

Fecha: 28/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la Terminal de autobuses Tapachula 50 m Sur, 350 m Este, 75 m Norte. Calle Pedrero lado derecho, 1-SJO 2-San Antonio 2-Escazú

Número de Avalúo: 5171133

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 349.187.917,54

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 27/11/2024

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

Observaciones Generales:
NO HAY GRAVÁMENES. EN LA INSPECCIÓN DEL SITIO SE OBSERVÓ QUE SE ENCUENTRA PASTANDO EN EL LOTE UN CABALLO Y GALLINAS. SE DESCONOCE A QUIEN PERTENECEN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre: PABLO JOSÉ TORRES MORALES

Nombre: PABLO JOSÉ TORRES MORALES

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 3-101-624925-00

Identificación #: 8-0100-0676

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10202041463300-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5171133

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: PABLO JOSÉ TORRES MORALES	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - CONDECACR S.A	
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-624925-00		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil	
CLIENTE: 6629-1 DISTRIBUIDORA CARNICA SAN JOSE SOCIEDAD ANO		CORREO: condecacr@gmail.com		TELÉFONO: 506-8719-1323 OTRO:	
CORREO: TRIVERA@BNCR.FI.CR		TELÉFONO: 2010-1313 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-167006			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 1 SJO CANTON: 2 Escazú		DISTRITO: 2 San Antonio LOCALIDAD: SAN ANTONIO DE ESCAZÚ.		
DIRECCIÓN EXACTA: De la Terminal de autobuses Tapachula 50 m Sur, 350 m Este, 75 m Norte. Calle Pedrero lado derecho,		IDENTIFICADOR PREDIAL: 10202041463300 PLANO DE CATASTRO N°: SJ-129781-1993		ÁREA REGISTRADA: 5.373,42 m²	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: DESOCUPADO VIGENCIA CONTRATO:	
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 ☒ NO APLICA					
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BNCR					
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: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:	
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:	
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 5.373.42 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 5.373.42 m²		ÁREAS COMUNES:	
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					RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro					RANGO DE PRECIOS:				
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural					VISIÓN DEL MERCADO		OFERTA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media					DEMANDA:		☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja					TENDENCIA DE PRECIOS:		☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno					ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No				

COMENTARIOS:
Entorno tranquilo con densidad media. Construcciones entre 100 y 200 metros cuadrados de formas variadas. Fácil acceso a centro de Escazú a casi 3 kilómetros

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 63,66 X 96,73 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 5.373,42 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☒ Cuneta	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA: ☒ SI ☐ No		
TOPOGRAFÍA: Ondulada		ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón		
PENDIENTE: Ascendente		☒ Alumbrado ☒ TV por Cable		
ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene		
FUENTE: Visita al sitio		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local		
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Asfalto		
ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 6,5 m		
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ SI ☐ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No		
DESGLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: ☐ SI ☒ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
COMENTARIOS:		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55		

EXISTE DISPONIBILIDAD DE ELECTRICIDAD, PERO LA VIVIENDA NO DISPONE DE ELECTRICIDAD AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN, PUES HAN SUSTRAIÐO LOS CABLES Y DEMÁS COMPONENTES DEL SISTEMA ELÉCTRICO DESDE EL TABLERO DE DISTRIBUCIÓN. EN EL LINDERO SUR EXISTE UNA QUEBRADA QUE BORDEA EL LINDERO QUE NO SE EVIDENCIA PROBLEMA DE POSIBLE INUNDACIÓN POR LA FORMA DEL TERRENO OBSERVADA EN EL SITIO. LA CONSTRUCCIÓN NO ESTÁ CUMPLIENDO EL RETIRO DE LA LEY 7575, LEY FORESTAL. LA CONSTRUCCIÓN ESTÁ A 9 m DE LA QUEBRADA

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10202041463300-2024-U

NAS No.: 5171133

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	486.286	1.095.141	1.246
2	486.284	1.095.153	1.246
ÁREA m²: 5.373,42		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 64.087	
COMENTARIOS: Plus Code WV3F+PXG San Antonio, San José			

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1996 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 110 m² EDAD EFECTIVA: 28 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 9.4 años ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 50 m² VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 10 años TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio CUBIERTA: LÁMINAS DE HIERRO GALVANIZADO ESTRUCTURA: SISTEMA PREFABRICADO Y MAMPOSTERÍA ENTREPISO: NO HAY TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Malo AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70% TECHOS: ESTRUCTURA RT CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☒ Malo Perfiles RT expuestos, sin protección y oxidados. No hay acceso a entrecielo. se observa cubierta también oxidada FACHADA/EXTERIOR: Prefabricada y mampostería CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo Paños de concreto en escuadra con puerta en recibidor ubicada en el centro y tres ventanas una en el centro y las otras a ambos lados	ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello Empastado Enchape Tablilla de madera FINO CON PINTURA DE AZULEJO EN PAREDES DE LA DUCHA PISOS: TERRAZO Y CONCRETO LUJADO SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado 25% - 50% CASI NO HAY SISTEMA TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO AIRE ACONDICIONADO: NO RED AGUA CALIENTE: NO GAS LP: UBICACIÓN: CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: PVC 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.	RECIBIDOR	PILAS	TERRAZA			ÁREA
PRINCIPAL		1	1	1	3	1			1	1	1			110 m²
SEGUNDO														
TERCERO														
TOTALES: 10		CUARTOS: 10		RECÁMARAS: 3		BAÑOS: 1		NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:				ÁREA TOTAL		110 m²
COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS 6 DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. LA PROPIEDAD ESTÁ PRÁCTICAMENTE DESMANTELADA. NO TIENE ACABADOS, SOLO EXISTEN LAS PIEZAS DE LOZA DEL BAÑO. NO HAY FREGADERO NI MUEBLES EN LA COCINA . FALTA PRECINTA Y CIELOS EN ALGUNOS LUGARES. LOS PISOS ESTÁN DETERIORADOS. SE MANTIENE CERRADA PERO A LA PROPIEDAD HAY ACCESO MEDIANTE UNA ABERTURA AL LADO DEL PORTÓN. SE OBSERVA EN EL LUGAR UN CABALLO QUE LO TIENEN PERMANENTEMENTE EN ESE SITIO														

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10202041463300-2024-U

NAS No.: 5171133

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, Escazú, San Antonio De la Terminal de autobuses Tapachula 50 m Sur, 350 m Este, 75 m Norte. Calle Pedrero lado derecho, acceso mediante portón de verjas. Plus Code WV3F+PXG San Antonio, San José		Propiedad 4.253 m², de topografía ondulada en algunos sectores y otros planos, se vende por \$800.000 dólares. ?412.800.000, vende Century 21		Propiedad 4.284 m², de topografía ondulada, se vende por \$562.000 dólares. ?289.992.000		Propiedad 2.039 m², de topografía casi plana, 30 m de frente, se vende por ?155.000.000	
Tipo de Información		OFERTA		OFERTA		OFERTA	
Superficie de Terreno		70 m X 60,75 m		80 m X 53,55 m		30 m X 67,96 m	
Fecha Consulta		27/11/2024		27/11/2024		27/11/2024	
Valor Terreno		412.800.000		289.992.000		155.000.000	
Números de Contacto		6052-8206		INMOTICO.CO		8604-2919	
Valor Unitario del Terreno		97.060		67.661		76.017	
Ubicación	MEDIANERO	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1
Dimensiones/Area de la Finca	5.373,42 m²	4.253 m²	,92	4.284 m²	,92	2.039 m²	,72
Servicios 1	1	1	1	1	1	4	,9139
Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1
Tipo de vía	3	3	1	3	1	3	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	20	12	,9025	10	,8797	10	,8797
Nivel respecto a calle	0,5	0	,9851	0	,9851	0	,9851
FORMA	REGULAR	REGULAR	1	IRREGULAR	1,1111	IRREGULAR	1,1111
FRENTE	63,66	70	,9765	80	,9445	30	1,2069
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7987		,8367		,7647	
VALORES HOMOLOGADOS		77.522,52		56.610,4		58.127,45	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 344.366.368

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 64.087

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10202041463300-2024-U

NAS No.: 5171133

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
Tipo de Información							
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta							
Valor Terreno							
Números de Contacto							
Valor Unitario del Terreno							
Ubicación	MEDIANERO		1		1		1
Dimensiones/Area de la Finca	5.373,42 m²		1		1		1
Servicios 1	1		1		1		1
Servicios 2	16		1		1		1
Tipo de vía	3		1		1		1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	20		1		1		1
Nivel respecto a calle	0,5		1		1		1
FORMA	REGULAR		1		1		1
FRENTE	63,66		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:

Informe de Avalúo No.: 214-10202041463300-2024-U

NAS No.: 5171133

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: PABLO JOSÉ TORRES MORALES	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - CONDECACR S.A	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-624925-00	
	CLIENTE: 6629-1 DISTRIBUIDORA CARNICA SAN JOSE SOCIEDAD ANO			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: TRIVERA@BNCR.FI.CR			CORREO: condecacr@gmail.com	
	TELÉFONO: 2010-1313	IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-167006		TELÉFONO: 506-8719-1323	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	5.373,42	64.087	1	1	1	1	64.087	100%	344.366.367,54
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:	344.366.367,54

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	265.000	15.900.000	55	28	0,6159	0,278	2.722.380	9,4	45.373
AMPLIACIÓN	35	265.000	9.275.000	55	23	0,7035	0,278	1.813.945	10,8	51.827
TERRAZA	15	125.000	1.875.000	40	23	0,5472	0,278	285.225	6,1	19.015
Totales	110		27.050.000					Valor de las Construcciones:		4.821.550

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
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:	349.187.917,54
---------------------	----------------

Nº Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coficiente	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.: 214-10202041463300-2024-U NAS No.: 5171133

NAS No.: 5171133

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
	SJO, Escazú, San Antonio De la Terminal de autobuses Tapachula 50 m Sur, 350 m Este, 75 m Norte. Calle Pedrero lado derecho, acceso mediante portón de verjas. Plus Code WV3F+PXG San Antonio, San José							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	110 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	De la Terminal de autobuses Tapachula 50		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
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
	VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
	Conclusiones:							

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 6 de 18

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10202041463300-2024-U

NAS No.: 5171133

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: NO HAY GRAVÁMENES. EN LA INSPECCIÓN DEL SITIO SE OBSERVÓ QUE SE ENCUENTRA PASTANDO EN EL LOTE UN CABALLO Y GALLINAS. SE DESCONOCE A QUIEN PERTENECEN	
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 344.366.367,54 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 4.821.550 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 349.187.917,54 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 4.821.550 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: 349.187.917,54 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado	
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la Terminal de autobuses Tapachula 50 m Sur, 350 m Este, 75 m Norte. Calle Pedrero lado derecho, acceso mediante portón de verjas. Plus Code WV3F+PXG San Antonio, San José PROVINCIA: SJO CANTON: Escazú DISTRITO: San Antonio 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: 28/11/2024 VALOR FINAL: 349.187.917,54 MONTO DE LA SOLICITUD: 223.460.870,75 VALOR EN LETRAS: trescientos cuarenta y nueve millones ciento ochenta y siete mil novecientos diecisiete y cincuenta y cuatro centavos SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado	
	FIRMA: 	CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA: 
	NOMBRE PERITO: PABLO JOSÉ TORRES MORALES TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: 16268 CÓDIGO INSPECTOR: 716 COD. EMPRESA: 295 FECHA DEL INFORME: 28/11/2024 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 27/11/2024 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-624925-00	NOMBRE CO-FIRMANTE: PABLO JOSÉ TORRES MORALES TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: 16268 CÓDIGO INSPECTOR: 716 FECHA DEL INFORME: 28/11/2024 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 27/11/2024 IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 8-0100-0676
	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: ASPECTOS DEL LOTE. UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Foto 4



Descripción: ASPECTOS DEL LOTE HACIA ATRÁS

Foto 2



Descripción: ASPECTOS DEL LOTE. LADO NORTE DE LA CONSTRUCCIÓN

Foto 5



Descripción: ASPECTOS DEL LOTE HACIA ATRAS

Foto 3



Descripción: ASPECTOS DEL LOTE. LADO SUR

Foto 6



Descripción: UBICACIÓN CONSTRUCCIÓN

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: ASPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES. UN DORMITORIO

Foto 10



Descripción: ASPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES. ZONA DEL MEDIDOR EN EL EXTERIOR

Foto 8



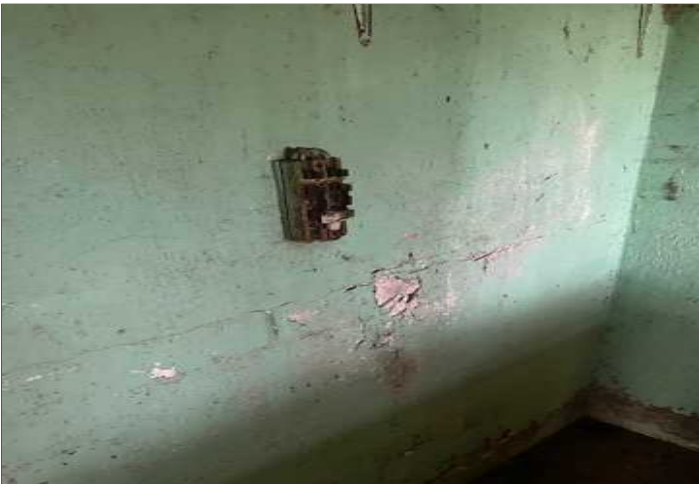
Descripción: ASPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES. OTRO DORMITORIO

Foto 11



Descripción: ASPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES. SALA

Foto 9



Descripción: ASPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES. ZONA DE LA COCINA SIN ELECTRICIDAD

Foto 12



Descripción: ASPECTO DE LAS CONSTRUCCIONES. ENTRADA A AMPLIACIÓN. VIDRIO ROTO

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: VIVIENDA. FRENTE

Foto 16



Descripción: ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES

Foto 14



Descripción: ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES. ESTADO DE LA CUBIERTA

Foto 17



Descripción: ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES. PISO

Foto 15



Descripción: ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES. ESTADO DE LA ESTRUCTURA DE TECHO

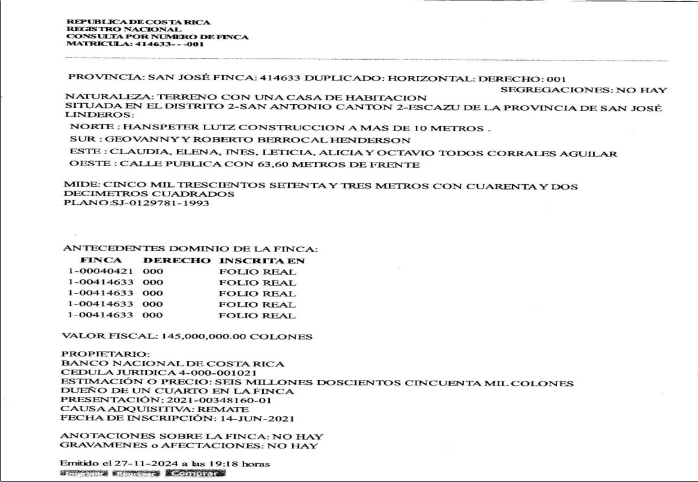
Foto 18



Descripción: ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES. TUBERÍA Y FREGADERO

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: SEGUNDA HOJA DEL ESTUDIO DE REGISTROS DE CUATRO DERECHOS SON DEL BANCO

Foto 22



Descripción: TERRAZA. PISO LLENO DE BARRO

Foto 20



Descripción: ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES. COMEDOR Y PISO

Foto 23



Descripción: ABERTURA POR DOINDE HAY ACCESO A LA PROPIEDAD AL LADO DEL PORTÓN

Foto 21



Descripción: BAÑO

Foto 24



Descripción: QUEBRADA DONDE CIRCULA AGUA EN EL LINDERO SUR DE LA PROPIEDAD

Plano Catastro

474-S-2-2-11

CATASTRO NACIONAL

274 07

ROLLO IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1993

REGISTRO NACIONAL

CATASTRO NACIONAL

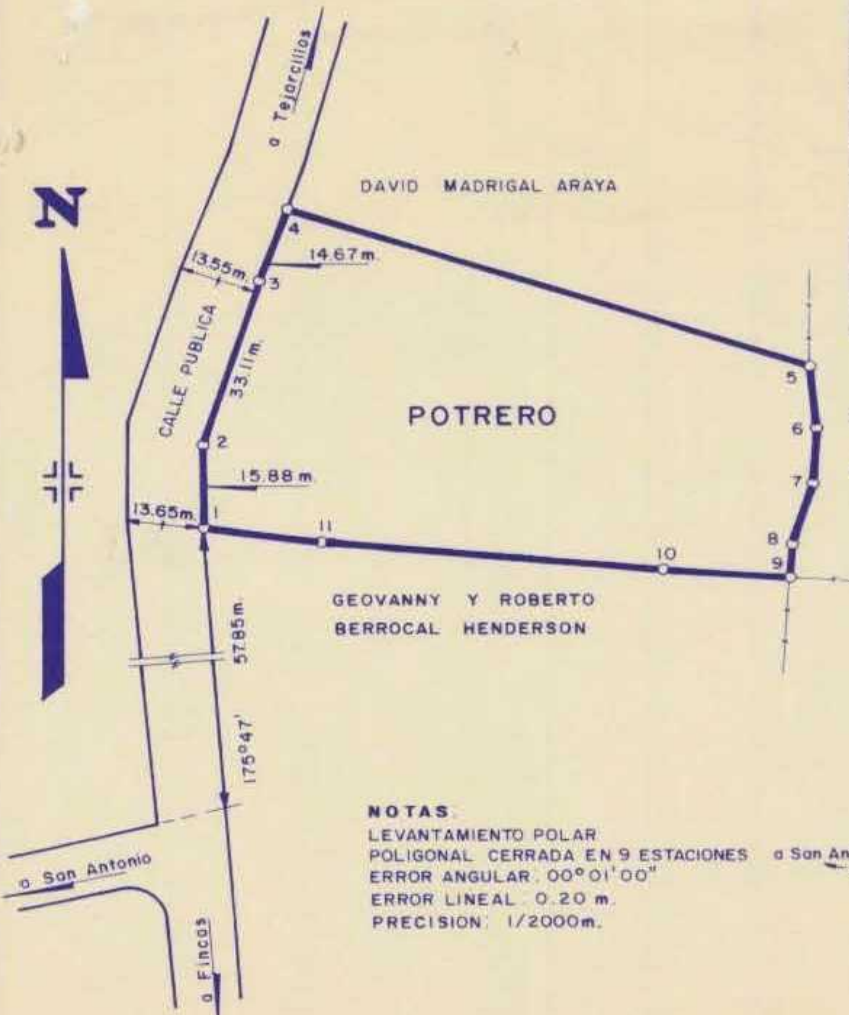
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

57-129781-93-

30 JUL 1993

Fecha _____ Firma Autorizada _____





POTRERO

DAVID MADRIGAL ARAYA

CLAUDIA, ELENA, INES, LETICIA

ALICIA, OCTAVIANO, TODOS

CORRALES AGUILAR

GEOVANNY Y ROBERTO

BERROCAL HENDERSON

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL CERRADA EN 9 ESTACIONES
 ERROR ANGULAR: 00°01'00"
 ERROR LINEAL: 0.20 m.
 PRECISION: 1/2000m.

LINEA	AZIMUTH	DE	AL (m)
1	2	000° 04'	15.88
2	3	16° 50'	33.11
3	4	19° 56'	14.67
4	5	108° 13'	96.73
5	6	175° 07'	11.90
6	7	184° 02'	10.62
7	8	196° 37'	12.20
8	9	184° 47'	6.51
9	10	273° 53'	22.33
10	11	275° 09'	59.96
11	1	277° 12'	20.90



UBICACION

ESCALA 1:10,000

HOJA ESCAZU ES PARTE DE:

PROPIEDAD DE: VICTOR MADRIGAL LEON CEDULA No. 1-065-3317

MARGARITA MADRIGAL ARAYA CEDULA No. 1-297-103

ALBERTO TORRES MUÑOZ TOPOGRAFO ASOCIADO 4582 T.A.

PROTOCOLO TOMO 6824 FOLIO 64

AREA **5373.42 m²**

Area según Registro: **6900.00 m²**

ESCALA **1:1,000**

SITUADO EN PEDRERO INFORMACION REGISTRO PUBLICO

DISTRITO 2º SAN ANTONIO FOLIO REAL

CANTON 2º ESCAZU 1 040421-000

PROVINCIA 1º SAN JOSE

ARCHIVO No. _____ FECHA JUNIO 1993

Estudio de Registro

Detalle de Certificaciones o Productos

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas
- Certificación Imágenes
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Inmobiliario

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos Importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA DERECHOS
MATRICULA: 414633-000

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN ANTONIO CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
MIDE: CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CON CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS

ANTECEDENTES DE DOMINIO:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00040421	000	FOLIO REAL
1-00414633	000	FOLIO REAL
1-00414633	000	FOLIO REAL
1-00414633	000	FOLIO REAL
1-00414633	000	FOLIO REAL
1-00040421	000	FOLIO REAL

DERECHOS:

- 1 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DUEÑO DE UN CUARTO EN LA FINCA
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY
- 2 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DUEÑO DE UN CUARTO EN LA FINCA
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY
- 3 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DUEÑO DE UN CUARTO EN LA FINCA
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY
- 4 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DUEÑO DE UN CUARTO EN LA FINCA
GRAVAMENES: NO HAY ANOTACIONES: NO HAY

Anexo Texto

En la confección de la presente valoración se considera:

Para su realización se cumplió con las orientaciones emitidas por el Banco Nacional de Costa Rica respecto a la ética y el servicio al cliente, además de considerar las normas nacionales e internacionales en esta materia. En el momento de la visita se utilizaron los equipos, dispositivos, planos, estudios registrales y metodologías necesarias para obtener la información que en el mismo se consigna, evidenciando mediante fotografías, mediciones, observación del perito, criterios técnicos, entrevista a los presentes y otros que se consideraron necesario.

La visita es realizada por el profesional que firma este documento, inscrito ante el banco como profesional por parte de la empresa CONDECACR S.A. El mismo da fé de lo observado en el momento de la visita por tanto no puede asumir, ni él ni la empresa, responsabilidades por:

1. Vicios ocultos en el momento de la construcción que no se observan en el momento de la visita.
2. Capacidad soportante de los suelos donde fue cimentadas las construcciones ni la forma de cimentación utilizada.
3. No determinar el tiempo en que ocurra un sismo en el lugar, su magnitud e intensidad, así como los daños que pueda provocar.
4. Capacidad soportante de las estructuras ya que no se hace una revisión estructural de la construcción, calidad de los concretos, calidad de las soldaduras y de otros elementos estructurales que son responsabilidad del ingeniero que tuvo la Dirección Técnica y la construcción.
5. Construcciones, modificaciones a las construcciones o variaciones electromecánicas realizadas posterior a la visita.
6. Errores en la confección del plano de catastro.
7. Errores en magnitud y dimensiones que ameriten la utilización de equipo de topografía ya que el trabajo realizado no incluye este procedimiento.
8. No se realizan verificaciones de estabilidad de terrenos, presencia de nivel freático u otras condiciones no contempladas para un avalúo bancario.
9. No se tiene acceso al estado del tanque séptico, ni drenaje sanitario, ni tampoco al plan y ejecución del mantenimiento de este sistema, por lo que no se puede dar fe de su estado actual.
10. Respecto al mantenimiento y estado de los diferentes dispositivos para evacuar las aguas pluviales (canaos, bajantes, tubería, etc. Ya que no se tiene acceso a las mismas. Sólo se verifica la existencia de canoas y bajantes.
11. Calibre de los cables de acometida correctos ya que para eso es necesario un análisis de cargas de toda la propiedad y la verificación del cable utilizado y el cual se encuentra entubado en el momento de la inspección.

No forma parte del contrato con el Banco Nacional de Costa Rica, la comparecencia o testimonio del profesional en procesos judiciales relacionados con la propiedad valorada. Para el mismo será necesario un acuerdo por escrito entre las partes.

Queda prohibida la reproducción total o parcial de la información contenida en el presente documento sin el consentimiento de la empresa y para otros fines que no sea el trámite del crédito con este Banco.

La información del avalúo es presentada solamente al Banco Nacional como cliente del presente contrato.

El propósito del avalúo es valorar el bien del Banco Nacional de Costa Rica

Anexo Imagen 1

Descripción:
REFERENCIA 1



Anexo Imagen 2

Descripción:
REFERENCIA 2



Anexo Imagen 3

Descripción:
REFERENCIA 3

