

Fecha: 07/08/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL EBAIS, DE OREAMUNO, 150M NORTE, PROPIEDAD ESQUINERA DE DOS NIVELES A MANO DERECHA. Plus Code 3-CAR 1-San Rafael 7-Oreamuno

Número de Avalúo: 5162370

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 182.096.931,77

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 05/08/2024

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

Observaciones Generales:
El bien es propiedad del Banco Nacional de Costa Rica. La propiedad cuenta con dos dueños a nivel registral con proporcionalidad de derechos del un 50% cada uno. En ambos casos el "Dueño Registral" es el Banco Nacional de Costa Rica.

FIRMA:



Nombre: Erick Cruz Angulo

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-0964-0442

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30701013095600-2024-U

Liquidez: Alta

NAS No.: 5162370

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Erick Cruz Angulo	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ERICK CRUZ ANGULO	
	SOLICITANTE:			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0964-0442	
	CLIENTE: 7947-1 MARIA DE LOS ANGELES MONGE BARQUERO			TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto	
	CORREO:			CORREO: e.cruz@cfa.or.cr	
	TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 302970979			TELÉFONO: 88473679 OTRO:	

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 50%	
	PROVINCIA: 3	CAR	CANTON: 7	Oreamuno	DISTRITO: 1	San Rafael
	LOCALIDAD: MARÍA AUXILIADORA					
	DIRECCIÓN EXACTA: DEL EBAIS, DE OREAMUNO, 150M NORTE, PROPIEDAD ESQUINERA DE DOS NIVELES A MANO DERECHA. Plus Code. (V					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 30701013095600 PLANO DE CATASTRO N°: C-1599558-2012 ÁREA REGISTRADA: 418 m²					
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Cartago		USO PREDOMINANTE: Comercial		OCUPADO POR: En desuso	
	LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No					

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 Banco Nacional de Costa Rica											
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):											
	SOLICITADO POR:	☒ Cliente de arriba	☐ Otro									
	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: Comercio		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Salón de Eventos.									
	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: 418 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 418 m²		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	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	
	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	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):				
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media				RANGO DE PRECIOS:				
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta	☒ Media	☐ Baja	☐	VISIÓN DEL MERCADO				
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:		☒ Si	☐ No	OFERTA:				
							DEMANDA:			
							TENDENCIA DE PRECIOS:			

TERRENO / FINCA	COMENTARIOS:		SERVICIOS:		☒ Teléfono	☒ Señal Celular	☒ Alcantarillado	☐ Sistema Sanitario	☒ Caño
	La propiedad se ubica en una zona urbana residencial, con una facilidad de acceso a comercios y servicios varios al estar ubicada a unos 500m del centro del distrito. Se ha notado un considerado aumento en los precios de terrenos aumentando a más del doble el valor por metro cuadrado que hace 3 o 4 años. Esto se determina ya que en el año 2021 se hizo avalúo de cobro judicial de esta misma propiedad. El resultado de este avalúo de cobro judicial no es considerado como una referencia ya que, aunque se indexe para traerlo a valor presente, queda muy por debajo de lo que ofrece el mercado. En algunos casos las propiedades tienen construcciones que no son contempladas dentro del valor, son ofrecidas con el objetivo de hacer una nueva edificación.		AGUA:		☒ Si	☐ No	☐		
	DIMENSIONES: 40 X 42 ☒ m ☐ ha.		ADICIONALES:		☐ Calle de Grava	☒ Calle Pavimentada	☒ Recolección Basura	☒ Acera	☒ Cordón
	ÁREA APLICABLE: 418 UNIDAD DE MEDIDA: m²				☒ Alumbrado	☒ TV por Cable	☐		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No existen diferencias entre documentos		ELECTRICIDAD:		☒ Si Tiene	☐ No Tiene	☐		
	TOPOGRAFÍA: Plana		TIPO DE RUTA:		☐ Primaria	☐ Secundaria	☒ Terciaria	☐ Camino Vecinal	☐ Calle Local
	PENDIENTE: No Aplica		MATERIAL:		Asfalto				
	ZONIFICACIÓN: Residencial		ANCHO DE VÍA:		9,14				
	FUENTE: Estudio del sitio.		TRANSPORTE PÚBLICO:		☒ Si	☐ No	Distancia menor a 500 m		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No		JARDINES/PARQUES:		☒ Si	☐ No	☐		
ESTADO FÍSICO:		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES:		Distancia menor a 1500 m					
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno		TIPO DE ACCESO:		Calle Pública					
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ Si ☐ No Ninguno		TIPO DE UBICACIÓN:		Esquinero					
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA:		85 - > 75					
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ Si ☒ No									
COMENTARIOS:									
Cuerpo de agua más cercano es el Río Chinchilla, ubicado a unos 65m. entre el cauce del mismo y las construcciones del terreno existen construcciones de casas e infraestructura que evitan un daño por desbordamiento. La propiedad cuenta con acceso a servicios de agua potable y electricidad, en sitio aún están los respectivos medidores, sin embargo, al momento de la visita estos no estaban conectados.									

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30701013095600-2024-U

NAS No.: 5162370

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	510.951	1.091.227	1.492
5	510.962	109.129	1.497
8	510.980	1.091.235	1.497

ÁREA m²: 418

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Sistema de coordenadas utilizada CRTM05
Plus Code google. V39X+GXW Cartago, Provincia de Cartago

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2001

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 325 m²

EDAD EFECTIVA: 95 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 54 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 47 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 43 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Comercial

CUBIERTA: Lámina HG

ESTRUCTURA: Primaria en concreto, segundo niv. metal

ENTREPISO: Vigas metal con fibrolit

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: De 86% a 100%

TECHOS: Tubo metal, tapicheles concreto y muro seco.

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Las láminas de HG muestran deterioro por corrosión, falta de pintura sin apariencia de goteras o filtraciones importantes.

FACHADA/EXTERIOR: Pintura, enchape algunas paredes, verjas metal.

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Se observan problemas de humedad en la pintura y repellos. Tanto en paredes como aleros y pisos.

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ Repellos paredes

Empastado ☒ Cielos y paredes de gypsum

Enchape ☒ Baños y paredes fachada

Tablilla PVC ☐ Cielos en tablilla

PISOS: Cerámica y concreto.

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% Según muestreo

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: 2 tanques en mal estado, por gravedad.

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP: 100 Lbs

UBICACIÓN: Fuera De La Edificación

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	Salón multi uso	Corredores	Bodega		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	1	1	0	1	4	0	2	1	1		289 m²
SEGUNDO									1				36 m²
TERCERO													

TOTALES:

CUARTOS: 13

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 5

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

325 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Las previstas para instalación de gas, se ubican fuera del local, en la parte eléctrica no se observan cables expuestos, pero si canalizaciones inadecuadas con canaletas no aptas para este fin. Paredes y repellos tienen afectación por humedad, la cual se manifiesta con abombamiento, desprendimiento y manchas de pintura. En cuanto a cielos en zonas específicas se observan problemas como en aleros con láminas desprendidas al acceso, en el salón principal hay deformaciones y en bodega no hay cielo.
Accesorias: se utilizan metros lineales como unidades de medida. se dividen en tapia colindante, muro de contención y verjas. Tanques de agua no se contemplan por su mal estado de conservación.

Página 2 de 20

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30701013095600-2024-U

NAS No.: 5162370

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO								
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3		
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	
CAR, Oreamuno, San Rafael DEL EBAIS, DE OREAMUNO, 150M NORTE, PROPIEDAD ESQUINERA DE DOS NIVELES A MANO DERECHA. Plus Code. (V39X+GXW Cartago, Provincia de Cartago)		Propiedad en Oreamuno, a 450 m de la propiedad en estudio.		Propiedad en Oreamuno, a 718 m de la propiedad en estudio.				
Tipo de Información		Oferta en sitio este: 510607		Oferta en sitio este: 510542				
Superficie de Terreno		X		X		X		
Fecha Consulta		06/08/2024		06/08/2024				
Valor Terreno		190.000.000		178.000.000				
Números de Contacto		8365-3240		8376-5699				
Valor Unitario del Terreno		215.909		534.534				
Ubicación	3	3	1	3	1			1
Dimensiones/Area de la Finca	418 m²	880 m²	1,2816	880 m²	1,2816			1
Servicios 1	4	4	1	4	1			1
Servicios 2	16	16	1	16	1			1
Tipo de vía	3	2	,9374	1	,8788			1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1			1
Pendiente %	0	0	1	0	1			1
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1			1
Demolición	1	10%	,9	10%	,9			1
Entorno	1	1	1	1,2	,8333			1
Negociación	0	10%	,9	20%	,8			1
			1		1			1
			1		1			1
			1		1			1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9731		,6757		1		
VALORES HOMOLOGADOS		210.103,46		361.203,34		0		
Conclusiones: Ambas referencias utilizadas cuentan con construcciones, sin embargo, los encargados de venta indican que no se contempla dentro del valor ningún tipo de edificación, aun así, se aplican factores de demérito por el gasto que representaría una demolición y limpieza de la propiedad para su explotación.								
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 119.402.954								
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 285.653								

Informe de Avalúo No.: 214-30701013095600-2024-U

NAS No.: 5162370

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Erick Cruz Angulo	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - ERICK CRUZ ANGULO	
	SOLICITANTE:			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0964-0442	
	CLIENTE: 7947-1 MARIA DE LOS ANGELES MONGE BARQUERO			TIPO DE PROFESIONAL: Architect	
	CORREO:			CORREO: e.cruz@cfa.or.cr	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 302970979		TELÉFONO: 88473679	OTRO:

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculto ó Construida												
Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor			
		Unitario					Ajustado		Parcial			
1	418	285.653	1	1	1	1	285.653	100%	119.402.954			
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:	119.402.954			
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)												
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	
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		
1 nivel	251	300.000	75.300.000	95	23	0,8496	0,819	52.395.497	66,1	208.747		
2 nivel	36	250.000	9.000.000	45	23	0,6138	0,9191	5.077.296	25,4	141.036		
Totales		287	84.300.000								Valor de las Construcciones:	57.472.793
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			
Tapias	14	85.000	1.190.000	60	23	0,7349	0,9191	803.781,44	57.413			
Muro contencion	13	550.000	7.150.000	40	23	0,5472	0,9748	3.813.885,5	293.376			
Verjas	20	60.000	1.200.000	40	23	0,5472	0,9191	603.517,82	30.176			
Totales			9.540.000								Valor de los Elementos Adicionales:	5.221.184,77
VALOR FÍSICO TOTAL: 182.096.931,77												
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)												
N° Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total	
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor		
								0	0		0	
								0	0		0	
								0	0		0	
								0	0		0	
								0	0		0	
Totals:											0	

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30701013095600-2024-U	NAS No.: 5162370
--	------------------

NAS No.: 5162370

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ENFOQUE DE MERCADO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
CAR, Oreamuno, San Rafael DEL EBAIS, DE OREAMUNO, 150M NORTE, PROPIEDAD ESQUINERA DE DOS NIVELES A MANO DERECHA. Plus Code. (V39X+GXW Cartago, Provincia de Cartago)							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	325 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DEL EBAIS, DE OREAMUNO, 150M NOR		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:							

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 20

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-30701013095600-2024-U

NAS No.: 5162370

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
El bien es propiedad del Banco Nacional de Costa Rica. La propiedad cuenta con dos dueños a nivel registral con proporcionalidad de derechos del un 50% cada uno. En ambos casos el "Dueño Registral" es el Banco Nacional de Costa Rica.

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: 119.402.954

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 62.693.977,77

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 182.096.931,77

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 62.693.977,77

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: 182.096.931,77 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL EBAIS, DE OREAMUNO, 150M NORTE, PROPIEDAD ESQUINERA DE DOS NIVELES A MANO DERECHA. Plus Code. (V39X+GXW Cartago, Provincia de Cartago)

PROVINCIA: CAR CANTON: Oreamuno DISTRITO: San Rafael

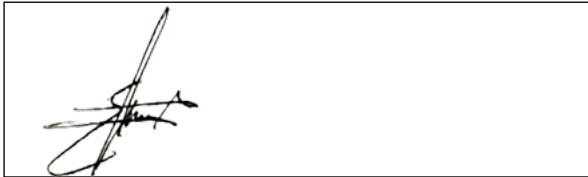
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 07/08/2024 VALOR FINAL: 182.096.931,77 MONTO DE LA SOLICITUD: 81.092.640,74

VALOR EN LETRAS: ciento ochenta y dos millones noventa y seis mil novecientos treinta y uno y setenta y siete centavos

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

FIRMA:



NOMBRE PERITO: Erick Cruz Angulo

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

REGISTRO #: A-14644

CÓDIGO INSPECTOR: 619

COD. EMPRESA: 213

FECHA DEL INFORME: 07/08/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No

FECHA DE INSPECCIÓN: 05/08/2024

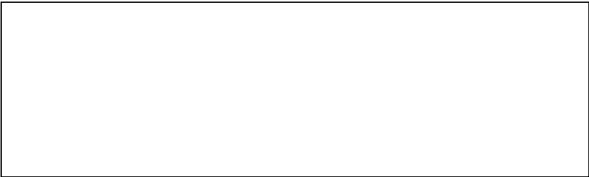
IDENTIFICACIÓN N°: 1-0964-0442

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			

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)



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Referencia 1

Foto 4



Descripción: Salón principal

Foto 2



Descripción: referencia 2

Foto 5



Descripción: Acceso y modulo de baños

Foto 3



Descripción: Corredor acceso

Foto 6



Descripción: Tipología baños salón principal

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Salón secundario y cocina.

Foto 10



Descripción: Patio

Foto 8



Descripción: Cuarto de baño salón

Foto 11



Descripción: Bodega

Foto 9



Descripción: Patio

Foto 12



Descripción: Anexo segundo nivel

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: Anexo primer nivel y clausura acceso desde finca colindante sur.

Foto 16



Descripción: Base medidor eléctrico

Foto 14



Descripción: Tanques de agua potable

Foto 17



Descripción: Medidores agua potable

Foto 15



Descripción: Mala canalización de cableado

Foto 18



Descripción: Condición de aleros externos

Foto 22



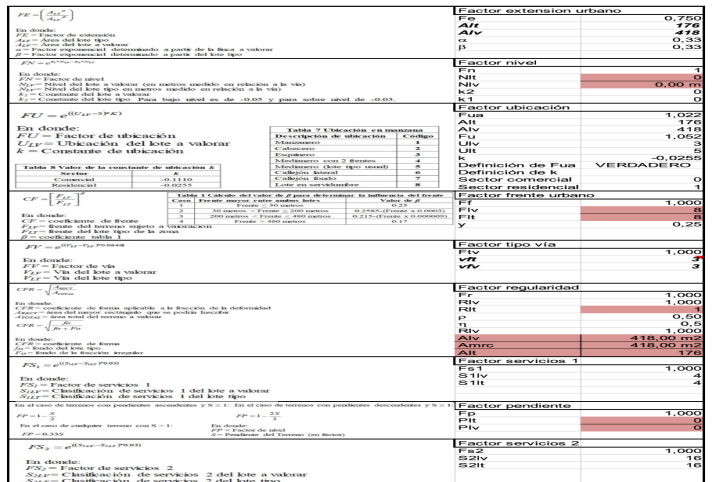
Descripción: Grieta unión de pared

Foto 23



Descripción:	Descripción:	Humedad:
--------------	--------------	----------

Foto 24



Descripción:	Descripción:	Memoria de calculo
--------------	--------------	--------------------

Fotos Adicionales 25-30

Foto 25



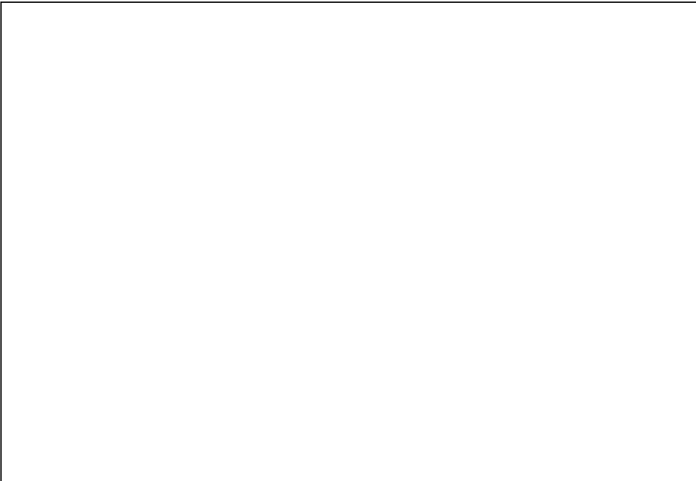
Descripción:

Foto 28



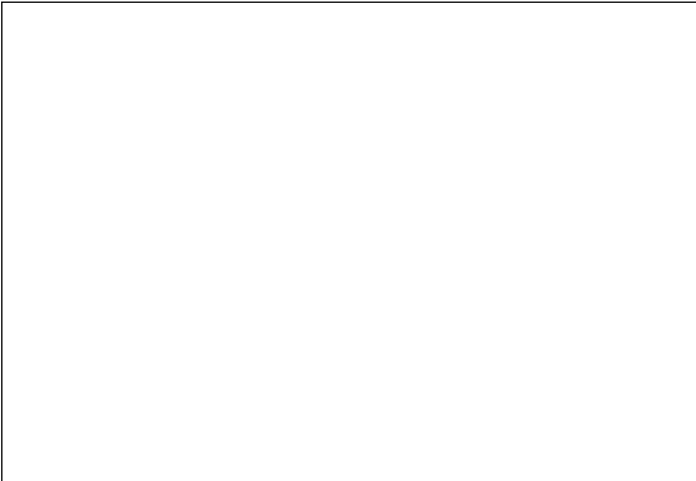
Descripción:

Foto 26



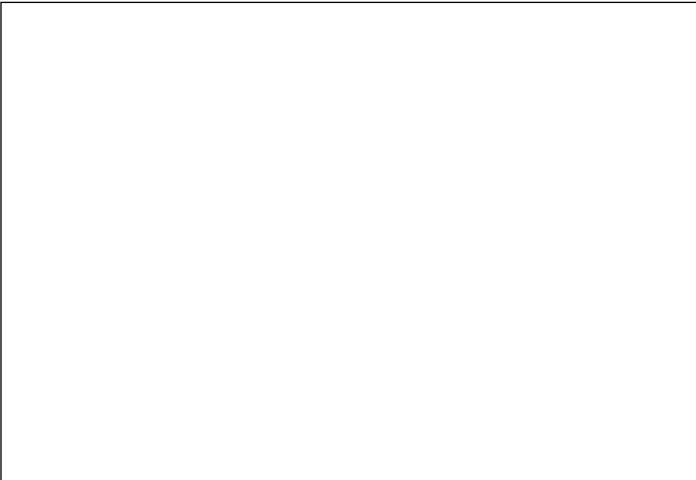
Descripción:

Foto 29



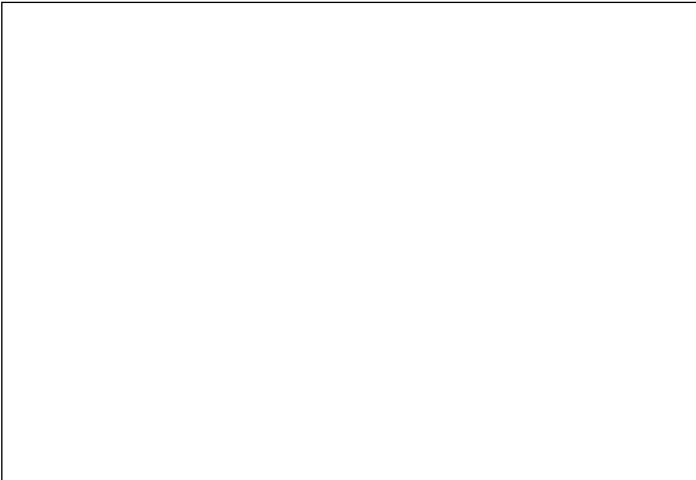
Descripción:

Foto 27



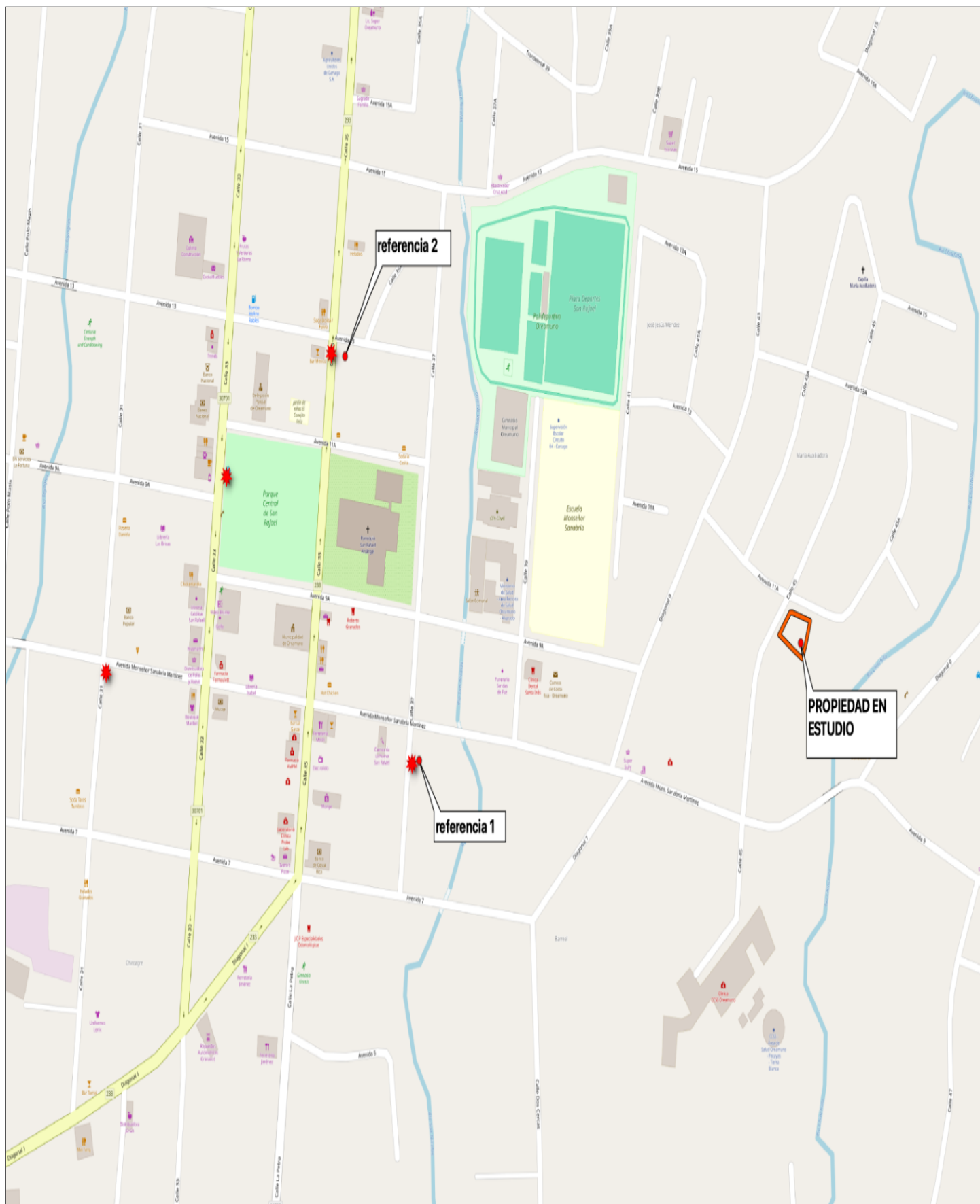
Descripción:

Foto 30



Descripción:

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 3-1599558-2012

Fecha: 23/08/2012 14:27:08
Registrador: MARIANELA ROJAS CAMACHO
66FF18559E01DC81DF1532185E441841

Catastro Nacional
1-2758488

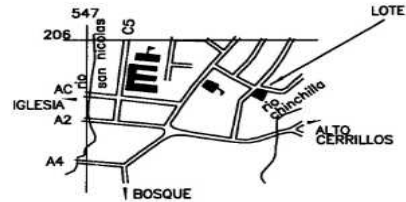
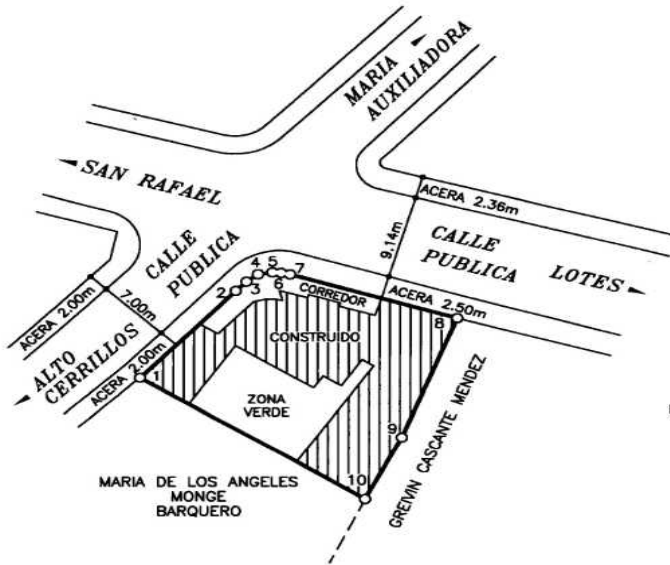
21/08/2012 12:54:23

NOTAS:

NO SE ESTABLECIERON NUEVOS LINDEROS
LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES.
POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR NO SE DA POR EL METODO EMPLEADO
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.005m
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. C-565211-1984 Y
C-565224-1984.
PARA RECTIFICAR CABIDA.
DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA ENTRE VERTICES 1 Y 8
ES DE 35.10m.

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m	cm
1 - 2	42	20	13
2 - 3	44	15	1
3 - 4	52	52	1
4 - 5	81	26	1
5 - 6	94	35	0
6 - 7	100	54	0
7 - 8	107	30	16
8 - 9	200	46	14
9 - 10	206	16	7
10 - 1	303	19	24



LOCALIZACION
HOJA OCHOMOGO
ESCALA 1: 10000

INFORMACION: REGISTRO PUBLICO

FINCA
INSCRITA EN FOLIO REAL
3130956-001
3130956-002
AREA: 418.85 m²

SITUADO EN: MARIA AUXILIADORA
DISTRITO: 1° SAN RAFAEL
CANTON: 7° OREAMUNO
PROVINCIA: 3° CARTAGO

AREA:

418 m²

ESCALA:

1: 500

FECHA:

8 AGOSTO 2012

PROTOCOLO

TOMO: 17767

FOLIO: 132

JOSE MIGUEL PERALTA RAMIREZ
PERITO TOPOGRAFO P.T. 2159

ARCHIVO

L237P08
2083-MAM

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 130956- -001**

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 130956 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 001

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR LOTES 54-D Y 55-D

**SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN RAFAEL CANTON 7-OREAMUNO DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO**

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 16,19

SUR : LOTE 53-D

ESTE : TADEO CALVO VALVERDE

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS

PLANO:C-1599558-2012

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 130956 Y ADEMAS PROVIENE DE REUNION

VALOR FISCAL: 72,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTINUEVE MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL CIENTO CINCUENTA Y
CUATRO COLONES CON SETENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2024-00405979-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-JUN-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 07-08-2024 a las 18:30 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Anexo Texto

NOTAS GENERALES

No se asume responsabilidad por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de niveles freáticos superficiales. Dado que el presente informe tiene el alcance de un avalúo bancario, los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas y/o estructuras sobre el emplazamiento y/o edificaciones. Por la misma razón, no se revisa el diseño estructural, la resistencia y durabilidad de las construcciones existentes o que a futuro pudiesen ser edificadas sobre el terreno valorado. Esto es responsabilidad exclusiva del profesional responsable del proyecto ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas. No se asume responsabilidad por vicios ocultos. No se realiza levantamiento topográfico por lo que los datos indicados en los planos de catastro se asumen correctos, a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre lo indicado en el plano de catastro y el estudio registral de la propiedad. El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al código de conducta relativo a ética, competencia, revelación de información y confección de informe de avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación. Así mismo da fe de que no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.

PROBLEMAS ELECTRICOS

En algunos tramos de pared bajan cables a apagadores que se canalizan por canaletas plásticas. Estas deben sustituirse por un tubo adecuado UL. que cumpla con la normativa eléctrica vigente y La Normativa de Valoración de Bienes del Banco Nacional de Costa Rica. 3.3.2 Bienes Condicionados para Tomarse como Garantía Crediticia Fincas que posean construcciones existentes donde la instalación eléctrica incumpla requerimientos para su aseguramiento (según muestreo realizado en sitio), y construcciones nuevas que incumplan con las condiciones mínimas del Código Eléctrico Nacional, salvo que se modifique la condición previo a la formalización, lo que será indicado como condicionamiento en el informe de avalúo respectivo

Anexo Imagen 1

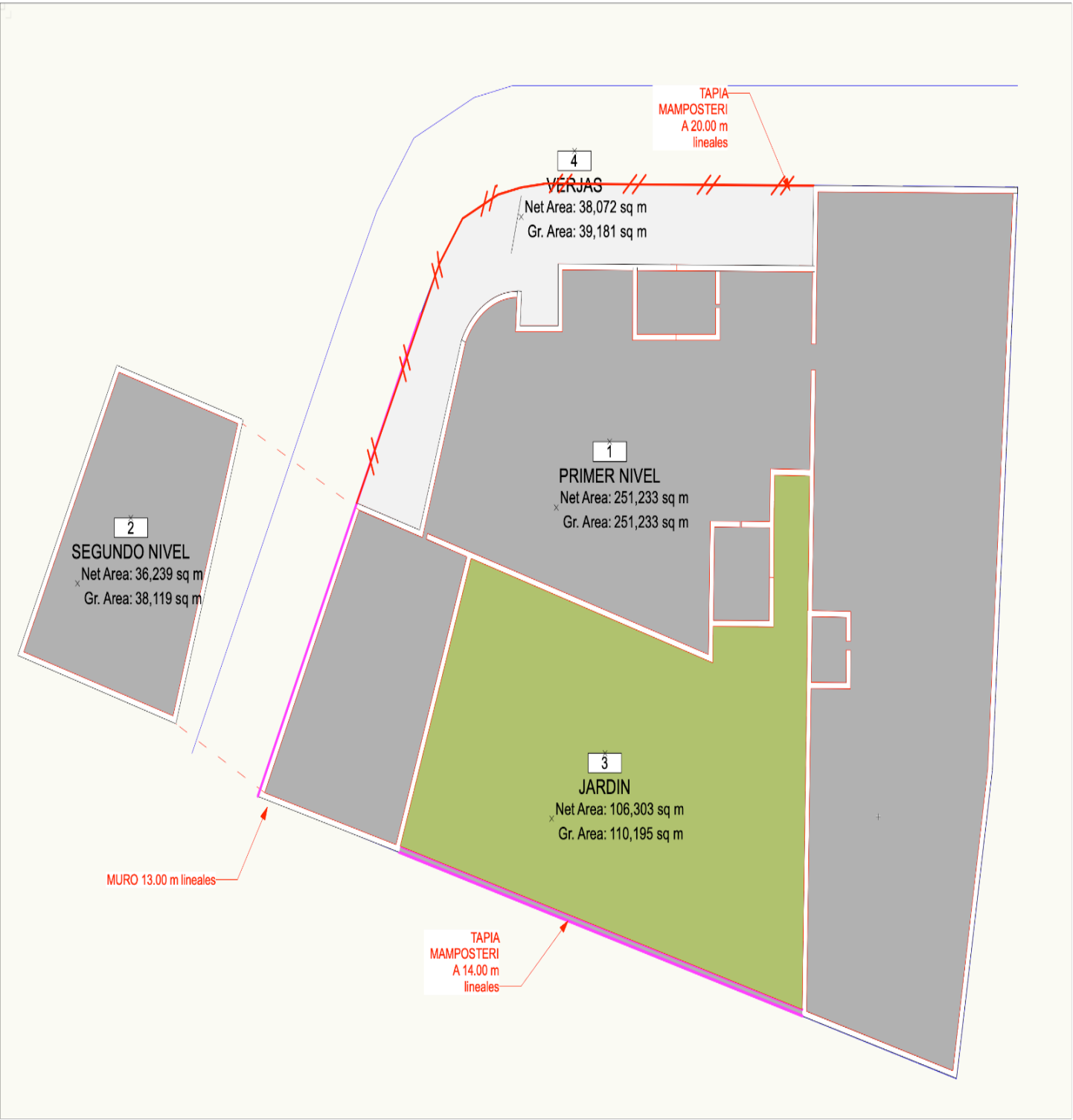
Descripción:
Estudio predial, no se observan inconsistencias



Resultados de la identificación	
Objeto espacial	Valor
▼ Zona 2	0
Formato	Objeto espacial
▼ catastro_aldia / 0_0	
abre	0
bloque	218
canton	07
carne	IT-20122
certificad	0
compatible	C
conoce	0
created_da	2023-04-28Z
created_us	SIRIGISADMIN
di_zona	30701
distrito	01
duplicado	0
finca	0130956
horizontal	0
id	0
identifica	30701013095600
incons_01	0
incons_02	0
incons_03	0
incons_04	0
incons_05	0
incons_06	0
incons_07	0
incons_08	0
incons_09	0
incons_10	0
incons_11	0
incons_12	null
informante	0
ingreso	0
last_edt_1	2024-07-21Z
last_edite	MSILES
modifica_1	0
modifica_2	0
modifica_3	0
modifica_4	0
modifica_5	0
modifica_6	0
modifica_7	0
modifica_9	0
n_oficio	null
ncanton	null
ndistrito	null
nprovincia	null
parcela	000
plano	315995582012
predio	00012
predio_1	00012
provincia	3
rac	0
relacion	1
shape_area	417,713623179
shape_leng	82,2042291929
transitori	0
uso	0
▼ (Derivado)	
(coordenada X pinchada)	83,90002°O
(coordenada Y pinchada)	9,868768°N
Número de parte	1
Número del vértice más próxi...	5
Partes	1
Perímetro (Cartesiano)	0,000746 grados
Vértice más cercano X	83,90002°O
Vértice más cercano Y	9,868833°N
Vértices	7
X más cercano	83,9000280
Modo	Capa actual

Anexo Imagen 2

Descripción:
Esquema de areas



Anexo Imagen 3

Descripción:

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnico



FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☒ No ☐

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: Municipal

Número telefónico del proveedor: 2551-0730

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: EXISTE LA CONEXION DESHIDRANTE SIN EMBARGO A LA HORA DE LA VISITA EL BIEN NO CONTABA CON EL SERVICIO.

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☒ No ☐

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: JASEC

Número telefónico del proveedor: 2550-6800

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: JASEC 107126

Nombre del abonado: _____

Observaciones: EXISTE LA CONEXION PERO AL DA DE LA VISITA NO SE TIENE EL SERVICIO

Certificado Catastral 1

Descripción:
Ortofoto.

