

Fecha: 16/03/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: EL SILENCIO 500 SE DE LA ESCUELA
3-CAR 2-La Suiza 5-Turrialba

Número de Avalúo: 5120029

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 25.514.495,76

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

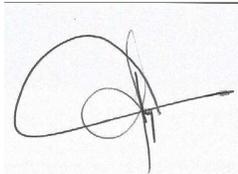
Fecha de Inspección: 15/03/2023

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

Observaciones Generales:

Finca agricola en abandono de forma irregular , cuenta con una area aproximadamente de 500 m2 en donde se puede construir una vivienda . Posee un pequeño corral en madera en total abandono El resto puede ser utilizado como potrero para la alimentación de semovientes . Cuenta con Agua y Luz pero se ignora si están conectados . La finca se encuentra delimitada por cercas en mal estado . Su pendiente es sumamente pronunciada con exposición de Norte a Sur Este . Presenta servidumbre interna que utilizan los fundos enclavados para sacar los productos de sus fincas , No afectan al bien sujeto . Se solicita realizar un nuevo plano con los vertices y medias exactas .

FIRMA:



Nombre: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS PALACINO

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 1-0417-1270

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-30502015168400-2023-R

NAS No.: 5120029

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	542.664	1.091.340	943
2	542.637	1.091.352	941
7	542.665	1.091.298	930

ÁREA m²: 0 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Finca agrícola de forma irregular con un frente a calle publica de 41,73 mtrs con fuerte pendiente hacia el Sur Este actualmente la finca esta desocupada y en abandono . Cuenta con una servidumbre de paso que le brinda salida a fincas enclavadas al fondo .

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	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 Construcciones en abandono en muy mal estado no se valoran <hr/> FACHADA/EXTERIOR: Construcciones en abandono en muy mal estado no se CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo Construcciones en abandono en muy mal estado no se valoran
---	---	---

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Construcciones en abandono en muy mal estado no se valoran Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: Construcciones en abandono en muy mal estado no se valoran SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: n.a RED AGUA CALIENTE: n.a 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:											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.
Construcciones en abandono en muy mal estado no se valoran

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-30502015168400-2023-R

NAS No.: 5120029

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
CAR, Turrialba, La Suiza EL SILENCIO 500 SE DE LA ESCUELA		Wilin Loaiza vende terreno en Silencio , cerca del sujeto		Gustavo Agullar vende terrenos en El silencio cerca de la finca sujeto		Teresa Hidalgo terreno frente a la finca sujeto	
Tipo de Información		Propietario		Propietario		Propietaria	
Superficie de Terreno		6.978 m X 1 m		5.000 m X 1 m		8.500 m X 1 m	
Fecha Consulta		16/03/2023		16/03/2023		15/03/2023	
Valor Terreno		13.000.000		15.000.000		22.000.000	
Números de Contacto		506 7234998		506 7112627		506 8755948	
Valor Unitario del Terreno		1.864		3.000		2.600	
Ubicación	Medianero	medianero	1	medianro	1	medianero	1
Dimensiones/Area de la Finca	8.848,27 m ²	6.978 m ²	1	5.000 m ²	1		1
Servicios 1	1	1	1	1	1		1
Servicios 2	14	16	1	16	1		1
Tipo de vía	4	4	1	9	1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	20	10	1	10	1		1
Nivel respecto a calle	5	5	1	5	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		1.864		3.000		2.600	

Conclusiones:

Los comparables que se utilizaron se encuentran muy cercano a la finca sujeto . Algunas tiene luz y otras no . Otras se encuentran frente a calle publica y otras se ingresan por servidumbre de paso .

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 22.014.496

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 2.488

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-30502015168400-2023-R

NAS No.: 5120029

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 Finca agrícola en abandono de forma irregular, cuenta con una area aproximadamente de 500 m2 en donde se puede construir una vivienda. Posee un pequeño corral en madera en total abandono. El resto puede ser utilizado como potrero para la alimentación de semovientes. Cuenta con Agua y Luz pero se ignora si están conectados. La finca se encuentra delimitada por cercas en mal estado. Su pendiente es sumamente pronunciada con exposición de Norte a Sur Este. Presenta servidumbre interna que utilizan los fundos enclavados para sacar los productos de sus fincas, No afectan al bien sujeto. Se solicita realizar un nuevo plano con los vertices y medias exactas.

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: 25.514.495,76
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 25.514.495,76
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 25.514.495,76
 VALOR DE VENTA FORZADA: 25.514.495,76

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: 25.514.495,76 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: EL SILENCIO 500 SE DE LA ESCUELA

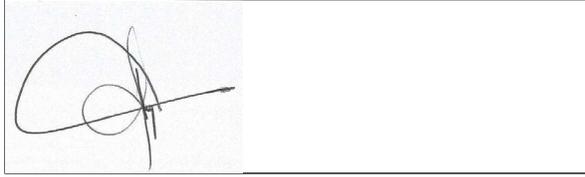
PROVINCIA: CAR CANTON: Turrrialba DISTRITO: La Suiza

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: 16/03/2023 VALOR FINAL: 25.514.495,76 MONTO DE LA SOLICITUD: 25.514.495,76

VALOR EN LETRAS: veinticinco millones quinientos catorce mil cuatrocientos noventa y cinco y setenta y seis centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS PALACINO

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

REGISTRO #: 934

CÓDIGO INSPECTOR: 22

COD. EMPRESA: 191

FECHA DEL INFORME: 16/03/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 15/03/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 1-0417-1270

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: Porton de ingreso a la propiedad

Foto 4



Descripción: Servidumbre interno de la finca que le da acceso a otras fincas enclavadas

Foto 2



Descripción: Monte y Charral

Foto 5



Descripción: Otras areas de la finca sembradas de pasto y charral .

Foto 3



Descripción: Corral en mal estado

Foto 6



Descripción: Alumbrado público frente a la finca

Mapa de Ubicación

IMAGEN SATELITAL DE LA FINCA



Plano Catastro



Estudio de Registro

<p>31/03 201 PM</p> <p>REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 151684-000</p> <hr/> <p>PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 151684 DUPLICADO: HORIZONTAL DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY</p> <p>NATURALEZA: LOTE 3 TERRENO DE CAÑA SITUADA EN EL DISTRITO 2-LA SUZA CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE CARTAGO LINDEROS: NORTE: CALLE PUBLICA CON 41 METROS 73 (NETIMETROS DE FRENTE SUR: TERESA HIDALGO PANIAGUA Y LUIS MARTIN HIDALGO PANIAGUA AMBOS EN PARTE ESTE: EUSEBIA HIDALGO PANIAGUA OESTE: LUIS MARTIN HIDALGO PANIAGUA E INVERSIONES ORTU#O VICTORY S.A. AMBOS EN PARTE</p> <p>MIDE: OCHO MILOCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CON VEINTISIETE DECI METROS CUADRADOS PLANO: C-0711564-1987</p> <p>ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 3-00030527 000 FOLIO REAL</p> <p>VALOR FISCAL: 19,500,000.00 COLONES</p> <p>PROPIETARIO: SAUL FERNANDEZ SOLANO CEDULA IDENTIDAD 3-0312-0098 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES COLONES DUEÑO DEL DOMINIO</p>	<p>31/03 201 PM</p> <p>PRESENTACIÓN: 2012-00094741-01 CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-ABR-2012 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY ADJUDICACION DE FINCA (DIVORCIO) CITAS: 2022-69623-001 PRESENTADA A LAS 12:33 DEL DIA 27/01/2022 OTORGADA A LAS 08:30 DEL DIA 16/10/2007</p> <p>GRAVAMENES O AFECTACIONES: SI HAY</p> <p>SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 319-04606-01-0901-001 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 347-13132-01-0900-001 FINCA REFERENCIA 00030527-000 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 347-13132-01-0901-001 FINCA REFERENCIA 00030527-000 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 347-13132-01-0902-001 FINCA REFERENCIA 00030527-000 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p>	<p>31/03 201 PM</p> <p>ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 347-13132-01-0903-001 FINCA REFERENCIA 00030527-000 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 347-13132-01-0904-001 FINCA REFERENCIA 00030527-000 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 347-13132-01-0905-001 FINCA REFERENCIA 00030527-000 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 347-13132-01-0906-001 FINCA REFERENCIA 00030527-000 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 347-13132-01-0907-001 FINCA REFERENCIA 00030527-000 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p>
<p>31/03 201 PM</p> <p>SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 347-13132-01-0908-001 FINCA REFERENCIA 00030527-000 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-656114-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 20-001436-1164-CJ AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 INICIA EL: 04 DE DICIEMBRE DE 2020 FINALIZA EL: 04 DE DICIEMBRE DE 2030 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>HABITACION FAMILIAR CITAS: 2014-165963-01-0001-001 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000 INICIA EL: 24 DE JULIO DE 2014 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY CONYUGE NIDIA HIDALGO BRENES CEDULA IDENTIDAD 1-0820-6907 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY CANCELACION TOTAL DE GRAVAMEN POR ORDEN JUDICIAL CITAS: 2022-69623-001 PRESENTACION: 27 DE ENERO DE 2022 A LAS 12:33:04 OTORGADA: 16 DE OCTUBRE DE 2007 A LAS 08:30:00</p> <p>HIPOTECA CITAS: 2018-559848-01-0003-001 AFECTA A FINCA: 3-00151684-000</p>	<p>31/03 201 PM</p> <p>MONTO: DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES INTERESES: CORRIENTES ANUALES, VARIABLES, AJUSTABLES PERIODICAMENTE SOBRE SALDOS DE CAPITAL ADEUDADO PAGADEROS POR MES EN FORMA VENCIDOS POR TODO EL PLAZO VIGENTE SEGUN TBP DEL BCCR + 5.05% INICIA: 28 DE AGOSTO DE 2018 VENCE: 29 DE AGOSTO DE 2033 FORMA DE PAGO: 180 CUOTAS MENSUALES RENUNCIAS: TRAMITE DE JUICIO EJECUTIVO RESPONDE POR: DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES GRADO: PRIMER GRADO BASE DE REMATE: SAL CAP.ADEUDAD ACREEDOR BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-0101021 DEUDOR SAUL FERNANDEZ SOLANO CEDULA IDENTIDAD 3-0312-0098 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>Emitido el 17-03-2023 a las 15:21 horas</p>	<p>31/03 201 PM</p> <p>30</p>