LAS EDIFICACIONES

